ÚRAD PRE ÚZEMNÉ
PLÁNOVANIE A VÝSTAVBU
SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Regionálny úrad pre územné plánovanie a výstavbu Bratislava
Oddelenie štátnej stavebnej správy

Bratislava, 14. október 2026
Číslo: 25434/81172/2026-22.1.2./ČAL

ROZHODNUTIE

Úrad pre územné plánovanie a výstavbu Slovenskej republiky, konajúci prostredníctvom Regionálneho úradu pre územné plánovanie a výstavbu Bratislava, oddelenie štátnej stavebnej správy (ďalej aj ako „Regionálny úrad Bratislava"), ako príslušný správny orgán podľa ustanovenia § 12 písm. b), § 14 ods. 1 písm. a) a § 84 ods. 9 zákona č. 25/2025 Z. z. stavebný zákon a o zmene a doplnení niektorých zákonov (Stavebný zákon) (ďalej len „zákon č. 25/2025 Z. z."), ustanovenia § 58 ods. 1 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov (ďalej len „správny poriadok"), rozhodujúc o **odvolaní advokátskej kancelárie JUDr. Matej Valjent, Jesenského 232, 958 01 Partizánske, ako splnomocneného zástupcu účastníka konania Mgr. Adrien Komžík, Zámocké schody 282/6, 811 01 Bratislava; účastníkov konania Andrea Kováčová a Mgr. art. Viktor Kováč, spolu bytom Beblavého 14, 811 01 Bratislava; účastníkov konania Ing. arch. Dušan Fischer a Ing. arch. Katarína Fischerová, spolu bytom Lermontovova 2, 811 05 Bratislava a účastníka konania Ľubomír Horník, Trenčianska 21, 821 09 Bratislava** proti rozhodnutiu stavebného úradu mestskej časti Bratislava – Staré Mesto č. 616/18054/2026/STA/Ciz-37 zo dňa 25.03.2026, podľa ustanovenia § 59 ods. 2 správneho poriadku a podľa ustanovení § 46 a § 47 správneho poriadku

zamieta

odvolanie a rozhodnutie mestskej časti Bratislava – Staré Mesto č. 616/18054/2026/STA/Ciz-37 zo dňa 25.03.2026 **potvrdzuje**.

Odôvodnenie

Mestská časť Bratislava-Staré Mesto, Vajanského nábrežie 3, 814 21 Bratislava ako príslušný stavebný úrad (ďalej len „stavebný úrad") rozhodnutím č. 616/18054/2026/STA/Ciz-37 zo dňa 25.03.2026 (ďalej len „napadnuté rozhodnutie") podľa ustanovenia § 84 ods. 4 písm. b) a § 84 ods. 23 písm. a) zákona č. 25/2025 Z. z., podľa ustanovenia § 39, § 39a ods. 4 a § 65 ods. 2, § 66 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku účinného do 31.03.2025 (ďalej len „zákon č. 50/1976 Zb. účinný do 31.03.2025") a podľa ustanovenia § 46 a 47 správneho poriadku v spojenom územnom konaní o umiestnení stavby so stavebným konaním povolil stavbu **„Polyfunkčný dom Zámocké schody"** v Bratislave, SO 01 Zabezpečenie stavebnej jamy, SO 02 Polyfunkčný objekt, na ulici Zámocké schody v Bratislave, na pozemkoch registra „C KN

parc. č. 885/3, 885/4, 885/47, 885/48, 885/49, katastrálne územie Staré Mesto, Bratislava, s napojením na inžinierske siete a NN prípojky cez pozemok registra „C KN parc. č. 21435, 21436, 21437, katastrálne územie Staré Mesto, Bratislava, pre stavebníka Beblavého s.r.o., Nobelova 9, 831 02 Bratislava, IČO: 54 171 415 (ďalej len „stavebník"). Stavebný úrad v napadnutom rozhodnutí určil podmienky pre umiestnenie a uskutočnenie stavby.

Proti napadnutému rozhodnutiu bolo v zákonom stanovenej lehote podané odvolanie od advokátskej kancelárie **JUDr. Matej Valjent, Jesenského 232, 958 01 Partizánske, ako splnomocneného zástupcu účastníka konania Mgr. Adrien Komžík, Zámocké schody 282/6, 811 01 Bratislava** (ďalej len „odvolateľ 1"), v ktorom uvádza nasledovné: *„I. Právne zastúpenie účastníka stavebného konania 1. Dovoľujeme si Vám oznámiť, že na základe priloženého Plnomocenstva zo dna 22. apríla 2026 je naša Advokátska kancelária pánom Mgr. Adriánom Komžikom, nar. 13. novembra 1993, trvale bytom Bratislava, Zámocké schody 282/6, PSC: 811 01, SR, štátne občianstvo Slovenskej republiky (ďalej aj „Mandant") splnomocnená právnym zastupovaním právnym zastupovaním v spojenom územnom a stavebnom konaní vedenom na Mestskej časti Bratislava - Staré Mesto číslo 138/44434/2025/STA/Ciz, vo veci žiadosti stavebníka: Beblavého, s.r.o., so sídlom v Bratislave, Nobelova 9, ICO: 54 171 415 stavby: Polyfunkčný dom Zámocké schody" v Bratislave, SO 01: Zabezpečenie stavebnej jamy, SO 02: Polyfunkčný objekt, na ulici Zámocké schody, na pozemku registra C KN číslo 885/3, 885/4, 885/42, 885/48 a 885/49 v kat. úz. Staré Mesto vrátane podania odvolania proti rozhodnutiu číslo: 616/18054/2026/STA/Ciz-37 zo dňa 25. marca 2026. bankové spojenie: číslo účtu: IBAN1. SK36 7500 0000 0040 [904 5448 vedený s Československej obchodnej banke, a.s. Bratislava II. 2. Mestská časť Bratislava - Staré Mesto (ďalej aj Stavebný úrad" alebo aj Prvostupňový správny orgán" alebo aj Mestská časť Bratislava - Staré Mesto") podľa § 15 ods. (1) zákona č. 25/2025 Z. z. Stavebný zákon a o zmene a doplnení niektorých zákonov (Stavebný zákon) (ďalej už len Stavebný zákon), podľa § 7a ods. (2) písm. i) zákona č. 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 § 84 ods. (4) písm. b) a § 84 ods. (23) písm. a) stavebného zákona a podľa § 46 a § 47 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov (ďalej len "správny poriadok") rozhodujúc podľa § 39, § 39a ods. (4), § 65 ods. (2) a § 66 zákona a 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 spojení s § 4a § 10 Vyhlášky Ministerstva životného prostredia Slovenskej republiky č. 453/2000 Z. z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona vydal dňa 25. marca 2026 pod číslom 616/18054/2026/STA/Ciz-37 stavebné povolenie AYv územnom konaní o umiestnení stavby spojenom so stavebným konaním stavbu Polyfunkčný dom Zámocké schody" v Bratislave SO 01: Zabezpečenie stavebnej jamy SO 02: Polyfunkčný objekt stavebník Beblavého s.r.o., Nobelova 9, 831 02 Bratislava, 1CO: 54171415, v zastúpení: A1 Architecture a.s., Michalská 5, 811 01 Bratislava, IČO: 50055992 miesto stavby na ulici Zámocké schody, na pozemku registra C-KN parcelné č. 885/3, 885/4, 885/47, 885/48, 885/49, v katastrálnom území Staré Mesto, Bratislava, vedený Okresným úradom Bratislava, Katastrálnym odborom na liste vlastnictva č.10432, č.4735 s napojením na inžinierske siete a NN prípojky (NN napojenie o dĺžke 150m) cez pozemok registra CKN 21435, 21436, 21437 v katastrálnom území Staré Mesto- Bratislava, vedený Okresným úradom Bratislava, Katastrálnym odborom na liste vlastníctva č. 8925, č. 1656 a pozemok registra C-KN 21435 v katastrálnom území Staré Mesto-Bratislava, vedený Okresným úradom Bratislava, Katastrálnym odborom na liste vlastníctva č. 8925 vo vlastníctve Hlavné mesto SR Bratislava,*

Primaciálne námestie 1, Bratislava, PSC 814 99, SR, IČO: 603481 druh stavby novostavba účel stavby pozemná stavba - bytová budova - bytový dom - 5 bytových jednotiek (1 nebytová jednotka - obchodná prevádzka) (ďalej len Stavba" alebo Rozhodnutie") a Mandant prostredníctvom svojho právneho zástupcu ako účastník spojeného územného a stavebného konania podáva proti uvedenému Rozhodnutiu odvolanie, ktorým žiada, aby a) Prvostupňový správny organ, aby podľa ustanovenia § 57 odsek 1 Správneho poriadku sám zmenil týmto odvolaním napadnuté Rozhodnutie Mestskej časti Bratislava - Staré Mesto zo dňa 25. marca 2026 pod číslom 616/18054/2026/STA/Ciz-37 stavby Polyfunkčný dom Zámocké schody" v Bratislave, ktoré vydal, a to tak, že tomuto odvolaniu v plnom rozsahu vyhovie a zruší Rozhodnutie Mestskej časti Bratislava - Staré Mesto zo dňa 25. marca 2026 pod číslom 616/18054/2026/STA/Ciz-37 stavby Polyfunkčný dom Zámocké schody" v Bratislave. b) V prípade, ak Prvostupňový správny orgán nebude postupovať v zmysle ustanovenia § 57 odsek 1 Správneho poriadku, žiadam, aby toto Odvolanie spolu s celým spisovým materiálom bez meškania predložil Odvolaciemu správnemu orgánu, ktorý žiadame, aby týmto odvolaním napadnuté Rozhodnutie Mestskej časti Bratislava - Staré Mesto zo dňa 25. marca 2026 pod číslom 616/18054/2026/STA/Ciz-37 stavby Polyfunkčný dom Zámocké schody" v Bratislave Prvostupňového správneho orgánu podľa ustanovenia § 59 odsek 1 Správneho poriadku preskúmal a podľa ustanovenia § 59 odsek 2 rozhodnutie zmenil tak, tomuto odvolaniu v plnom rozsahu vyhovie a zruší Rozhodnutie Mestskej časti Bratislava - Staré Mesto zo dňa 25. marca 2026 pod číslom 616/18054/2026/STA/Ciz-37 stavby Polyfunkčný dom Zámocké schody" v Bratislave, alebo aby podľa ustanovenia § 59 odsek 2 v spojení s ustanovením § 59 odsek 3 Správneho poriadku týmto odvolaním napadnuté Rozhodnutie Mestskej časti Bratislava - Staré Mesto zo dňa 25. marca 2026 pod číslom 616/18054/2026/STA/Ciz-37 stavby Polyfunkčný dom Zámocké schody" v Bratislave zrušil a vrátil vec Prvostupňovému správnemu orgánu na nové prejednanie a rozhodnutie. 3. Ako vyplýva z upovedomenia o začatí stavebného konania spojeného s územným konaním o umiestnenie stavby zo dňa 08. augusta 2025, číslo 138/44434/2025/STA/Ciz, Stavebník: Beblavého, s.r.o., so sídlom v Bratislave, Nobelova 9, PSČ: 831 02, SR, ICO: 54 171 415 (ďalej aj Stavebník podal žiadosť o vydanie stavebného povolenia na stavbu: Polyfunkčný dom Zámocké schody" v Bratislave, SO 01: Zabezpečenie stavebnej jamy, SO 02: Polyfunkčný objekt (ďalej aj Stavba Polyfunkčný dom Zámocké schody" alebo aj Stavba") na ulici Zámocké schody, na pozemku registra C KN číslo 885/3, 885/4, 885/42, 885/48 a 885/49 v katastrálnom území Staré Mesto, ktoré sú evidované v katastri nehnuteľností na Okresnom úrade Bratislava, odbore katastrálnom na liste vlastníctva číslo 10432 a na liste vlastníctva číslo 4735. 4. Mandant je účastník spojeného územného a stavebného konania z titulu vlastníctva susedných nehnuteľností a to nehnuteľnostiach nachádzajúcich sa v katastrálnom území Staré Mesto ato Parcely číslo 626 - Zastavaná plocha a nádvorie o výmere 73 metrov štvorcových, ako parcely registra C evidované na katastrálnej mape, umiestnenie pozemku: 1 a Stavby so súpisným číslom 282, postavenej na parcele číslo 626, druh stavby: 10, popis stavby: Zámocké schody č. 6, umiestnenie stavby: 1, ktoré sú evidované v katastri nehnuteľností na Okresnom úrade Bratislava, odbore katastrálnom, na liste vlastníctva číslo 5323 (ďalej aj Nehnuteľnosti"). III. 5. Mestská časť Bratislava - Staré Mesto (ďalej aj Stavebný úrad") oznámil účastníkom spojeného územného a stavebného konania dňa 08. augusta 2025 jeho začatie týkajúce sa stavby: Polyfunkčný dom Zámocké schody" v Bratislave, SO 01: Zabezpečenie stavebnej jamy, SO 02: Polyfunkčný objekt na ulici Zámocké schody, na pozemku registra C KN číslo 885/3, 885/4, 885/42, 885/48 a 885/49 v katastrálnom území Staré Mesto, ktoré sú evidované v katastri nehnuteľností na Okresnom úrade Bratislava, odbore katastrálnom na liste vlastníctva číslo 10432 a na liste vlastníctva číslo 4735. 6. Mandant ako účastník spojeného stavebného a územného konania vyjadril písomne dňa 26. augusta 2025, ďalej písomne dňa 11.

septembra 2025 a opätovne aj písomne dňa 17. septembra 2025 nesúhlas s vydaním súhlasného (kladného) rozhodnutia s umiestnením stavby a vydaním stavebného povolenia pre stavbu: Polyfunkčný dom Zámocké schody" v Bratislave, SO 01: Zabezpečenie stavebnej jamy, SO 02: Polyfunkčný objekt na ulici Zámocké schody, na pozemku registra C KN číslo 885/3, 885/4, 885/42, 885/48 a 885/49 v katastrálnom území Staré Mesto, ktoré sú evidované v katastri nehnuteľností na Okresnom úrade Bratislava, odbore katastrálnom na liste vlastníctva číslo 10432 a na liste vlastníctva číslo 4735, a to z nižšie uvedených dôvodov. Iv. 7. Mestská časť Bratislava - Staré Mesto týmto odvolaním napadnuté Rozhodnutie odôvodnil okrem iného tým, že vzhľadom na to, že predložená žiadosť bola úplná a spolu s prílohami poskytoval dostatočný podklad na posúdenie, stavebný úrad ustálil okruh účastníkov konania a dospel k záveru, že v konkrétnom prípade v stavebnom konaní spojeného s územným konaním, 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 stavebnom konaní spojenom s umiestnením stavby. Aký počet účastníkov sa považuje za veľký v stavebnom konaní v spojenom s umiestnením stavby nie je zákonom určené a preto je to na úvahe správneho orgánu. V zmysle uvedeného stavebný úrad listom číslo č. 138/44434/2025/STA/Ciz zo dňa 08.08.2025 upovedomil účastníkov konania o začatí stavebného konania spojené územnom konaní o umiestnení stavby verejnou vyhláškou a dotknuté orgány jednotlivo a v nadväznosti na § 61 ods. (1) stavebného zákona účinného do 31.03.2025 a zároveň upustil od ústneho pojednávania a miestneho zisťovania a stanovil lehotu 15 pracovných dní odo dňa doručenia upovedomenia, v ktorej mohli účastníci konania a dotknuté orgány uplatniť námietky a oznámiť stanoviská. 8. Podľa § 42 ods. (2) stavebného zákona účinného do 31.03.2025: „ Verejnou vyhláškou sa oznámi územné rozhodnutie o umiestnení líniovej stavby a v odôvodnených prípadoch aj o umiestnení zvlášť rozsiahlej stavby, stavby s veľkým počtom účastníkov konania, ako aj rozhodnutie o využití územia, ak sa týka rozsiahleho územia. Doručenie sa uskutoční vyvesením územného rozhodnutia na 15 dní spôsobom v mieste obvyklým. Posledný deň tejto lehoty je dňom doručenia," 9. Prvostupňový správny orgán ďalej uvádza, že V zákonom stanovenej lehote boli uplatnené námietky od účastníkov konania: Námietka č.1 Mgr. Adrian Komžík Zámocké schody 282/6, 811 01 Bratislava podaná dňa 01.09.2025 pod. c.č. 47873/2025, s doplnením č.2 námietky č.1 dňa 11.09.2025 pod e. č. 50237/2025 a s doplnením č.3 námietky č.1 dňa 17.09.2025 pod. e.č 50879/2023, v zastúpení: Advokátskej kancelárie JUDr. Matej Valjent, Jesenského 232, 958 01 Partizánske. Námietka č.2 Viktor Kováč, Javorinská 23, 811 03 Bratislava podané 27.08.2025 pod c. č. 47461/2025. Námietka č.3 Mgr. Jana Motyčková, Beblavého 14, 811 01 Bratislava podané 01.09. 2025 pod c.č. 47960/2025. Námietka č.4 od Andrea Kováčová a Mgr. Art. Viktor Kováč, Beblavého 14, 811 01 Bratislava podané 27.08.2025 pod c.é. 47462/2025, s doplnením podané 18.09.2025 pod e.č. 51193/2025 od Viktor Kováč Javorinska 23, 811 03 Bratislava, Andrea Kováčová, Beblavého 14, 811 01 Bratislava, Namietka č.5 Ing. Lubomir Hornik, Trenčianska 21, 821 09 Bratislava podané 01.09.2025 pod c. č. 47967/2025 Námietka č.6 od Ing.arch. Dušan Fischer a Ing. arch. Katarina Fischerová, Lermontovova 2, 811 05 Bratislava podané 10.09.2025 pod e.č. 49939/2025. V zákonom stanovenej lehote boli uplatnené vyjadrenia od účastníkov konania na základe oznámenia podľa § 33 ods. (2)

zákona číslo 71/1967 Zb. o správnom konaní: Vyjadrenie č.1 od Mer. Adrian Komžík Zámocké schody 282/6, 811 01 Bratislava podaná dňa 18.12.2025 pod. e.č. 69088/2025, v zastúpení: Advokátskej kancelárie JUDr. Jaroslav Valjent, JUDr. Matej Valjent, Jesenského 232, 958 01 Partizánske. Vyjadrenie č.2 od Ing.arch. Dusan Fischer a Ing. arch. Katarína Fischerová, Lermontovova 2, 811 05 Bratislava podané 29.12.2025 pod e.č. 69240/2025. Vyjadrenie č.3 Viktor Kováč, Andrea Kováčova, Beblavého 14, 811 03 Bratislava podané 07.01.2026 pod c. č. 57/2026. Vyjadrenie č.4 Ing. Ľubomír Horník, Trenčianska 21, 821 09 Bratislava podané 07.01.2026 pod e. č. 159/2026. Vzhľadom na obsahové takmer identické námietky stavebný úrad zvolil spôsob označenie námietok, ktoré sú rozdelené podľa obsahu od účastníkov konania v znení: A.) Dopravné riešenie, stavebný úrad v časti námietky statická: doprava námietke nevyhovel, v časti vjazd do garáže stavebný úrad námietke nevyhovel, v časti pohyb peších stavebný úrad námietke vyhovel, B.) EIA, stavebný úrad námietke nevyhovel, C.) Doručovanie verejnou vyhláškou, stavebný úrad námietke nevyhovel, D.) Súlad s ÚPN-Z Podhradie, stavebný úrad námietke nevyhovel, E.)Majetko právne pripomienky, stavebný úrad námietke nevyhovel, F.) Vzťahy v území, stavebný úrad námietke nevyhovel, G.) Hygienické požiadavky, stavebný úrad námietke nevyhovel, H.) Technické riešenie, stavebný úrad námietke nevyhovel, I.) Elektromobilita, stavebný úrad námietke nevyhovel, J.) Postup stavebných prác, stavebný úrad námietke nevyhovel, K.) Procesné pripomienky (povolenie vjazdu), stavebný úrad námietke nevyhovel. S obsahom uplatnených námietok sa stavebný úrad vysporiadal v odôvodnení tohto rozhodnutia. V. Odôvodnenie odvolania proti Rozhodnutiu 10. Z projektovej dokumentácie predloženej na stavebný úrad je zrejmé, že Stavebník mieni zvislý výkop, dosahujúci v niektorých miestach výšku cca 12 metrov od rastlého terénu, zabezpečiť tak. že bude vítať diery vzájomne horizontálne vzdialené cca 1,5 metra po celej severnej hrane pozemku v niekoľkých radách nad sebou. Do týchto dier budú vkladané oceľové tyče priemeru 40 mm a zaliate betónom (soilkretom). Tieto vitania a kotvy zasahujú hlboko do okolitých pozemkov, pod miestnu komunikáciu a blízke objekty - teda aj môj. S takýmto riešením nesúhlasia všetci vlastníci susedných nehnuteľností a vnímajú ho dôvodne ako zásah do ich vlastníckych práv bez ich súhlasu. Aj vzhľadom na nedostatočne detailné informácie o geológii podložia polohách inžinierskych sietí v komunikácii Zámocké schody ako aj skúsenosti s výstavby Vydrice nie je možné s istotou tvrdiť, Že nenastanú nepredvídané pohyby, narušenie podzemných tokov podzemných vôd a tým trvalému poškodeniu celej lokality. Nesúhlasím ani s povftaním komunikácie Zámocké schody pred mojím objektom keďže táto komunikácia je v dotyku s mojim pozemkom a objektom, plná inžinierskych sietí a jediný prístup k mojmu objektu. Reálne nie je možné počas prác zabezpečiť jej zjazdnosť a bezpečnosť. S navrhovaným riešením nesúhlasím. Súčasne žiadam Mestský časť Staré Mesto, ako vlastníka - správcu, aby nesúhlasilo s riešením podvitania komunikácie Zámocké schody zdôvodu vysokého tízika poškodenia existujúcich objektov a prístupových komunikácií. Predpokladám, že Mestská časť o tomto zásahu nie je informovaná, keďže neexistuje zmluva o vecnom bremene medzi stavebníkom a Mestskou časťou Staré Mesto a teda nie je ani titul na vydanie stavebného povolenia. 11. V súvislosti s uvedeným návrhom Stavebnika je nutné dať do pozornosti prílohu písomného vyjadrenia zo dňa 17. septembra 2025, ktorou je pôdorys Stavby so súpisným číslom 282 na ulici Zámocké schody, z ktorého vyplýva, že táto Stavba má aj jedno podzemné podlažie (pivnicu), a teda je absolútne vylúčené, aby Stavebník podvitaval pod Stavbou so súpisným číslom 282 nim navrhované diery, ato zdôvodu, že tieto môžu reálne končiť v prvom podzemnom podlaží Stavby so súpisným číslom 282, čím by mohlo reálne dôjsť k praktickému zničeniu celej Stavby so súpisným číslom 282 a k vzniku škody aj niekoľkých miliónov Eur, nakoľko by nepochybne museli byť zasiahnuté aj okolité stavby (budovy, objekty ako aj pozemné komunikácie, chodníky, verejné osvetlenie, inžinierske stavby sietí a pod.). 12 . Ako vyplýva z projektovej dokumentácie a všetkých

príloh stavebného spisu, Stavebník nemá žiadny prehľad o podzemnom umiestnení jednotlivých stavieb, ktoré búdu výstavbou Stavby nepochybne dotknuté. 13. Po oboznámení sa s obsahom spisu na Stavebnom úrade a po konzultácii s osobami s príslušným odborným vzdelaním uvádzame ďalšie výhrady a námietky k predmetnej Stavbe zo strany Mandanta nasledovne: A. Súlad s UPN-Z Podhradie: 1 Výškové osadenie objektu - v projektovej dokumentácii nie je výškové osadenie objektu v súlade s ÚPN-Z Podhradie - Magistrát hlavného mesta SR Bratislavy vo svojom vyjadrení sa odkazuje na chybu v ÚPN-Z, avšak nic je zrejmé, z akých podkladov magistrát vo svojom vyjadrení vychádza, a ani o akú chybu sa jedná a či je to jediná chyba v ÚPN-Z Podhradie. V tejto súvislosti je nutné uviesť, že od roku 2011 iný účastník stavebného konania žiadal o opravu chyby, avšak mesto do dnešného dňa ÚPN-Z neopravilo, naopak k inej stavbe odmietlo dať kladné stanovisko. 2 Základným podkladom pre výškopisné a polohopisné osadenie objektu je zameranie terénu - pozemok aj s okolím. Nie je známe z akého výškopisného a polohopisného zamerania terénu (kto a kedy ho vypracoval) projektová dokumentácia vychádza a teda nie je možné overiť súlad existujúceho terénu a výškového osadenia objektu voči susedným objektom, resp., súlad s ÚPN-Z Podhradie. Žiadam predložiť aktuálne zameranie pozemku, susedných objektov a komunikácií a na jeho základe aktualizovat'polohopisné a výškopisné osadenie objektu. B. Vzťahy v území: 3. V projektovej dokumentácii absentuje širšia situácia, ktorá by zodpovedala reálnemu stavu v území, jedná sa o existujúce okolité stavby, pešie a dopravné napojenia komunikácii, projekt Vydrica - ktorý je v realizácii a pod., z ktorej by bolo zrejmé zapojenie budúceho objektu do kontextu prostredia. Bez tejto situácie nie je možné posúdiť vplyv na okolie. Bude potrebné doplniť situáciu širších vzťahov na základe zamerania terénu a objektov. 4. Projektová dokumentácia nerieši dopravné napojenie objektu, pohyb pešich, ide sa o turisticky extrémne zaťaženú komunikáciu hlavného pešieho prístupu na hrad zo starého mesta s tisíckami turistov denne. Podľa projektovej dokumentácie je oprávnená obava, že vjazd a výjazd do garáže - resp. otočenie vozidla, nebude možné bez toho, aby sa využíval môj a aj susedné súkromné pozemky. Na takéto používanie neexistuje pre stavebníka súhlas od vlastníkov susediacich nehnuteľností - pozemkov a stavich. Bude potrebné graficky preukázať vprojektovej dokumentácii vjazd, výjazd a otáčanie vozidiel do garáže bez zasahovania do pozemkov tretích osôb, blokovania ulice Zámocké schody a komplikovaného manévrovania medzi turistami. Taktiež bude potrebné vypracovať štúdiu dopravného zaťaženia Beblavého ulice ako jediného dopravného napojenia s predpokladaným denným počtom prejazdov obyvateľov, zásobovania, služieb na údržbu zelene, odvoz odpadov a posúdenie či stavba - na hranici pozemku neprimerane neobmedzí funkčnosť územia. 5. Predpokladám, že mestská časť Staré mesto disponuje pasportom - štúdiou (predstavou) využitia tohto cenného územia, vypracovaného na báze analýzy a výhľadu do budúcnosti. V tejto štúdii by mali byť zohľadnené nielen požiadavky obyvateľov tejto časti mesta, ale aj zásobovanie občianskej vybavenosti, obsluhy územia (odvoz komunálneho odpadu, záchranná služba, polícia, požiarne vozidlá, údržba existujúcich objektov a pod.), ale aj z roka na rok narastajúce davy turistov a návštevníkov mesta. ÚPN-Z Podhradie bola spracovaná v roku 2006 a schválená v roku 2008 a nezaoberá sa detailnejšie s týmto územím. Tato situácia je už dnes zložitá a je oprávnený predpoklad, že pokiaľ náš objekt a budúca stavba budú vzdialené + metre, tak ako je v projektovej dokumentácii uvedené, bude to dôvod permanentných konfliktov medzi skupinami turistov a obyvateľmi ulice Zámocké schody - Beblavého. Pokiaľ nie je takáto štúdia vypracovaná, žiadame takúto štúdiu vypracovať a vzájomné odstupy resp. priepustnosť ulice zohľadniť v návrhu objektu. C. Hygienické požiadavky: 6. Výstavbou objektu s dĺžkou cca 38 metrov podľa projektovej dokumentácie vo vzdialenosti + až 6 metrov od existujúcich objektov (obytných miestností) vznikne akustický tunel" s paralelnými plochami, kde sa bude hluk z ulice (pohyb turistov, obslužná doprava) odrážať a vzájomne interferovať a tým znásobovať.

Plechová strešná krytina v počas dažďa vydáva značný hluk, najmä ak sa nachádza vo výške okien spální a obytných miestností vo vzdialenosti 4 metrov. Žiadam vypracovať akustický posudok, ktorý preukáže tento vplyv na obytné priestory vmojom objekte a vprípade potvrdenia tohto predpokladu upraviť severnú fasádu resp. strechu. 7. Svetlotechnicky posudok voči môjmu objektu posudzuje jedno okno z obytných miestností. Vzhľadom na nejasné výškové osadenie z dôvodu chýbajúceho zamerania pozemku a okien môjho objektu nie je zrejmé, že vychádza zo správnych predpokladov. Žiadam doplniť svetlotechnickyposudok o viaceré kritické okná a zohľadniť skutočné zameranie pozemku a mojích okien z obytných miestností, D. Technické riešenie: 8. V projektovej dokumentácii je navrhnutých 5 bytových jednotiek a 5 garážových státí na podzemných podlažiach prístupných výhradne výťahom. Z projektovej dokumentácie nie je zrejmé, či výpočet parkovacích miest je postačujúci v zmysle relevantných predpisov a noriem. Je potrebné pripomenúť, že prístup ku existujúcim objektom na Zámockých schodoch je výlučne slepou ulicou Beblavého v dĺžke cca 100 metrov a v šírke + až 5 metrov, ktorá po celej dĺžke neumožňuje vyhnúť sa protiidúcim vozidlám. Už dnes si prevádzka na tejto historickej ulici vyžaduje vysokú mieru ohľaduplnosti pri strete protiidúcich vozidiel a musia cúvať až na Mikulášsku ulicu desiatky metrov. Často ulicu zablokuje zásobovanie, prípadne cúvajúce vozidlo OLO. V projektovej dokumentácii je navrhnutý zakladač na 5 aut na 2. podzemnom podlaží voči ulici. V dokumentácii vôbec nie je zmienka o tom, ako bude prebiehať proces parkovania, ako dlho trvá jeden výťahový cyklus uloženia auta, čo sa udeje v prípade ak príde viacero aut súčasne (kde budú čakať, aby nezablokovali úzku komunikáciu). Taktiež nie je jasné kde budú čakať 1-2 vozidlá na vjazd do výťahu pokiaľ bude výťah obsadený vychádzajúcim vozidlom a ako sa vzájomne vyhnú na ulici v šírke 4 až 5 metrov. Keďže projektová dokumentácia uvažuje s vjazdom na točňu výťahu v rovnakom mieste kde mám aj vjazd do garáže je takmer isté, že pravidelne bude priestor úplne zablokovaný. Pokiaľ situáciu skomplikujú zásobovacie vozidlá, alebo odvoz komunálneho odpadu, ktoré chodia denne, bude nemožné, aby sa niekde ukryli" skupiny turistov so sprievodcami na 4 až 5 metrov širokej ulici Beblavého a Zámocké schody v dĺžke vyše 100 metrov bez toho, aby sa cítili ohrození manévrujúcimi vozidlami. Som presvedčený, že navrhnuté riešenie je v tomto území nefunkčné a výrazne zníži kvalitu bývania pre všetkých obyvateľov Beblavého ulice a Zámockých schodov a prevádzok občianskej vybavenosti v okolí. Žiadame nájsť iné vhodnejšie - funkčné riešenie na parkovanie motorových vozidiel, ktoré neznehodnotí celé územie Beblavého -Zámocké schody. 9.. Z projektovej dokumentácii nie je zmienka, či je zohľadnená požiadavka elektromobily resp. pre určitý počet elektromobilov. Z hľadiska požiarnej ochrany je dôvodná obava, že pri v vzniku požiaru AYv budúcom objekte, alebo v inom susediacom objekte, nebude možné zabrániť prenosu požiaru na druhý objekt, keďže priama vzdialenosť bez akejkoľvek prekazky brániacej šíreniu požiaru medzi mojou stavbou a krovom navrhovaného objektu je cca 4 až 5 metrov. Rovnako nie je jasné, z akého miesta by v takomto prípade zasahovala požiarna technika. 10. V projektovej dokumentácii absentuje projckt organizácie výstavby a projekt organizácie dopravy, pričom práve tieto zásady sú pre susedov na roky výstavby rozhodujúce. Ako bude zabezpečené stavenisko, keďže 4 metre od môjho objektu sa v projektovej dokumentácii predpokladá zvislá stena výkopu do hibky cca 12 metrov na severnej hranici pozemku po celej jeho Akou technológiou budú vykonávané výkopové a stavebné práce, kadiaľ budú viesť dopravné trasy na odvoz dovoz zeminy, materiálu, vakých hodinách budú práce počas dňa vykonávané, ako zabezpečia obmedzovaní hlučnosti, prašnosti a vibrácii, ako bude prebichať monitorovanie týchto hygienických parametrov, odpady, skládky a pod. Ako sa zabezpečí prejazdnosť Beblavého ulice počas stavby. Prípojka NN predpokladá rozkopávku celej Beblavého ulice a polovice Mikulášskej - čo sú jediné prístupové komunikácie ku všetkým objektom v tejto lokalite. Ako bude zabezpečená stála prejazdnosť - vrátane odvozu komunálneho odpadu,

záchranného systému, požiarnikov a polície a pod. 11. V projektovej dokumentácii nie je jasný vzťah ku okolitým objektom podľa skutočného zamerania susediacich objektov a teda nie je možné posúdiť dostatočné odstupy, výšky, dodržanie hygienických parametrov a zásad ÚPN-Z Podhradie atď. Je nanajvýš prekvapujúce, že v takto exponovanej lokalite nie je súčasťou projektovej dokumentácie ant jedna vizualizácia z horizontu človeka na ulici Zámocké schody, zákres do fotografie, alebo model. Vizualizácia uverejnená v januari 2025 v odbornom časopise ASB je dokonale zavádzajúca - prezentuje ulicu Zámocké schody ako námestie a môj objekt vzdialený približne 4 metre necxistuje. Žiadam doplniť na základe skutkového zamerania situáciu osadenia objektu s kétami odstupov od susedných objektov, minimálne 3 okótované priečne rezy vo vzťahu ku môjmu objektu aj s výškami okien. Predpokladám, že ani požiadavka na doplnenie vizualizdcii z horizontu chodca zhora od Zigmundovej brány a z Beblavého ulice nie je v tejto lokalite nadštandard. E. Procesné pripomienky: 12.. Mestská časť Bratislava Staré Mesto svojím Rozhodnutím č.j. 8601/50660/24/DOP/Zub zo dňa 20. júna 2024 povolilo vjazd z miestnej komunikácie Zámocké schody na pozemok stavebníka podľa projektovej dokumentácie vypracovanej Ing. arch. Maršalom v septembri 2023. Mestská časť uvádza, že Žiadateľ je jediným účastníkom konania a teda nie je potrebné odôvodnenie. Som presvedčený, že Mestská časť toto rozhodnutie vydala bez podrobného posúdenia skutočnej situácie v mieste budúcej stavby a dôsledkov tohto rozhodnutia. Taktiež mám za to, že sme mali byť účastníkmi konania všetci vlastníci susediacich nehnuteľností, aby sme mohli rozhodnutie ovplyvniť a minimalizovať negatívne dopady na prevádzku našich nehnuteľností. Taktiež je mi známe že dokumentácia ku ktorej sa Mestská časť vyjadrovala, bola viackrát doplňovaná a doznala zmeny, ktorých rozsah nepoznám. Ziadam, aby sa Mestská časť vyjadríla opätovne k aktuálnej dokumentácií predloženej v zlúčenom územnom a stavebnom konaní aboli sme prizvani všetci vlastníci susediacich nehnuteľností ako účastníci konania. Táto skutočnosť sa týka viacerých vyjadrenízainteresovaných orgánov a organizácií. F. Majetkoprávne prípomienky: 13. Z projektovej dokumentácie predloženej na stavebný úrad je zrejmé, že Stavebník mieni zvislý výkop, dosahujúci v niektorých miestach výšku cca 12 metrov od rastlého terénu, zabezpečiť tak. že bude vítať diery vzájomne horizontálne vzdialené cca 1,5 metra po celej severnej hrane pozemku v niekoľkých radách nad sebou. Do týchto dier budú vkladané oceľové tyče priemeru 40 mm a zaliate betónom (soilkretom). Tieto vítania a kotvy zasahujú hlboko do okolitých pozemkov, pod miestnu komunikáciu a blízke objekty - teda aj môj. S takýmto riešením nesúhlasia všetci vlastníci susedných nehnuteľností a vnímajú ho dôvodne ako zásah do ich vlastníckych práv bez ich súhlasu. Aj vzhľadom na nedostatočne detailné informácie o geológii podložia polohách inžinierskych sietí v komunikácii Zámocké schody ako aj skúsenosti s výstavby Vydrice nie je možné s istotou tvrdiť, že nenastanú nepredvídané pohyby, narušenie podzemných tokov podzemných vôd a tým trvalému poškodeniu celej lokality. Nesúhlasím ani s povftaním komunikácie Zámocké schody pred mojím objektom keďže táto komunikácia je v dotyku s mojim pozemkom a objektom, plná inžinierskych sietí a jediný prístup k môjmu objektu. Reálne nie je možné počas prác zabezpečiť jej zjazdnosť a bezpečnosť. S navrhovaným riešením nesúhlasím. Súčasne žiadam Mestský časť Staré Mesto, ako vlastníka - správcu, aby nesúhlasilo s riešením podvťtania komunikácie Zámocké schody zdôvodu vysokého rizika poškodenia existujúcich objektov a prístupových komunikácií. Predpokladám, že Mestská časť o tomto zásahu nie je informovaná, keďže neexistuje zmluva o vecnom bremene medzi stavebníkom a Mestskou časťou Staré Mesto a teda nie je ani titul na vydanie stavebného povolenia. VI. 14. Opätovne dávame do pozornosti aj skutočnosť, že je nedostatočné riešenie dopravnej situácie Stavby, nakoľko nezohľadňuje vysokú vyťaženosť priľahlých cestných a iných komunikácií. 15. Ďalej si dovoľujem dať do pozornosti skutočnosť, že Ministerstvo životného prostredia Slovenskej republiky, odbor environmentálneho

posudzovania, je príslušný orgán štátnej správy podľa § 1 odsek 1 písmeno a) a § 2 odsek 1 písmeno c) zákona č. 525/2003 Z. z. o štátnej správe starostlivosti o životné prostredie a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov a podľa § 3 písm. k) a § 54 odsek 2 písmeno g) zákona č. 24/2006 Z. z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov (ďalej len Zákon o posudzovaní vplyvov na životné prostredie"). V tejto súvislosti by mal byť podaný podnet a vydané rozhodnutie podľa § 19 odsek 1 zákona o posudzovaní vplyvov na životné prostredie a podľa zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov, či navrhovaná stavba: Stavba Polyfunkčný dom Zámocké schody", na ulici Zámocké schody, na pozemku registra C KN číslo 885/3, 885/4, 885/42, 885/48 a 885/49 v katastrálnom území Staré Mesto, ktoré sú evidované v katastri nehnuteľností na Okresnom úrade Bratislava, odbore katastrálnom na liste vlastníctva číslo 10432 a na liste vlastníctva číslo 4735 bude podliehať posudzovaniu podľa Zákona o posudzovaní vplyvov na životné prostredie, pričom ak Mestská časť Bratislava - Staré Mesto takýto podnet nepodá, bude podaný Mandantom. 16. Navrhovaná činnosť (Stavba Polyfunkčný dom Zámocké schody) podľa kapacitných parametrov uvádzaných v predloženej dokumentácii pre územné a stavebné rozhodnutie nespĺňa kritéria podľa § 18 odsek 1 a odsek 2 a podľa prílohy číslo 8 Zákona o posudzovaní vplyvov na životné prostredie pre povinné hodnotenie ani pre zisťovacie konanie. 17. Pre umiestnenie Stavby Polyfunkčný dom Zámocké schody nie je preukázané dopravné riešenie, vrátane riešenia statickej dopravy zodpovedajúcej skutočnej funkcii danej lokality a s dôrazom na riešenie pripojenia na už existujúce pozemné komunikácie, nie je spracovaný v súlade s platnými STN (najmä STN 73 6059 a STN 73 6110). 18. Zámer - Stavba Polyfunkčný dom Zámocké schody vnáša do lokality stabilizovaného územia výrazné zaťaženie a nedá sa hodnotiť ako zvýšenie kvality jestvujúceho stabilizovaného územia, t. . umiestnenie | posudzovanej Stavby Polyfunkčný dom Zámocké schody nespĺňa reguláciu pre stabilizované územie, definovanú v záväznej časti územnoplánovacej dokumentácie. Základným princípom pri stanovení regulácie stabilizovaných území v meste je uplatniť požiadavky a regulatívy funkčného dotvárania územia na zvýšenie kvality prostredia, nielen zvýšenia kvality zástavby, ale aj zvýšenie prevádzkovej kvality. VII. 19. Mandanta ako účastník spojeného územného a stavebného konania žiadal písomne niekoľkokrát Prvostupňový správny orgán: a) podrobne rozpracovať v textovej aj grafickej časti dopravné napojenie, ako aj celkovú organizáciu dopravy v území súvisiacom s navrhovanou činnosťou - Stavby Polyfunkčný dom Zámocké schody v súlade s príslušnými normami SIN a Technickými podmienkami TP 09/2008 a TP 10/2008, b) doplniť dopravno - kapacitné posúdenie v súlade s príslušnými normami STN a metodikami (STN 73 6102, STN 73 6101, Technické podmienky TP 10/2010, Metodika dopravno-kapacitného posudzovania vplyvov veľkých investičných projektov) pre existujúce križovatky ovplyvnené zvýšenou dopravou navrhovanej Stavby Polyfunkčný dom Zámocké schody a zohľadniť širšie vzťahy vychádzajúce z vývoja dopravnej situácie v dotknutom území, z jej súčasného stavu a aj z koncepčných materiálov mesta zaoberajúcich sa vývojom dopravy v budúcnosti (20 rokov od uvedenia stavby do prevádzky), c) overiť výpočet potrebného počtu parkovacích miest v súlade s aktuálnym znením príslušnej normy STN 73 6110, d) v prípade nevyhnutnosti povrchových stati požaduje použitie vegetačných dielcov, ktoré zabezpečia minimálne 80% podiel priesakovej plochy, preukázateľne zadržanie minimálne 8 1 vody/m2 po dobu prvých 15 min. dažďa a znížia tepelné napätie v danom území, e) vyhodnotiť súlad výstavby a prevádzky navrhovanej činnosti s ochranou zelene v súlade s normou STN 83 7010 Ochrana prírody, dodržať ustanovenia zákona č. 364/2004 Z. z. o vodách (vodný zákon), g) dbať o ochranu podzemných a povrchových vôd a zabrániť nežiaducemu úniku škodlivých látok do pôdy, podzemných a povrchových vôd, h) definovať najbližšiu existujúcu zástavbu v okolí navrhovanej činnosti, vo väzbe na hlukové, rozptylové vplyvy,

dendrologický posudok a svetlotechnický posudok, i) výškovo aj funkčne zosúladiť s okolitou najbližšou zástavbou 20 . Podaný návrh na vydanie územného a stavebného rozhodnutia (v spojenom konaní) spolu s predloženými prílohami neobsahuje potrebné podklady pre komplexné posúdenie navrhovanej Stavby Polyfunkčný dom Zámocké schody. VIII. 21. Podľa § 3 odsek 2 Správneho poriadku správne orgány sú povinné postupovať v konaní v úzkej súčinnosti s účastníkmi konania, zúčastnenými osobami a inými orgánmi, ktorých sa konanie týka, a dať im vždy príležitosť, aby mohli svoje práva a záujmy účinne obhajovať, najmä sa vyjadrovať k podkladu rozhodnutia, a uplatniť svoje návrhy. Prvostupňový orgán vydal prvostupňové rozhodnutie po doplnení podkladov rozhodnutia bez toho, aby oboznámil ostatných účastníkov konania s ich doplnením a nedal im tak možnosť vyjadriť sa k podkladom rozhodnutia, prípadne uplatniť svoje návrhy v zmysle § 3 ods. 2 v spojení s § 33 správneho poriadku. . Ďalej si dovoľujeme poukázať na to, že stavba Polyfunkčný dom Zámocké schody je členená na stavebné objekty: SO 01: Zabezpečenie stavebnej jamy, SO 02: Polyfunkčný objekt na ulici Zámocké schody, čo nie sú jednoduché stavby a nejedná sa ani o prístavbu a nadstavbu a podmienky na umiestnenie stavby nevyplývajú z územného plánu zóny, nakoľko pre dané územie plán zóny nie je vypracovaný. Preto nie je zrejmé, prečo prvostupňový orgán aplikoval ustanovenie § 39a odsek 4 Stavebného zákona a spojil územné konanie so stavebným konaním. Podľa § 39a odsek 1 Stavebného zákona, sa rozhodnutím o umiestnení stavby určuje stavebný pozemok, umiestňuje sa stavba na ňom, určujú sa podmienky na umiestnenie stavby, určujú sa požiadavky na obsah projektovej dokumentácie a čas platnosti rozhodnutia. m Umiestnenie stavby sa vyznačí v grafickej prílohe územného rozhodnutia. Podľa § 4 odsek 2 Vyhlášky Ministerstva životného prostredia SR č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona (ďalej len Vyhláška č. 453/2000 Z.z.") k územnému rozhodnutiu pripojí stavebný úrad overený situačný výkres so zakreslením predmetu územného rozhodnutia na podklade katastrálne mapy alebo mapový podklad vypracovaný podľa § 3 ods. 3 písm. a). Podľa § 3 ods. 3 písm. a) vyhlášky č. 453/2000 Z.z. k návrhu na vydanie územného rozhodnutia sa prikladajú situačný výkres súčasného stavu územia na podklade katastrálnej mapy so zakreslením predmetu územného rozhodnutia a jeho polohy s vyznačením väzieb (účinkov)) na okolie. Poukazujem na to, že prílohou prvostupňového rozhodnutia má byť grafická príloha. V grafickej prílohe musia byť zakreslené všetky stavebné objekty s vyznačením ich polohy a väzieb na okolie, t.j. odstupy stavieb od hraníc pozemkov, vzájomné odstupy stavieb. 23. Podľa § 10 odsek 1 písmeno 1) Vyhlášky č. 453/2000 Z.z. stavebné povolenie obsahuje okrem všeobecných záležitosti i rozhodnutie o námietkach účastníkov konania. Podľa § 47 odsek 1 správneho poriadku rozhodnutie musí obsahovať výrok, odôvodnenie a poučenie o odvolaní (rozklade). Odôvodnenie nie je potrebné, ak sa všetkým účastníkom konania vyhovuje v plnom rozsahu. Podľa odsek 2 výrok obsahuje rozhodnutie vo veci s uvedením ustanovenia právneho predpisu, podľa ktorého sa rozhodlo, prípadne aj rozhodnutie o povinnosti nahradiť trovy konania. Pokiaľ sa v rozhodnutí ukladá účastníkovi konania povinnosť na plnenie, správny orgán určí pre ňu lehotu: lehota nesmie byť kratšia, než ustanovuje osobitný zákon. Podľa odseku 3 Správneho poriadku je správny orgán povinný v odôvodnení rozhodnutia uviesť, ktoré skutočnosti boli podkladom na rozhodnutie, akými úvahami bol vedený pri hodnotení dôkazov, ako použil správnu úvahu pri použití právnych predpisov, na základe ktorých rozhodoval, a ako sa vyrovnal s návrhmi a námietkami účastníkov konania a s ich vyjadreniami k podkladom rozhodnutia. Vo výroku rozhodnutia treba konkrétne uviesť, ktorým námietkam sa vyhovelo resp. nevyhovelo. Ďalšou časťou rozhodnutia je odôvodnenie. Dôvody vyhovenia resp. nevyhovenia námietkam účastníkov konania je nutné popísať v odôvodnení rozhodnutia. Odôvodnenie je v podstate zhrnutím všetkých zistených skutočností, ktoré odôvodňujú výrok rozhodnutia, ktoré boli podkladom pre rozhodnutie. 24 . Podľa § 120 odsek 1 Stavebného

zákona pri stavbách letísk, stavbách v územných obvodoch letísk a stavbách leteckých pozemných zariadení, stavbách dráh a na dráhe, pri stavbách pozemných komunikácií, pri vodných stavbách a stavbách podliehajúcich integrovanému povoľovaniu a pri stavbách na povrchu, ktoré bezprostredne slúžia prevádzke banských diel a banských stavieb pod povrchom, a to ťažných vežiach, jamových budovách, strojovniach ťažných strojov a ventilátorovniach a pri stavbách skladov výbušnín vykonávajú pôsobnosť stavebného úradu s výnimkou právomoci vo veciach územného rozhodovania a vyvlastnenia orgány vykonávajúce štátnu správu na uvedených úsekoch podľa osobitných predpisov (ďalej len špeciálne stavebné úrady"). Podľa § 16 ods. 1 č. 135/1961 Zb. zákon o pozemných komunikáciách (ďalej len Cestný zákon") na začatie stavby diaľnice, cesty alebo miestnej cesty a na ich zmeny je potrebné stavebné povolenie, ktoré vydáva špeciálny stavebný úrad (§ 3a), ak ďalej nie je ustanovené inak. Podľa § 1 ods. 2 cestného zákona pozemné komunikácie sa rozdeľujú podľa dopravného významu, určenia a technického vybavenia na: a) diaľnice, b) cesty, c) miestna cesta a d) účelová cesta. Podľa § 3a ods. 4 Cestného zákona pôsobnosť špeciálneho stavebného úradu pre miestne cesty a účelové cesty vykonávajú obce ako prenesený výkon štátnej správy. Vzhľadom k uvedeném ucj potrebné kvalifikovane vyhodnotiť, či vo veci rozhoduje vecne príslušný stavebný úrad. 25. Podľa ustanovenia § 47 odsek 3 Správneho poriadku, V odôvodnení rozhodnutia správny orgán uvedie, ktoré skutočnosti boli podkladom na rozhodnutie, akými úvahami bol vedený pri hodnotení dôkazov, ako použil správnu úvahu pri použití právnych predpisov, na základe ktorých rozhodoval, a ako sa vyrovnal s návrhmi a námietkami účastníkov konania a s ich vyjadreniami k podkladom rozhodnutia. Je absolútne neprijateľné a v rozpore so zákonnou podmienkou riadneho odôvodnenia rozhodnutí vydaných v správnych konaniach odkázať resp. odkazovať pri odôvodnení správneho rozhodnutia správnym orgánom na vyjadrenia resp. stanoviská iných orgánov, ktoré boli prakticky len poradnými" orgánmi, nerozhodovali vo veci samej a ako také sa rovnako budú len vyjadrovať k podanému návrhu na vydanie územného a stavebného rozhodnutia. 26. V tejto súvislosti poukazujeme na rozhodnutia Najvyššieho súdu SR sp.zn. 2Sž0/36/2007, 5Sž/37/2006 a 1So/111/2010. Nedostatok odôvodnenia rozhodnutia správneho orgánu sťažuje obranu účastníka proti rozhodnutiu, s ktorým nesúhlasí, lebo mu je odňatá možnosť poukázať na nesprávnosť záverov konajúceho orgánu štátnej moci a vytvára aj otázku pre súdny prieskum napadnutého rozhodnutia. Úlohou súdu v správnom súdnictve je preskúmať vecnú správnosť správnych rozhodnutí a nie nahrádzať prieskumnú činnosť správneho orgánu vrátane odôvodňovania rozhodnutia. Len v konaní pred správnym orgánom môže dôjsť k náprave vady konania a rozhodnutia spočívajúcej v nedostatočnom odôvodnení. Je základnou úlohou správneho orgánu každé rozhodnutie riadne odôvodniť tak, ako to vyžaduje Správny poriadok a súčasne sa vyporiadať so všetkými námietkami a vyjadreniami účastníkov takéhoto konania. V odôvodnení týmto odvolaním napadnutom rozhodnutí absolútne absentuje vyjadrenie k akýmkoľvek námietkam, vyjadreniam a stanoviskám Mandanta a prakticky len odkazuje na vyjadrenia oprávnených osôb (pozn. ide o strany číslo 44 až 48 týmto odvolaním napadnutého Rozhodnutia), čo je úplne v rozpore so zákonnou požiadavkou riadneho odôvodnenia správneho rozhodnutia. 27. Podľa ustanovenia § 3 odsek 4 Správneho poriadku, 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. 28. Za dostatočné zistenie skutočného stavu nemožno považovať iba odkaz uvedený v odôvodnení rozhodnutia správneho orgánu o splnení zákonných podmienok, ktorých splnenie je pre takýto postup nevyhnutné. To, či bol skutočný stav zistený úplne a správne, musí vyplývať aj z odôvodnenia rozhodnutia správneho orgánu. V odôvodnení rozhodnutia musí správny orgán reagovať na dva okruhy problémov: na skutkové okolnosti a právne posúdenie. Za skutkové okolnosti treba považovať najmä skutočnosti, ktoré boli

nepochybne zistené a ich právny význam. Taktiež v súvislosti správnym posúdením nie je dostatočné citovanie príslušných ustanovení, ale je potrebné, aby sa vyložil aj obsah právnej normy, aby účastníci pochopili vzťah medzi skutkovým zistením a právnym posúdením. 29. Nedostatočné odôvodnenie rozhodnutia je v rozpore s princípom zákazu svojvôle vyplývajúceho z princípu právneho štátu podľa čl. 1 ods. 1 Ústavy SR (uznesenie Ústavného súdu SR sp. zn. PL. ÚS 52/99) a princípom objektivity, ktorý je imanentnou súčasťou každého základného práva alebo slobody, o ktorých sa koná (nálezy Ústavného súdu SR sp. zn. II. ÚS 9/00 a sp. zn. II. ÚS 143/02). Len riadne odôvodnenie postupu a rozhodnutí orgánov verejnej moci je dôkazom o tom, že orgán verejnej moci sa predmetom konania riadne zaoberal a že zvažoval všetky relevantné skutočnosti veci, a že sa účastníkovi konania aj skutočne (viditeľným spôsobom) ochrana poskytla (rozsudok Európskeho súdu pre ľudské práva vo veci Delcourt). Odôvodnenie rozhodnutia je aj zárukou toho, že výkon spravodlivosti nie je arbitrárny. Je predpokladom toho, aby strany mohli účinne uplatňovať právo na opravné prostriedky. Napokon je predpokladom kontroly výkonu spravodlivosti zo strany verejnosti. 30. Podľa rozsudku Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp.zn. 3 Szd 7/2009 zo dňa 23. 03. 2010 ako aj sp. zn. 3 Sžo 220/2010 zo dňa 02. 08. 2011, je nutné konštatovať, ze ak sa správny organ svojim postupom neumožnil účastníkovi oboznámiť sa s podkladmi rozhodnutia a v dôsledku toho sa ani nezaoberal prípadnými námietkami, návrhmi dôkazov a vyjadreniami účastníka konania, tak úrad postupoval v rozpore s § 33 ods. 2 Správneho poriadku a toto samo o sebe je dôvodom na zrušenie takéhoto rozhodnutia. Podľa rozhodnutia Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp.zn. 2 Szp 15/2012 zo dňa 23.10.2012 vo výroku rozhodnutia vydaného podľa stavebného zákona treba uviesť, ktorým námietkam sa vyhovelo a ktorým sa nevyhovelo, odôvodnenie rozhodnutia má obsahovať dôvody vyhovenia resp. nevyhovenia pričom nedodržanie uvedeného je dôvodom na zrušenie takéhoto rozhodnutia. 31. Podľa rozsudku Najvyššieho súdu Slovenskej republiky, sp. zn. 1 So 115/2010: nedostatočne odôvodnené rozhodnutie správneho orgánu negatívne ovplyvňuje ústavné právo navrhovateľa na súdny prieskum rozhodnutia správneho orgánu v zmysle čl. 46 ods. 2 Ústavy Slovenskej republiky, nakoľko sa účastníkovi správneho konania dotknutému v jeho právach alebo právom chránených záujmoch odopiera možnosť efektívne spochybniť takéto rozhodnutie, lebo samotný účastník môže iba odhadovať právne dôvody, na základe ktorých by mal úspešne uplatňovať svoje subjektívne právo". Podľa rozsudku Najvyššieho súdu Slovenskej republiky, sp. zn. 5Sžo/1 1/2013: Osobitnú pozornosť treba v odôvodnení venovať tým skutočnostiam, ku ktorým správny orgán dospel na základe inštitútu voľnej úvahy, pretože nestačí uviesť, že pri uložení určitého opatrenia na základe voľnej úvahy správny orgán prihliadal na mieru zavinenia a rozsah opatrenia bol uložený v rámci ustanoveného rozpätia. Správny orgán sa musí vyrovnať so všetkými hľadiskami pre uloženie opatrenia. Inak by bolo takéto rozhodnutie nepreskúmateľné," Uvedenú vadu nie je možné žiadnym spôsobom zhojiť a je potrebné napadnuté rozhodnutie zrušiť a vrátiť na nové konanie a rozhodnutia. Zrušenie rozhodnutia orgánu verejnej správy pre nepreskúmateľnosť, nedostatočné zistenie skutkového stavu obnáša aj perspektívu plnej reštitúcie poškodených práv nielen po stránke procesnej ale aj hmotnoprávnej, týkajúcej sa veci samej. Dôkazná situácia totiž zásadne podmieňuje a je bázou právneho posúdenia veci. 32 . Podľa § 39 odsek 2 Stavebného zákona, Ak sa územné rozhodnutie o umiestnení stavby alebo územné rozhodnutie o využití územia týka územia, vo vzťahu ku ktorému sa uskutočnilo posudzovanie vplyvov alebo zisťovacie konanie podľa osobitného predpisu, musí obsahovať informácie o rozhodnutí vydanom v zisťovacom konaní a záverečnom stanovisku, ak boli vydané. Napadnuté Rozhodnutie neobsahuje informáciu o rozhodnutí zo zisťovacieho konania ako určuje § 39 ods.2 Stavebného zákona. Podľa § 35 ods.2 Stavebného zákona, Kópiu Žiadosti o začatie územného konania o umiestnení stavby a územného konania o využití územia, ktoré sa týka

územia, vo vzťahu ku ktorému sa uskutočnilo posudzovanie vplyvov alebo zisťovacie konanie podľa osobitného predpisu, zverejní stavebný úrad bezodkladne na svojej úradnej tabuli a na svojom webovom sídle. Ak zverejnenie na webovom sídle nie je možné, zverejní ho stavebný úrad len na úradnej tabuli. Zverejnenie musí stavebný úrad zabezpečiť odo dňa začatia územného konania o umiestnení stavby, alebo územného konania o využití územia až do jeho právoplatného ukončenia. Zverejnenie musí obsahovať okrem kópie žiadosti o začatie územného konania bez jej príloh, aj údaje o sprístupnení právoplatného rozhodnutia vydaného v zisťovacom konaní a záverečného stanoviska na webovom sídle orgánu, ktorý ho vydal, ak bolo ohľadom územia vydané. Územné konanie nebolo zverejnené na webovom sídle mesta Partizánske. Poučenie o odvolaní neobsahuje informáciu o tom, že voči rozhodnutiu môže podať odvolanie podľa ustanovenie § 140c odsek 8 Stavebného zákona aj ten, kto nebol účastníkom konania, ak namieta nesúlad s rozhodnutím zo zisťovacieho konania, hoci takéto poučenie súčasťou napadnutého rozhodnutia byť malo. Napadnuté rozhodnutie teda neobsahuje predpísané náležitostí a preto je potrebné napadnuté rozhodnutie zrušiť a vrátiť na nové konanie a rozhodovanie. 33. Podľa ustanovenia § 46 Správneho poriadku, rozhodnutie musí byť v súlade so zákonmi a ostatnými právnymi predpismi, musí ho vydať orgán na to príslušný, musí vychádzať zo spoľahlivo zisteného stavu veci a musí obsahovať predpísané náležitosti. Podľa ustanovenia § 3 Správneho poriadku, správne orgány postupujú v konaní v súlade so zákonmi a inými právnymi predpismi. Sú povinné chrániť záujmy štátu a spoločnosti, práva a záujmy fyzických a právnických osôb a dôsledne vyžadovať plnenie ich povinností. Účastníkom, zúčastneným osobám a iným osobám, ktorých sa konanie týka, musia správne orgány poskytovať pomoc a poučenie, aby pre neznalosť právnych predpisov neutrpeli v konaní ujmu. Správne orgány sú povinné svedomite a zodpovedne sa zaoberať každou vecou, ktorá je predmetom konania, vybaviť ju včas a bez zbytočných prieťahov a použiť najvhodnejšie prostriedky, ktoré vedú k správnemu vybaveniu veci. Ak to povaha veci pripúšťa, má sa správny orgán vždy pokúsiť o jej zmierne vybavenie. Správne orgány dbajú na to, aby konanie prebiehalo hospodárne a bez zbytočného zaťažovania účastníkov konania a iných osôb. Rozhodnutie musí vychádzať zo spoľahlivo zisteného stavu veci. Správne orgány dbajú nato, aby v rozhodovaní o skutkovo zhodných alebo podobných prípadoch nevznikali neodôvodnené rozdiely. Podľa ustanovenia § 32 Správneho poriadku správny organ je povinný zistiť presne a úplne skutočný stav veci a za tým účelom si obstarať potrebné doklady pre rozhodnutie. Pritom nie je viazaný len návrhmi účastníkov konania. Podľa ustanovenia § 39 Stavebného zákona, v územnom rozhodnutí vymedzí stavebný úrad územie na navrhovaný účel a určí podmienky, ktorými sa zabezpečia záujmy spoločnosti v území, najmä súlad s cieľmi a zámermi územného plánovania, vecná a časová koordinácia jednotlivých stavieb a iných opatrení v území a predovšetkým starostlivosť o životné prostredie včítane architektonických a urbanistických hodnôt v území a rozhodne o námietkach účastníkov konania. V rozhodnutí o umiestnení stavby si v odôvodnených prípadoch stavebný úrad môže vyhradiť predloženie podrobnejších podkladov, projektovej dokumentácie alebo jej časti, podľa nich môže dodatočne určiť ďalšie podmienky, ktoré sa musia zahrnúť do stavebného povolenia. Podľa ustanovenia § 39a, ods. 1 Stavebného zákona, rozhodnutím o umiestnení stavby sa určuje stavebný pozemok, umiestňuje sa stavba na ňom, určujú sa podmienky na umiestnenie stavby, určujú sa požiadavky na obsah projektovej dokumentácie a čas platnosti rozhodnutia. Umiestnenie stavby sa vyznačí v grafickej prílohe územného rozhodnutia. Podľa uvedeného ustanovenia ods. 2, v podmienkach na umiestnenie stavby sa určia požiadavky na ochranu prírody a krajiny a na zabezpečenie starostlivosti o životné prostredie, b) na zabezpečenie súladu urbanistického riešenia a architektonického riešenia stavby s okolitým životným prostredím, najmä na výškové a polohové umiestnenie stavby vrátane odstupov od hraníc pozemku a od susedných

stavieb, na výšku stavby, prístup a užívanie stavieb osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie, na napojenie na siete technického vybavenia, napojenie na pozemné komunikácie, na podiel zastavanej plochy a nezastavanej plochy zo stavebného pozemku vrátane požiadaviek na úpravu jeho nezastavaných plôch, vyplývajúce z chránených častí krajiny alebo z ich blízkosti, d) vyplývajúce zo stanovísk dotknutých orgánov. 34. Podľa ustanovenia § 37 odsek 3 Stavebného zákona, stavebný úrad v územnom konaní zabezpečí stanoviská dotknutých orgánov a ich vzájomný súlad a posúdi vyjadrenie účastníkov a ich námietky. Stavebný úrad neprihliadne na námietky a pripomienky, ktoré sú v rozpore so schválenou územnoplánovacou dokumentáciou. IX. 35. Právo na priaznivé životné prostredie chráni v konaní dotknutý orgán, ktorý vydal záväzné stanovisko podľa osobitného predpisu, zákona č. 24/2006 Z. z. Stavebný úrad je povinný postupovať v súlade s ustanovením § 140b ods. 5 Stavebného zákona, podľa ktorého, ak námietky účastníkov konania smerujú proti obsahu záväzného stanoviska, stavebný úrad konanie preruší a vyžiada si od dotknutého orgánu stanovisko k námietkam. Ak dotknutý orgán stanovisko nezmení, stavebný úrad si vyžiada potvrdenie alebo zmenu záväzného stanoviska od orgánu, ktorý je nadriadeným orgánom dotknutého orgánu. Počas prerušenia konania neplynú lehoty na rozhodnutie veci stavebným úradom. Stavebný úrad porušil uvedené ustanovenie § 37 ods. 3 a § 140b ods. 5 Stavebného zákona. 36. Podľa ustanovenia § 3 odsek 6 Správneho poriadku, správne orgány sú povinné na úradnej tabuli správneho orgánu, na internete, ak majú k nemu prístup, prípadne iným vhodným spôsobom zrozumiteľne a včas informovať verejnosť o začatí, uskutočňovaní a o skončení konania vo veciach, ktoré sú predmetom záujmu verejnosti, alebo o ktorých to ustanovuje osobitný zákon. Pritom sú povinné ochraňovať práva a právom chránené záujmy účastníkov konania a iných osôb. Úradná tabuľa musí byť nepretržite prístupná verejnosti. Podľa ustanovenia § 38 ods. 2 zákona č. 24/2006 Z. z., Povoľujúci orgán vo vzťahu k povoľovaniu navrhovanej činnosti bezodkladne zverejní na svojej úradnej tabuli a na svojom webovom sídle: a)žiadosť o začatie povoľovacicho konania, b)miesto, kde je rozhodnutie vydané v povoľovacom konaní k nahliadnutiu verejnosti, c)podmienky na realizáciu navrhovanej činností uvedené v povolení, d)hlavné opatrenia na predchádzanie, zníženie, ak je to možné kompenzácie významných nepriaznivých vplyvov navrhovanej činnosti alebo jej zmeny, ak bolo udelené povolenie, č)informaciu o účasti verejnosti v povoľovacom konaní a f)dátum nadobudnutia právoplatnosti povolenia. 37. Garancie rešpektovania závažnosti procedúry posudzovania výsledku pre celý následný povoľovací proces, na záväzné rozhodnutie presadzujú cez nové ustanovenia § 38 ods. 2 zákona č. 24/2006 Z. z. ktorým sa vicobeene určujú všetkým povoľujúcim orgánom informačné povinnosti tak, ako ich vyžaduje smernica aj jednotlivé body formálneho oznámenia Európskej komisie (z dôvodovej správy k zákonu č. 314/2014 Z. z). Na základe uvedeného má Stavebný úrad zákonnú povinnosť zverejňovať, začatie územného konania aj napadnuté územné rozhodnutie na verejnej tabuli (internete). Stavebný úrad poruší ustanovenie § 140c ods. 8 Stavebného zákona, ak v poučení napadnutého rozhodnutia, ktorému predchádzalo konanie podľa osobitného predpisu (zákon č. 24/2006 Z. z.), neuvedie, že 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. 38. Podľa ustanovenia § 47 Správneho poriadku, odsek 1, rozhodnutie musi obsahovať výrok, odôvodnenie a poučenie o odvolaní (rozklade). Odôvodnenie nie je potrebné, ak sa všetkým účastníkom konania vyhovuje v plnom rozsahu. Podľa uvedeného ustanovenia ods. 2, výrok rozhodnutia obsahuje rozhodnutie vo veci s uvedením ustanovenia právneho predpisu, podľa ktorého sa rozhodlo, prípadne aj rozhodnutie o povinnosti nahradiť trovy konania. Pokiaľ sa v rozhodnutí ukladá účastníkovi konania povinnosť na plnenie, správny orgán určí pre ňu lehotu. Lehota nesmie byť kratšia než ustanovuje osobitný zákon. Podľa uvedeného ustanovenia ods. 3, v odôvodnení rozhodnutia správny orgán uvedie, ktoré skutočnosti

boli podkladom na rozhodnutie, akými úvahami bol vedení pri hodnotení dôkazov, ako použil správnu úvahu pri použití správnych predpisov, na základe ktorých rozhodoval a ako sa vyrovnal s návrhmi a námietkami účastníkov konania a s ich vyjadreniami sa k podkladom rozhodnutia. Podľa uvedeného ustanovenia ods. 4, poučenie o odvolaní (rozklade) obsahuje údaj, či je rozhodnutie konečné alebo či sa možno proti nemu odvolať (podať rozklad), v akej lehote, na ktorý orgán a kde možno odvolanie podať. Poučenie obsahuje aj údaj, či rozhodnutie možno preskúmať súdom. V napadnutom rozhodnutí vo výroku rozhodnutia stavebný úrad uviedol námietky odvolateľa v celom rozsahu a vo výroku sa s predloženými námietkami aj vysporiadal, čo je v rozpore s ustanovením § 47 ods. 2 Správneho poriadku. Vo výroku rozhodnutia stavebný úrad rozhodne o námietkach, tak že ich zamietne alebo ich akceptuje. Stavebný úrad je v zmysle ustanovenia § 47 ods. 3 Správneho poriadku, povinný vyrovnať sa s predloženými námietkami v odôvodnení rozhodnutia. Odôvodnenie rozhodnutia býva zväčša najrozsiahlejšou časťou rozhodnutia. Je to z toho dôvodu, že zmyslom a účelom odôvodnenia je zhrnúť a zhodnotiť všetky skutočnosti, ktoré sú podkladom pre výrok rozhodnutia. Preto v ňom správny organ musí uviesť nielen hodnotenie dôkazov, ktoré vykonal, ale reagovať aj na pripomienky, návrhy a vyjadrenia účastníkov konania. Odôvodnenie ma teda poskytnúť skutkovú a právnu oporu výroku rozhodnutia. V odôvodnení napadnutého rozhodnutia chýba taktiež zdôvodnenie súladu umiestňovanej stavby splatným územným plánom obce. Odôvodnenie napadnutého rozhodnutia je ako už je vyššie zmienené, absolútne nedostatočné. X. 39. Podľa ustanovenia § 32 odsek 1 Stavebného zákona, ak odsek 2 neustanovuje inak, umiestňovať stavby, meniť využitie územia a chrániť dôležité záujmy v území možno len na základe územného rozhodnutia, ktorým je a) rozhodnutie o umiestnení stavby, b) rozhodnutie o využití územia, c) rozhodnutie o chránenom území alebo o ochrannom pásme, d) rozhodnutie o stavebnej uzávere. 40 . Podľa ustanovení § 34 odsek 1, odsek 2 Stavebného zákona, účastníkom územného konania je navrhovateľ, obec, ak nie je stavebným úradom príslušným na územné konanie a ten, komu toto postavenie vyplýva z osobitného predpisu. V územnom konaní o umiestnení stavby, o využívaní územia, o stavebnej uzávere a o ochrannom pásme sú účastníkmi konania aj právnické osoby a fyzické osoby, ktorých vlastnícke alebo iné práva k pozemkom alebo stavbám, ako aj k susedným pozemkom a stavbám vrátane bytov môžu byť rozhodnutím priamo dotknuté. 41. Podľa ustanovenia § 37 odsek 1 Stavebného zákona, podkladom pre vydanie územného rozhodnutia sú územné plány obcí a zón. Ak pre územie nebol spracovaný územný plán obce alebo zóny, podkladom na vydanie územného rozhodnutia sú spracované územnoplánovacie podklady podľa § 3 a ostatné existujúce podklady podľa § 7a; inak stavebný úrad obstará v rozsahu nevyhnutnom na vydanie územného rozhodnutia iné podklady, najmä skutočnosti získané vlastným prieskumom alebo zistené pri miestnom zisťovaní. 42 . Podľa ustanovenia § 37 odsek 2 Stavebného zákona, stavebný úrad v územnom konaní posúdi návrh predovšetkým z hľadiska starostlivosti o životné prostredie a potrieb požadovaného opatrenia v území a jeho dôsledkov, preskúma návrh a jeho súlad s podkladmi podľa odseku 1 a predchádzajúcimi rozhodnutiami o území, posúdi, či vyhovuje všeobecným technickým požiadavkám na výstavbu a všeobecne technickým požiadavkám na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu, prípadne predpisom, ktoré ustanovujú hygienické, protipožiarne podmienky, podmienky bezpečnosti práce a technických zariadení, dopravné podmienky, podmienky ochrany prírody, starostlivosti o kultúrne pamiatky, ochrany poľnohospodárskeho pôdneho fondu, lesného pôdneho fondu a pod. pokiaľ posúdenie nepatrí iným orgánom. 43. Podľa ustanovenia § 37 odsek 3 Stavebného zákona, stavebný úrad v územnom konaní zabezpečí stanoviská dotknutých orgánov a ich vzájomný súlad a posúdi vyjadrenia účastníkov a ich námietky. Stavebný úrad neprihliadne na námietky a pripomienky, ktoré sú v rozpore so schválenou územnoplánovacou dokumentáciou. 4. Podľa ustanovenia § 37 odsek 4 Stavebného zákona, ak stavebný úrad po

posúdení návrhu podľa odsekov 1 až 3 zistí, že návrh alebo predložená dokumentácia nie je v súlade s podkladmi podľa odseku 1, s predchádzajúcimi územnými rozhodnutiami, so všeobecnými technickými požiadavkami alebo s predpismi uvedenými v odseku 2, návrh zamietne. 45. Podľa ustanovenia § 39 odsek 1 Stavebného zákona, v územnom rozhodnutí vymedzí stavebný úrad územie na navrhovaný účel a určí podmienky, ktorými sa zabezpečia záujmy spoločnosti v území, najmä súlad s cieľmi a zámermi územného plánovania, vecná a časová koordinácia jednotlivých stavieb a iných opatrení v území a predovšetkým starostlivosť o životné prostredie včítane architektonických a urbanistických hodnôt v území, a rozhodne o námietkach účastníkov konania. V rozhodnutí o umiestnení stavby si v odôvodnených prípadoch stavebný úrad môže vyhradiť predloženie podrobnejších podkladov, projektovej dokumentácie alebo jej časti; podľa nich môže dodatočne určiť ďalšie podmienky, ktoré sa musia zahrnúť do stavebného povolenia. 40. Podľa ustanovenia § 39a odsek 1 Stavebného zákona-,2 rozhodnutím o umiestnení stavby sa určuje stavebný pozemok, umiestňuje sa stavba na ňom, určujú sa podmienky na umiestnenie stavby, určujú sa požiadavky na obsah projektovej dokumentácie a čas platnosti rozhodnutia. Umiestnenie stavby sa vyznačí v grafickej prílohe územného rozhodnutia. 47. Podľa ustanovenia § 39a odsek 2 Stavebného zákona, V podmienkach na umiestnenie stavby sa určia požiadavky a) na ochranu prírody a krajiny a na zabezpečenie starostlivosti o životné prostredie, b) na zabezpečenie súladu urbanistického riešenia a architektonického riešenia stavby s okolitým životným prostredím, najmä na výškové a polohové umiestnenie stavby vrátane odstupov od hraníc pozemku a od susedných stavieb, na výšku stavby, prístup a užívanie stavieb osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie, na napojenie na siete technického vybavenia, napojenie na pozemné komunikácie, na podiel zastavanej plochy a nezastavanej plochy zo stavebného pozemku vrátane požiadaviek na úpravu jeho nezastavaných plôch, c) vyplývajúce z chránených častí krajiny alebo z ich blízkosti, d) vyplývajúce zo stanovísk dotknutých orgánov. 48. Podľa ustanovenia § 32 odsek 1 Správneho poriadku, správny orgán je povinný zistit presne a úplne skutočný stav veci a za tym účelom si obstarať potrebné podklady pre rozhodnutie. Pritom nie je viazaný len návrhmi účastníkov konania. 49. Podľa ustanovenia § 32 odsek 2 Správneho poriadku, Podkladom pre rozhodnutie sú najmä podania, návrhy a vyjadrenia účastníkov konania, dôkazy, čestné vyhlásenia, ako aj skutočnosti všeobecne známe alebo známe správnemu orgánu z jeho úradnej činnosti. Rozsah a spôsob zisťovania podkladov pre rozhodnutie určuje správny orgán. 50. Podľa ustanovenia § 32 odsek 3 Správneho poriadku, Na žiadosť správneho orgánu sú štátne orgány, orgány územnej samosprávy, fyzické osoby a právnické osoby povinné oznámiť skutočnosti, ktoré majú význam pre konanie a rozhodnutie. XI. 51. Mandant si napokon dovoľuje dať do pozornosti skutočnosť, že proti realizácii Stavby vniesli námietky a výhrady prakticky všetci účastníci spojeného stavebného a územného konania, a preto je potrebné, aby Stavebný úrad dôsledne vyhodnotil nielen námietky a výhrady Mandanta, ale aj námietky a výhrady ďalších účastníkov spojeného stavebného a územného konania a to námietky pána Viktora Kováča, námietky pani Mgr. Jany Motyčkovej, námietky pani Andrei Kováčovej, námietky pána Mgr. Art. Viktora Kováča, námietky pána Ing. Ľubomíra Horníka a námietky pána Ing. arch. Dušana Fischera a pani Ing. arch. Kataríny Fischerovej. XII. 52. So zreteľom na všetky uvedených skutočnosti Mandant ma za to, Ze nie sú splnené zákonné podmienky na vydanie stavebného povolenia a územného rozhodnutie pre stavbu Polyfunkčný dom Zámocké schody" v Bratislave, SO 01: Zabezpečenie stavebnej jamy, SO 02: Polyfunkčný objekt na ulici Zámocké schody, na pozemku registra ,,C KN číslo 885/3, 885/4, 885/42, 885/48 a 885/49 v katastrálnom území Staré Mesto, ktoré sú evidované v katastri nehnuteľností na Okresnom úrade Bratislava, odbore katastrálnom na liste vlastníctva číslo 10432 a na liste vlastníctva číslo 4735 stavebníka: Stavebník: Beblavého, s.r.o., so sídlom v Bratislave, Nobelova 9, PSC: 831 02, SR, IČO: 54 171 415 a preto Mandant

prostredníctvom svojho právneho zástupcu žiada, aby miestne a vecne príslušný Stavebný úrad návrh na vydanie územného rozhodnutia a na vydanie stavebného povolenia zamietol. XIII. 53. V prvom rade je potrebné dať do pozornosti výrok týmto odvolaním napadnutého Rozhodnutia, pričom tento výrok (v rozsahu 2 strán resp. az 26 strán, nakoľko z Rozhodnutia nie je zrejmé, či odôvodnenie Rozhodnutia nasleduje od strany číslo 2, alebo až od strany číslo 26 ...) nie je vsúlade s ustanovením § 47 odsek 2 Správneho poriadku (podľa ktorého: Výrok obsahuje rozhodnutie vo veci s uvedením ustanovenia právneho predpisu, podľa ktorého sa rozhodlo, prípadne aj rozhodnutie o povinnosti nahradiť trovy konania. Pokiaľ sa v rozhodnutí ukladá účastníkovi konania povinnosť na plnenie, správny orgán určí pre ňu lehotu, lehota nesmie byť kratšia, než ustanovuje osobitný zákon.) 54. Výtok rozhodnutia pritom predstavuje najdôležitejšiu časť rozhodnutia, lebo sú v ňom určené konkrétne práva a povinnosti účastníkov konania. Musí byť preto určitý a konkrétny, aby nevznikli pochybnosti o tom, čo bolo predmetom správneho konania, pričom túto zásadu musí rešpektovať aj odvolací správny orgán, a to najmä v prípade, ak mení rozhodnutie prvostupňového správneho orgánu (rozsudok Najvyššieho súdu Slovenskej republiky (ďalej aj ako NS SR", najvyšší súd" alebo odvolací súd") sp. zn. 582/106/2001). V správnom konaní sa uplatňuje zásada jednotnosti konania, v zmysle ktorej celé správne konanie tvorí jediný celok od svojho začatia až po jeho právoplatné ukončenie. Prvostupňové rozhodnutie a rozhodnutie o odvolaní nemožno posudzovať izolovane (individuálne), keďže sa jedná o rozhodnutia v tej istej veci, ale ich treba vykladať v ich vzájomnej súvislosti. 55. Ďalej si dovoľujeme poukázať na skutočnosť, že predmetná Stavba nic je jednoduchou stavbou a nejedná sa ani o prístavbu a nadstavbu a podmienky na umiestnenie stavby nevyplývajú z územného plánu zóny, nakoľko pre dané územie plán zóny nie je vypracovaný. Nie je preto zrejmé, prečo Prvostupňový správny orgán aplikoval ustanovenie § 39a odsek 4 Stavebného zákona a spojil územné konanie so stavebným konaním. Podľa § 39a odsek 1 Stavebného zákona, sa rozhodnutím o umiestnení stavby určuje stavebný pozemok, umiestňuje sa stavba na ňom, určujú sa podmienky na umiestnenie stavby, určujú sa požiadavky na obsah projektovej dokumentácie a čas platnosti rozhodnutia. Umiestnenie stavby sa vyznačí v grafickej prílohe územného rozhodnutia. Podľa § 4 odsek 2 vyhlášky Ministerstva životného prostredia SR č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona (ďalej len Vyhláška č. 453/2000 Z.z.) k územnému rozhodnutiu pripojí stavebný úrad overený situačný výkres so zakreslením predmetu územného rozhodnutia na podklade katastrálnej mapy alebo mapový podklad vypracovaný podľa § 3 ods. 3 písm. a). Podľa § 3 ods. 3 písm. a) vyhlášky č. 453/2000 Z.z. k návrhu na vydanie územného rozhodnutia sa prikladajú situačný výkres súčasného stavu územia na podklade katastrálnej mapy so zakreslením predmetu územného rozhodnutia a jeho polohy s vyznačením vizieb (účinkov) na okolie. Poukazujeme na skutočnosť, že prílohou Prvostupňového rozhodnutia musí byť grafická príloha. V prvostupňovom rozhodnutí na str. 62 prvá veta hore je uvedené, cit: príloha stavebníkovi: projektová dokumentácia stavby overená stavebným úradom, ktorú si stavebník prevezme osobne po nadobudnutí právoplatnosti tohto rozhodnutia." 56. Nedostatočné odôvodnenie rozhodnutia je v rozpore s princípom zákazu svojvôle vyplývajúceho z princípu právneho štátu podľa čl. 1 ods. 1 Ústavy SR (uznesenie Ústavného súdu SR sp. zn. PL. ÚS 52/99) a princípom objektivity, ktorý je imanentnou súčasťou každého základného práva alebo slobody, o ktorých sa koná (nálezy Ústavného súdu SR sp. zn. II. ÚS 9/00 a sp. zn. II. ÚS 143/02). Len riadne odôvodnenie postupu a rozhodnutí orgánov verejnej moci je dôkazom o tom, že orgán verejnej moci sa predmetom konania riadne zaoberal a že zvažoval všetky relevantné skutočnosti veci, a že sa účastníkovi konania aj skutočne (viditeľným spôsobom) ochrana poskytla (rozsudok Európskeho súdu pre ľudské práva vo veci Delcourt). Odôvodnenie rozhodnutia je aj zárukou toho, že výkon spravodlivosti nie je arbitrárny. Je predpokladom toho, aby strany mohli účinne uplatňovať

právo na opravné prostriedky. Napokon je predpokladom kontroly výkonu spravodlivosti zo strany verejnosti. 57. Podľa rozhodnutia Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp.zn. 2 Sžp 15/2012 zo dňa 23.10.2012 vo výroku rozhodnutia vydaného podľa stavebného zákona treba uviesť, ktorým námietkam sa vyhovelo a ktorým sa nevyhovelo: odôvodnenie rozhodnutia má obsahovať dôvody vyhovenia resp. nevyhovenia pričom nedodržanie uvedeného je dôvodom na zrušenie takéhoto rozhodnutia. 58. Napadnuté rozhodnutie v odôvodnení Rozhodnutia neuvádza žiadne vlastné" dôvody na základe ktorých Stavebný úrad založil svoju úvahu a výrok rozhodnutia o pripomienkach odvolateľa: v odôvodnení iba uvádza zopakovaný výrok rozhodnutia o pripomienkach odvolateľa. 59. Napadnuté rozhodnutie je tak nepreskúmateľné a trpí vadou arbitrárnosti. Podľa rozsudku Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp. zn. 5Sžo/132/2015, Ak sa správny orgán nevysporiadal s návrhmi účastníka konania - obmedzí sa iba na konštatovanie neopodstatnenosti návrhov bez uvedenie dôvodu prečo ich za také považuje, možno považovať takéto rozhodnutie správneho orgánu za nedostatočne odôvodnené. Podľa rozsudku Najvyššieho súdu Slovenskej republiky, sp. zn. 5Sž0/29/2013, Najvyšší súd uvádza, že správny orgán totiž i pri voľnom uvážení nesmie nerešpektovať zákon, ako 1 prekračovať jeho medze, a tiež nesmie pri použití voľnej úvahy prejavovať svoju ľubovôľu. Rubom diskrečného oprávnenia správneho orgánu je povinnosť voľnú úvahu použiť a jej použitie zdôvodniť. 60. V Napadnutom rozhodnutí absentuje uvedenie akýchkoľvek úvah správneho orgánu, ktorými bol vedený pri hodnotení dôkazov. Aby súd mohol vykonávať svoju úlohu spočívajúcu v preskúmaní dodržania zákonnosti postupu a rozhodnutia správneho orgánu je nutné, aby správny orgán svoje rozhodnutie náležite odôvodnil a aby sa podrobne vyjadril k pripomienkam verejnosti. Z napadnutého rozhodnutia nie je zrejmý spôsob použitia správnej úvahy, ktorého uvedenie je zvlášť žiaduce z dôvodu absencie ostatných náležitostí odôvodnenia rozhodnutia. 61. Podľa rozsudku Najvyššieho súdu Slovenskej republiky, sp. zn. 1 So 115/2010: »nedostatočne odôvodnené rozhodnutie správneho orgánu negatívne ovplyvňuje ústavné právo navrhovateľa na súdny prieskum rozhodnutia správneho orgánu v zmysle čl. 46 ods. 2 Ústavy Slovenskej republiky, nakoľko sa účastníkovi správneho konania dotknutému v jeho právach alebo právom chránených záujmoch odopiera možnosť efektívne spochybniť takéto rozhodnutie, lebo samotný účastník môže iba odhadovať právne dôvody, na základe ktorých by mal úspešne uplatňovať svoje subjektívne právo". Podľa rozsudku Najvyššieho súdu Slovenskej republiky, sp. zn. 5Sžo/1 1/2013: Osobitnú pozornosť treba v odôvodnení venovať tým skutočnostiam, ku ktorým správny orgán dospel na základe inštitútu voľnej úvahy, pretože nestačí uviesť, že pri uložení určitého opatrenia na základe voľnej úvahy správny orgán prihliadal na micru zavinenia a rozsah opatrenia bol uložený v rámci ustanoveného rozpätia. Správny orgán sa musí vyrovnať so všetkými hľadiskami pre uloženie opatrenia. Inak by bolo takéto rozhodnutie nepreskúmateľné." Uvedenú vadu nie je možné žiadnym spôsobom zhojiť a je potrebné napadnuté rozhodnutie zrušiť a vrátiť na nové konanie a rozhodnutia. 62 . Zrušenie rozhodnutia orgánu verejnej správy pre nepreskúmateľnosť, nedostatočné zistenie skutkového stavu obnáša aj perspektívu plnej reštitúcie poškodených práv nielen po stránke procesnej ale aj hmotnoprávnej, týkajúcej sa veci samej. Dôkazná situácia totiž zásadne podmieňuje a je bázou právneho posúdenia veci. 63. Podľa § 39 ods.2 Stavebného zákona Ak sa územné rozhodnutie o umiestnení stavby alebo územné rozhodnutie o využití územia týka územia, vo vzťahu ku ktorému sa uskutočnilo posudzovanie vplyvov alebo zisťovacie konanie podľa osobitného predpisu, musí obsahovať informácie o rozhodnutí vydanom v zisťovacom konaní a záverečnom stanovisku, ak boli vydané. Napadnuté Rozhodnutie neobsahuje informáciu o rozhodnutí zo zisťovacicho konania ako určuje § 39 ods.2 Stavebného zákona. Podľa § 35 ods.2 Stavebného zákona, Kópiu Žiadosti o začatie územného konania o umiestnení stavby a územného konania o využití územia, ktoré sa týka územia, vo vzťahu ku ktorému sa uskutočnilo

posudzovanie vplyvov alebo zisťovacie konanie podľa osobitného predpisu, zverejní stavebný úrad bezodkladne na svojej úradnej tabuli a na svojom webovom sídle. Ak zverejnenie na webovom sídle nie je možné, zverejní ho stavebný úrad len na úradnej tabuli. Zverejnenie musí stavebný úrad zabezpečiť odo dňa začatia územného konania o umiestnení stavby, alebo územného konania o využití územia až do jeho právoplatného ukončenia. Zverejnenie musí obsahovať okrem kópie žiadosti o začatie územného konania bez jej príloh, aj údaje o sprístupnení právoplatného rozhodnutia vydaného v zisťovacom konaní a záverečného stanoviska na webovom sídle orgánu, ktorý ho vydal, ak bolo ohľadom územia vydané. Územné konanie nebolo zverejnené na webovom sídle mesta Partizánske. Poučenie o odvolaní neobsahuje informáciu o tom, že voči rozhodnutiu môže podať odvolanie podľa ust. § 140c ods. 8 Stavebného zákona aj ten, kto nebol účastníkom konania, ak namieta nesúlad s rozhodnutím zo zisťovacieho konania, hoci takéto poučenie súčasťou napadnutého rozhodnutia byť malo. Napadnuté rozhodnutie teda neobsahuje predpísané náležitosti a preto je potrebné napadnuté rozhodnutie zrušiť a vrátiť na nové konanie a rozhodovanie. XIV. 64. So zreteľom na všetky vyššie uvedené skutočnosti Mandant ako odvolateľ Žiada Prvostupňový správny orgán, aby podľa ustanovenia § 57 odsek 1 Správneho poriadku sám zmenil týmto odvolaním napadnuté Rozhodnutie Mestskej časti Bratislava - Staré Mesto zo dňa 25. marca 2026 pod číslom 616/18054/2026/STA/Ciz-37 stavby Polyfunkčný dom Zámocké schody" v Bratislave, ktoré vydal, a to tak, že tomuto odvolaniu v plnom rozsahu vyhovie a zruší Rozhodnutie Mestskej časti Bratislava - Staré Mesto zo dňa 25. marca 2026 pod číslom 616/18054/2026/STA/Ciz-37 stavby Polyfunkčný dom Zámocké schody" v Bratislave. 65. V prípade, ak Prvostupňový správny orgán nebude postupovať v zmysle ustanovenia § 57 odsek 1 Správneho poriadku, žiadam, aby toto Odvolanie spolu s celým spisovým materiálom bez meškania predložil Odvolaciemu správnemu orgánu, ktorý žiadame, aby týmto odvolaním napadnuté Rozhodnutie Mestskej časti Bratislava - Staré Mesto zo dňa 25. marca 2026 pod číslom 616/18054/2026/STA/Ciz-37 stavby Polyfunkčný dom Zámocké schody" v Bratislave Prvostupňového správneho orgánu podľa ustanovenia § 59 odsek 1 Správneho poriadku preskúmal a podľa ustanovenia § 59 odsek 2 rozhodnutie zmenil tak, tomuto odvolaniu v plnom rozsahu vyhovie a zruší Rozhodnutie Mestskej časti Bratislava - Staré Mesto zo dňa 25. marca 2026 pod číslom 616/18054/2026/STA/Ciz-37 stavby Polyfunkčný dom Zámocké schody" v Bratislave, alebo aby podľa ustanovenia § 59 odsek 2 v spojení s ustanovením § 59 odsek 3 Správneho poriadku týmto odvolaním napadnuté Rozhodnutie Mestskej časti Bratislava - Staré Mesto zo dňa 25. marca 2026 pod číslom 616/18054/2026/STA/Ciz-37 stavby Polyfunkčný dom Zámocké schody" v Bratislave zrušil a vrátil vec Prvostupňovému správnemu orgánu na nové prejednanie a rozhodnutie. 66. V prípade, ak Prvostupňový, resp. Druhostupňový správny orgán nevyhovie tomuto odvolaniu, konečné, druhostupňové rozhodnutie správneho orgánu bude preskúmané súdom (podaním žaloby na Krajský súd v Bratislave) podľa Správneho súdneho poriadku."

Proti napadnutému rozhodnutiu bolo v zákonom stanovenej lehote podané odvolanie od účastníkov konania **Andrea Kováčová a Mgr. art. Viktor Kováč, spolu bytom Beblavého 14, 811 01 Bratislava** (ďalej spolu len ako „odvolateľ 2"), v ktorom uvádzajú nasledovné: *„ 1. Mestská časť Bratislava - Staré Mesto (ďalej aj Stavebný úrad" alebo aj „Mestská časť Bratislava - Staré Mesto") podľa § 15 ods. (1) zákona č. 25/2025 Z. z. Stavebný zákon a o zmene a doplnení niektorých zákonov (Stavebný zákon) (ďalej už len Stavebný zákon), podľa § 7a ods. (2) písm. i) zákona č. 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 § 84 ods. (4) písm. b) a § 84 ods. (23) písm. a) stavebného zákona a podľa § 46 a § 47 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov*

(ďalej len "správny poriadok") rozhodujúc podľa § 39, § 39a ods. (4), § 65 ods. (2) a § 66 zákona a 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 spojení s § 4 a § 10 Vyhlášky Ministerstva životného prostredia Slovenskej republiky č. 453/2000 Z. z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona vydal dňa 25. marca 2026 pod číslom 616/18054/2026/STA/Ciz-37 stavebné povolenie v územnom konaní o umiestnení stavby spojenom so stavebným konaním stavbu Polyfunkčný dom Zámocké schody" v Bratislave SO 01: Zabezpečenie stavebnej jamy SO 02: Polyfunkčný objekt stavebník Beblavého s.r.o., Nobelova 9, 831 02 Bratislava, IČO: 54171415, v zastúpení: A1 Architecture a.s., Michalská 5, 811 01 Bratislava, IČO: 50055992 miesto stavby na ulici Zámocké schody, na pozemku registra C-KN parcelné č. 885/3, 885/4, 885/47, 885/48, 885/49, v katastrálnom území Staré Mesto, Bratislava, vedený Okresným úradom Bratislava, Katastrálnym odborom na liste vlastníctva č.10432, č.4735 s napojením na inžinierske siete a NN prípojky (NN napojenie o dĺžke 150m) cez pozemok registra CKN 21435, 21436, 21437 v katastrálnom území Staré Mesto-Bratislava, vedený Okresným úradom Bratislava, Katastrálnym odborom na liste vlastníctva č. 8925, č. 1656 a pozemok registra ,C-KN 21435 v katastrálnom území Staré Mesto-Bratislava, vedený Okresným úradom Bratislava, Katastrálnym odborom na liste vlastníctva č. 8925 vo vlastníctve Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne námestie 1, Bratislava, PSC 814 99, SR, ICO: 603481 druh stavby novostavba účel stavby pozemná stavba - bytová budova - bytový dom - 5 bytových jednotiek (1 nebytová jednotka - obchodná prevádzka) (ďalej len Stavba" alebo Rozhodnutie") A ja ako účastník spojeného územného a stavebného konania podávam proti uvedenému Rozhodnutiu odvolanie, ktorým žiada, aby a) Prvostupňový správny orgán, aby podľa ustanovenia § 57 odsek 1 Správneho poriadku sám zmenil týmto odvolaním napadnuté Rozhodnutie Mestskej časti Bratislava - Staré Mesto zo dňa 25. marca 2026 pod číslom 616/18054/2026/STA/Ciz-37 stavby 1Polyfunkčný dom Zámocké schody" v Bratislave, ktoré vydal, a to tak, že tomuto odvolaniu v plnom rozsahu vyhovie a zruší Rozhodnutie Mestskej časti Bratislava - Staré Mesto zo dňa 25. marca 2026 pod číslom 616/18054/2026/STA/Ciz-37 stavby Polyfunkčný dom Zámocké schody" v Bratislave. b) V prípade, ak Prvostupňový správny orgán nebude postupovať v zmysle ustanovenia § 57 odsek 1 Správneho poriadku, žiadam, aby toto Odvolanie spolu s celým spisovým materiálom bez meškania predložil Odvolaciemu správnemu orgánu, ktorý žiadame, aby týmto odvolaním napadnuté Rozhodnutie Mestskej časti Bratislava - Staré Mesto zo dňa 25. marca 2026 pod číslom 616/18054/2026/STA/Ciz-37 stavby Polyfunkčný dom Zámocké schody" v Bratislave Prvostupňovéhosprávneho orgánu podľa ustanovenia § 59 odsek 1 Správneho poriadku preskúmal a podľa ustanovenia § 59 odsek 2 rozhodnutie zmenil tak, tomuto odvolaniu v plnom rozsahu vyhovie a zruší Rozhodnutie Mestskej časti Bratislava - Staré Mesto zo dňa 25. marca 2026 pod číslom 616/18054/2026/STA/Ciz-37 stavby Polyfunkčný dom Zámocké schody" v Bratislave, alebo aby podľa ustanovenia § 59 odsek 2 v spojení s ustanovením § 59 odsek 3 Správneho poriadku týmto odvolaním napadnuté Rozhodnutie Mestskej časti Bratislava - Staré Mesto zo dňa 25. marca 2026 pod číslom 616/18054/2026/STA/Ciz-37 stavby Polyfunkčný dom Zámocké schody" v Bratislave zrušil a vrátil vec Prvostupňovému správnemu orgánu na nové prejednanie a rozhodnutie. 2. Ako vyplýva z upovedomenia o začatí stavebného konania spojeného s územným konaním o umiestnenie stavby zo dňa 08. augusta 2025, číslo 138/44434/2025/STA/Ciz, Stavebník: Beblavého, s.r.o., so sídlom v Bratislave, Nobelova 9, PSČ: 831 02, SR, ICO: 54 171 415 (ďalej aj Stavebník") podal žiadosť o vydanie stavebného povolenia na stavbu: Polyfunkčný dom Zámocké schody" v Bratislave, SO 01: Zabezpečenie stavebnej jamy, SO 02: Polyfunkčný objekt (ďalej aj Stavba Polyfunkčný dom Zámocké schody" alebo aj ,Stavba") na ulici Zámocké schody, na pozemku registra ,C KN číslo 885/3, 885/4, 885/42, 885/48 a 885/49 v katastrálnom území Staré Mesto, ktoré sú evidované v katastri nehnuteľností na Okresnom úrade Bratislava, odbore katastrálnom na liste vlastníctva číslo 10432 a na liste vlastníctva číslo 4735. 3. Som účastník spojeného územného a

stavebného konania z titulu vlastníctva susedných nehnuteľností ato nehnuteľnostiach nachádzajúcich sa v katastrálnom území Staré Mesto, ktoré sú evidované v katastri nehnuteľností na Okresnom úrade Bratislava, odbore katastrálnom, na liste vlastníctva číslo 6516 (ďalej aj Nehnuteľnosti"). 1] 4. Mestská časť Bratislava - Staré Mesto (ďalej aj Stavebný úrad") oznámil účastníkom spojeného územného a stavebného konania dňa 08. augusta 2025 jeho začatie týkajúce sa stavby: Polyfunkčný dom Zámocké schody" v Bratislave, SO 01: Zabezpečenie stavebnej jamy, SO 02: Polyfunkčný objekt na ulici Zámocké schody, na pozemku registra C KN číslo 885/3, 885/4, 885/42, 885/48 a 885/49 v katastrálnom území Staré Mesto, ktoré sú evidované v katastri nehnuteľností na Okresnom úrade Bratislava, odbore katastrálnom na liste vlastníctva číslo 10432 a na liste vlastníctva číslo 4735. 5. Ako účastník som vyjadril nesúhlas s vydaním súhlasného (kladného) rozhodnutia s umiestnením stavby a vydaním stavebného povolenia pre stavbu: Polyfunkčný dom Zámocké schody" v Bratislave, SO 01: Zabezpečenie stavebnej jamy, SO 02: Polyfunkčný objekt na ulici Zámocké schody, na pozemku registra C KN číslo 885/3, 885/4, 885/42, 885/48 a 885/49 v katastrálnom území Staré Mesto, ktoré sú evidované v katastri nehnuteľnosti na Okresnom úrade Bratislava, odbore katastrálnom na liste vlastníctva číslo 10432 a na liste vlastníctva číslo 4735, ato z nižšie uvedených dôvodov. IV. 6 . Mestská časť Bratislava - Staré Mesto týmto odvolaním napadnuté Rozhodnutie odôvodnil okrem iného tým, že vzhľadom na to, že predložená žiadosť bola úplná a spolu s prílohami poskytoval dostatočný podklad na posúdenie, stavebný úrad ustálil okruh účastníkov konania a dospel k záveru, že v konkrétnom prípade v stavebnom konaní spojeného s územným konaním, 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 stavebnom konaní spojenom s umiestnením stavby. Aký počet účastníkov sa považuje za veľký v stavebnom konaní v spojenom s umiestnením stavby nie je zákonom určené a preto je to na úvahe správneho orgánu. V zmysle uvedeného stavebný úrad listom číslo č. 138/44434/2025/STA/Ciz zo dňa 08.08.2025 upovedomil! účastníkov konania o začatí stavebného konania spojené územnom konaní o umiestnení stavby verejnou vyhláškou a dotknuté orgány jednotlivo a v nadväznosti na § 61 ods. (1) stavebného zákona účinného do 31.03.2025 a zároveň upustil od ústneho pojednávania a miestneho zisťovania a stanovil lehotu 15 pracovných dní odo dňa doručenia upovedomenia, v ktorej mohli účastníci konania a dotknuté orgány uplatniť námietky a oznámiť stanoviská. 7 . Podľa § 42 ods. (2) stavebného zákona účinného do 31.03.2025: Verejnou vyhláškou sa oznámi územné rozhodnutie o umiestnení líniovej stavby a v odôvodnených prípadoch aj o umiestnení zvlášť rozsiahlej stavby, stavby s veľkým počtom účastníkov konania, ako aj rozhodnutie o využití územia, ak sa týka rozsiahleho územia. Doručenie sa uskutoční vyvesením územného rozhodnutia na 15 dní spôsobom v mieste obvyklým. Posledný deň tejto lehoty je dňom doručenia." 8 . Prvostupňový správny orgán ďalej uvádza, že V zákonom stanovenej lehote boli uplatnené námietky od účastníkov konania: Námietka č.1 Mgr. Adrian Komžík Zámocké schody 282/6, 811 01 Bratislava podaná dňa 01.09.2025 pod. e.C. 47873/2025, s doplnením č.2 námietky č.1 dňa 11.09.2025 pod e. č. 50237/2025 a s doplnením č.3 námietky č.1 dňa 17.09.2025 pod. e.č 50879/2025, v zastúpení: Advokátskej kancelárie JUDr. Matej Valjent, Jesenského 232, 958 01 Partizánske. Námietka č.2 Viktor Kováč, Javorinská 23, 811 03 Bratislava podané 27.08.2025 pod e. č. 47461/2025. Námietka č.3 Mgr. Jana Motyčková, Beblavého 14, 811 01 Bratislava podané 01.09. 2025 pod e.č. 47960/2025. Námietka č.4 od Andrea Kováčová a Mgr. Art. Viktor Kováč, Bebľavého 14, 811 01 Bratislava podané 27.08.2025 pod e.č. 47462/2025, s doplnením podané

18.09.2025 pod e.č. 51193/2025 od Viktor Kováč Javorinská 23, 811 03 Bratislava, Andrea Kováčová, Beblavého 14, 811 01 Bratislava, Námietka č.5 Ing. Ľubomír Horník, Trenčianska 21, 821 09 Bratislava podané 01.09.2025 pod e. č. 47967/2025 Námietka č.6 od Ing.arch. Dušan Fischer a Ing. arch. Katarína Fischerová, Lermontovova 2, 811 05 Bratislava podané 10.09.2025 pod e.č. 49939/2025. V zákonom stanovenej lehote boli uplatnené vyjadrenia od účastníkov konania na základe oznámenia podľa § 33 ods. (2) zákona číslo 71/1967 Zb. o správnom konaní: Vyjadrenie č.1 od Mgr. Adrian Komžík Zámocké schody 282/6, 811 01 Bratislava podaná dňa 18.12.2025 pod. e.č. 69088/2025, v zastúpení: Advokátskej kancelárie JUDr. Jaroslav Valjent, JUDr. Matej Valjent, Jesenského 232, 958 01 Partizánske. Vyjadrenie č.2 od Ing.arch. Dušan Fischer a Ing. arch. Katarína Fischerová, Lermontovova 2, 811 05 Bratislava podané 29.12.2025 pod e.č. 69240/2025. Vyjadrenie č.3 Viktor Kováč, Andrea Kováčova, Beblavého 14, 811 03 Bratislava podané 07.01.2026 pod e. č. 57/2026. Vyjadrenie č.4 Ing. Ľubomír Horník, Trenčianska 21, 821 09 Bratislava podané 07.01.2026 pod e. č. 159/2026. Vzhľadom na obsahové takmer identické námietky stavebný úrad zvolil spôsob označenie námietok, ktoré sú rozdelené podľa obsahu od účastníkov konania v znení: A.) Dopravné riešenie, stavebný úrad v časti námietky statická doprava námietke nevyhovel, v časti vjazd do garáže stavebný úrad námietke nevyhovel, v časti pohyb peších stavebný úrad námietke vyhovel, B.) EIA, stavebný úrad námietke nevyhovel, C.) Doručovanie verejnou vyhláškou, stavebný úrad námietke nevyhovel, D.) Súlad s ÚPN-Z Podhradie, stavebný úrad námietke nevyhovel, E.)Majetko právne pripomienky, stavebný úrad námietke nevyhovel, F.) Vzťahy v území, stavebný úrad námietke nevyhovel, G.) Hygienické požiadavky, stavebný úrad námietke nevyhovel, H.) Technické riešenie, stavebný úrad námietke nevyhovel, I.) Elektromobilita, stavebný úrad námietke nevyhovel, J.) Postup stavebných prác, stavebný úrad námietke nevyhovel, K.) Procesné pripomienky (povolenie vjazdu) stavebný úrad námietke nevyhovel. S obsahom uplatnených námietok sa stavebný úrad vysporiadal v odôvodnení tohto rozhodnutia. V. Odôvodnenie odvolania proti Rozhodnutiu 9 . Z projektovej dokumentácie predloženej na stavebný úrad je zrejmé, že Stavebník mieni zvislý výkop, dosahujúci v niektorých miestach výšku cca 12 metrov od rastlého terénu, zabezpečiť tak. že bude vítať diery vzájomne horizontálne vzdialené cca 1,5 metra po celej severnej hrane pozemku v niekoľkých radách nad sebou. Do týchto dier budú vkladané oceľové tyče priemeru 40 mm a zaliate betónom (soilkretom). Tieto vítania a kotvy zasahujú hlboko do okolitých pozemkov, pod miestnu komunikáciu a blízke objekty - teda aj môj. S takýmto riešením nesúhlasia všetci vlastníci susedných nehnuteľností a vnímajú ho dôvodne ako zásah do ich vlastníckych práv bez ich súhlasu. Aj vzhľadom na nedostatočne detailné informácie o geológii podložia polohách inžinierskych sietí v komunikácii Zámocké schody ako aj skúsenosti s výstavby Vydrice nie je možné s istotou tvrdiť, že nenastanú nepredvídané pohyby, narušenie podzemných tokov podzemných vôd atým trvalému poškodeniu celej lokality. Nesúhlasím ani s povítaním komunikácie Zámocké schody pred mojím objektom keďže táto komunikácia je v dotyku s mojim pozemkom a objektom, plná inžinierskych sietí a jediný prístup k môjmu objektu. Reálne nie je možné počas prác zabezpečiť jej zjazdnosť a bezpečnosť. S navrhovaným riešením nesúhlasím. Súčasne žiadam Mestský časť Staré Mesto, ako vlastníka - správcu, aby nesúhlasilo s riešením podvŕtania komunikácie Zámocké schody z dôvodu vysokého rizika poškodenia existujúcich objektov a prístupových komunikácii. Predpokladám, že Mestská časť o tomto zásahu nie je informovaná, keďže neexistuje zmluva o vecnom bremene medzi stavebníkom a Mestskou časťou Staré Mesto a teda nie je ani titul na vydanie stavebného povolenia. 10.V súvislosti s uvedeným návrhom Stavebnika je nutné dať do pozornosti prílohu písomného vyjadrenia zo dňa 17. septembra 2025, ktorou je pôdorys Stavby so súpisným číslom 282 na ulici Zámocké schody, z ktorého vyplýva, že táto Stavba má aj jedno podzemné podlažie (pivnicu), a teda je absolútne vylúčené, aby Stavebník podvrtaval pod Stavbou so súpisným číslom 282 ním navrhované diery, a to z dôvodu, že tieto môžu reálne končiť v prvom podzemnom podlaží Stavby so súpisným číslom 282, čím by mohlo reálne dôjsť k praktickému zničeniu celej Stavby so súpisným číslom 282 a k vzniku škody aj niekoľkých

miliónov Eur, nakoľko by nepochybne museli byť zasiahnuté aj okolité stavby (budovy, objekty ako aj pozemné komunikácie, chodníky, verejné osvetlenie, inžinierske stavby sietí a pod.). 11.Ako vyplýva z projektovej dokumentácie a všetkých príloh stavebného spisu, Stavebník nemá žiadny prehľad o podzemnom umiestnení jednotlivých stavieb, ktoré búdu výstavbou Stavby nepochybne dotknuté. 12.Po oboznámení sa s obsahom spisu na Stavebnom úrade apo konzultácii s osobami s príslušným odborným vzdelaním uvádzame ďalšie výhrady a námietky k predmetnej Stavbe nasledovne: A.. Súlad s ÚPN-Z Podhradie: 1. Výškové osadenie objektu - v projektovej dokumentácii nie je výškové osadenie objektu v súlade s UPN-Z Podhradie - Magistrát hlavného mesta SR Bratislavy vo svojom vyjadrení sa odkazuje na chybu v ÚPN-Z, avšak nie je zrejmé, z akých podkladov magistrát vo svojom vyjadrení vychádza, a ani o akú chybu sa jedná a či je to jediná chyba v ÚPN-Z Podhradie. V tejto súvislosti je nutné uviesť, že od roku 2011 iný účastník stavebného konania žiadal o opravu chyby, avšak mesto do dnešného dňa ÚPN-Z neopravilo, naopak k inej stavbe odmietlo dať kladné stanovisko. 2. Základným podkladom pre výškopisné a polohopisné osadenie objektu je zameranie terénu - pozemok aj sokolím. Nie je známe z akého výškopisného a polohopisného zamerania terénu (kto a kedy ho vypracoval) projektová dokumentácia vychádza a teda nie je možné overiť súlad existujúceho terénu a výškového osadenia objektu voči susedným objektom, resp., súlad s ÚPN-Z Podhradie. Žiadam predložiť aktuálne zameranie pozemku, susedných objektov a komunikácii a na jeho základe aktualizovať polohopisné a výškopisné osadenie objektu. B. Vzťahy v území: 3. V projektovej dokumentácii absentuje širšia situácia, ktorá by zodpovedala reálnemu stavu v území, jedná sa o existujúce okolité stavby, pešie a dopravné napojenia komunikácii, projekt Vydrica - ktorý je v realizácii a pod., z ktorej by bolo zrejmé zapojenie budúceho objektu do kontextu prostredia. Bez tejto situácie nie je možné posúdiť vplyv na okolie. Bude potrebné doplniť situáciu širších vzťahov na základe zamerania terénu a objektov. 4. Projektová dokumentácia nerieši dopravné napojenie objektu, pohyb peších, ide sa o turisticky extrémne zaťaženú komunikáciu hlavného pešieho prístupu na hrad zo starého mesta s tisíckami turistov denne. Podľa projektovej dokumentácie je oprávnená obava, že vjazd a výjazd do garáže - resp. otočenie vozidla, nebude možné bez toho, aby sa využíval môj a aj susedné súkromné pozemky. Na takéto používanie neexistuje pre stavebníka súhlas od vlastníkov susediacich nehnuteľností - pozemkov a stavieb. Bude potrebné graficky preukázať v projektovej dokumentácii vjazd, výjazd a otáčanie vozidiel do garáže bez zasahovania do pozemkov tretích osôb, blokovania ulice Zámocké schody a komplikovaného manévrovania medzi turistami. Taktiež bude potrebné vypracovať štúdiu dopravného zaťaženia Beblavého ulice ako jediného dopravného napojenia s predpokladaným denným počtom prejazdov obyvateľov, zásobovania, služieb na údržbu zelene, odvoz odpadov a posúdenie či stavba - na hranici pozemku neprimerane neobmedzí funkčnosť územia. 5. Predpokladám, že mestská časť Staré mesto disponuje pasportom - štúdiou (predstavou) využitia tohto cenného územia, vypracovaného na báze analýzy a výhľadu do budúcnosti. V tejto štúdii by mali byt zohľadnené nielen požiadavky obyvateľov tejto časti mesta, ale aj zásobovanie občianskej vybavenosti, obsluhy územia (odvoz komunálneho odpadu, záchranná služba, polícia, požiarne vozidlá, údržba existujúcich objektov apod.), ale aj z roka na rok narastajúce davy turistov a návštevníkov mesta. ÚPN-Z Podhradie bola spracovaná v roku 2006 a schválená v roku 2008 a nezaoberá sa detailnejšie s týmto územím. Táto situácia je už dnes zložitá a je oprávnený predpoklad, že pokiaľ náš objekt a budúca stavba budú vzdialené 4 metre, tak ako je v projektovej dokumentácii uvedené, bude to dôvod permanentných konfliktov medzi skupinami turistov a obyvateľmi ulice Zámocké schody - Beblavého. Pokiaľ nie je takáto štúdia vypracovaná, žiadame takúto štúdiu vypracovať a vzájomné odstupy resp. priepustnosť ulice zohľadniť v návrhu objektu. C. Hygienické požiadavky: 6. Výstavbou objektu s dĺžkou cca 38 metrov podľa projektovej dokumentácie vo vzdialenosti 4 až 6 metrov od existujúcich objektov (obytných miestností) vznikne akustický tunel" s paralelnými plochami, kde sa bude hluk z ulice (pohyb turistov, obslužná doprava) odrážať a vzájomne interferovať a tým znásobovať. Plechová strešná krytina v počas dažďa vydáva

značný hluk, najmä ak sa nachádza vo výške okien spální a obytných miestností vo vzdialenosti 4 metrov. Žiadam vypracovať akustický posudok, ktorý preukáže tento vplyv na obytné priestory v mojom objekte a v prípade potvrdenia tohto predpokladu upraviť severnú fasádu resp. strechu. 7. Svetlotechnický posudok voči môjmu objektu posudzuje jedno okno z obytných miestností. Vzhľadom na nejasné výškové osadenie z dôvodu chýbajúceho zamerania pozemku a okien môjho objektu nie je zrejmé, že vychádza zo správnych predpokladov. Žiadam doplniť svetlotechnicky posudok o viaceré kritické okná a zohľadniť skutočné zameranie pozemku a mojich okien z obytných miestností. D. Technické riešenie: 8. V projektovej dokumentácii je navrhnutých 5 bytových jednotiek a 5 garážových státí na podzemných podlažiach prístupných výhradne výťahom. Z projektovej dokumentácie nie je zrejmé, či výpočet parkovacích miest je postačujúci v zmysle relevantných predpisov a noriem. Je potrebné pripomenúť, že prístup ku existujúcim objektom na Zámockých schodoch je výlučne slepou ulicou Beblavého v dĺžke cca 100 metrov a v šírke 4 až 5 metrov, ktorá po celej dĺžke neumožňuje vyhnúť sa protiidúcim vozidlám. Už dnes si prevádzka na tejto historickej ulici vyžaduje vysokú mieru ohľaduplnosti pri strete protiidúcich vozidiel a musia cúvať až na Mikulášsku ulicu desiatky metrov. Často ulicu zablokuje zásobovanie, prípadne cúvajúce vozidlo OLO. V projektovej dokumentácii je navrhnutý zakladač na 5 áut na 2. podzemnom podlaží voči ulici. V dokumentácii vôbec nie je zmienka o tom, ako bude prebiehať proces parkovania, ako dlho trvá jeden výťahový cyklus uloženia auta, čo sa udeje v prípade ak príde viacero áut súčasne (kde budú čakať, aby nezablokovali úzku komunikáciu). Taktiež nie je jasné kde budú čakať 1-2 vozidlá na vjazd do výťahu pokiaľ bude výťah obsadený vychádzajúcim vozidlom a ako sa vzájomne vyhnú na ulici v šírke 4 až 5 metrov. Keďže projektová dokumentácia uvažuje s vjazdom na točňu výťahu v rovnakom mieste kde mám aj vjazd do garáže je takmer isté, že pravidelne bude priestor úplne zablokovaný. Pokiaľ situáciu skomplikujú zásobovacie vozidlá, alebo odvoz komunálneho odpadu, ktoré chodia denne, bude nemožné, aby sa niekde ukryli" skupiny turistov so sprievodcami na 4 až 5 metrov širokej ulici Beblavého a Zámocké schody v dĺžke vyše 100 metrov bez toho, aby sa cítili ohrození manévrujúcimi vozidlami. Som presvedčený, že navrhnuté riešenie je tomto území nefunkčné a výrazne zníži kvalitu bývania pre všetkých obyvateľov Beblavého ulice a Zámockých schodov a prevádzok občianskej vybavenosti v okolí. Žiadame nájsť iné vhodnejšie - funkčné riešenie na parkovanie motorových vozidiel, ktoré neznehodnotí celé územie Beblavého - Zámocké schody. 9. Z projektovej dokumentácii nie je zmienka, či je zohľadnená požiadavka elektromobility resp. pre určitý počet elektromobilov. Z hľadiska požiarnej ochrany je dôvodná obava, že pri v vzniku požiaru v budúcom objekte, alebo v inom susediacom objekte, nebude možné zabrániť prenosu požiaru na druhý objekt, keďže priama vzdialenosť bez akejkoľvek prekážky brániacej šíreniu požiaru medzi mojou stavbou a krovom navrhovaného objektu je cca 4 až 5 metrov. Rovnako nie je jasné, z akého miesta by v takomto prípade zasahovala požiarna technika. 10.V projektovej dokumentácii absentuje projekt organizácie výstavby a projekt organizácie dopravy, pričom práve tieto zásady sú pre susedov na roky výstavby rozhodujúce. Ako bude zabezpečené stavenisko, keďže 4 metre od môjho objektu sa v projektovej dokumentácii predpokladá zvislá stena výkopu do hĺbky cca 12 metrov na severnej hranici pozemku po celej jeho dĺžke. Akou technológiou budú vykonávané výkopové a stavebné práce, kadiaľ budú viesť dopravné trasy na odvoz dovoz zeminy, materiálu, v akých hodinách budú práce počas dňa vykonávané, ako zabezpečia obmedzovaní hlučnosti, prašnosti a vibrácii, ako bude prebiehať monitorovanie týchto hygienických parametrov, odpady, skládky a pod. Ako sa zabezpečí prejazdnosť Beblavého ulice počas stavby. Prípojka NN predpokladá rozkopávku celej Beblavého ulice a polovice Mikulášskej - čo sú jediné prístupové komunikácie ku všetkým objektom v tejto lokalite. Ako bude zabezpečená stála prejazdnosť - vrátane odvozu komunálneho odpadu, záchranného systému, požiarnikov a polície a pod. 11 .V projektovej dokumentácii nie je jasný vzťah ku okolitým objektom podľa skutočného zamerania susediacich objektov a teda nie je možné posúdiť dostatočné odstupy, výšky, dodržanie hygienických parametrov a zásad ÚPN-Z Podhradie atď. Je nanajvýš prekvapujúce, že v

takto exponovanej lokalite nie je súčasťou projektovej dokumentácie ani jedna vizualizácia z horizontu človeka na ulici Zámocké schody, zákres do fotografie, alebo model. Vizualizácia uverejnená v januári 2025 v odbornom časopise ASB je dokonale zavádzajúca - prezentuje ulicu Zámocké schody ako námestie a môj objekt vzdialený približne 4 metre neexistuje. Žiadam doplniť na základe skutkového zamerania situáciu osadenia objektu s kótami odstupov od susedných objektov, minimálne 3 okótované priečne rezy vo vzťahu ku môjmu objektu aj s výškami okien. Predpokladám, že ani požiadavka na doplnenie vizualizácii z horizontu chodca zhora od Žigmundovej brány az Beblavého ulice nie je v tejto lokalite nadštandard. E. Procesné pripomienky: 12.Mestská časť Bratislava Staré Mesto svojím Rozhodnutím č.j. 8601/50660/24/DOP/Zub zo dňa 20. júna 2024 povolilo vjazd z miestnej komunikácie Zámocké schody na pozemok stavebníka podľa projektovej dokumentácie vypracovanej Ing. arch. Maršalom v septembri 2023. Mestská časť uvádza, že žiadateľ je jediným účastníkom konania a teda nie je potrebné odôvodnenie. Som presvedčený, že Mestská časť toto rozhodnutie vydala bez podrobného posúdenia skutočnej situácie v mieste budúcej stavby a dôsledkov tohto rozhodnutia. Taktiež mám za to, že sme mali byť účastníkmi konania všetci vlastníci susediacich nehnuteľností, aby sme mohli rozhodnutie ovplyvniť a minimalizovať negatívne dopady na prevádzku našich nehnuteľností. Taktiež je mi známe že dokumentácia ku ktorej sa Mestská časť vyjadrovala, bola viackrát doplňovaná a doznala zmeny, ktorých rozsah nepoznám. Žiadam, aby sa Mestská časť vyjadrila opätovne k aktuálnej dokumentácii predloženej v zlúčenom územnom a stavebnom konaní a boli sme prizvaní všetci vlastníci susediacich nehnuteľností ako účastníci konania. Táto skutočnosť sa týka viacerých vyjadrení zainteresovaných orgánov a organizácii. F. Majetkoprávne pripomienky: 13.Z projektovej dokumentácie predloženej na stavebný úrad je zrejmé, že Stavebník mieni zvislý výkop, dosahujúci v niektorých miestach výšku cca 12 metrov od rastlého terénu, zabezpečiť tak. že bude vítať diery vzájomne horizontálne vzdialené cca 1,5 metra po celej severnej hrane pozemku v niekoľkých radách nad sebou. Do týchto dier budú vkladané oceľové tyče priemeru 40 mm a zaliate betónom (soilkretom). Tieto vítania a kotvy zasahujú hlboko do okolitých pozemkov, pod miestnu komunikáciu a blízke objekty - teda aj môj. S takýmto riešením nesúhlasia všetci vlastníci susedných nehnuteľností a vnímajú ho dôvodne ako zásah do ich vlastníckych práv bez ich súhlasu. Aj vzhľadom na nedostatočne detailné informácie o geológii podložia polohách inžinierskych sietí v komunikácii Zámocké schody ako aj skúsenosti s výstavby Vydrice nie je možné s istotou tvrdiť, že nenastanú nepredvídané pohyby, narušenie podzemných tokov podzemných vôd a tým trvalému poškodeniu celej lokality. Nesúhlasím ani s povŕtaním komunikácie Zámocké schody pred mojím objektom keďže táto komunikácia je v dotyku s mojim pozemkom a objektom, plná inžinierskych sietí a jediný prístup k môjmu objektu. Reálne nie je možné počas prác zabezpečiť jej zjazdnosť a bezpečnosť. S navrhovaným riešením nesúhlasím. Súčasne žiadam Mestský časť Staré Mesto, ako vlastníka - správcu, aby nesúhlasilo s riešením povŕtania komunikácie Zámocké schody z dôvodu vysokého rizika poškodenia existujúcich objektov a prístupových komunikácii. Predpokladám, že Mestská časť o tomto zásahu nie je informovaná, keďže neexistuje zmluva o vecnom bremene medzi stavebníkom a Mestskou časťou Staré Mesto a teda nie je ani titul na vydanie stavebného povolenia. VI. 13.Opätovne dávame do pozornosti aj skutočnosť, že je nedostatočné riešenie dopravnej situácie Stavby, nakoľko nezohľadňuje vysokú vyťaženosť priľahlých cestných a iných komunikácií. 14.Ďalej si dovoľujem dať do pozornosti skutočnosť, že Ministerstvo životného prostredia Slovenskej republiky, odbor environmentálneho posudzovania, je príslušný orgán štátnej správy podľa § 1 odsek 1 písmeno a) a § 2 odsek 1 písmeno c) zákona č. 525/2003 Z. z. o štátnej správe starostlivosti o životné prostredie a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov a podľa § 3 písm. k) a § 54 odsek 2 písmeno g) zákona č. 24/2006 Z. z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov (ďalej len Zákon o posudzovaní vplyvov na životné prostredie"). V tejto súvislosti by mal byť podaný podnet a vydané rozhodnutie podľa § 19 odsek 1 zákona o posudzovaní vplyvov na životné prostredie a podľa zákona

č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov, či navrhovaná stavba: Stavba Polyfunkčný dom Zámocké schody", na ulici Zámocké schody, na pozemku registra C KN číslo 885/3, 885/4, 885/42, 885/48 a 885/49 v katastrálnom území Staré Mesto, ktoré sú evidované v katastri nehnuteľností na Okresnom úrade Bratislava, odbore katastrálnom na liste vlastníctva číslo 10432 a na liste vlastníctva číslo 4735 bude podliehať posudzovaniu podľa Zákona o posudzovaní vplyvov na životné prostredie, pričom ak Mestská časť Bratislava - Staré Mesto takýto podnet nepodá, bude podaný mnou. 15.Navrhovaná činnosť (Stavba Polyfunkčný dom Zámocké schody) podľa kapacitných parametrov uvádzaných v predloženej dokumentácii pre územné a stavebné rozhodnutie nespĺňa kritéria podľa § 18 odsek 1 a odsek 2 a podľa prílohy číslo 8 Zákona o posudzovaní vplyvov na životné prostredie pre povinné hodnotenie ani pre zisťovacie konanie. 16.Pre umiestnenie Stavby Polyfunkčný dom Zámocké schody nie je preukázané dopravné riešenie, vrátane riešenia statickej dopravy zodpovedajúcej skutočnej funkcii danej lokality a s dôrazom na riešenie pripojenia na už existujúce pozemné komunikácie, nie je spracovaný v súlade s platnými STN (najmä STN 73 6059 a STN 73 6110). 17.Zamer - Stavba Polyfunkčný dom Zámocké schody vnáša do lokality stabilizovaného územia výrazné zaťaženie a nedá sa hodnotiť ako zvýšenie kvality jestvujúceho stabilizovaného územia, t. j. umiestnenie posudzovanej Stavby Polyfunkčný dom Zámocké schody nespĺňa reguláciu pre stabilizované územie, definovanú v záväznej časti územnoplánovacej dokumentácie. Základným princípom pri stanovení regulácie stabilizovaných území v meste je uplatniť požiadavky a regulatívy funkčného dotvárania územia na zvýšenie kvality prostredia, nielen zvýšenia kvality zástavby, ale aj zvýšenie prevádzkovej kvality. VII. 18.Ako účastník spojeného územného a stavebného konania som žiadal písomne niekoľkokrát Prvostupňový správny orgán: a) podrobne rozpracovať v textovej aj grafickej časti dopravné napojenie, ako aj celkovú organizáciu dopravy v území súvisiacom s navrhovanou činnosťou - Stavby Polyfunkčný dom Zámocké schody v súlade s príslušnými normami STN a Technickými podmienkami TP 09/2008 a TP 10/2008, b) doplniť dopravno - kapacitné posúdenie v súlade s príslušnými normami STN a metodikami (STN 73 6102, STN 73 6101, Technické podmienky TP 10/2010, Metodika dopravno-kapacitného posudzovania vplyvov veľkých investičných projektov) pre existujúce križovatky ovplyvnené zvýšenou dopravou navrhovanej Stavby Polyfunkčný dom Zámocké schody a zohľadniť širšie vzťahy vychádzajúce z vývoja dopravnej situácie v dotknutom území, z jej súčasného stavu a aj z koncepčných materiálov mesta zaoberajúcich sa vývojom dopravy v budúcnosti (20 rokov od uvedenia stavby do prevádzky), c) overiť výpočet potrebného počtu parkovacích miest v súlade s aktuálnym znením príslušnej normy STN 73 6110, d) v prípade nevyhnutnosti povrchových státí požaduje použitie vegetačných dielcov, ktoré zabezpečia minimálne 80% podiel priesakovej plochy, preukázateľne zadržanie minimálne 8 | vody/m2 po dobu prvých 15 min. dažďa a znížia tepelné napätie v danom území, e) vyhodnotiť súlad výstavby a prevádzky navrhovanej činnosti s ochranou zelene v súlade s normou STN 83 7010 Ochrana prírody, f) dodržať ustanovenia zákona č. 364/2004 Z. z. o vodách (vodný zákon), g) dbať o ochranu podzemných a povrchových vôd a zabrániť nežiaducemu úniku škodlivých látok do pôdy, podzemných a povrchových vôd, h) definovať najbližšiu existujúcu zástavbu v okolí navrhovanej činnosti, vo väzbe na hlukové, rozptylové vplyvy, dendrologický posudok a svetlotechnický posudok,) výškovo aj funkčne zosúladiť s okolitou najbližšou zástavbou. 19.Podany návrh na vydanie územného a stavebného rozhodnutia (v spojenom konaní) spolu s predloženými prílohami neobsahuje potrebné podklady pre komplexné posúdenie navrhovanej Stavby Polyfunkčný dom Zámocké schody. VIII. 20.Podla § 3 odsek 2 Správneho poriadku správne orgány sú povinné postupovať v konaní v úzkej súčinnosti s účastníkmi konania, zúčastnenými osobami a inými orgánmi, ktorých sa konanie týka, a dať im vždy príležitosť, aby mohli svoje práva a záujmy účinne obhajovať, najmä sa vyjadrovať k podkladu rozhodnutia, a uplatniť svoje návrhy. Prvostupňový orgán vydal prvostupňové rozhodnutie po doplnení podkladov rozhodnutia bez toho, aby oboznámil ostatných účastníkov konania s ich doplnením a nedal im tak možnosť vyjadriť sa k podkladom

rozhodnutia, prípadne uplatniť svoje návrhy v zmysle § 3 ods. 2 v spojení s § 33 správneho poriadku. 21.Dalej si dovoľujeme poukázať na to, že stavba Polyfunkčný dom Zámocké schody je členená na stavebné objekty: SO 01: Zabezpečenie stavebnej jamy, SO 02: Polyfunkčný objekt na ulici Zámocké schody, čo nie sú jednoduché stavby a nejedná sa ani o prístavbu a nadstavbu a podmienky na umiestnenie stavby nevyplývajú z územného plánu zóny, nakoľko pre dané územie plán zóny nie je vypracovaný. Preto nie je zrejmé, prečo prvostupňový orgán aplikoval ustanovenie § 39a odsek 4 Stavebného zákona a spojil územné konanie so stavebným konaním. Podľa § 39a odsek 1 Stavebného zákona, sa rozhodnutím o umiestnení stavby určuje stavebný pozemok, umiestňuje sa stavba na ňom, určujú sa podmienky na umiestnenie stavby, určujú sa požiadavky na obsah projektovej dokumentácie a čas platnosti rozhodnutia. Umiestnenie stavby sa vyznačí v grafickej prílohe územného rozhodnutia. Podľa § 4 odsek 2 Vyhlášky Ministerstva životného prostredia SR č. 453/2000 Z.z. ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona (ďalej len Vyhláška č. 453/2000 Z.z.") k územnému rozhodnutiu pripojí stavebný úrad overený situačný výkres so zakreslením predmetu územného rozhodnutia na podklade katastrálnej mapy alebo mapový podklad vypracovaný podľa § 3 ods. 3 písm. a). Podľa § 3 ods. 3 písm. a) vyhlášky č. 453/2000 Z.z. k návrhu na vydanie územného rozhodnutia sa prikladajú situačný výkres súčasného stavu územia na podklade katastrálnej mapy so zakreslením predmetu územného rozhodnutia a jeho polohy s vyznačením väzieb (účinkov) na okolie. Poukazujem na to, že prílohou prvostupňového rozhodnutia má byť grafická príloha. V grafickej prílohe musia byť zakreslené všetky stavebné objekty s vyznačením ich polohy a väzieb na okolie, t.j. odstupy stavieb od hraníc pozemkov, vzájomné odstupy stavieb. 22.Podla § 10 odsek 1 písmeno i) Vyhlášky č. 453/2000 Z.z. stavebné povolenie obsahuje okrem všeobecných záležitosti i rozhodnutie o námietkach účastníkov konania. Podľa § 47 odsek 1 správneho poriadku rozhodnutie musí obsahovať výrok, odôvodnenie a poučenie o odvolaní (rozklade). Odôvodnenie nie je potrebné, ak sa všetkým účastníkom konania vyhovuje v plnom rozsahu. Podľa odsek 2 výrok obsahuje rozhodnutie vo veci s uvedením ustanovenia právneho predpisu, podľa ktorého sa rozhodlo, prípadne aj rozhodnutie o povinnosti nahradiť trovy konania. Pokiaľ sa v rozhodnutí ukladá účastníkovi konania povinnosť na plnenie, správny orgán určí pre ňu lehotu: lehota nesmie byť kratšia, než ustanovuje osobitný zákon. Podľa odseku 3 Správneho poriadku je správny orgán povinný v odôvodnení rozhodnutia uviesť, ktoré skutočnosti boli podkladom na rozhodnutie, akými úvahami bol vedený pri hodnotení dôkazov, ako použil správnu úvahu pri použití právnych predpisov, na základe ktorých rozhodoval, a ako sa vyrovnal s návrhmi a námietkami účastníkov konania a s ich vyjadreniami k podkladom rozhodnutia. Vo výroku rozhodnutia treba konkrétne uviesť, ktorým námietkam sa vyhovelo resp. nevyhovelo. Ďalšou časťou rozhodnutia je odôvodnenie. Dôvody vyhovenia resp. nevyhovenia námietkam účastníkov konania je nutné popísať v odôvodnení rozhodnutia. Odôvodnenie je v podstate zhrnutím všetkých zistených skutočností, ktoré odôvodňujú výrok rozhodnutia, ktoré boli podkladom pre rozhodnutie. 23.Podľa § 120 odsek 1 Stavebného zákona pri stavbách letísk, stavbách v územných obvodoch letísk a stavbách leteckých pozemných zariadení, stavbách dráh a na dráhe, pri stavbách pozemných komunikácií, pri vodných stavbách a stavbách podliehajúcich integrovanému povoľovaniu a pri stavbách na povrchu, ktoré bezprostredne slúžia prevádzke banských diel a banských stavieb pod povrchom, a to ťažných vežiach, jamových budovách, strojovniach ťažných strojov a ventilátorovniach a pri stavbách skladov výbušnín vykonávajú pôsobnosť stavebného úradu s výnimkou právomoci vo veciach územného rozhodovania a vyvlastnenia orgány vykonávajúce štátnu správu na uvedených úsekoch podľa osobitných predpisov (ďalej len špeciálne stavebné úrady"). Podľa 8 16 ods. 1 č. 135/1961 Zb. zákon o pozemných komunikáciách (ďalej len Cestný zákon") na začatie stavby diaľnice, cesty alebo miestnej cesty a na ich zmeny je potrebné stavebné povolenie, ktoré vydáva špeciálny stavebný úrad (§ 3a), ak ďalej nie je ustanovené inak. Podľa § 1 ods. 2 cestného zákona pozemné komunikácie sa rozdeľujú podľa dopravného významu, určenia a technického vybavenia na: a) diaľnice, b) cesty, c) miestna cesta a

d) účelová cesta. Podľa § 3a ods. 4 Cestného zákona pôsobnosť špeciálneho stavebného úradu pre miestne cesty a účelové cesty vykonávajú obce ako prenesený výkon štátnej správy. Vzhľadom k-uvedeném uej potrebné kvalifikovane vyhodnotiť, či vo veci rozhoduje vecne príslušný stavebný úrad. 24.Podľa ustanovenia § 47 odsek 3 Správneho poriadku, V odôvodnení rozhodnutia správny orgán uvedie, ktoré skutočnosti boli podkladom na rozhodnutie, akými úvahami bol vedený pri hodnotení dôkazov, ako použil správnu úvahu pri použití právnych predpisov, na základe ktorých rozhodoval, a ako sa vyrovnal s návrhmi a námietkami účastníkov konania a sich vyjadreniami k podkladom rozhodnutia. Je absolútne neprijateľné a v rozpore so zákonnou podmienkou riadneho odôvodnenia rozhodnutí vydaných v správnych konaniach odkázať resp. odkazovať pri odôvodnení správneho rozhodnutia správnym orgánom na vyjadrenia resp. stanoviská iných orgánov, ktoré boli prakticky len poradnými" orgánmi, nerozhodovali vo veci samej a ako také sa rovnako budú len vyjadrovať k podanému návrhu na vydanie územného a stavebného rozhodnutia. 25.V tejto súvislosti poukazujeme na rozhodnutia Najvyššieho súdu SR sp.zn. 2520/36/2007, 5Sz/37/2006 a 1S0/111/2010. Nedostatok odôvodnenia rozhodnutia správneho orgánu sťažuje obranu účastníka proti rozhodnutiu, s ktorým nesúhlasí, lebo mu je odňatá možnosť poukázať na nesprávnosť záverov konajúceho orgánu štátnej moci a vytvára aj prekážku pre súdny prieskum napadnutého rozhodnutia. Úlohou súdu v správnom súdnictve je preskúmať vecnú správnosť správnych rozhodnutí a nie nahrádzať prieskumnú činnosť správneho orgánu vrátane odôvodňovania rozhodnutia. Len v konaní pred správnym orgánom môže dôjsť k náprave vady konania a rozhodnutia spočívajúcej v nedostatočnom odôvodnení. Je základnou úlohou správneho orgánu každé rozhodnutie riadne odôvodniť tak, ako to vyžaduje Správny poriadok a súčasne sa vysporiadať so všetkými námietkami a vyjadreniami účastníkov takéhoto konania. V odôvodnení týmto odvolaním napadnutom rozhodnutí absolútne absentuje vyjadrenie k akýmkoľvek námietkam, vyjadreniam a stanoviskám a prakticky len odkazuje na vyjadrenia oprávnených osôb (pozn. ide o strany číslo 44 až 48 týmto odvolaním napadnutého Rozhodnutia), čo je úplne v rozpore so zákonnou požiadavkou riadneho odôvodnenia správneho rozhodnutia. 26.Podľa ustanovenia § 3 odsek 4 Správneho poriadku, 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. 27.Za dostatočné zistenie skutočného stavu nemožno považovať iba odkaz uvedený v odôvodnení rozhodnutia správneho orgánu o splnení zákonných podmienok, ktorých splnenie je pre takýto postup nevyhnutné. To, či bol skutočný stav zistený úplne a správne, musí vyplývať aj z odôvodnenia rozhodnutia správneho orgánu. V odôvodnení rozhodnutia musí správny orgán reagovať na dva okruhy problémov: na skutkové okolnosti a právne posúdenie. Za skutkové okolnosti treba považovať najmä skutočnosti, ktoré boli nepochybne zistené a ich právny význam. Taktiež v súvislosti správnym posúdením nie je dostatočné citovanie príslušných ustanovení, ale je potrebné, aby sa vyložil aj obsah právnej normy, aby účastníci pochopili vzťah medzi skutkovým zistením a právnym posúdením. 28.Nedostatočné odôvodnenie rozhodnutia je v rozpore s princípom zákazu svojvôle vyplývajúceho z princípu právneho štátu podľa čl. 1 ods. 1 Ústavy SR (uznesenie Ústavného súdu SR sp. zn. PL. US 52/99) a princípom objektivity, ktorý je imanentnou súčasťou každého základného práva alebo slobody, o ktorých sa koná (nálezy Ústavného súdu SR sp. zn. II. US 9/00 a sp. zn. II. ÚS 143/02). Len riadne odôvodnenie postupu a rozhodnutí orgánov verejnej moci je dôkazom o tom, že orgán verejnej moci sa predmetom konania riadne zaoberal a že zvažoval všetky relevantné skutočnosti veci, a že sa účastníkovi konania aj skutočne (viditeľným spôsobom) ochrana poskytla (rozsudok Európskeho súdu pre ľudské práva vo veci Delcourt). Odôvodnenie rozhodnutia je aj zárukou toho, že výkon spravodlivosti nie je arbitrárny. Je predpokladom toho, aby strany mohli účinne uplatňovať právo na opravné prostriedky. Napokon je predpokladom kontroly výkonu spravodlivosti zo strany verejnosti. 29.Podľa rozsudku Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp.zn. 3 Szd 7/2009 zo dňa 23. 03. 2010 ako aj sp. zn. 3 Sžo 220/2010 zo dňa 02. 08. 2011, je nutné konštatovať, že ak sa

správny orgán svojim postupom neumožnil účastníkovi oboznámiť sa s podkladmi rozhodnutia a v dôsledku toho sa ani nezaoberal prípadnými námietkami, návrhmi dôkazov a vyjadreniami účastníka konania, tak úrad postupoval v rozpore s § 33 ods. 2 Správneho poriadku a toto samo o sebe je dôvodom na zrušenie takéhoto rozhodnutia. Podľa rozhodnutia Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp.zn. 2 Sžp 15/2012 zo dňa 23.10.2012 vo výroku rozhodnutia vydaného podľa stavebného zákona treba uviesť, ktorým námietkam sa vyhovelo a ktorým sa nevyhovelo, odôvodnenie rozhodnutia má obsahovať dôvody vyhovenia resp. nevyhovenia pričom nedodržanie uvedeného je dôvodom na zrušenie takéhoto rozhodnutia. 30.Podľa rozsudku Najvyššieho súdu Slovenskej republiky, sp. zn. 1 So 115/2010: nedostatočne odôvodnené rozhodnutie správneho orgánu negatívne ovplyvňuje ústavné právo navrhovateľa na súdny prieskum rozhodnutia správneho orgánu v zmysle čl. 46 ods. 2 Ústavy Slovenskej republiky, nakoľko sa účastníkovi správneho konania dotknutému v jeho právach alebo právom chránených záujmoch odopiera možnosť efektívne spochybniť takéto rozhodnutie, lebo samotný účastník môže iba odhadovať právne dôvody, na základe ktorých by mal úspešne uplatňovať svoje subjektívne právo". Podľa rozsudku Najvyššieho súdu Slovenskej republiky, sp. zn. 5Sžo/l 1/2013: Osobitnú pozornosť treba v odôvodnení venovať tým skutočnostiam, ku ktorým správny orgán dospel na základe inštitútu voľnej úvahy, pretože nestačí uviesť, že pri uložení určitého opatrenia na základe voľnej úvahy správny orgán prihliadal na mieru zavinenia a rozsah opatrenia bol uložený v rámci ustanoveného rozpätia. Správny orgán sa musí vyrovnať so všetkými hľadiskami pre uloženie opatrenia. Inak by bolo takéto rozhodnutie nepreskúmateľné." Uvedenú vadu nie je možné žiadnym spôsobom zhojiť a je potrebné napadnuté rozhodnutie zrušiť a vrátiť na nové konanie a rozhodnutia. Zrušenie rozhodnutia orgánu verejnej správy pre nepreskúmateľnosť, nedostatočné zistenie skutkového stavu obnáša aj perspektívu plnej reštitúcie poškodených práv nielen po stránke procesnej ale aj hmotnoprávnej, týkajúcej sa veci samej. Dôkazná situácia totiž zásadne podmieňuje a je bázou právneho posúdenia veci. 31. Podľa § 39 odsek 2 Stavebného zákona, Ak sa územné rozhodnutie o umiestnení stavby alebo územné rozhodnutie o využití územia týka územia, vo vzťahu ku ktorému sa uskutočnilo posudzovanie vplyvov alebo zisťovacie konanie podľa osobitného predpisu, musí obsahovať informácie o rozhodnutí vydanom v zisťovacom konaní a záverečnom stanovisku, ak boli vydané. Napadnuté Rozhodnutie neobsahuje informáciu o rozhodnutí zo zisťovacieho konania ako určuje § 39 ods.2 Stavebného zákona. Podľa § 35 ods. 2 Stavebného zákona, Kópiu žiadosti o začatie územného konania o umiestnení stavby a územného konania o využití územia, ktoré sa týka územia, vo vzťahu ku ktorému sa uskutočnilo posudzovanie vplyvov alebo zisťovacie konanie podľa osobitného predpisu, zverejní stavebný úrad bezodkladne na svojej úradnej tabuli a na svojom webovom sídle. Ak zverejnenie na webovom sídle nie je možné, zverejní ho stavebný úrad len na úradnej tabuli. Zverejnenie musí stavebný úrad zabezpečiť odo dňa začatia územného konania o umiestnení stavby, alebo územného konania o využití územia až do jeho právoplatného ukončenia. Zverejnenie musí obsahovať okrem kópie žiadosti o začatie územného konania bez jej príloh, aj údaje o sprístupnení právoplatného rozhodnutia vydaného v zisťovacom konaní a záverečného stanoviska na webovom sídle orgánu, ktorý ho vydal, ak bolo ohľadom územia vydané. Územné konanie nebolo zverejnené na webovom sídle mesta Partizánske. Poučenie o odvolaní neobsahuje informáciu o tom, že voči rozhodnutiu môže podať odvolanie podľa ustanovenie § 140c odsek 8 Stavebného zákona aj ten, kto nebol účastníkom konania, ak namieta nesúlad s rozhodnutím zo zisťovacieho konania, hoci takéto poučenie súčasťou napadnutého rozhodnutia byť malo. Napadnuté rozhodnutie teda neobsahuje predpísané náležitosti a preto je potrebné napadnuté rozhodnutie zrušiť a vrátiť na nové konanie a rozhodovanie. .32.Podľa ustanovenia § 46 Správneho poriadku, rozhodnutie musí byť v súlade so zákonmi a ostatnými právnymi predpismi, musí ho vydať orgán na to príslušný, musí vychádzať zo spoľahlivo zisteného stavu veci a musí obsahovať predpísané náležitosti. Podľa ustanovenia § 3 Správneho poriadku, správne orgány postupujú v konaní v súlade so zákonmi a inými právnymi predpismi. Sú povinné chrániť záujmy štátu a

spoločnosti, práva a záujmy fyzických a právnických osôb a dôsledne vyžadovať plnenie ich povinností. Účastníkom, zúčastneným osobám a iným osobám, ktorých sa konanie týka, musia správne orgány poskytovať pomoc a poučenie, aby pre neznalosť právnych predpisov neutrpeli v konaní ujmu. Správne orgány sú povinné svedomite a zodpovedne sa zaoberať každou vecou, ktorá je predmetom konania, vybaviť ju včas a bez zbytočných prieťahov a použiť najvhodnejšie prostriedky, ktoré vedú k správnemu vybaveniu veci. Ak to povaha veci pripúšťa, má sa správny orgán vždy pokúsiť ojej zmierne vybavenie. Správne orgány dbajú na to, aby konanie prebiehalo hospodárne a bez zbytočného zaťažovania účastníkov konania a iných osôb. Rozhodnutie musí vychádzať zo spoľahlivo zisteného stavu veci. Správne orgány dbajú nato, aby v rozhodovaní o skutkovo zhodných alebo podobných prípadoch nevznikali neodôvodnené rozdiely. Podľa ustanovenia § 32 Správneho poriadku správny orgán je povinný zistiť presne a úplne skutočný stav veci a za tým účelom si obstarať potrebné doklady pre rozhodnutie. Pritom nie je viazaný len návrhmi účastníkov konania. Podľa ustanovenia § 39 Stavebného zákona, v územnom rozhodnutí vymedzí stavebný úrad územie na navrhovaný účel a určí podmienky, ktorými sa zabezpečia záujmy spoločnosti v území, najmä súlad s cieľmi a zámermi územného plánovania, vecná a časová koordinácia jednotlivých stavieb a iných opatrení v území a predovšetkým starostlivosť o životné prostredie včítane architektonických a urbanistických hodnôt v území a rozhodne o námietkach účastníkov konania. V rozhodnutí o umiestnení stavby si v odôvodnených prípadoch stavebný úrad môže vyhradiť predloženie podrobnejších podkladov, projektovej dokumentácie alebo jej časti, podľa nich môže dodatočne určiť ďalšie podmienky, ktoré sa musia zahrnúť do stavebného povolenia. Podľa ustanovenia § 39a, ods. 1 Stavebného zákona, rozhodnutím o umiestnení stavby sa určuje stavebný pozemok, umiestňuje sa stavba na ňom, určujú sa podmienky na umiestnenie stavby, určujú sa požiadavky na obsah projektovej dokumentácie a čas platnosti rozhodnutia. Umiestnenie stavby sa vyznačí v grafickej prílohe územného rozhodnutia. Podľa uvedeného ustanovenia ods. 2, v podmienkach na umiestnenie stavby sa určia požiadavky na ochranu prírody a krajiny a na zabezpečenie starostlivosti o životné prostredie, b) na zabezpečenie súladu urbanistického riešenia a architektonického riešenia stavby s okolitým životným prostredím, najmä na výškové a polohové umiestnenie stavby vrátane odstupov od hraníc pozemku a od susedných stavieb, na výšku stavby, prístup a užívanie stavieb osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie, na napojenie na siete technického vybavenia, napojenie na pozemné komunikácie, na podiel zastavanej plochy a nezastavanej plochy zo stavebného pozemku vrátane požiadaviek na úpravu jeho nezastavaných plôch, c)vyplývajúce z chránených častí krajiny alebo z ich blízkosti, d) vyplývajúce zo stanovísk dotknutých orgánov. 33.Podľa ustanovenia § 37 odsek 3 Stavebného zákona, stavebný úrad v územnom konaní zabezpečí stanoviská dotknutých orgánov a ich vzájomný súlad a posúdi vyjadrenie účastníkov a ich námietky. Stavebný úrad neprihliadne na námietky a pripomienky, ktoré sú v rozpore so schválenou územnoplánovacou dokumentáciou. IX. 34.Pravo na priaznivé životné prostredie chráni v konaní dotknutý orgán, ktorý vydal záväzné stanovisko podľa osobitného predpisu, zákona č. 24/2006 Z. z. Stavebný úrad je povinný postupovať v súlade s ustanovením § 140b ods. 5 Stavebného zákona, podľa ktorého, ak námietky účastníkov konania smerujú proti obsahu záväzného stanoviska, stavebný úrad konanie preruší a vyžiada si od dotknutého orgánu stanovisko k námietkam. Ak dotknutý orgán stanovisko nezmení, stavebný úrad si vyžiada potvrdenie alebo zmenu záväzného stanoviska od orgánu, ktorý je nadriadeným orgánom dotknutého orgánu. Počas prerušenia konania neplynú lehoty na rozhodnutie veci stavebným úradom. Stavebný úrad porušil uvedené ustanovenie § 37 ods. 3 a§ 140b ods. 5 Stavebného zákona. 35.Podľa ustanovenia § 3 odsek 6 Správneho poriadku, správne orgány sú povinné na úradnej tabuli správneho orgánu, na internete, ak majú k nemu prístup, prípadne iným vhodným spôsobom zrozumiteľne a včas informovať verejnosť o začatí, uskutočňovaní a o skončení konania vo veciach, ktoré sú predmetom záujmu verejnosti, alebo o ktorých to ustanovuje osobitný zákon. Pritom sú povinné ochraňovať práva a právom chránené záujmy účastníkov konania a iných osôb. Úradná

tabuľa musí byť nepretržite prístupná verejnosti. Podľa ustanovenia § 38 ods. 2 zákona č. 24/2006 Z. z., Povoľujúci orgán vo vzťahu k povoľovaniu navrhovanej činnosti bezodkladne zverejní na svojej úradnej tabuli a na svojom webovom sídle: a)žiadosť o začatie povoľovacieho konania, b)miesto, kde Je rozhodnutie vydané v povoľovacom konaní k nahliadnutiu verejnosti, c)podmienky na realizáciu navrhovanej činnosti uvedené v povolení, d)hlavné opatrenia na predchádzanie, zníženie, ak je to možné kompenzácie významných nepriaznivých vplyvov navrhovanej činnosti alebo jej zmeny, ak bolo udelené povolenie, e)informáciu o účasti verejnosti v povoľovacom konaní a dátum nadobudnutia právoplatnosti povolenia. 36.Garancie rešpektovania závažnosti procedúry posudzovania výsledku pre celý následný povoľovací proces, na záväzné rozhodnutie presadzujú cez nové ustanovenia § 38 ods. 2 zákona č. 24/2006 Z. z. ktorým sa všeobecne určujú všetkým povoľujúcim orgánom informačné povinnosti tak, ako ich vyžaduje smernica aj jednotlivé body formálneho oznámenia Európskej komisie (z dôvodovej správy k zákonu č. 314/2014 Z. z.). Na základe uvedeného má Stavebný úrad zákonnú povinnosť zverejňovať, začatie územného konania aj napadnuté územné rozhodnutie na verejnej tabuli (internete). Stavebný úrad poruší ustanovenie § 140c ods. 8 Stavebného zákona, ak v poučení napadnutého rozhodnutia, ktorému predchádzalo konanie podľa osobitného predpisu (zákon č. 24/2006 Z. z.), neuvedie, že 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. 37.Podľa ustanovenia § 47 Správneho poriadku, odsek 1, rozhodnutie musí obsahovať výrok, odôvodnenie a poučenie o odvolaní (rozklade). Odôvodnenie nie je potrebné, ak sa všetkým účastníkom konania vyhovuje v plnom rozsahu. Podľa uvedeného ustanovenia ods. 2, výrok rozhodnutia obsahuje rozhodnutie vo veci s uvedením ustanovenia právneho predpisu, podľa ktorého sa rozhodlo, prípadne aj rozhodnutie o povinnosti nahradiť trovy konania. Pokiaľ sa v rozhodnutí ukladá účastníkovi konania povinnosť na plnenie, správny orgán určí pre ňu lehotu. Lehota nesmie byť kratšia než ustanovuje osobitný zákon. Podľa uvedeného ustanovenia ods. 3, v odôvodnení rozhodnutia správny orgán uvedie, ktoré skutočnosti boli podkladom na rozhodnutie, akými úvahami bol vedení pri hodnotení dôkazov, ako použil správnu úvahu pri použití správnych predpisov, na základe ktorých rozhodoval a ako sa vyrovnal s návrhmi a námietkami účastníkov konania a s ich vyjadreniami sa k podkladom rozhodnutia. Podľa uvedeného ustanovenia ods. 4, poučenie o odvolaní (rozklade) obsahuje údaj, či je rozhodnutie konečné alebo či sa možno proti nemu odvolať (podať rozklad), v akej lehote, na ktorý orgán a kde možno odvolanie podať. Poučenie obsahuje aj údaj, či rozhodnutie možno preskúmať súdom. V napadnutom rozhodnutí vo výroku rozhodnutia stavebný úrad uviedol námietky odvolateľa v celom rozsahu a vo výroku sa s predloženými námietkami aj vysporiadal, čo je v rozpore s ustanovením § 47 ods. 2 Správneho poriadku. Vo výroku rozhodnutia stavebný úrad rozhodne o námietkach, tak že ich zamietne alebo ich akceptuje. Stavebný úrad je v zmysle ustanovenia § 47 ods. 3 Správneho poriadku, povinný vyrovnať sa s predloženými námietkami v odôvodnení rozhodnutia. Odôvodnenie rozhodnutia býva zväčša najrozsiahlejšou časťou rozhodnutia. Je to z toho dôvodu, že zmyslom a účelom odôvodnenia je zhrnúť a zhodnotiť všetky skutočnosti, ktoré sú podkladom pre výrok rozhodnutia. Preto v ňom správny orgán musí uviesť nielen hodnotenie dôkazov, ktoré vykonal, ale reagovať aj na pripomienky, návrhy a vyjadrenia účastníkov konania. Odôvodnenie ma teda poskytnúť skutkovú a právnu oporu výroku rozhodnutia. V odôvodnení napadnutého rozhodnutia chýba taktiež zdôvodnenie súladu umiestňovanej stavby splatným územným plánom obce. Odôvodnenie napadnutého rozhodnutia je ako už je vyššie zmienené, absolútne nedostatočné. X. 38.Podľa ustanovenia § 32 odsek 1 Stavebného zákona, ak odsek 2 neustanovuje inak, umiestňovať stavby, meniť využitie územia a chrániť dôležité záujmy v území možno len na základe územného rozhodnutia, ktorým je a) rozhodnutie o umiestnení stavby, b) rozhodnutie o využití územia, c) rozhodnutie o chránenom území alebo o ochrannom pásme, d) rozhodnutie o stavebnej uzávere. 39.Podľa ustanovení § 34 odsek 1, odsek 2 Stavebného zákona, účastníkom územného konania je navrhovateľ, obec, ak nie je stavebným úradom príslušným na územné konanie a ten, komu toto

postavenie vyplýva z osobitného predpisu. V územnom konaní o umiestnení stavby, o využívaní územia, o stavebnej uzávere a o ochrannom pásme sú účastníkmi konania aj právnické osoby a fyzické osoby, ktorých vlastnícke alebo iné práva k pozemkom alebo stavbám, ako aj k susedným pozemkom a stavbám vrátane bytov môžu byť rozhodnutím priamo dotknuté. 40.Podľa ustanovenia § 37 odsek 1 Stavebného zákona, podkladom pre vydanie územného rozhodnutia sú územné plány obcí a zón. Ak pre územie nebol spracovaný územný plán obce alebo zóny, podkladom na vydanie územného rozhodnutia sú spracované územnoplánovacie podklady podľa § 3 a ostatné existujúce podklady podľa § 7a: inak stavebný úrad obstará v rozsahu nevyhnutnom na vydanie územného rozhodnutia iné podklady, najmä skutočnosti získané vlastným prieskumom alebo zistené pri miestnom zisťovaní. 41. Podľa ustanovenia § 37 odsek 2 Stavebného zákona, stavebný úrad v územnom konaní posúdi návrh predovšetkým z hľadiska starostlivosti o životné prostredie a potrieb požadovaného opatrenia v území a jeho dôsledkov, preskúma návrh a jeho súlad s podkladmi podľa odseku 1 a predchádzajúcimi rozhodnutiami o území, posúdi, či vyhovuje všeobecným technickým požiadavkám na výstavbu a všeobecne technickým požiadavkám na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu, prípadne predpisom, ktoré ustanovujú hygienické, protipožiarne podmienky, podmienky bezpečnosti práce a technických zariadení, dopravné podmienky, podmienky ochrany prírody, starostlivosti o kultúrne pamiatky, ochrany poľnohospodárskeho pôdneho fondu, lesného pôdneho fondu a pod., pokiaľ posúdenie nepatrí iným orgánom. 42.Podľa ustanovenia § 37 odsek 3 Stavebného zákona, stavebný úrad v územnom konaní zabezpečí stanoviská dotknutých orgánov a ich vzájomný súlad a posúdi vyjadrenia účastníkov a ich námietky. Stavebný úrad neprihliadne na námietky a pripomienky, ktoré sú v rozpore so schválenou územnoplánovacou dokumentáciou. 43.Podľa ustanovenia § 37 odsek 4 Stavebného zákona, ak stavebný úrad po posúdení návrhu podľa odsekov 1 až 3 zistí, že návrh alebo predložená dokumentácia nie je v súlade s podkladmi podľa odseku 1, s predchádzajúcimi územnými rozhodnutiami, so všeobecnými technickými požiadavkami alebo s predpismi uvedenými v odseku 2, návrh zamietne. 44.Podľa ustanovenia § 39 odsek 1 Stavebného zákona, v územnom rozhodnutí vymedzí stavebný úrad územie na navrhovaný účel a určí podmienky, ktorými sa zabezpečia záujmy spoločnosti v území, najmä súlad s cieľmi a zámermi územného plánovania, vecná a časová koordinácia jednotlivých stavieb a iných opatrení v území a predovšetkým starostlivosť o životné prostredie včítane architektonických a urbanistických hodnôt v území, a rozhodne o námietkach účastníkov konania. V rozhodnutí o umiestnení stavby si. v odôvodnených prípadoch stavebný úrad môže vyhradiť predloženie podrobnejších podkladov, projektovej dokumentácie alebo jej časti: podľa nich môže dodatočne určiť ďalšie podmienky, ktoré sa musia zahrnúť do stavebného povolenia. 45.Podľa ustanovenia § 39a odsek 1 Stavebného zákona, rozhodnutím o umiestnení stavby sa určuje stavebný pozemok, umiestňuje sa stavba na ňom, určujú sa podmienky na umiestnenie stavby, určujú sa požiadavky na obsah projektovej dokumentácie a čas platnosti rozhodnutia. Umiestnenie stavby sa vyznačí v grafickej prílohe územného rozhodnutia. 46.Podľa ustanovenia § 39a odsek 2 Stavebného zákona, V podmienkach na umiestnenie stavby sa určia požiadavky a) na ochranu prírody a krajiny a na zabezpečenie starostlivosti o životné prostredie, b) na zabezpečenie súladu urbanistického riešenia a architektonického riešenia stavby s okolitým životným prostredím, najma na výškové a polohové umiestnenie stavby vrátane odstupov od hraníc pozemku a od susedných stavieb, na výšku stavby, prístup a užívanie stavieb osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie, na napojenie na siete technického vybavenia, napojenie na pozemné komunikácie, na podiel zastavanej plochy a nezastavanej plochy zo stavebného pozemku vrátane požiadaviek na úpravu jeho nezastavaných plôch, c) vyplývajúce z chránených častí krajiny alebo z ich blízkosti, d) vyplývajúce zo stanovísk dotknutých orgánov. 47.Podľa ustanovenia § 32 odsek 1 Správneho poriadku, správny orgán je povinný zistiť presne a úplne skutočný stav veci a za tým účelom si obstarať potrebné podklady pre rozhodnutie. Pritom nie je viazaný len návrhmi účastníkov konania. 48.Podľa ustanovenia § 32 odsek 2 Správneho poriadku, Podkladom pre rozhodnutie sú najmä podania, návrhy a vyjadrenia

účastníkov konania, dôkazy, čestné vyhlásenia, ako aj skutočnosti všeobecne známe alebo známe správnemu orgánu z jeho úradnej činnosti. Rozsah a spôsob zisťovania podkladov pre rozhodnutie určuje správny orgán. 49.Podla ustanovenia § 32 odsek 3 Správneho poriadku, Na žiadosť správneho orgánu sú štátne orgány, orgány územnej samosprávy, fyzické osoby a právnické osoby povinné oznámiť skutočnosti, ktoré majú význam pre konanie a rozhodnutie. XI. 50.Napokon si dovoľujem dať do pozornosti skutočnosť, že proti realizácii Stavby vniesli námietky a výhrady prakticky všetci účastníci spojeného stavebného a územného konania, a preto je potrebné, aby Stavebný úrad dôsledne vyhodnotil nielen moje námietky a výhrady, ale aj námietky a výhrady ďalších účastníkov spojeného stavebného a územného konania ato námietky pána Mgr. Adriana Komžíka, námietky pani Mgr. Jany Motyčkovej, námietky pani Andrei Kováčovej, námietky pana Ing. Ľubomíra Hornika a námietky pana Ing. arch. Dušana Fischera a pani Ing. arch. Kataríny Fischerovej. XII. 51.So zreteľom na všetky uvedených skutočnosti mám za to, že nie sú splnené zákonné podmienky na vydanie stavebného povolenia a územného rozhodnutie pre stavbu Polyfunkčný dom Zámocké schody" v Bratislave, SO 01: Zabezpečenie stavebnej jamy, SO 02: Polyfunkčný objekt na ulici Zámocké schody, na pozemku registra C KN číslo 885/3, 885/4, 885/42, 885/48 a 885/49 v katastrálnom území Staré Mesto, ktoré sú evidované v katastri nehnuteľností na Okresnom úrade Bratislava, odbore katastrálnom na liste vlastníctva číslo 10432 a na liste vlastníctva číslo 4735 stavebníka: Stavebník: Beblavého, s.r.o., so sídlom v Bratislave, Nobelova 9, PSČ: 831 02, SR, IČO: 54 171 415 a preto žiadam, aby miestne a vecne príslušný Stavebný úrad návrh na vydanie územného rozhodnutia a na vydanie stavebného povolenia zamietol. 52.V prvom rade je potrebné dať do pozornosti výrok týmto odvolaním napadnutého Rozhodnutia, pričom tento vyrok (v rozsahu 2 strán resp. až 26 strán, nakoľko z Rozhodnutia nie je zrejmé, či odôvodnenie Rozhodnutia nasleduje od strany číslo 2, alebo až od strany číslo 26 ...) nie je v súlade s ustanovením § 47 odsek 2 Správneho poriadku (podľa ktorého: Výrok obsahuje rozhodnutie vo veci s uvedením ustanovenia právneho predpisu, podľa ktorého sa rozhodlo, prípadne aj rozhodnutie o povinnosti nahradiť trovy konania. Pokiaľ sa v rozhodnutí ukladá účastníkovi konania povinnosť na plnenie, správny orgán určí pre ňu lehotu, lehota nesmie byť kratšia, než ustanovuje osobitný zákon.) 53.Výrok rozhodnutia pritom predstavuje najdôležitejšiu časť rozhodnutia, lebo sú v ňom určené konkrétne práva a povinnosti účastníkov konania. Musí byť preto určitý a konkrétny, aby nevznikli pochybnosti o tom, čo bolo predmetom správneho konania, pričom túto zásadu musí rešpektovať aj odvolací správny orgán, a to najmä v prípade, ak mení rozhodnutie prvostupňového správneho orgánu (rozsudok Najvyššieho súdu Slovenskej republiky (ďalej aj ako NS SR", najvyšší súd" alebo odvolací súd") sp. zn. 582/106/2001). V správnom konaní sa uplatňuje zásada jednotnosti konania, v zmysle ktorej celé správne konanie tvorí jediný celok od svojho začatia až po jeho právoplatné ukončenie. Prvostupňové rozhodnutie a rozhodnutie o odvolaní nemožno posudzovať izolovane (individuálne), keďže sa jedná o rozhodnutia v tej istej veci, ale ich treba vykladať v ich vzájomnej súvislosti. 54.Ďalej si dovoľujeme poukázať na skutočnosť, že predmetná Stavba nie je jednoduchou stavbou a nejedná sa ani o prístavbu a nadstavbu a podmienky na umiestnenie stavby nevyplývajú z územného plánu zóny, nakoľko pre dané územie plán zóny nie je vypracovaný. Nie je preto zrejmé, prečo Prvostupňový správny orgán aplikoval ustanovenie § 39a odsek 4 Stavebného zákona a spojil územné konanie so stavebným konaním. Podľa § 39a odsek 1 Stavebného zákona, sa rozhodnutím o umiestnení stavby určuje stavebný pozemok, umiestňuje sa stavba na ňom, určujú sa podmienky na umiestnenie stavby, určujú sa požiadavky na obsah projektovej dokumentácie a čas platnosti rozhodnutia. Umiestnenie stavby sa vyznačí v grafickej prílohe územného rozhodnutia. Podľa § 4 odsek 2 vyhlášky Ministerstva životného prostredia SR č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona (ďalej len Vyhláška č. 453/2000 Z.z.") k územnému rozhodnutiu pripojí stavebný úrad overený situačný výkres so zakreslením predmetu územného rozhodnutia na podklade katastrálnej mapy alebo mapový podklad vypracovaný podľa § 3 ods. 3 písm. a). Podľa § 3 ods. 3 písm. a) vyhlášky č. 453/2000 Z.z. k návrhu na vydanie územného

rozhodnutia sa prikladajú situačný výkres súčasného stavu územia na podklade katastrálnej mapy so zakreslením predmetu územného rozhodnutia a jeho polohy s vyznačením väzieb (účinkov) na okolie. Poukazujeme na skutočnosť, že prílohou Prvostupňového rozhodnutia musí byť grafická príloha. V prvostupňovom rozhodnutí na str. 62 prvá veta hore je uvedené, cit.: príloha stavebníkovi: projektová dokumentácia stavby overená stavebným úradom, ktorú si stavebník prevezme osobne po nadobudnutí právoplatnosti tohto rozhodnutia." 55.Nedostatocné odôvodnenie rozhodnutia je v rozpore s princípom zákazu svojvôle vyplývajúceho z princípu právneho štátu podľa čl. 1 ods. 1 Ústavy SR (uznesenie Ústavného súdu SR sp. zn. PL. ÚS 52/99) a princípom objektivity, ktorý je imanentnou súčasťou každého základného práva alebo slobody, o ktorých sa koná (nálezy Ústavného súdu SR sp. zn. II. US 9/00 a sp. zn. Il. US 143/02). Len riadne odôvodnenie postupu a rozhodnutí orgánov verejnej moci je dôkazom o tom, že orgán verejnej moci sa predmetom konania riadne zaoberal a že zvažoval všetky relevantné skutočnosti veci, a že sa účastníkovi konania aj skutočne (viditeľným spôsobom) ochrana poskytla (rozsudok Európskeho súdu pre ľudské práva vo veci Delcourt). Odôvodnenie rozhodnutia je aj zárukou toho, že výkon spravodlivosti nie je arbitrárny. Je predpokladom toho, aby strany mohli účinne uplatňovať právo na opravné prostriedky. Napokon je predpokladom kontroly. výkonu spravodlivosti zo strany verejnosti. 56.Podľa rozhodnutia Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp.zn. 2 Sžp 15/2012 zo dňa 23.10.2012 vo výroku rozhodnutia vydaného podľa stavebného zákona treba uviesť, ktorým námietkam sa vyhovelo a ktorým sa nevyhovelo, odôvodnenie rozhodnutia má obsahovať dôvody vyhovenia resp. nevyhovenia pričom nedodržanie uvedeného je dôvodom na zrušenie takéhoto rozhodnutia. 57.Napadnuté rozhodnutie v odôvodnení Rozhodnutia neuvádza žiadne vlastné" dôvody na základe ktorých Stavebný úrad založil svoju úvahu a výrok rozhodnutia o pripomienkach odvolateľa: v odôvodnení iba uvádza zopakovaný výrok rozhodnutia o pripomienkach odvolateľa. 58.Napadnuté rozhodnutie je tak nepreskúmateľné a trpí vadou arbitrárnosti. Podľa rozsudku Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp. zn. 58z0/132/2015, Ak sa správny orgán nevysporiadal s návrhmi účastníka konania - obmedzí sa iba na konštatovanie neopodstatnenosti návrhov bez uvedenie dôvodu prečo ich za také považuje, možno považovať takéto rozhodnutie správneho orgánu za nedostatočne odôvodnené. Podľa rozsudku Najvyššieho súdu Slovenskej republiky, sp. zn. 5Sžo/29/2013, Najvyšší súd uvádza, že správny orgán totiž i pri voľnom uvážení nesmie nerešpektovať zákon, ako prekračovať jeho medze, a tiež nesmie pri použití voľnej úvahy prejavovať svoju ľubovôľu. Rubom diskrečného oprávnenia správneho orgánu je povinnosť voľnú úvahu použiť a jej použitie zdôvodniť. 59.V Napadnutom rozhodnutí absentuje uvedenie akýchkoľvek úvah správneho orgánu, ktorými bol vedený pri hodnotení dôkazov. Aby súd mohol vykonávať svoju úlohu spočívajúcu v preskúmaní dodržania zákonnosti postupu a rozhodnutia správneho orgánu je nutné, aby správny orgán svoje rozhodnutie náležite odôvodnil a aby sa podrobne vyjadril k pripomienkam verejnosti. Z napadnutého rozhodnutia nie je zrejmý spôsob použitia správnej úvahy, ktorého uvedenie je zvlášť žiaduce z dôvodu absencie ostatných náležitostí odôvodnenia rozhodnutia. 60.Podla rozsudku Najvyššieho súdu Slovenskej republiky, sp. zn. 1 So 115/2010: nedostatočne odôvodnené rozhodnutie správneho orgánu negatívne ovplyvňuje ústavné právo navrhovateľa na súdny prieskum rozhodnutia správneho orgánu v zmysle čl. 46 ods. 2 Ústavy Slovenskej republiky, nakoľko sa účastníkovi správneho konania dotknutému v jeho právach alebo právom chránených záujmoch odopiera možnosť efektívne spochybniť takéto rozhodnutie, lebo samotný účastník môže iba odhadovať právne dôvody, na základe ktorých by mal úspešne uplatňovať svoje subjektívne právo". Podľa rozsudku Najvyššieho súdu Slovenskej republiky, sp. zn. 58zo/l 1/2013: Osobitnú pozornosť treba v odôvodnení venovať tým skutočnostiam, ku ktorým správny orgán dospel na základe inštitútu voľnej úvahy, pretože nestačí uviesť, že pri uložení určitého opatrenia na základe voľnej úvahy správny orgán prihliadal na mieru zavinenia a rozsah opatrenia bol uložený v rámci ustanoveného rozpätia. Správny orgán sa musí vyrovnať so všetkými hľadiskami pre uloženie opatrenia. Inak by bolo takéto rozhodnutie nepreskúmateľné." Uvedenú vadu nie je možné žiadnym

spôsobom zhojiť a je potrebné napadnuté rozhodnutie zrušiť a vrátiť na nové konanie a rozhodnutia. 61 Zrušenie rozhodnutia orgánu verejnej správy pre nepreskúmateľnosť, nedostatočné zistenie skutkového stavu obnáša aj perspektívu plnej reštitúcie poškodených práv nielen po stránke procesnej ale aj hmotnoprávnej, týkajúcej sa veci samej. Dôkazná situácia totiž zásadne podmieňuje a je bázou právneho posúdenia veci. 62.Podla § 39 ods.2 Stavebného zákona Ak sa územné rozhodnutie o umiestnení stavby alebo územné rozhodnutie o využití územia týka územia, vo vzťahu ku ktorému sa uskutočnilo posudzovanie vplyvov alebo zisťovacie konanie podľa osobitného predpisu, musí obsahovať informácie o rozhodnutí vydanom v zisťovacom konaní a záverečnom stanovisku, ak boli vydané. Napadnuté Rozhodnutie neobsahuje informáciu o rozhodnutí zo zisťovacieho konania ako určuje § 39 ods.2 Stavebného zákona. Podľa § 35 ods.2 Stavebného zákona, Kópiu žiadosti o začatie územného konania o umiestnení stavby a územného konania o využití územia, ktoré sa týka územia, vo vzťahu ku ktorému sa uskutočnilo posudzovanie vplyvov alebo zisťovacie konanie podľa osobitného predpisu, zverejní stavebný úrad bezodkladne na svojej úradnej tabuli a na svojom webovom sídle. Ak zverejnenie na webovom sídle nie je možné, zverejní ho stavebný úrad len na úradnej tabuli. Zverejnenie musí stavebný úrad zabezpečiť odo dňa začatia územného konania o umiestnení stavby, alebo územného konania o využití územia až do jeho právoplatného ukončenia. Zverejnenie musí obsahovať okrem kópie žiadosti o začatie územného konania bez jej príloh, aj údaje o sprístupnení právoplatného rozhodnutia vydaného v zisťovacom konaní a záverečného stanoviska na webovom sídle orgánu, ktorý ho vydal, ak bolo ohľadom územia vydané. Územné konanie nebolo zverejnené na webovom sídle mesta Partizánske. Poučenie o odvolaní neobsahuje informáciu o tom, že voči rozhodnutiu môže podať odvolanie podľa ust. § 140c ods. 8 Stavebného zákona aj ten, kto nebol účastníkom konania, ak namieta nesúlad s rozhodnutím zo zisťovacieho konania, hoci takéto poučenie súčasťou napadnutého rozhodnutia byť malo. Napadnuté rozhodnutie teda neobsahuje predpísané náležitosti a preto je potrebné napadnuté rozhodnutie zrušiť a vrátiť na nové konanie a rozhodovanie. XIV. 63.So zreteľom na všetky vyššie uvedené skutočnosti žiadam Prvostupňový správny orgán, aby podľa ustanovenia § 57 odsek 1 Správneho poriadku sám zmenil týmto odvolaním napadnuté Rozhodnutie Mestskej časti Bratislava - Staré Mesto zo dňa 25. marca 2026 pod číslom 616/18054/2026/STA/Ciz-37 stavby Polyfunkčný dom Zámocké schody" v Bratislave, ktoré vydal, a to tak, že tomuto odvolaniu v plnom rozsahu vyhovie a zruší Rozhodnutie Mestskej časti Bratislava - Staré Mesto zo dňa 25. marca 2026 pod číslom 616/48054/2026/STA/Ciz-37 stavby Polyfunkčný dom Zámocké schody" v Bratislave. 64.V prípade, ak Prvostupňový správny orgán nebude postupovať v zmysle ustanovenia § 57 odsek 1 Správneho poriadku, žiadam, aby toto Odvolanie spolu s celým spisovým materiálom bez meškania predložil Odvolaciemu správnemu orgánu, ktorý žiadame, aby týmto odvolaním napadnuté Rozhodnutie Mestskej časti Bratislava - Staré Mesto zo dňa 25. marca 2026 pod číslom 616/18054/2026/STA/Ciz-37 stavby Polyfunkčný dom Zámocké schody" v Bratislave Prvostupňového správneho orgánu podľa ustanovenia § 59 odsek 1 Správneho poriadku preskúmal a podľa ustanovenia § 59 odsek 2 rozhodnutie zmenil tak, tomuto odvolaniu v plnom rozsahu vyhovie a zruší Rozhodnutie Mestskej časti Bratislava - Staré Mesto zo dňa 25. marca 2026 pod číslom 616/18054/2026/STA/Ciz-37 stavby Polyfunkčný dom Zámocké schody" v Bratislave, alebo aby podľa ustanovenia § 59 odsek 2 v spojení s ustanovením § 59 odsek 3 Správneho poriadku týmto odvolaním napadnuté Rozhodnutie Mestskej časti Bratislava - Staré Mesto zo dňa 25. marca 2026 pod číslom 616/18054/2026/STA/Ciz-37 stavby Polyfunkčný dom Zámocké schody" v Bratislave zrušil a vrátil vec Prvostupňovému správnemu orgánu na nové prejednanie a rozhodnutie. 65.V prípade, ak Prvostupňový, resp. Druhostupňový správny orgán nevyhovie tomuto odvolaniu, konečné, druhostupňové rozhodnutie správneho orgánu bude preskúmané súdom (podaním žaloby na Krajský súd v Bratislave) podľa Správneho súdneho poriadku.

Proti napadnutému rozhodnutiu bolo v zákonom stanovenej lehote podané odvolanie od účastníkov konania **Ing. arch. Dušan Fischer a Ing. arch. Katarína Fischerová, spolu bytom Lermontovova 2, 811 05 Bratislava** (ďalej spolu len ako „odvolateľ 3"), v ktorom uvádzajú nasledovné: *„ 1. Mestská časť Bratislava - Staré Mesto ako Prvostupňový správny orgán" alebo aj Mestská časť Bratislava - Staré Mesto") podľa §15 ods. (1) zákona č. 25/2025 Z. z. Stavebný zákon a o zmene a doplnení niektorých zákonov (Stavebný zákon) (ďalej už len Stavebný zákon), podľa 8 7a ods. (2) písm. i) zákona č. 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 8 84 ods. (4) písm. b) a 8 84 ods. (23) písm. a) stavebného zákona a podľa 846 a 847 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov (ďalej len "správny poriadok") rozhodujúc podľa 8 39, 8 39a ods. (4), § 865 ods. (2) [4a 8 866 zákona a 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 spojení 84a 810 Vyhlášky Ministerstva životného prostredia Slovenskej republiky č. 453/2000 Z. z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona vydal dňa 25. marca 2026 pod číslom 616/18054/2026/STA/Ciz-37 stavebné povolenie v územnom konaní o umiestnení stavby spojenom so stavebným konaním stavbu Polyfunkčný dom Zámocké schody" v Bratislave SO 01: Zabezpečenie stavebnej jamy SO 02: Polyfunkčný objekt stavebník Beblavého s.r.o., Nobelova 9, 831 02 Bratislava, IČO: 54171415, v zastúpení: A1 Architecture a.s., Michalská 5, 811 01 Bratislava, IČO: 50055992 Ing. arch. DušanFischer a Ing.arch. Katarina Fischerová, trvale bytom Lermontovova 2, 811 05 Bratislava miesto stavby na ulici Zámocké schody, na pozemku registra „C-KN parcelné č. 885/3, 885/4, 885/47, 885/48, 885/49, v katastrálnom území Staré Mesto, Bratislava, vedený Okresným úradom Bratislava, Katastrálnym odborom na liste vlastníctva č.10432, č.4735 s napojením na inžinierske siete a NN prípojky (NN napojenie o dĺžke 150m) cez pozemok registra „C-KN 21435, 21436, 21437 v katastrálnom území Staré Mesto- Bratislava, vedený Okresným úradom Bratislava, Katastrálnym odborom na liste vlastníctva č. 8925, č. 1656 a pozemok registra C-KN 21435v katastrálnom území Staré Mesto-Bratislava, vedený Okresným úradom Bratislava, Katastrálnym odborom na liste vlastníctva č. 8925 vo vlastníctve Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne námestie 1, Bratislava, PSC 81499, SR, ICO: 603481 druh stavby novostavba účel stavby pozemná stavba - bytová budova - bytový dom - 5 bytových jednotiek (1 nebytová jednotka - obchodná prevádzka) (ďalej len Stavba" alebo Rozhodnutie") a my dolu podpísaní účastníci spojeného územného a stavebného konania a vlastníci susedného objektu bytového domu na adrese Zámocké schody 8, na parcele č.662/40 kat. územie Staré mesto, zapísané na liste vlastníctva č.7480, podávame proti uvedenému Rozhodnutiu ODVOLANIE, ktorým žiadame: a) Prvostupňový správny orgán, aby podľa ustanovenia 8 57 odsek 1 Správneho poriadku sám zmenil týmto odvolaním napadnuté Rozhodnutie Mestskej časti Bratislava - Staré Mesto zo dňa 25. marca 2026 pod číslom 616/18054/2026/STA/Ciz-37 stavby Polyfunkčný dom Zámocké schody" v Bratislave, ktoré vydal, a to tak, že tomuto odvolaniu v plnom rozsahu vyhovie a zruší Rozhodnutie Mestskej časti Bratislava - Staré Mesto zo dňa 25. marca 2026 pod číslom 616/18054/2026/STA/Ciz-37 stavby Polyfunkčný dom Zámocké schody" v Bratislave. b) V prípade, ak Prvostupňový správny orgán nebude postupovať v zmysle ustanovenia 8 57 odsek 1 Správneho poriadku, žiadame, aby toto Odvolanie spolu s celým spisovým materiálom bez meškania predložil Odvolaciemu správnemu orgánu, ktorý žiadame, aby týmto odvolaním napadnuté Rozhodnutie Mestskej časti Bratislava - Staré Mesto zo dňa 25. marca 2026 pod číslom 616/18054/2026/STA/Ciz-37 stavby Polyfunkčný dom Zámocké schody" v Bratislave Prvostupňového správneho orgánu podľa ustanovenia § 59 odsek 1 Ing. arch. DušanFischer a Ing.arch. Katarina Fischerova, trvale bytom Lermontovova 2, 811 05 Bratislava Správneho poriadku preskúmal a podľa ustanovenia 8 59 odsek 2 rozhodnutie zmenil tak, že tomuto odvolaniu v plnom rozsahu vyhovie a zruší Rozhodnutie Mestskej časti Bratislava - Staré Mesto zo dňa 25. marca 2026 pod číslom 616/18054/2026/STA/Ciz-37 stavby*

Polyfunkčný dom Zámocké schody" v Bratislave, alebo aby podľa ustanovenia 8 59 odsek 2 v spojení s ustanovením 8 59 odsek 3 Správneho poriadku týmto odvolaním napadnuté Rozhodnutie Mestskej časti Bratislava - Staré Mesto zo dňa 25. marca 2026 pod číslom 616/18054/2026/STA/Ciz-37 stavby Polyfunkčný dom Zámocké schody" v Bratislave zrušil a vrátil vec Prvostupňovému správnemu orgánu na nové prejednanie a rozhodnutie. Našu žiadosť odôvodňujeme takto: 1. Mestská časť Bratislava - Staré Mesto (ďalej aj Stavebný úrad") upovedomila účastníkov spojeného územného a stavebného konania dňa 08. augusta 2025 na jeho začatie týkajúce sa stavby: Polyfunkčný dom Zámocké schody" v Bratislave, SO 01: Zabezpečenie stavebnej jamy, SO 02: Polyfunkčný objekt na ulici Zámocké schody, na pozemku registra C KN číslo 885/3, 885/4, 885/42, 885/48 a 885/49 v katastrálnom území Staré Mesto, ktoré sú evidované v katastri nehnuteľností na Okresnom úrade Bratislava, odbore katastrálnom na liste vlastníctva číslo 10432 a na liste vlastníctva číslo 4735. Ako účastníci spojeného stavebného a územného konania vyjadrili sme písomne zo dňa 8.septembra 2025 nesúhlas s vydaním súhlasného (kladného) rozhodnutia a žiadali o doplnenie podkladov pre rozhodnutie o umiestnením stavby a vydaní stavebného povolenia pre stavbu: Polyfunkčný dom Zámocké schody" v Bratislave, SO 01: Zabezpečenie stavebnej jamy, SO 02: Polyfunkčný objekt na ulici Zámocké schody, na pozemku registra C KN číslo 885/3, 885/4, 885/42, 885/48 a 885/49 v katastrálnom území Staré Mesto. Naše vyjadrenie: navrhujeme stavebnému úradu, aby z dôvodov právnych ako aj vecných pochybení a nedostatkov toto konanie prerušil, odstránil nedostatky tak na strane stavebného úradu, ako aj žiadateľa o vydanie stavebného povolenia, resp. následne konanie zastavil. Právne nedostatky 1. Doručovanie verejnou vyhláškou Upovedomenie bolo zverejnené verejnou vyhláškou. Stavebný úrad sám konštatuje, že všetky miestne pomery sú mu známe, preto upúšťa od miestneho prejednania, napriek tomu však účastníkov konania oboznamuje verejnou vyhláškou, pričom priamo v nej vypočítava všetkých známych účastníkov konania. Nejde ani o nadmerný počet, Ing. arch. DušanFischer a Ing.arch. Katarina Fischerova, trvale bytom Lermontovova 2, 811 05 Bratislava nejde ani o prípad, kedy by účastníci konania boli neznámi a preto by bolo potrebné doručovať jednotlivé dokumenty v konaní týmto spôsobom. Môže tak dôjsť k výraznému obmedzeniu procesných práv účastníkov konania, pričom na takýto postup neexistuje zákonný dôvod. Podľa ustanovenia 8 26 ods. 1 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konanív znení neskorších predpisov (správny poriadok) Doručenie verejnou vyhláškou použije správny orgán v prípade, keď účastníci konania alebo ich pobyt nie sú mu známi, alebo pokiaľ o ustanovuje osobitný zákon." Uvádzame, že výkon štátnej správy na úseku stavebného poriadku vykonáva stavebný úrad mestskej časti Bratislava - Staré Mesto ako prenesený výkon štátnej správy, teda bez akýchkoľvek odchýlok musí dodržať zákon, pretože v zmysle čl. 2 ods. 2 Ústavy SR môže konať iba na základe ústavy, v jej medziach a v rozsahu a spôsobom, ktorý ustanoví zákon. Zákon nedáva správnemu orgánu na voľný výber, kedy použije akú metódu doručovania, tento výber je viazaný na splnenie podmienok a posúdenie, či podmienky splnené sú. Zo samotného textu verejnej vyhlášky je zrejmé, že podmienky na doručovanie verejnou vyhláškou účastníkom konania splnené nie sú. Riadne a včasné doručovanie písomností účastníkom konania je jednou z najdôležitejších podmienok, ktoré musí správne konanie spĺňať, pretože od riadneho a včasného doručovania sa odvíjajú ďalšie práva účastníka konania. Ich obmedzenie konaním správneho orgánu zakladá dôvod na odvolanie, resp. použitie prostriedkov súdneho prieskumu zákonnosti takéhoto konania. Podľa komentárovej literatúry (JUDr. Martin Píry, PhD., Správny poriadok, komentár. Eurokódex, online verzia EPI) Všeobecne je možné považovať doručovanie verejnou vyhláškou za osobitný spôsob doručenia, kde priamo) zákon nepredpokladá fyzické oboznámeniesaSobsahom doručovaného dokumentu, ale iba s vytvorením priestoru na takéto umožnenie. V záujme, aby niektoré osobitné konania vôbec mohli prebehnúť, nie je možné, aby správny orgán hľadal všetkých účastníkov konania (pre ich vysoký počet) alebo realizoval vyhľadávanie adries, ak nevyplývajú z verejných registrov." Z judikatúry v takýchto prípadoch vyplýva, že aj keď počet účastníkov konania, kedy sa má použiť tento spôsob

doručovania zákon nestanovuje, má sa za to, že ide o 30 a viac. Toto konkrétne konanie však ani túto podmienku, stanovenú praxou, nespĺňa. Preto považujeme tento spôsob doručovania účastníkom konania za svojvoľný, arbitrárny, nespĺňajúci podmienky správneho poriadku, a teda za nezákonný, pretože je Ing. arch. Dušan Fischer a Ing.arch. Katarina Fischerová, trvale bytom Lermontovova 2, 811 05 Bratislava v rozpore so zákonom a ako taký za nespôsobilý pre ďalšie riadne konanie, ktorého výsledkom by bolo právoplatné stavebné povolenie. 2. Nesprístupnenie podkladov v spise účastníkovi konania Stavebný úrad, resp. jeho zodpovedný pracovník neumožnil účastníkovi konania, Ing. arch. Dušanovi Fischerovi riadne sa oboznámiť s podkladmi potrebnými na vydanie rozhodnutia, pričom toto svoje konanie odôvodnil autorskými právami" a údajne veľkým rozsahom. Toto konanie je v rozpore so zákonom, svojvoľné, pričom takisto dáva dôvod na uplatnenie opravných prostriedkov, resp. na uplatnenie súdneho prieskumu zákonnosti takéhoto konania. Ide o neakceptovateľný nedostatok v konaní, pre ktorý by muselo byť rozhodnutie stavebného úradu zrušené. Účastník konania, podľa ústa. § 23 ods. 1 správneho poriadku 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 1iným spôsobom." Teda, je vylúčená akákoľvek ingerencia správneho orgánu (jeho pracovníka) v posudzovaní, či má účastník konania dostať informáciu zo spisu, resp. dokonca kópiu celého spisu, podľa rozsahu požadovanom účastníkom konania. Už vôbec do tohto práva účastníka konania nevstupuje na strane jeho obmedzení autorské právo - tu práveže existuje situácia, kedy musí ustúpiť, pretože sa jedná o verejný záujem (ide o konanie v rámci verejného práva) a podklady, akokoľvek inde teoreticky aj chránené autorským právom, tvoria súčasť spisu, ktorý musí byť celý k dispozícii účastníkovi konania. Akékoľvek obmedzenie prístupu účastníka konania k spisu, resp. jeho časti iné, ako je zákonom stanovené, je v rozpore so zákonom a zakladá dôvod na zrušenie rozhodnutia. Len dodávame, že v tomto prípade sa nejedná o sprístupnenie informácie na žiadosť podľa osobitného predpisu, kde je možné sprístupnenie informácie odmietnuť, resp. obmedziť, v tomto prípade takéto obmedzenie neplatí a správny orgán - stavebný úrad - je povinný účastníkovi konania spis sprístupniť celý. V tejto súvislosti pripomíname povinnosti stavebného úradu, uvedené v83 ods. 2 správneho poriadku: . s účastníkmi konania, zúčastnenými osobami a inými osobami, ktorých sa konanie týka, Ing. arch. Dušan Fischer a Ing.arch. Katarina Fischerová, trvale bytom Lermontovova 2, 811 05 Bratislava a dať im vždy príležitosť, aby mohli svoje práva záujmy ucinn ajovať, najmä sa vyjadriť podkladu rozhodnutia, a a uplatniť svoje návrhy. Účastníkom konania, zúčastneným osobám a iným osobám, ktorých sa konanie týka, musia správne orgány poskytovať pomoc a poučenia, aby pre neznalosť právnych predpisov neutrpeli v konaní ujmu." Vyššie uvedené sa týka ako obmedzenia práva nahliadania do spisu, tak aj nezákonného spôsobu doručovania v prípade, kedy je možné a žiaduce doručovanie riadne. Vzhľadom na vyššie uvedené konštatujeme, že doterajšie konanie vykazuje nedostatky, ktoré dávajú dôvody na napadnutie prípadne vydaného rozhodnutia, jeho zrušenie, resp. súdny prieskum. Preto navrhujeme stavebnému úradu postup prehodnotiť konať tak, aby bolo jeho konanie v súlade so zákonom. Z dôvodu právnej istoty však pripájame aj ďalšie pripomienky, ktoré sa týkajú ďalších stránok konania a informácií v spise, resp. ich nedostatkov. A. Súlad s ÚPN-Z Podhradie 1. Výškové osadenie objektu - v projektovej dokumentácii nie je výškové osadenie objektu v súlade s ÚPN-Z Podhradie a Magistrát HMSR Bratislavy sa vo svojom kladnom vyjadrení odkazuje na chybu v ÚPN-Z. Avšak nie je zrejmé z akých podkladov magistrát vo svojom vyjadrení vychádza, ani o akú chybu sa jedná a či je to jediná chyba v ÚPN-Z Podhradie. PD Žiadame, aby táto chyba- ostatné chyby boli opravené na základe výškopisného a polohopisného zamerania terénu a PD bola zosúladená s opraveným ÚPN-Z Podhradie. V tejto súvislosti chceme uviesť, že chyby v ÚPN-Z sú a od roku 2011 sme v súvislosti s našou stavbou na susednom pozemku opakovane žiadali o opravu chyby v ÚPN-Z, avšak Hlavné mesto SR Bratislava do dnešného dňa ÚPN-Z Podhradie neopravilo, naopak k našej stavbe odmietlo dať kladné stanovisko do dnešného dňa z dôvodu nedodržania

výškových limitov v ÚPN-Z Podhradie. Je zarážajúce, že ten istý orgán sa v tomto prípade vyjadril kladne. 2. Základným podkladom pre výškopisné a polohopisné osadenie objektu je aktuálne výškopisné a polohopisné zameranie terénu a okolia (pozemok aj s okolím). Nie je známe, z akého výškopisného a polohopisného zamerania terénu (kto a kedy ho vypracoval) projektová dokumentácia -PD vychádza a teda nie je možné overiť súlad existujúceho terénu a výškového osadenia objektu voči susedným objektom, resp. súlad s ÚPN-Z Podhradie. Žiadame predložiť Ing. arch. Dušan Fischer a Ing.arch. Katarina Fischerova, trvale bytom Lermontovova 2, 811 05 Bratislava aktuálne zameranie pozemku, susedných objektov a komunikácii a na jeho základe aktualizovať polohopisné a výškopisné osadenie objektu. B. Vzťahy v území 3. V PD absentuje širšia situácia, ktorá by zodpovedala reálnemu stavu v území, jedná sa o existujúce okolité stavby, pešie a dopravné napojenia komunikácii, projekt Vydrica, ktorý je v realizácii a pod., z ktorej by bolo zrejmé zapojenie budúceho objektu do kontextu prostredia. Bez tejto situácie nie je možné posúdiť vplyv na okolie . Žiadame doplniť situáciu širších vzťahov na základe zamerania terénu a okolitých objektov. 4. PD nerieši dopravné napojenie objektu obslužnou dopravou, pohyb peších (jedná sa o turisticky extrémne zaťaženú komunikáciu hlavného pešieho prístupu na hrad zo starého mesta s množstvom turistov denne), ani požiadavky na zásobovanie súčasných a budúcej prevádzky občianskej vybavenosti. Prístup peších aj obslužnej dopravy je možný výhradne zo slepej Beblavého ulice v dĺžke cca 100m v stiesnených pomeroch -šírka prístupovej komunikácie je 4-6m bez chodníkov. Taktiež podľa PD je oprávnená obava, že vjazd a výjazd do garáže - resp. otočenie vozidla- nebude možné bez toho, aby sa využíval náš a susedné súkromné pozemky. Na takéto používanie sme zatiaľ nedali súhlas. Žiadame graficky preukázať v PD vjazd - výjazd - otáčanie vozidiel do garáže bez zasahovania do našich pozemkov, blokovania ulice Zámocké schody a komplikovaného manévrovania medzi turistami. Taktiež žiadame o vypracovanie štúdie dopravného zaťaženia Beblavého ulice ako jediného dopravného napojenia s predpokladaným denným počtom prejazdov (obyvatelia, zásobovanie, služby na údržbu zelene, odvoz odpadov) a posúdenie či stavba - na hranici pozemku neprimerane neobmedzí funkčnosť územia. 5. Predpokladáme, že MČ Staré mesto disponuje pasportom - štúdiou (predstavou) využitia tohto cenného územia, vypracovaného na báze analýzy a výhľadu do budúcnosti. V tejto štúdii by mali byť zohľadnené nielen požiadavky obyvateľov tejto časti mesta, ale aj zásobovanie občianskej vybavenosti, obsluhy územia (odvoz smetia, záchranná služba, polícia, požiarne vozidlá, údržba existujúcich objektov a pod.), ale aj z roka na rok narastajúce davy turistov a návštevníkov mesta. ÚPN-Z Podhradie bola spracovaná a schválená v roku 2006 a nezaoberá sa detailnejšie s týmto územím. Táto situácia je už dnes zložitá a je oprávnený predpoklad, že pokiaľ náš objekt a budúca stavba budú vzdialené 4 m, tak ako je v PD uvedené, bude to dôvod permanentných konfliktov medzi skupinami turistov a obyvateľmi ulice Zámocké schody - Beblavého. Pokiaľ nie je takáto štúdia Ing. arch. DušanFischer a Ing.arch. Katarina Fischerová, trvale bytom Lermontovova 2, 811 05 Bratislava vypracovaná, žiadame ju vypracovala a vzájomné odstupy, resp. priepustnosť ulice Zámocké schody a Beblavého zohľadniť v návrhu objektu. C. Hygienické požiadavky 6. Výstavbou objektu s dĺžkou cca 38 m podľa PD vo vzdialenosti 4-6 m od existujúcich objektov (obytných miestností) vznikne akustický tunel" s paralelnými plochami, kde sa bude hluk z ulice (pohyb turistov, obslužná doprava) odrážať a vzájomne interferovať - znásobovať. Plechová strešná krytina počas dažďa vydáva značný hluk, najmä ak sa nachádza vo výške okien spální a obytných miestností vo vzdialenosti 4 m. Žiadame vypracovať akustický posudok, ktorý preukáže tento vplyv na obytné priestory v našom objekte a v prípade potvrdenia tohto predpokladu upraviť severnú fasádu, resp. strechu. 7. Svetlotechnický posudok voči nášmu objektu posudzuje jedno okno z obytných miestností. Vzhľadom na nejasné výškové osadenie z dôvodu chýbajúceho zamerania pozemku a okien nášho objektu nie je zrejmé, že vychádza zo správnych predpokladov. Žiadame doplniť svetlotechnickýposudok o viaceré kritické okná a zohľadniť skutočné zameranie pozemku a našich okien z obytných miestností. D. Technické riešenie 8. V PD je navrhnutých 5 bytových

jednotiek a 5 garážových státí na podzemných podlažiach prístupných výhradne výťahom. Z PD nie je zrejmé, či výpočet parkovacích miest je postačujúci v zmysle relevantných predpisov a noriem. Je potrebné pripomenúť, že prístup ku existujúcim objektom na Zámockých schodoch je výlučne slepou ulicou Beblavého v dĺžke cca 100 m a v šírke 4-5 m, ktorá po celej dĺžke neumožňuje vyhnúť sa protiidúcim vozidlám. Už dnes si prevádzka na tejto historickej ulici vyžaduje vysokú mieru ohľaduplnosti pri strete protiidúcich vozidiel, ktoré musia cúvať až na Mikulášsku ulicu desiatky metrov. Často ulicu zablokuje zásobovanie, prípadne cúvajúce vozidlo OLO. V PD je navrhnutý zakladač na 5 áut na 2. podzemnom podlaží voči ulici. V dokumentácii vôbec nie je zmienka, ako bude prebiehať proces parkovania, ako dlho trvá jeden výťahový cyklus uloženia auta, čo sa udeje v prípade, ak príde viacero áut súčasne - kde budú čakať, aby nezablokovali úzku komunikáciu. Taktiež nie je jasné, kde budú čakať 1-2 vozidlá na vjazd do výťahu, pokiaľ bude výťah obsadený vychádzajúcim vozidlom a ako sa vzájomne vyhnú na ulici v šírke 4-5 m. Keďže PD uvažuje s vjazdom do výťahu v rovnakom mieste kde máme my vjazd do garáže, je takmer isté, že v exponovaných hodinách bude priestor pravidelne úplne zablokovaný. Pokiaľ situáciu skomplikujú zásobovacie vozidlá, alebo odvoz Ing. arch. DušanFischer a Ing.arch. Katarina Fischerova, trvale bytom Lermontovova 2, 811 05 Bratislava smetia, ktoré chodia denne. Bude nemožné, aby sa niekde ukryli" skupiny turistov so sprievodcami na 4-5 m širokej ulici Beblavého a Zámocké schody v dĺžke vyše 100 m bez toho, aby sa cítili ohrození manévrujúcimi vozidlami. Sme presvedčení, že navrhnuté riešenie je v tomto území nefunkčné a výrazne zníži kvalitu bývania pre všetkých obyvateľov Beblavého ulice a Zámockých schodov a prevádzok občianskej vybavenosti v okolí, ako aj užívateľov navrhovaného objektu. Žiadame nájsť iné vhodnejšie - funkčné riešenie na príjazd a parkovanie motorových vozidiel, ktoré neznehodnotí celé územie Beblavého - Zámocké schody. 9. Z PD nie je zmienka, či je zohľadnená požiadavka elektromobility a pre koľko elektromobilov. Žiadame doplniť. 10.Z hľadiska požiarnej ochrany sa obávame, že pri vzniku požiaru v budúcom objekte , alebo našom objekte, nebude možné zabrániť prenosu požiaru na druhý objekt, keďže priama vzdialenosť bez akejkoľvek prekážky brániacej šíreniu požiaru medzi našimi oknami a krovom navrhovaného objektu je cca 4-5 m. Rovnako nie je jasné, odkiaľ by v takomto prípade zasahovala požiarna technika. Žiadame doplniť. 11 .VPD úplne absentuje projekt organizácie výstavby a projekt organizácie dopravy, pričom práve tieto zásady sú pre susedov na roky výstavby rozhodujúce. Napríklad ako bude zabezpečený prístup k nášmu a iným objektom počas prác na prípojke NN, kde podľa PD sa predpokladá rozkopávka ulíc Mikulášska, celá Beblavého ulica a ulica Zámocké schody v dĺžke cca 130m až po náš objekt, /jedná sa o jediný prístup k nášmu objektu a šírka ulíc Beblavého je 4-6m medzi domami. Rovnako z PD nie je jasné ako bude zabezpečené stavenisko / poloha oplotenia, prípadný vjazd na stavenisko atď/, keďže 4 m od nášho objektu sa v PD predpokladá zvislá stena výkopu do hĺbky cca 12 m na severnej hranici pozemku po celej jeho dĺžke. Akou technológiou budú vykonávané výkopové a stavebné práce, kadiaľ budú viesť dopravné trasy na odvoz dovoz zeminy, materiálu, v akých hodinách budú práce počas dňa vykonávané, ako zabezpečia obmedzovanie hlučnosti, prašnosti a vibrácii, ako bude prebiehať monitorovanie týchto hygienických parametrov, odpady, skládky a pod. Ako sa zabezpečí prejazdnosť Beblavého ulice počas stavby? Prípojka NN predpokladá rozkopávku celej Beblavého ulice a polovice Mikulášskej - čo sú jediné prístupové komunikácie ku všetkým objektom v tejto lokalite. Ako bude zabezpečená stála prejazdnosť - vrátane OLO, záchranného systému, požiarnikov a polície atď. Žiadame doplniť vrátane prehľadnej okótovanej situácie, harmonogramu prác, systému monitorovania. 12. V projektovej dokumentácii nie je jasný vzťah ku okolitým objektom podľa skutočného zamerania susediacich objektov a teda nie je možné posúdiť Ing. arch. DušanFischer a Ing.arch. Katarina Fischerova, trvale bytom Lermontovova 2, 811 05 Bratislava dostatočné odstupy, výšky, dodržanie požiarnych, hygienických parametrov a zásad ÚPN-Z Podhradie atď. Je nanajvýš prekvapujúce, že v takto exponovanej lokalite nie je súčasťou PD ani jedna vizualizácia z horizontu človeka na ulici Zámocké schody, zákres do fotografie, alebo model. Vizualizácia uverejnená v januári 2025 v

odbornom časopise ASB je dokonale zavádzajúca - prezentuje ulicu Zámocké schody ako námestie" a náš objekt vzdialený 4m neexistuje. Žiadame doplniť na základe skutkového zamerania situáciu osadenia objektu s kótami odstupov od susedných objektov, minimálne 3 okótované priečne rezy vo vzťahu ku nášmu objektu aj s výškami okien. Predpokladám, že ani požiadavka na doplnenie vizualizácii z horizontu chodca zhora od Žigmundovej brány a z Beblavého ulice nie je v tejto lokalite nadštandard. E Procesné pripomienky 13. Mestská časť Bratislava Staré Mesto svojím Rozhodnutím ¢.j.8601/50660/24/DOP/Zub zo dňa 20.6.2024 povolilo vjazd z miestnej komunikácie Zámocké schody na pozemok stavebníka podľa projektovej dokumentácie vypracovanej Ing. arch. Maršalom v septembri 2023. MČ uvádza, že žiadateľ je jediným účastníkom konania a teda nie je potrebné odôvodnenie. Sme presvedčení, že MČ toto rozhodnutie vydala bez podrobného posúdenia skutočnej situácie v mieste budúcej stavby a dôsledkov tohto rozhodnutia. Taktiež máme za to, že sme mali byť účastníkmi konania, aby sme mohli rozhodnutie ovplyvniť a minimalizovať negatívne dopady na prevádzku nášho objektu. Taktiež je nám známe, že dokumentácia, ku ktorej sa MČ vyjadrovala, bola viackrát doplňovaná a doznala zmeny, ktorých rozsah nepoznáme. Žiadame, aby sa MČ vyjadrila opätovne k aktuálnej dokumentácii predloženej v zlúčenom územnom a stavebnom konan ía boli sme prizvaní ako účastníci konania, aby mohli byť zohľadnené opodstatnené pripomienky ku riešeniu. Táto skutočnosť sa týka viacerých vyjadrení zainteresovaných orgánov a organizácii. F Majetkovoprávne pripomienky 14.Z PD predloženej na stavebný úrad je zrejmé, že stavebník mieni realizovať zvislý výkop na výšku cca 12m od rastlého terénu a ktorého hrana bude cca 4m od nášho objektu. Tieto 4m je peší prístup na hrad, ale denne tadiaľ budú prechádzať aj vozidlá OLO, zásobovanie a prístup k nášmu objektu od nášho objektu, dosahujúci v niektorých miestach. Stabilitu tejto 12m vysokej zvislej steny PD navrhuje zabezpečiť tak, že predpokladá vítanie dier s dĺžkou až 20m Ing. arch. DušanFischer a Ing.arch. Katarina Fischerová, trvale bytom Lermontovova 2, 811 05 Bratislava popod okolité objekty s horizontálnym rozostupom cca 1,5 m po celej severnej hranici pozemku a v niekoľkých radách nad sebou. Do týchto dier budú vkladané oceľové tyče priemeru 40 mm a zaliate betónom (soilkretom). Tieto vítania a kotvy zasahujú hlboko do okolitých pozemkov, pod miestnu komunikáciu a blízke objekty - teda aj náš objekt a pozemok. S takýmto riešením nesúhlasíme a vnímame ho ako zásah do našich vlastníckych práv bez nášho súhlasu. Nesúhlasíme s touto technológiou aj vzhľadom na nedostatočne detailné informácie o geológii a hydrogeológii podložia polohách inžinierskych sietí v komunikácii Zámocké schody, ako aj skúsenosti s výstavby Vydrice kedy nám vzniklo viacero trhlín v nosných konštrukciách. Nie je možné s istotou tvrdiť, že nenastanú nepredvídané pohyby podložia, narušenie podzemných tokov podzemných vôd a tým k trvalému poškodeniu celej lokality. Nesúhlasíme ani s podvŕtaním komunikácie Zámocké schody v predpolí nášho objektu, keďže táto komunikácia je v dotyku s našim pozemkom a objektom, plná podzemných vedení inžinierskych sietí a jediný prístup k nášmu objektu. Reálne nie je možné počas prác zabezpečiť jej zjazdnosť a bezpečnosť. S navrhovaným riešením nesúhlasíme. Súčasne žiadame MČ Staré Mesto, ako vlastníka - správcu, aby neudelilo súhlas s riešením podvŕtania komunikácie Zámocké schody zdôvodu vysokého rizika poškodenia existujúcich objektov a prístupových komunikácii. Predpokladám, že MČ o tomto zásahu nie je informovaná, keďže neexistuje zmluva o vecnom bremene medzi stavebníkom a MČ Staré Mesto a teda nie je ani titul na vydanie stavebného povolenia. Následne 5.12.2025 stavebný úrad oznámil zahájenie stavebného konania podľa § 33 odst. 2 zákona č.71/1967 Zb. o správnom konaní účastníkom konania opäť verejnou vyhláškou. Vzhľadom na skutočnosť, že stavebník nedoplnil všetky požadované podklady , vyjadrenia a doklady, ktoré by odstránili vyššie uvedené pochybnosti vyjadrili sme sa v zákonnej lehote 29.12.2025 takto: Ako účastník stavebného konania k stavbe Polyfunkčný dom Zámocké schody" týmto podávam v zákonnej lehote vyjadrenie k oznámeniu podľa 8 33 ods. 2 zákona č. 71/1967 Zb. (správny poriadok) a uplatňujem nasledovné zásadné procesné pripomienky: 1. Nedostatočné sprístupnenie podkladov rozhodnutia Z oznámenia vyplýva, že stavebník po vznesení námietok doplnil podanie o nové skutočnosti a doplnil časť projektovej

dokumentácie. Napriek tomu: Ing. arch. DušanFischer a Ing.arch. Katarina Fischerova, trvale bytom Lermontovova 2, 811 05 Bratislava © nebol špecifikovaný rozsah ani obsah doplnenia, © účastníkom neboli sprístupnené konkrétne doplnené časti, © nebolo zrejmé, akým spôsobom sa doplnenie dotýka práv účastníkov. Takýto postup znemožňuje účastníkovi konania uplatniť právo podľa § 33 ods. 2 správneho poriadku kvalifikovaným spôsobom. 2. Neprípustná formalizácia práva na vyjadrenie Samotná možnosť nahliadnuť do spisu v obmedzených stránkových hodinách, bez identifikácie konkrétnych nových podkladov, nenapĺňa zákonný obsah práva vyjadriť sa k podkladom rozhodnutia. Ide len o formálne splnenie povinnosti, nie o reálne umožnenie procesnej obrany. 3. Zmena skutkového stavu po vznesení námietok Doplnenie projektovej dokumentácie po vznesení námietok účastníkov predstavuje zmenu skutkového stavu, ku ktorej musí byť účastníkom daný: primeraný časový priestor, © prístup k doplneným častiam, možnosť vecne a odborne reagovať. Bez splnenia týchto podmienok nie je možné považovať konanie za zákonné. 4. Návrh účastníka konania Navrhujem, aby stavebný úrad: 1. konkrétne identifikoval všetky nové a doplnené podklady, 2. sprístupnil doplnené časti projektovej dokumentácie v rozsahu potrebnom na ochranu práv účastníkov, 3. určil novú primeranú lehotu na vyjadrenie sa podľa 8 33 ods. 2 správneho poriadku. Bez splnenia uvedeného považujem vydanie rozhodnutia za predčasné a procesne nezákonné Mestská časť Bratislava - Staré Mesto (ďalej len stavebný úrad") verejnou vyhláškou vyvesenou dňa 08.08.2025 vydala Upovedomenie o začatí stavebného konania spojeného s územným konaním o umiestnení stavby, sp. zn.: 138/44434/2025/STA/Ciz (ďalej len upovedomenie") k stavbe Polyfunkčný dom Zámocké schody" v Bratislave SO 01: Zabezpečenie stavebnej jamy, SO 02: Polyfunkčný objekt, kde vyzvala okrem iného účastníkov konania, aby v lehote 15 pracovných dní uplatnili svoje námietky a pripomienky. Ing. arch. DušanFischer a Ing.arch. Katarina Fischerová, trvale bytom Lermontovova 2, 811 05 Bratislava Týmto z pozície účastníkov konania takto činíme. Zároveň navrhujeme stavebnému úradu, aby z dôvodov právnych ako aj vecných pochybení a nedostatkov toto konanie prerušil, odstránil nedostatky tak na strane stavebného úradu, ako aj žiadateľa o vydanie stavebného povolenia, resp. následne konanie zastavil. Právne nedostatky 1. Doručovanie verejnou vyhláškou Upovedomenie bolo zverejnené verejnou vyhláškou. Stavebný úrad sám konštatuje, že všetky miestne pomery sú mu známe, preto upúšťa od miestneho prejednania, napriek tomu však účastníkov konania oboznamuje verejnou vyhláškou, pričom priamo v nej vypočítava všetkých známych účastníkov konania. Nejde ani o nadmerný počet, nejde ani o prípad, kedy by účastníci konania boli neznámi a preto by bolo potrebné doručovať jednotlivé dokumenty v konaní týmto spôsobom. Môže tak dôjsť k výraznému obmedzeniu procesných práv účastníkov konania, pričom na takýto postup neexistuje zákonný dôvod. Podľa ustanovenia 8 26 ods. 1 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní v znení neskorších predpisov (správny poriadok) Doručenie verejnou vyhláškou použije správny orgán v prípade, keď účastníci konania alebo ich pobyt nie sú mu známi, alebo pokiaľ to ustanovuje osobitný zákon." Uvádzame, že výkon štátnej správy na úseku stavebného poriadku vykonáva stavebný úrad mestskej časti Bratislava - Staré Mesto ako prenesený výkon štátnej správy, teda bez akýchkoľvek odchýlok musí dodržať zákon, pretože v zmysle čl. 2 ods. 2 Ústavy SR môže konať iba na základe ústavy, vjejmedziach a v rozsahu a spôsobom, ktorý ustanoví zákon. Zákon nedáva správnemu orgánu na voľný výber, kedy použije akú metódu doručovania, tento výber je viazaný na splnenie podmienok a posúdenie, či podmienky splnené sú. Zo samotného textu verejnej vyhlášky je zrejmé, že podmienky na doručovanie verejnou vyhláškou účastníkom konania splnené nie sú. Riadne a včasné doručovanie písomností účastníkom konania je jednou z najdôležitejších podmienok, ktoré musí správne konanie spĺňať, pretože od riadneho a včasného doručovania sa odvíjajú ďalšie práva účastníka konania. Ich obmedzenie konaním správneho orgánu zakladá dôvod na odvolanie, resp. použitie prostriedkov súdneho prieskumu zákonnosti takéhoto konania. Ing. arch. DušanFischer a Ing.arch. Katarina Fischerova, trvale bytom Lermontovova 2, 811 05 Bratislava Podľa komentarovej literatúry (JUDr. Martin Piry, PhD., Správny poriadok, komentar. Eurokódex, online

verzia EPI) Všeobecne je možné považovaťdoručovanie verejnou vyhláškou za osobitný spôsob doručenia, kde priamo zákonnepredpokladá fyzické oboznámenie sa s obsahom doručovaného dokumentu, ale iba s vytvorením priestoru na takéto umožnenie. Vzájme, aby niektoré osobitné konania vôbec mohli prebehnúť, nie je možné, aby správny orgán hľadal všetkých účastníkov konania (pre ich vysoký počet) alebo realizoval vyhľadávanie adries, ak nevyplývajú z verejných registrov." Z judikatúry v takýchto prípadoch vyplýva, že aj keď počet účastníkov konania, kedy sa má použiť tento spôsob doručovania zákon nestanovuje, má sa za to, že ide o 30 a viac. Toto konkrétne konanie však ani túto podmienku, stanovenú praxou, nespíňa. Preto považujeme tento spôsob doručovania účastníkom konania za svojvoľný, arbitrárny, nespĺňajúci podmienky správneho poriadku, a teda za nezákonný, pretože je v rozpore so zákonom a ako taký za nespôsobilý pre ďalšie riadne konanie, ktorého výsledkom by bolo právoplatné stavebné povolenie. 2. Nesprístupnenie podkladov v spise účastníkovi konania Stavebný úrad, resp. jeho zodpovedný pracovník neumožnil účastníkovi konania, Ing. arch. Dušanovi Fischerovi riadne sa oboznámiť s podkladmi potrebnými na vydanie rozhodnutia, pričom toto svoje konanie odôvodnil autorskými právami" a údajne veľkým rozsahom. Toto konanie je v rozpore so zákonom, svojvoľné, pričom takisto dáva dôvod na uplatnenie opravných prostriedkov, resp. na uplatnenie súdneho prieskumu zákonnosti takéhoto konania. Ide o neakceptovateľný nedostatok v konaní, pre ktorý by muselo byť rozhodnutie stavebného úradu zrušené. Účastník konania, podľa ust. § 23 ods. 1 správneho poriadku 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 1iným spôsobom." Teda, je vylúčená akákoľvek ingerencia správneho orgánu (jeho pracovníka) v posudzovaní, či má účastník konania dostať informáciu zo spisu, resp. dokonca kópiu celého spisu, podľa rozsahu požadovanom účastníkom konania. Už vôbec do tohto práva účastníka konania nevstupuje na strane jeho obmedzení autorské právo -tu Ing. arch. DušanFischer a Ing.arch. Katarina Fischerová, trvale bytom Lermontovova 2, 811 05 Bratislava práveže existuje situácia, kedy musí ustúpiť, pretože sa jedná o verejný záujem (ide o konanie v rámci verejného práva) a podklady, akokoľvek inde teoreticky aj chránené autorským právom, tvoria súčasť spisu, ktorý musí byť celý k dispozícii účastníkovi konania. Akékolvek obmedzenie pristupu účastníka konania k spisu, resp. jeho časti iné, ako je zákonom stanovené, je v rozpore so zákonom a zakladá dôvod na zrušenie rozhodnutia. Len dodávame, že v tomto prípade sa nejedná o sprístupnenie informácie na žiadosť podľa osobitného predpisu, kde je možné sprístupnenie informácie odmietnuť, resp. obmedziť: v tomto prípade takéto obmedzenie neplatí a správny orgán - stavebný úrad - je povinný účastníkovi konania spis sprístupniť celý. V tejto súvislosti pripomíname povinnosti stavebného úradu, uvedené v § 3 ods. 2 správneho poriadku: Správne organy[4 sú povinné postupovať konaní v úzkej súčinnosti zúčastnenými osobami a inými osobami, ktorých sa konanie týka, dať im vždy príležitosť, aby mohli svoje práva a záujmy účinne obhajovať, najmä sa vyjadriť k podkladu rozhodnutia, a uplatniť svoje návrhy. Účastníkom konania, zúčastneným osobám a iným osobám, ktorých sa konanie týka, musia správne orgány poskytovať pomoc a poučenia, aby pre neznalosť právnych predpisov neutrpeli v konaní ujmu." Vyššie uvedené sa týka ako obmedzenia práva nahliadania do spisu, tak aj nezákonného spôsobu doručovania v prípade, kedy je možné a žiaduce doručovanie riadne. Vzhľadom na vyššie uvedené konštatujeme, že doterajšie konanie vykazuje nedostatky, ktoré dávajú dôvody na napadnutie prípadne vydaného rozhodnutia, jeho zrušenie, resp. súdny prieskum. Preto navrhujeme stavebnému úradu postup prehodnotiť a konať tak, aby bolo jeho konanie v súlade so zákonom. Z dôvodu právnej istoty však pripájame aj ďalšie pripomienky, ktoré sa týkajú ďalších stránok konania a informácií v spise, resp. ich nedostatkov. A. Súlad s ÚPN-Z Podhradie 15. Výškové osadenie objektu - v projektovej dokumentácii nie je výškové osadenie objektu v súlade s ÚPN-Z Podhradie a Magistrát HMSR Bratislavy sa vo svojom kladnom vyjadrení odkazuje na chybu v ÚPN-Z. Avšak nie je zrejmé z akých podkladov magistrát vo svojom vyjadrení vychádza,

ani o akú chybu sa jedná a či je to jediná chyba v ÚPN-Z Podhradie. PD Žiadame, aby táto chyba- ostatné Ing. arch. DušanFischer a Ing.arch. Katarina Fischerova, trvale bytom Lermontovova 2, 811 05 Bratislava chyby boli opravené na základe vyskopisného a polohopisného zamerania terénu a PD bola zosúladená s opravenym UPN-Z Podhradie. V tejto súvislosti chceme uviesť, ze chyby v ÚPN-Z sú a od roku 2011 sme v súvislosti s našou stavbou na susednom pozemku opakovane žiadali o opravu chyby v ÚPN-Z, avšak Hlavné mesto SR Bratislava do dnešného dňa ÚPN-Z Podhradie neopravilo, naopak k našej stavbe odmietlo dat kladné stanovisko do dnešného dňa z dôvodu nedodržania výškových limitov v ÚPN-Z Podhradie. Je zarážajúce, že ten istý orgán sa v tomto prípade vyjadril kladne. 16. Základným podkladom pre výškopisné a polohopisné osadenie objektu je aktuálne výškopisné a polohopisné zameranie terénu a okolia (pozemok aj s okolím). Nie je známe, z akého výškopisného a polohopisného zamerania terénu (kto a kedy ho vypracoval) projektová dokumentácia -PD vychádza a teda nie je možné overiť súlad existujúceho terénu a výškového osadenia objektu voči susedným objektom, resp. súlad s ÚPN-Z Podhradie. Žiadame predložiť aktuálne zameranie pozemku, susedných objektov a komunikácii a na jeho základe aktualizovať polohopisné a výškopisné osadenie objektu. B. Vzťahy v území 17.VPDabsentuje širšia situácia, ktorá by zodpovedala reálnemu stavu v území, jedná sa o existujúce okolité stavby, pešie a dopravné napojenia komunikácii, projekt Vydrica, ktorý je v realizácii a pod., z ktorej by bolo zrejmé zapojenie budúceho objektu do kontextu prostredia. Bez tejto situácie nie je možné posúdiť vplyv na okolie . Žiadame doplniť situáciu širších vzťahov na základe zamerania terénu a okolitých objektov. 18. PD nerieši dopravné napojenie objektu obslužnou dopravou, pohyb peších (jedná sa o turisticky extrémne zaťaženú komunikáciu hlavného pešieho prístupu na hrad zo starého mesta s množstvom turistov denne), ani požiadavky na zásobovanie súčasných a budúcej prevádzky občianskej vybavenosti. Prístup peších aj obslužnej dopravy je možný výhradne zo slepej Beblavého ulice v dizke cca 100m stiesnených pomeroch -šírka prístupovej komunikácie je 4-6m bez chodníkov. Taktiež podľa PD je oprávnená obava, že vjazd a výjazd do garáže - resp. otočenie vozidla- nebude možné bez toho, aby sa využíval náš a susedné súkromné pozemky. Na takéto používanie sme zatiaľ nedali súhlas. Žiadame graficky preukázať v PD vjazd - výjazd - otáčanie vozidiel do garáže bez zasahovania do našich pozemkov, blokovania ulice Zámocké schody a komplikovaného manévrovania medzi turistami. Taktiež žiadame o vypracovanie štúdie dopravného zaťaženia Beblavého ulice ako jediného dopravného napojenia s predpokladaným denným počtom prejazdov (obyvatelia, zásobovanie, služby na údržbu zelene, odvoz Ing. arch. DušanFischer a Ing.arch. Katarina Fischerová, trvale bytom Lermontovova 2, 811 05 Bratislava odpadov) a posúdenie či stavba - na hranici pozemku neprimerane neobmedzí funkčnosť územia. 19. Predpokladáme, že MČ Staré mesto disponuje pasportom - štúdiou (predstavou) využitia tohto cenného územia, vypracovaného na báze analýzy a výhľadu do budúcnosti. V tejto štúdii by mali byť zohľadnené nielen požiadavky obyvateľov tejto časti mesta, ale aj zásobovanie občianskej vybavenosti, obsluhy územia (odvoz smetia, záchranná služba, polícia, požiarne vozidlá, údržba existujúcich objektov a pod.), ale aj z roka na rok narastajúce davy turistov a návštevníkov mesta. ÚPN-Z Podhradie bola spracovaná a schválená v roku 2006 a nezaoberá sa detailnejšie s týmto územím. Táto situácia je už dnes zložitá a je oprávnený predpoklad, že pokiaľ náš objekt a budúca stavba budú vzdialené 4 m, tak ako je v PD uvedené, bude to dôvod permanentných konfliktov medzi skupinami turistov a obyvateľmi ulice Zámocké schody - Beblavého. Pokiaľ nie je takáto štúdia vypracovaná, žiadame ju vypracovať vzájomné odstupy, resp. priepustnosť ulice Zámocké schody a Beblavého zohľadniť návrhu objektu. C. Hygienické požiadavky 20. Výstavbou objektu s dĺžkou cca 38 m podľa PD vo vzdialenosti 4-6 m od existujúcich objektov (obytných miestností) vznikne akustický tunel" s paralelnými plochami, kde sa bude hluk z ulice (pohyb turistov, obslužná doprava) odrážať a vzájomne interferovať - znásobovať. Plechová strešná krytina počas dažďa vydáva značný hluk, najmä ak sa nachádza vo výške okien spální a obytných miestností vo vzdialenosti 4 m. Žiadame vypracovať akustický posudok, ktorý preukáže tento vplyv na obytné

priestory v našom objekte av prípade potvrdenia tohto predpokladu upraviťsevernú fasádu, resp. strechu. 21.Svetlotechnický posudok voči nášmu objektu posudzuje jedno okno z obytných miestností. Vzhľadom na nejasné výškové osadenie z dôvodu chýbajúceho zamerania pozemku a okien nášho objektu nie je zrejmé, že vychádza zo správnych predpokladov. Žiadame doplniťsvetlotechnickýposudok o viaceré kritické okná a zohľadniťskutočné zameranie pozemku a našich okien z obytných miestností. D. Technické riešenie 22.V PD je navrhnutých 5 bytových jednotiek a 5 garážových státí na podzemných podlažiach prístupných výhradne výťahom. Z PD nie je zrejmé, či výpočet parkovacích miest je postačujúci v zmysle relevantných predpisov a noriem. Je potrebné pripomenúť, že prístup ku existujúcim objektom na Zámockých schodoch je výlučne slepou ulicou Beblavého v dĺžke cca 100 m a v šírke 4-5 m, Ing. arch. Dušan Fischer a Ing.arch. Katarina Fischerová, trvale bytom Lermontovova 2, 811 05 Bratislava ktorá po celej dĺžke neumožňuje vyhnut sa protiidúcim vozidlám. Už dnes si prevádzka na tejto historickej ulici vyžaduje vysokú mieru ohľaduplnosti pri strete protiidúcich vozidiet, ktoré musia cúvať až na Mikulášsku ulicu desiatky metrov. Často ulicu zablokuje zásobovanie, prípadne cúvajúce vozidlo OLO. V PD je navrhnutý zakladač na 5 áut na 2. podzemnom podlaži voči ulici. VV dokumentácii vôbec nie je zmienka, ako bude prebiehať proces parkovania, ako dlho trvá jeden výťahový cyklus uloženia auta, čo sa udeje v prípade, ak príde viacero aut súčasne - kde budú čakať, aby nezablokovali úzku komunikáciu. Taktiež nie je jasné, kde budú čakať 1-2 vozidlá na vjazd do výťahu, pokiaľ bude vyta h obsadený vychádzajúcim vozidlom a ako sa vzájomne vyhnú na ulici v šírke 4-5 m. Keďže PD uvažuje s vjazdom do výťahu v rovnakom mieste kde máme my vjazd do garáže, je takmer isté, že v exponovaných hodinách bude priestor pravidelne úplne zablokovaný. Pokiaľ situáciu skomplikujú zásobovacie vozidlá, alebo odvoz smetia, ktoré chodia denne. Bude nemožné, aby sa niekde ukryli" skupiny turistov so sprievodcami na 4-5 m širokej ulici Beblavého a Zámocké schody vdĺžke vyše 100 m bez toho, aby sa cítili ohrození manévrujúcimi vozidlami. Sme presvedčení, že navrhnuté riešenie je v tomto území nefunkčné a výrazne zníži kvalitu bývania pre všetkých obyvateľov Beblavého ulice [4a Zámockých schodov a prevádzok občianskej vybavenosti v okolí, ako aj užívateľov navrhovaného objektu. Žiadame nájsť iné vhodnejšie - funkčné riešenie na príjazda parkovanie motorových vozidiel, ktoré neznehodnotícelé územie Beblavého - Zámocké schody. 23. Z PD nie je zmienka, či je zohľadnená požiadavka elektromobility a pre koľko elektromobilov. Žiadame doplniť. 24. Z hľadiska požiarnej ochrany sa obávame, že pri vzniku požiaru v budúcom objekte, alebo našom objekte, nebude možné zabrániť prenosu požiaru na druhý objekt, keďže priama vzdialenosť bez akejkoľvek prekážky brániacej šíreniu požiaru medzi našimi oknami a krovom navrhovaného objektu je cca 4-5 m. Rovnako nie je jasné, odkiaľ by v takomto prípade zasahovala požiarna technika. Žiadame doplniť. 25. V PD úplne absentuje projekt organizácie výstavby a projekt organizácie dopravy, pričom práve tieto zásady sú pre susedov na roky výstavby rozhodujúce. Napríklad ako bude zabezpečený prístup k nášmu a iným objektom počas prác na prípojke NN, kde podľa PD sa predpokladá rozkopávka ulíc Mikulášska, cela Beblavého ulica a ulica Zámocké schody v dĺžke cca 130m až po náš objekt, /jedná sa o jediný prístup k nášmu objektu a šírka ulíc Beblavého je 4-6m medzi domami. Rovnako z PD nie je jasné ako bude zabezpečené stavenisko / poloha oplotenia, prípadný vjazd na stavenisko atď/, keďže 4 m od nášho objektu sav PD predpokladá zvislá stena výkopu do hĺbky cca 12 m na severnej hranici pozemku Ing. arch. Dušan Fischer a Ing.arch. Katarina Fischerová, trvale bytom Lermontovova 2, 811 05 Bratislava po celej jeho dĺžke. Akou technológiou budú vykonávané výkopové a stavebné práce, kadial budú viesť dopravné trasy na odvoz dovoz zeminy, materiálu, v akych hodinách budú práce počas dňa vykonávané, ako zabezpečia obmedzovanie hlučnosti, prašnosti a vibrácii, ako bude prebiehať monitorovanie týchto hygienických parametrov, odpady, skládky a pod. Ako sa zabezpečí prejazdnost Beblavého ulice počas stavby? Pripojka NN predpokladá rozkopávku celej Beblavého ulice a polovice Mikulášskej - čo sú jediné prístupové komunikácie ku všetkým objektom v tejto lokalite. Ako bude zabezpečená stála prejazdnosť - vrátane OLO, záchranného systému,

požiarnikov a polície atď. Žiadame doplniť vrátane prehľadnej okótovanej situácie, harmonogramu prác, systému monitorovania. 26. V projektovej dokumentácii nie je jasný vzťah ku okolitým objektom podľa skutočného zamerania susediacich objektov a teda nie je možné posúdiť dostatočné odstupy, výšky, dodržanie požiarnych, hygienických parametrov a zásad ÚPN-Z Podhradie atď. Je nanajvýš prekvapujúce, že v takto exponovanej lokalite nie je súčasťou PD ani jedna vizualizácia z horizontu človeka na ulici Zámocké schody, zákres do fotografie, alebo model. Vizualizácia uverejnená v januári 2025 v odbornom časopise ASB je dokonale zavádzajúca - prezentuje ulicu Zámocké schody ako námestie" a náš objekt vzdialený 4m neexistuje. Žiadame doplniť na základe skutkového zamerania situáciu osadenia objektu s kótami odstupov od susedných objektov, minimálne 3 okótované priečne rezy vo vzťahu ku nášmu objektu aj s výškami okien. Predpokladám, že ani požiadavka na doplnenie vizualizácii z horizontu chodca zhora od Žigmundovej brány a z Beblavého ulice nie je v tejto lokalite nadštandard. G. Procesné pripomienky 27. Mestská časť Bratislava Staré Mesto svojím Rozhodnutím č.j.8601/50660/24/DOP/Zub zo dňa 20.6.2024 povolilo vjazd z miestnej komunikácie Zámocké schody na pozemok stavebníka podľa projektovej dokumentácie vypracovanej Ing. arch. Maršalom v septembri 2023. MČ uvádza, že žiadateľ je jediným účastníkom konania a teda nie je potrebné odôvodnenie. Sme presvedčení, že MČ toto rozhodnutie vydala bez podrobného posúdenia skutočnej situácie v mieste budúcej stavby a dôsledkov tohto rozhodnutia. Taktiež máme za to, že sme mali byť účastníkmi konania, aby sme mohli rozhodnutie ovplyvniť a minimalizovať negatívne dopady na prevádzku nášho objektu. Taktiež je nám známe, že dokumentácia, ku ktorej sa MČ vyjadrovala, bola viackrát doplňovaná a doznala zmeny, ktorých rozsah nepoznáme. Žiadame, aby saMČ vyjadrila opätovne k aktuálnej dokumentácii Ing. arch. DušanFischer a Ing.arch. Katarina Fischerová, trvale bytom Lermontovova 2, 811 05 Bratislava predloženej v zlúčenom územnom a stavebnom konania boli sme prizvaní ako účastníci konania, aby mohli byt zohľadnené opodstatnené pripomienky ku riešeniu. Táto skutočnosť sa týka viacerých vyjadrení zainteresovaných orgánov a organizácii. H. Majetkovoprávne pripomienky 28.Z PD predloženej na stavebný úrad je zrejmé, že stavebník mieni realizovať zvislý výkop na výšku cca 12m od rastlého terénu a ktorého hrana bude cca 4m od nášho objektu. Tieto 4m je peší prístup na hrad, ale denne tadiaľ budú prechádzať aj vozidlá OLO, zásobovanie a prístup k nášmu objektu od nášho objektu, dosahujúci v niektorých miestach. Stabilitu tejto 12m vysokej zvislej steny PD navrhuje zabezpečiť tak, že predpokladá vítanie dier s dĺžkou až 20m popod okolité objekty s horizontálnym rozostupom cca 1,5 m po celej severnej hranici pozemku a v niekoľkých radách nad sebou. Do týchto dier budú vkladané oceľové tyče priemeru 40 mm a zaliate betónom (soilkretom). Tieto vítania a kotvy zasahujú hlboko do okolitých pozemkov, pod miestnu komunikáciu a blízke objekty - teda aj náš objekt a pozemok. S takýmto riešením nesúhlasíme a vnímame ho ako zásah do našich vlastníckych práv bez nášho súhlasu. Nesúhlasíme s touto technológiou aj vzhľadom na nedostatočne detailné informácie o geológii a hydrogeológii podložia polohách inžinierskych sietí v komunikácii Zámocké schody, ako aj skúsenosti s výstavby Vydrice kedy nám vzniklo viacero trhlín v nosných konštrukciách. Nie je možné s istotou tvrdiť, že nenastanú nepredvídané pohyby podložia, narušenie podzemných tokov podzemných vôd a tým k trvalému poškodeniu celej lokality. Nesúhlasíme ani s podvítaním komunikácie Zámocké schody v predpolí nášho objektu, keďže táto komunikácia je v dotyku s našim pozemkom a objektom, plná podzemných vedení inžinierskych sietí a jediný prístup k nášmu objektu. Reálne nie je možné počas prác zabezpečiť jej zjazdnosť a bezpečnosť. S navrhovaným riešením nesúhlasíme. Súčasne žiadame MČ Staré Mesto, ako vlastníka - správcu, aby neudelilo súhlas s riešením podvrtania komunikácie Zámocké schody z dôvodu vysokého rizika poškodenia existujúcich objektov a prístupových komunikácii. Predpokladám, že MČ o tomto zásahu nie je informovaná, keďže neexistuje zmluva o vecnom bremene medzi stavebníkom a MČ Staré Mesto a teda nie je ani titul na vydanie stavebného povolenia. Záver: Dovoľujeme si požiadať o zohľadnenie našich požiadaviek a pripomienok v PD ako aj v procese schvaľovania s cieľom, aby realizácia stavby a jej budúca prevádzka reflektovali

reálnu situáciu v území a nezasahovali negatívne do našich práv. Ing. arch. DušanFischer a Ing.arch. Katarina Fischerova, trvale bytom Lermontovova 2, 811 05 Bratislava V zavere sme podali Návrh účastníka konania: Z vyššie uvedených dôvodov navrhujem, aby stavebný úrad: 1. výslovne identifikoval všetky nové a doplnené podklady, 2. sprístupnil doplnené časti projektovej dokumentácie v rozsahu potrebnom na ochranu práv účastníkov, 3. určil novú primeranú lehotu na vyjadrenie sa, 4. až následne pokračoval v konaní. V opačnom prípade považujem vydanie rozhodnutia za procesne nezákonné a predčasné. Stavebný úrad sa ani v tomto prípade podľa zákona nevysporiadal so žiadnou našou pripomienkou plnohodnotne, ani žiadosťou o doplnenie konania o podklady a vyjadrenia a v plnej miere si nekriticky osvojil vyjadrenie stavebníka, resp. projektanta a to tak, že jednoducho cituje vyjadrenia stavebníka /projektanta/ bez akejkoľvek snahy po objektívnom posúdení.Naše pripomienky zamietol. Z tohto dôvodu zostávajú pripomienky horeuvedené pripomienky a vyjadrenia v platnosti a dolu uvedené vyjadrenie výslovne nadväzuje na naše horeuvedené písomné pripomienky a námietky podané k upovedomeniu o začatí konania dňa 08. 09. 2025, ktoré sú súčasťou správneho spisu. Tu uvádzame niektoré doplnenia : V rozhodnutí č. 616/18054/2026/STA/Ciz-37 stavebný úrad uvádza : Pred vydaním rozhodnutia stavebný úrad disponoval všetkými potrebnými podkladmi, dokladmi potrebnými pre rozhodnutie v rozsahu stavebného konania spojeného s územným konaním, projektovou dokumentáciou s príslušnými profesiami vypracovanou odborne spôsobilou osobou, jej doplneniami, stanoviskami dotknutých orgánov štátnej správy, dotknutých právnických osôb a vyjadreniami účastníkov konania. Na základe týchto podkladov bol skutkový stav veci zistený spoľahlivo a v dostatočnom rozsahu pre stavebné povolenie spojené s umiestnením stavby. Stavebný úrad ďalej uvádza: " Vzhľadom na to, že predložená žiadosť bola úplná a spolu s prílohami poskytoval dostatočný podklad na posúdenie, stavebný úrad ustálil okruh účastníkov konania a dospel k záveru, že v konkrétnom prípade v Ing. arch. DušanFischer a Ing.arch. Katarina Fischerova, trvale bytom Lermontovova 2, 811 05 Bratislava stavebnom konaní spojeného s územným konaním, ide o stavbu s veľkým počtom účastníkov konania" a preto sú všetky písomnosti vzťahujúce sa k predmetu veci doručované účastníkom konania verejnou vyhláškou." Toto vyjadrenie považujeme za rozporuplné, keďže účastníkov konania je menej ako 20 a stavebný úrad sám v závere Rozhodnutia vymenúva všetkých účastníkov konania a teda sú všetci známi aj s uvedenými adresami. Máme za to, že toto rozhodnutie bolo svojvoľné a nebolo v súlade so zákonom a táto skutočnosť dáva možnosť rozhodnutie zrušiť. Súlad s ÚPN-Z Podhradie: Je nespochybniteľné, že výškové osadenie objektu nezodpovedá regulatívom ÚPN-Z Podhradie, definuje pre regulačnú jednotku V21 tieto základné limity - uvedená max. výška LSM MAX 173,10 a úroveň chodníka - pešieho pohybu 166,10.V dokumentácii a v Rozhodnutí č. 616/18054/2026/STA/Ciz-37 LSM MAX 175,96 a úroveň chodníka - pešieho pohybu 172,55. Vzdialenosť voči objektu V22 je v UPN-Z minimálne 6m. V rozhodnutí - príloha - je najkratšia vzdialenosť 4,8m. V ÚPN-Z objekty v regulačných jednotkách V22 a V21 v smere ku Žikmundovej bráne končia na rovnakej úrovni.V Rozhodnutí - prílohe je vregulačnej jednotke V21 dlhší - ani jeden z týchto kľúčových regulatívov nie je dodržaný. Rozhodnutie bez ďalšieho vysvetlenia uvádza " Pozn.: z predchádzajúcich zistení vposudzovanom území vyplynulo, že medzi reálnym geodetickým zameraním úrovne priľahlej ulice [4a hodnotami uvedenými v ÚPN - Z sú nezrovnalosti" Aby sa prípadná chyba dala objektivizovať, žiadali sme vykonať geodetické zameranie a opravu ÚPN-Z. Rovnaká požiadavka vyplýva z vyjadrenia Krajského pamiatkového úradu zo dňa 16.8.2023- právoplatné 5.9.2023 " : Vzmysle prerokovania zo dňa 17.07.2023 vlastník zabezpečí výškopisné a polohopisné zameranie zastavovaného územia. Predmetné zameranie ajeho skutočný súlad s platným územným plánom mesta budú predložené najneskôr ako súčasťpríloh projektovej dokumentácie k vydaniu územného rozhodnutia. Projektová dokumentácia pre stavebné konanie bude obsahovaťsprievodnú a technickú správu, pôdorysy všetkých podlaží, pozdiZne aj priečne rezy, všetky pohľady (vrátane vzťahu s priľahlou zástavbou ulice Zámocké schody)." . Obe tieto požiadavky sme si v konaní uplatnili, ale bez kladnej odozvy stavebného úradu Ani jednu

požiadavku stavebný úrad nezrešpektoval, pritom sa jedná o najvyšší stupeň pamiatkovej ochrany. Z hľadiska regulatívov je oprávnený predpoklad, že nie je dodržaný stavebný objem SO 10/ pri 2 podzemných podlažiach a dvoch nadzemných a jednom ustúpenom podlaží pod konštrukciou strechy a z papierovej PD sa to nedá preveriť. Na tejto skutočnosti nič nemení ani fakt, že Magistrát posúdil stavbu kladne. Len skutočné osadenie objektu do reálneho prostredia a objektívneho zamerania pozemku a okolia vrátane susedných objektov / polohopis a výškopis/ Ing. arch. DušanFischer a Ing.arch. Katarina Fischerova, trvale bytom Lermontovova 2, 811 05 Bratislava môže byt podkladom pre všetky výpočty a posúdenia regulatívov ako aj novú svetlotechniku pre exponové priestory. Z vyjadrenia spracovateľa tejto časti : Čas preslnenia bytu je vyhovujúci vtedy, ak je od 21. marca do 22. septembra preslnena aspoň 1,5 hodinu denne najmenej tretina súčtu plôch všetkých jeho obytných miestností" Opäť vznikli pochybnosti ako získal projektant svetlotechniky údaje o obytných miestnostiach nášho a iných obytných priestorov pokiaľ s nami nekomunikoval? Taktiež píše s" : Výšky kontrolných bodov boli definované na základe geodetického výškového a polohopisného zamerania okolia." Aké zameranie mal k dispozícii, kto a kedy ho vypracoval? - môžeme ho dostať k dispozícii pre kontrolný výpočet? O zakreslenie susedných objektov do reálneho kontextu - architektonická situácia- neúspešne žiadame od prvého zverejnenia v auguste 2025. Je to legitímna požiadavka suseda vzdialeného 4,5m a je absolútnym štandardom architektonickej praxe zdokumentovať navrhnutý objekt v súvislostiach s existujúcim prostredím v pôdorysoch, rezoch, pohľadoch a perspektívnych realistických zobrazeniach. Jedná so o štandardné pravidlo aj na periférii vidieckeho sídla, nieto v najexponovanejšej polohe hlavného mesta. Ateliér A1 je skúsený a pokiaľ tieto podklady nespracoval resp. spracoval zavádzajúco /napr. v ASB uverejnená vizualizuácia z ulice Zámocké schody bez susedných objektov/, dáva to dôvod na pochybnosti. Na nedostatočnej úrovni je spracovaný aj projekt POV /projekt organizácie výstavby - ktorý uplne absentoval a neskôr bol doplnený na základe našej požiadavky. Opäť sa jedná o štandard a súčasť projektovej dokumentácie pre stavebné povolenie a pôvodne úplne chýbal. Kvalitný dokument POV je základom dobrých susedských vzťahov aj pre budúcnosť. Jedná sa o pravidlá vzájomného spolunažívania počas stavby - podľa PD 3 roky. Je povinnosťou stavebného úradu vyžadovať tento dokument od investora, aby v stavebnom povolení kvantifikovali limity bezpečnosti, hluku, pracovnej doby, prašnosti, vibrácii, prípadných iných obmedzení a pod. Tieto údaje sú kľúčové pokiaľ sa jedná o susedné obytné objekty paralelné so staveniskom vzdialené niekde len 4,5m ak neberieme do úvahy niekoľko tisíc turistov smerujúcich na hrad a späť, denne prechádzajúcich cca 50m po 3-4m chodníku povedľa stavby s 12m hlbokým výkopom. POV vôbec typ oplotenia nerieši, jeho ukotvenie na hrane výkopu, ani aké bude. Pritom to je to jediná prístupová cesta pre vozidla zdravotnej pomoci, hasičov, smetie, polície a v neposlednom rade obyvateľov a zásobovanie. Bolo by vhodné aby sa projektant POV zamyslel aj nad tým, že pokiaľmedzi stenami nášho a budúceho objektu bude vzdialenosť 4,5m, tak aká bude prechodná a prejazdná šírka komunikácie medzi oplotením a našim objektom počas stavby. POV vôbec nerieši povfitanie susedných objektov - resp. zrejme nie je v obraze, že sa predpokladá podvítanie keď píše vo svojej časti Šírenie vibrácií do okolia sa na hlavnom stavenisku nepredpokladá. Nie je však predpoklad šírenia vibrácií do okolia mimo dotknutého územia". Ďalej POV dokumentacia tvrdí: Vzhľadom na fakt, že na stavbe sa nenavrhujú technológie odlišné od technológií na bežných stavbách, pohyb ťažkej mechanizácie je Ing. arch. DušanFischer a Ing.arch. Katarina Fischerova, trvale bytom Lermontovova 2, 811 05 Bratislava situovaný na vedľajšie stavenisku..."". ExtrémnejSie podmienky stavby sú lenb málokde, takže nevedomost, alebo povrchnosť? Rovnako projekt vôbec nerieši ako vybudovať elektrickú prípojku v dĺžke cca150m , telese jedinej prístupovej cesty niekde v šírke cca3,5m , pričom Mestská časť Bratislave -Staré mesto ako príslušný cestný správny orgán vo svojom vyjadrení zo dňa 20.6.2024 požaduje: pri vykonávaní výkopových prác zabezpečiť priechod pre chodcov a prejazd vozidiel a umožniť vstupy a vjazdy do priľahlých nehnuteľností". Vzhľadom na reálne podmienky POV bude nutné upraviťaj riešenie požiarnej

ochrany. Majetkoprávne pripomienky - Neoprávnený zásah do vlastníckych práv: Stavebný objekt SO 01 Zabezpečenie stavebnej jamy je podmienkou pre výstavbu SO 02 Polyfunkčný objekt. Podľa projektovej dokumentácie je nutné počas výkopu priebežne spevňovať zvislú stenu , ktorej výška je predpokladaná niekde až 12m, tak, že sa v horizontálnych rozostupoch cca 1,5m a niekoľkých radách nad sebou budú vítať horizontálne diery v dĺžke cca 20 m/ mierne sklonené/s priemerom cca 10 15 cm a do nich sa budú vkladať oceľové tiahla. Tieto tyče tiahla sú v niekoľkých radách nad sebou a hlboko pôdorysne zasahujú pozemky cesty Zámocké schody- po celom severnom východnom a západnom okraji ako aj súkromné pozemky za cestou. Naša pripomienka vyjadrovala nesúhlas s podvítavaním komunikácie Zámocké schody v správe MČ Staré mesto- pokiaľ vieme neexistuje súhlas vlastníka pozemkov a súčasne nesúhlasíme so zásahmi do našich pozemkov bez nášho súhlasu. Stavebný úrad sa k pripomienke vyjadruje takto: Stavebník predložil Vyjadrenie oprávnenej osoby k zabezpečeniu stavebnej jamy, stanovisko k zabezpečeniu stavebnej jamy od Keller špeciálne zakladanie, spol s.r.o., IČO: 30 775 442 od oprávnenej osoby Ing. Ján Dobrovský, kde účastníci konania majú obavu opovrtanie komunikácie Zámocké schody. ....Stavebny úrad v konaní skúma najmä, či dokumentácia spĺňa požiadavky týkajúce sa verejných záujmov, predovšetkým ochrany životného prostredia, ochrany zdravia a života ludí, a či da obecnýmU technickýmpožiadavkám na výstavbucdustanoveným stavebným zákonom a osobitnými predpismi. " Vzhľadom na to, že stavebník predložil vyjadrenie oprávnenej osobynemá dôvod nepovoliťstavbu a nemá pochybnosti, že so stavbou sa bude zasahovaťdo cudzích pozemkov z toho dôvodu námietke, majetko právne pripomienky nevyhovuje. Toto vyjadrenie stavebného úradu vyjadruje pozíciu stavebného úradu v tomto konaní. Stavebný úrad v rozhodnutí prevezme- vyjadrenia projektantov - investora bez toho , aby skúmal či tieto reagujú na pripomienky účastníka konania úplne, čiastočne, zavádzajúco a používa ich ako svoje argumenty. Týka sa to pripomienok k vzťahu stavby v území, súlad sÚPN-Z, dopravy, technických a majetkoprávnych otázok a pod. Ing. arch. DušanFischer a Ing.arch. Katarina Fischerová, trvale bytom Lermontovova 2, 811 05 Bratislava Hoci je povinnosťou stavebného úradu overovať či ma stavebník vlastnícke, alebo iné právo k pozemku na ktorom chce stavať, vyhodnocovať námietky v konaniach, zabezpečovať aby neboli neprimerane dotknuté cudzie práva, byť nestranný a umožniť všetkým stranám účinne obhajovať svoje oprávnené záujmy. Stavebný úrad v zmysle stavebného zákona musí zisťovať vzťah stavebníka k pozemku. Ak vtomto prípade prevezme argumentáciu projektanta a povolí stavbu na cudzom pozemku bez súhlasu majiteľa pozemku. Porušuje zákon. Takéto riešenie je priamy zásah do našich vlastníckych práv k pozemkom. Je neakceptovateľné, aby stavebný úrad schválil stavebné zásahy do pozemkov- stavieb bez súhlasu vlastníka."

Proti napadnutému rozhodnutiu bolo v zákonom stanovenej lehote podané odvolanie od účastníka konania konania **Ľubomír Horník, Trenčianska 21, 821 09 Bratislava** (ďalej len ako „odvolateľ 4"), v ktorom uvádza nasledovné: *„Odvolateľ má za to, že stavebné povolenie by malo byť zrušené a vec vrátená na nové konanie a rozhodnutie z dôvodov: (1) podstatných procesných vád priebehu stavebného konania, (ii) skutkový stav stavebným úradom nebol dostatočne zistený a nie je spoľahlivým podkladom pre vydanie stavebného povolenia, minimálne z dôvodu že stavebný úrad nevykonal doplňujúce dokazovanie tak, ako to navrhoval odvolateľ: (iii) stavebné povolenie je arbitrárne, nepreskúmateľné a nezrozumiteľné, (iv) postupom stavebného úradu boli porušené procesné práva odvolateľa. 1. Dňa 27.04.2026 odvolateľ hľadal na úradnej tabuli stavebného úradu informáciu o vydaní stavebného povolenia. Žiadnu informáciu nenašiel. Následne dňa 29.04.2026 pracovník stavebného úradu telefonicky oznámil, že stavebné povolenie bolo na úradnej tabuli vyvesené dňa 01.04.2026a z dôvodu uplynutia-lehoty bolo aj z úradnej tabule zvesené. . Dňa 29.04.2026 odvolateľ emailom žiadal stavebný úrad o potvrdenie telefonickej informácie, avšak žiadnu odpoveď doposiaľ neobdržal (príloha č. 1). Ak dňa 01.04.2026 bolo stavebné povolenie doručované formou verejnej vyhlášky a v tento deň bolo zverejnené na úradnej tabuli stavebného*

úradu, potom podľa § 26 ods. 2 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (Správny poriadok) v znení neskorších predpisov v spojení s § 69 ods. 2 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov platných do 31.03.2025 (ďalej aj ako Stavebný zákon"), stavebné povolenie sa považuje za doručenéďňa.16,04,2026.a lehofa.na podanieodvolania uplynie dňa 04.05.2026... Je tomu tak preto, lebo posledný deň lehoty na podanie odvolanie pripadá na deň 01.05.2026, ktorý podľa § 2 ods. 2 písm. d) zákona č. 241/1993 Z. z. o štátnych sviatkoch, dňoch pracovného pokoja a pamätných dňoch v znení neskorších predpisov sa považuje za deň pracovného pokoja a podľa § 27 ods. 2 Správneho poriadku platí, že ak koniec lehoty pripadne na sobou alebo na deň pracovného pokoja, posledným dňom lehoty je najbližší budúci pracovný deň, ktorým v danom prípade je 04,05.2026. 3. V písomnom vyjadrení zo dňa 30.12.2025 odvolateľ poukazoval na to, že stavebný úrad nesprávne postupoval, ak aplikoval Stavebný zákon a pri posudzovaní žiadosti stavebníka o vydanie stavebného povolenia v územnom konaní o umiestnení stavby spojenom so stavebným konaním nepostupoval podľa zákona č. 25/2025 Z. z. Stavebný zákon a o zmene a doplnení niektorých zákonov (Stavebný zákon) (ďalej len aktuálny stavebný zákon"). 4. S argumentom odvolateľa sa stavebný úrad nijako nevysporiadal a dokonca z obsahu Stavebného povolenia ani nevyplýva, že by sa stavebný úrad touto námietkou vôbec zaoberal. 5. Odvolateľ naďalej trvá na tom, že stavebný úrad nekonal v súlade s aktuálnymi platnými právnymi predpismi. 2 6. Konkrétne, stavebný úrad vyhovel žiadosti stavebníka o vydanie stavebného povolenia spojeného s územným konaním a oznámením zo dňa 08.08.2025 (v čase, kedy bol účinný aktuálne stavebný zákon) upovedomil o začatí stavebného konania spojeného s územným konaním o umiestnení stavby podľa § 61 ods. 1 Stavebného zákona, ktorý zákonom č. 25/2025 Z. z. bol zrušený. Podľa zrušených ustanovení Stavebného zákona stavebný úrad nielen konal, ale aj rozhodoval a vydal týmto odvolaním napadnuté Stavebné povolenie. Podľa názoru odvolateľa, stavebný úrad nesprávne interpretoval ustanovenie § 84 ods. 4 písm. b) aktuálneho stavebného zákona, podľa ktorého: Doterajšie predpisy v znení účinnom do 31. marca 2025 sa použijú na vybavenie, konania začatého na stavebnom úrade do 31.03.2025 na žiadosť stavebníka.". Podľa stavebného úradu, žiadosť stavebníka stavebný úrad prijal dňa 30.10.2023 a túto do podoby úplnej žiadosti stavebník mal doplniť až dna 05.08.2025, ktorý dátum stavebný úrad označil ako deň, kedy bolo začaté stavebné konanie a oznámil (upovedomil) účastníkov konania o začatí stavebného konania. 8 Z uvedeného vyplýva, že stavebník dňa 30.10.2023 nepodal úplnú žiadosť o stavebné povolenie tak, ako to predpokladá ustanovenie § 58 zrušeného stavebného zákona, ale podal neúplnú žiadosť, resp. nejaké podanie, ktoré ani nemuselo byť kvalifikované ako neúplná žiadosť o stavebné povolenie, ktorú následne stavebník doplňoval zrejme viacerými podaniami, naposledy dňa 05.08.2025. 9. Platí, že neúplná Žiadosť o vydanie stavebného povolenia nepredstavuje prostriedok spôsobilý vyvolať formálne začatie stavebného konania a plynutie procesných lehôt pre stavebný úrad tak, ako to predpokladal zrušený Stavebný zákon. Neúplná žiadosť vedie len k tomu, aby stavebný úrad postupoval podľa § 60 ods. 1 Stavebného zákona a vyzval stavebníka, aby žiadosť v primeranej lehote doplnil, prípadne aby ju uviedol do súladu s podmienkami územného rozhodnutia, prípadne konanie o takejto Žiadosti zastavil. Až po úplnosti žiadosti o vydanie stavebného povolenia, začína stavebné konanie, ktoré vedie k vydaniu požadovaného rozhodnutia (stavebné povolenie). 10. Ak teda stavebník úplnú žiadosť o vydanie stavebného povolenia podal v čase, kedy bol účinný a platný aktuálny stavebný zákon, potom podanie nekvalifikovanej žiadosti o stavebné povolenie nie je možné považovať za začiatok stavebného konania a pod takýto dátum 3 subsumovať a aplikovať zrušený Stavebný zákon. Preto stavebný úrad mal postupovať podľa ustanovení aktuálneho stavebného zákona. 11. Stavebný úrad sa v Stavebnom povolení dostatočne a zákonným spôsobom nevysporiadal s námietkami odvolateľa a pri ich posudzovaní, bez toho, aby ich konkrétnym a nezameniteľným spôsobom v Stavebnom povolení označil (tieto podriadil len pod všeobecne označené názvy) konal v príkrom rozpore so základnými pravidlami správneho konania tak, ako sú definované v Správnom poriadku a ktoré sú platné aj pre konanie o vydanie stavebného

povolenia. 12. Konkrétne, stavebný úrad nijako nechránil oprávnené záujmy odvolateľa a zanedbal svoju povinnosť svedomite a zodpovedne sa zaoberať každou relevantnou námietkou odvolateľa, ktorá je predmetom konania, o námietkach stavebný úrad bez ich bližšej špecifikácie rozhodoval len formálne a o návrhoch na doplnenie dokazovania dokonca vôbec nerozhodoval. To napokon viedlo k tomu, že stavebný úrad spoľahlivo nezistil stav veci a nezískal tak dostatočný podklad pre vydanie Stavebného povolenia. 13. Vo vzťahu k námietke dopravného riešenia - statická doprava, ktorej stavebný úrad nevyhovel, stavebný úrad len odkázal na vyjadrenie spoločnosti Ateliér Palka, IČO: 44 470 193 bez toho, aby sa zaoberal meritom veci a vykonal vlastné zistenie <a vyhodnotenie. 14. K námietke vjazdu do garáže, ktorej stavebný úrad nevyhovel, sa stavebný úrad síce vyjadril, že vjazdom piatich motorových vozidiel nebude zaťažená dopravná situácia na Beblavého ulici, avšak nijako sa nezaoberal Zámockou ulicou a svoj záver ohľadom Beblavého ulici nijako neodôvodnil, v tejto súvislosti odvolateľ pripomína, že v posudzovanej stavbe sa majú nachádzať aj obchodné priestory, prevádzkovanie ktorých predpokladá pravidelné zásobovanie. a Túto okolnosť stavebný úrad nijako neskúmal. 15. K námietke týkajúcej sa potreby posudzovania vplyvov stavby na životné prostredie (EIA), stavebný úrad konštatoval, že posudzovaná stavba a činnosť nespĺňajú kritériá ani kapacitné prahové hodnoty, pri ktorých by vznikla povinnosť vykonať zisťovacie konanie, ktoré by zákon č. 24/2006 Z. z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie v znení neskorších predpisov. Avšak k tomuto záveru stavebný úrad dospel len na základe toho, že zo Žiadnych záväzných stanovísk nebolo konštatované, že by navrhovaná činnosť podliehala posudzovaniu vplyvov na 4 životné prostredie alebo zisťovaciemu konaniu podľa citovaného zákona a ani nebola uložená povinnosť predložiť dokumentáciu EIA, hoci žiadne vyjadrenie v tomto smere nikto nepožadoval. Ďalej svoj záver stavebný úrad podporil stanoviskom stavebníka, ktorý sa pochopiteľne vyjadril v tom zmysle, že na navrhovanú stavbu sa predpisy EIA nevzťahujú. Stavebný úrad neuskutočnil žiadne vlastné zistenia, hodnotenia, úvahy, vecne sa námietkou fakticky nezaoberal, len sa priklonil k stanovisku stavebníka a k absurdnému tvrdeniu, že ak sa žiadna zo štátnych inštitúcii nevyjadrila potrebu posudzovania stavebníkom navrhovanú činnosť a stavbu podľa EIA, potom takáto potreba nemala fakticky existovať. 16. Stavebný úrad nevyhovel ani námietke spôsobu doručovania verejnou vyhláškou. Stavebný úrad argumentoval tým, že hoci si ustálil okruh účastníkov konania, tento mu bol známy, zvolil spôsob doručovania písomností týkajúcich sa stavebného konania formou verejnej vyhlášky. Podľa § 42 ods. 2 Stavebného zákona, verejnou vyhláškou sa oznámi územné rozhodnutie o umiestnení líniovej stavby a v odôvodnených prípadoch aj o umiestnení zvlášť rozsiahlej stavby, stavby s veľkým počtom účastníkov konania, ako aj rozhodnutie o využití územia a o ochrannom pásme, ak sa týka rozsiahleho územia. Pričom v zmysle § 69 ods. 2 Stavebného zákona, ak sa stavebné povolenie oznamuje verejnou vyhláškou, vyvesí sa na 15 dní spôsobom v mieste obvyklým. Z citovaných zákonných ustanovení vyplýva nejednoznačnosť, aké majú byť odôvodnené prípady stavieb, ktoré by predpokladali doručovanie formou verejnej vyhlášky a zároveň (kumulatívne) aký veľký má byť počet účastníkov konania, pre to, aby stavebný úrad mohol písomnosti doručovať formou verejnej vyhlášky. Bez ohľadu na uvedené, stavebný úrad pri rozhodovaní o doručovaní verejnou vyhláškou je povinný odôvodniť potrebu takého doručovania, t. j. musí odôvodniť, prečo práve prípad posudzovanej stavby patrí medzi také prípady, pri ktorých je prípustné doručovanie verejnou vyhláškou a zároveň musí odôvodniť, prečo a aký počet účastníkov konania považuje za veľký, aby stavebný úrad bol oprávnený doručovať verejnou vyhláškou. Nič z toho stavebný úrad neurobil, nepredložil žiadnu správnu úvahu, ktorej predmetom by bolo skúmanie potreby doručovania verejnou vyhláškou v tomto konkrétnom prípade (teda neodôvodňoval), len sa lakonicky spoľahol na to, že Stavebný zákon neurčuje počet účastníkov konania a analogicky sa pokúsil aplikovať relevantné ustanovenia aktuálneho stavebného zákona. Takéto odôvodnenie je nedostatočné, nakoľko stavebný úrad úplne opomenul odôvodniť prípad stavby, pre ktorý sa rozhodol doručovať verejnou vyhláškou. Odvolateľ trvá na tom, že postup zvolený stavebným úradom je nesprávny a nemal doručovať písomnosti formou verejnej vyhlášky. 17. Stavebný úrad

nevyhovel námietke súladu stavby s ÚPN-Z Podhradie. Opätovne stavebný úrad nijako neodôvodňoval, len citoval vyjadrenie stavebníka, na ktoré sa spoľahol bez toho, aby takéto vyjadrenie podrobil objektívnemu skúmaniu a posudzovaniu, pričom stavebník nie je štátnym orgánom, ktorý by vydával záväzné stanoviská, ktorými by sa stavebný úrad mal riadiť. 18. Vo vzťahu k námietke majetko-právnych pripomienok stavebný úrad sa nijako s touto námietkou nevysporiadal. Stavebný úrad len všeobecne konštatoval, že nemá dôvod nepovoliť stavbu a nemá pochybnosti o tom, že so stavbou sa bude zasahovať do cudzích pozemkov. Takýto záver stavebný úrad prijal len na základe vyjadrenia stavebníka, čo nie je možné objektívne považovať za relevantné, keďže na obsah vyjadrenia stavebníka sa len spoľahol a nijako ho neskúmal. 19. Stavebný úrad sa dostatočne nevysporiadal s námietkou, ktorú označil ako vzťahy v území. Opätovne sa spoľahol len na vyjadrenie stavebníka. 20. Vo vzťahu k.hygienickým požiadavkám, stavebný úrad konštatoval, že svetlotechnické posúdenie a posúdenie hlukovej záťaže sú súčasťou projektovej dokumentácie a boli vykonané odbornými osobami, preto stavebný úrad zamietol námietky odvolateľa a v tomto smere sa spoľahol len na projektovú dokumentáciu stavebníka bez toho, aby skúmal výsledky vo vzťahu k odvolateľovi tak, ako to odvolateľ požadoval. 21. Stavebný úrad sa dostatočne nevysporiadal s námietkou stavebným úradom označenou ako technické riešenie. 22. K námietke postupu stavebných prác, stavebný úrad uviedol, že predložená projektová dokumentácia je dostatočná na posúdenie súladu navrhovaného riešenia s verejným záujmom a s požiadavkami príslušných hygienických a technických predpisov, a preto námietke 6 nevyhovel. Stavebný úrad ale neuviedol, z akých dôvodov a na základe akej správnej úvahy dospel k takémuto záveru. 23. Za podstatné odvolateľ považuje to, že stavebný úrad sa v celom svojom rozhodnutí nijako nevysporiadal s návrhom na vykonanie dôkazov tak, ako to odvolateľ prezentoval v podaní zo dňa 30.12.2025. Odvolateľ tak nemá vedomosť o tom, či takéto dokazovanie stavebný úrad vykonal a ak nie, z akého dôvodu nepovažoval za potrebné dokazovanie vykonať. Konkrétne ide o dokazovanie smerujúce k nehnuteľnostiam odvolateľa, ktoré sú v bezprostrednom susedstve k navrhovanej stavbe: (a) podrobný statický posudok s akcentom na nehnuteľnosti odvolateľa, ktorý bude obsahovať statický výpočet vibrácií a potenciálnych zosuvov, (b) geotechnický rozbor, resp. prieskum hydrogeologickým posudkom s akcentom na vplyv na stabilitu nehnuteľností odvolateľa, (c) doplnenie stanoviska príslušného pamiatkového úradu (Krajský pamiatkový úrad), v rámci ktorého sa vyjadrí k stavbe z hľadiska jej dopadu na nehnuteľnú národnú kultúrnu pamiatku vo vlastníctve odvolateľa, (d) plán geodetického monitoringu nehnuteľností odvolateľa počas výstavby stavby, (e) doplnenie projektovej dokumentácie o výškové osadenie stavby a jej súladu s územnoplánovacou dokumentáciou pre zónu Podhradie (vrátane aktuálneho zamerania pozemkov, na ktorých sa má realizovať stavba vrátane okolia s akcentom na nehnuteľnosti odvolateľa a možný zásah stavby do vlastníckych práv odvolateľa), (f) doplnenie dokumentácie o podrobný rozbor dopravnej a prevádzkovej nefunkčnosti územia (ulíc Zámocké schody a Beblavého), vrátane vymedzenia vjazdu, výjazdu, otáčania vozidiel do garáže bez zasahovania do nehnuteľností odvolateľa, blokovania ulice Zámocké schody a komplikovaného manévrovania medzi turistami, (g) doplnenie dokumentácie o štúdiu, ktorá bude riešiť vzájomné odstupy, resp. priepustnosť stavbou zasiahnutých ulíc, (h) doplnenie dokumentácie o dopady stavby na hygienické, svetlotechnické a akustické s akcentom na nehnuteľnosti odvolateľa. 24. Odvolateľ v priebehu stavebného konania namietal, že stavebný úrad upustil od miestneho zisťovania. S takouto námietkou odvolateľa sa stavebný úrad nijako nevysporiadal a zvolil postup, ktorý nebol správny. 7 + r V zmysle uznesenia Najvyššieho súdu SR sp. zn. 5 Sžp 13/2011, mieste zisťovanie, ktoré sa uskutočňuje spravidla komisionálne, vykonáva stavebný úrad pre riadne objasnenie veci a zistenie skutočného stavu na účely zistenia alebo overenia skutočností potrebných v súvislosti s vydaním rozhodnutia v konaní podľa stavebného zákona, pričom ohliadku ako typický dôkazný prostriedok nariadi stavebný úrad spravidla vtedy, ak predložené dôkazy neposkytujú spoľahlivý podklad pre vydanie rozhodnutia alebo ak niektoré skutočnosti sú medzi účastníkmi sporné. Odvolateľ namietal, že z projektovej

dokumentácie jednoznačne vyplynulo, že stavebník mieni vykonať zvislý výkop dosahujúci v niektorých miestach výšku cca 12 metrov od rastlého terénu tak, Že vyvrta diery vzájomne horizontálne vzdialené cca 1,5 metra po celej severnej hrane pozemku v niekoľkých radách nad sebou. Do týchto dier budú vkladané oceľové tyče s priemerom 40 mm a zaliate betónom. Tieto vŕtania a kotvy zasahujú hlboko do okolitých pozemkov, pod miestnu komunikáciu a blízke objekty, vrátane objektov odvolateľa, ktoré sú charakterizované ako nehnuteľná národná kultúrna pamiatka. Zvolený spôsob vysoko pravdepodobne spôsobí nepredvídateľné pohyby, zosuvy pôdy, narušenie podzemných tokov podzemných vôd a tým k trvalému poškodeniu celej lokality. Podvŕtanie komunikácie Zámocké schody pred pozemkom a objektom odvolateľa, plná inžinierskych sietí a jediný prístup k objektu odvolateľa tak spôsobuje riziko znehodnotenia a poškodenia jeho nehnuteľností. Z obsahu tejto námietky je zrejmý spor medzi stavebníkom a odvolateľom a napriek tomu stavebný úrad nenariadil miestne zisťovanie, čím konal v rozpore so zaužívanou judikatúrou súdov. 25. Odvolateľ má za to, že stavebný úrad sa pri rozhodovaní o námietkach a pri vydávaní stavebného povolenia neriadil nielen príslušnými právnymi predpismi (pravidlá konania) a zaužívanou judikatúrou všeobecných súdov. i 12 zo.. 26. V zmysle rozsudku Najvyššieho súdu SR sp. zn. 2 Sžp 15/2012, vo výroku rozhodnutia treba uviesť, ktorým námietkam sa vyhovelo a ktorým sa nevyhovelo, pričom odôvodnenie rozhodnutia má obsahovať už len dôvody vyhovenia resp. nevyhovenia námietkam. Tým, že stavebný úrad zvolil všeobecné označenia námietok účastníkov konania bez presnej špecifikácie obsahu námietok účastníkov konania a k takýmto abstraktným označeniam len uviedol, či vyhovuje alebo nevyhovuje, v tejto časti výroková časť stavebného povolenia je neurčitá, nepreskúmateľná a nezrozumiteľná. Z obsahu odôvodnenia zase nevyplývajú žiadne dôvody vyhovenia resp. nevyhovenia, nakoľko stavebný úrad neuviedol žiadnu správnu úvahu pri hodnotení dôkazov, použité právne predpisy, odôvodnenie je tak nepreskúmateľné pre absenciu objektívnych dôvodov a preto nie je presvedčivé, zrozumiteľné ani logické. 29. S ohľadom na doposiaľ uvedené odvolateľ navrhuje, aby stavebný úrad v rámci autoremedúry zrušil stavebné povolenie, inak navrhuje, aby odvolací orgán napadnuté stavebné povolenie zrušil avec vrátil stavebnému úradu na nové prejednanie a rozhodnutie."

Stavebný úrad po podaných odvolaniach postupoval v súlade s ustanovením § 56 správneho poriadku, a síce upovedomil ostatných účastníkov konania listom č. 616/28921/2026/STA/Ciz zo dňa 07.05.2026 a zároveň im dal možnosť vyjadriť sa k nim v lehote od 7 pracovných dní odo dňa jeho doručenia.

Podľa ustanovenia § 56 správneho poriadku *správny orgán, ktorý napadnuté rozhodnutie vydal, upovedomí ostatných účastníkov konania o obsahu podaného odvolania, vyzve ich, aby sa k nemu vyjadrili, a podľa potreby doplní konanie vykonaním novonavrhnutých dôkazov.*

Vzhľadom k tomu, že stavebný úrad o odvolaní nerozhodol sám, predložil ho dňa 10.06.2026 listom č. 616/36010/2026/STA/Ciz spolu so spisovým materiálom Regionálnemu úradu Bratislava ako príslušnému odvolaciemu orgánu podľa § 57 ods. 2 správneho poriadku na odvolacie konanie.

Podľa ustanovenia § 57 ods. 2 správneho poriadku *ak nerozhodne správny orgán, ktorý napadnuté rozhodnutie vydal, o odvolaní, predloží ho spolu s výsledkami doplneného konania a so spisovým materiálom odvolaciemu orgánu najneskôr do 30 dní odo dňa, keď mu odvolanie došlo, a upovedomí o tom účastníka konania.*

Regionálny úrad Bratislava listom č. 25434/56084/2026-22.1.2./ČAL zo dňa 13.07.2026 vrátil stavebnému úradu spisový materiál na doplnenie a riadnu žurnalizáciu.

Regionálny úrad Bratislava prijal dňa 30.07.2026 od stavebného úradu opätovné predloženie odvolania spolu so spisovým materiálom.

Regionálny úrad Bratislava opätovne listom č. 25434/62687/2026-22.1.2./ČAL zo dňa 07.08.2026 vrátil stavebnému úradu spisový materiál na doplnenie, a to z dôvodu absencie overenej projektovej dokumentácie.

Regionálny úrad Bratislava prijal dňa **17.08.2026** predloženie spisového materiálu spolu s príslušnými odvolaniami na odvolacie konanie. Týmto dňom sa začalo odvolacie konanie.

Podľa ustanovenia § 84 ods. 9 zákona č. 25/2025 Z. z. *druhostupňovým správnym orgánom príslušným rozhodnúť o opravných prostriedkoch proti rozhodnutiu obce vydanom podľa odsekov 4 až 8 je regionálny úrad.*

Podľa ustanovenia § 84 ods. 4 písm. b) zákona č. 25/2025 Z. z. *doterajšie predpisy v znení účinnom do 31. marca 2025 sa použijú na vybavenie konania začatého na stavebnom úrade do 31. marca 2025 na žiadosť stavebníka.*

Doterajšími predpismi sa rozumie najmä zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov a jeho vykonávacie vyhlášky.

Podľa ustanovenia § 140 stavebného zákona *ak nie je výslovne ustanovené inak, vzťahujú sa na konanie podľa tohto zákona všeobecné predpisy o správnom konaní.*

Podľa ustanovenia § 59 ods. 1 správneho poriadku *odvolací orgán preskúma napadnuté rozhodnutie v celom rozsahu; ak je to nevyhnutné, doterajšie konanie doplní, prípadne zistené vady odstráni.*

Podľa ustanovenia 59 ods. 2 správneho poriadku *ak sú pre to dôvody, odvolací orgán rozhodnutie zmení alebo zruší, inak odvolanie zamietne a rozhodnutie potvrdí.*

Regionálny úrad Bratislava ako príslušný odvolací orgán v celom rozsahu preskúmal odvolaním napadnuté rozhodnutie spolu s predloženým spisovým materiálom, ako aj dôvody uvádzané v podanom odvolaní. Rovnako preskúmal aj procesný postup stavebného úradu v konaní, ktorý predchádzal vydaniu rozhodnutia vo veci samej, a síce porovnal výrokovú časť, odôvodnenie aj poučenie rozhodnutia s príslušnými hmotnoprávnymi a procesnoprávnymi predpismi, a to predovšetkým so stavebným zákonom a zákonom o správnom konaní, ako aj vyhláškami Ministerstva životného prostredia Slovenskej republiky, vyhláškou č. 453/2000 Z. z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona (ďalej len „vyhláška č. 453/2000 Z. z.") a vyhláškou 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 (ďalej len „vyhláška č. 532/2002 Z. z.") a dospel k záveru, že stavebný úrad postupoval pred vydaním rozhodnutia procesne správne a napadnuté rozhodnutie vydal na základe dostatočne zisteného skutkového stavu veci a v súlade so zákonom. Z uvedeného dôvodu bolo potrebné napadnuté rozhodnutie potvrdiť, nakoľko v odvolaní nebol zistený dôvod odôvodňujúci aplikáciu ustanovenia § 59 ods. 3 správneho poriadku alebo zmenu napadnutého rozhodnutia.

Ku skutkovým a právnym okolnostiam danej veci, ako aj k dôvodom odvolania Regionálny úrad Bratislava uvádza nasledovné:

Stavebný úrad prijal dňa 30.10.2023 od A1 Architecture, a.s., Michalská 5, 811 01 Bratislava, IČO: 50 055 992 ako splnomocneného zástupcu stavebníka (ďalej len ako „splnomocnený zástupca stavebníka) žiadosť o vydanie stavebného povolenia v spojenom územnom a stavebnom konaní na stavbu „Polyfunkčný dom Zámocké schody" v Bratislave, SO 01 Zabezpečenie stavebnej jamy, SO 02 Polyfunkčný objekt, na ulici Zámocké schody v Bratislave, na pozemkoch registra „C KN parc. č. 885/3, 885/4, 885/47, 885/48, 885/49, katastrálne územie Staré Mesto, Bratislava, s napojením na inžinierske siete a NN prípojky cez pozemok registra „C KN parc. č. 21435, 21436, 21437, katastrálne územie Staré Mesto, Bratislava.

Stavebný úrad po prijatí žiadosti vyzval splnomocneného zástupcu stavebníka listom č. 10197/86304/2023/STA/Ciz zo dňa 22.11.2023 na zaplatenie správneho poplatku, ktorý bol následne stavebníkom uhradený dňa 11.12.2023.

Stavebný úrad rozhodnutím č. 804/10176/2024/STA/Ciz zo dňa 22.02.2024 prerušil konanie vo veci žiadosti o vydanie stavebného povolenia v spojenom územnom a stavebnom konaní, z dôvodu potreby doplniť žiadosť relevantnými dokladmi, na ktoré vyzval stavebný úrad stavebníka na doplnenie v lehote do 120 dní odo dňa doručenia tohto rozhodnutia.

Stavebný úrad prijal dňa 04.07.2024 a dňa 10.07.2024 doplnenie od splnomocneného zástupcu stavebníka.

Stavebný úrad listom č. 804/70297/2024/STA/Ciz zo dňa 23.09.2024 vyzval stavebníka na doplnenie podkladu, ktorý mu vyplynul z povahy veci, a síce o záväzné stanovisko orgánu územného plánovania.

Stavebný úrad prijal dňa 20.01.2025 doplnenie dokladov od splnomocneného zástupcu stavebníka, a to súhlasné záväzné stanovisko Hlavného mesta SR Bratislavy ako orgánu územného plánovania č. MAGS OUIC 61910/2024-652249/Sim zo dňa 19.12.2024 a zmenenú projektovú dokumentáciu, ktorá vyplynula z požiadavky orgánu územného plánovania, označená ako revízia 002.

Stavebný úrad opätovne rozhodnutím č. 138/19717/2025/STA/Ciz zo dňa 31.03.2025 prerušil konanie vo veci žiadosti o vydanie stavebného povolenia v spojenom územnom a stavebnom konaní a vyzval stavebníka na doplnenie dokladov vyplývajúcich z ustanovenia § 139 ods. 1 zákona č. 50/1976 Zb. účinného do 31.03.2025.

Stavebný úrad prijal dňa 29.04.2025 doplnenie podania, a to splnenie výzvy č. 138/19717/2025/STA/Ciz zo dňa 31.03.2025 od splnomocneného zástupcu stavebníka.

Stavebný úrad na základe výsledkov dokazovania pristúpil k vydaniu listiny č. 138/44434/2025/STA/Ciz zo dňa 08.08.2025, ktorou upovedomil účastníkov konania formou verejnej vyhlášky o začatí stavebného konania spojeného s územným konaním o umiestnení stavby, a zároveň im dal možnosť vyjadriť sa v lehote do 15 pracovných dní odo dňa doručenia tohto listu. Stavebný úrad zároveň v súlade s ustanovením § 61 ods. 2 zákona č. 50/1976 Zb. účinného do 31.03.2025 upustil od miestneho zisťovania spojného a ústneho pojednávania z dôvodu, že žiadosť poskytuje dostatočný podklad pre posúdenie navrhovanej stavby.

Stavebný úrad prijal dňa 11.08.2025 pripomienku od spoločnosti Emrok s.r.o., Chrasťová 23/B, 831 01 Bratislava.

Stavebný úrad prijal dňa 27.08.2025 námietky od Viktor Kováč, Javorinská 23, 811 03 Bratislava.

Stavebný úrad prijal dňa 27.08.2025 námietky od Andrea Kováčová, Beblavého 14, 811 01 Bratislava.

Stavebný úrad prijal dňa 01.09.2025 námietky od účastníka konania Mgr. Jana Motyčiková, Beblavého 14, 811 01 Bratislava.

Stavebný úrad prijal dňa 01.09.2025 námietky od účastníka konania Ing. Ľubomír Hornik, Trenčianska 21, 821 09 Bratislava.

Stavebný úrad prijal dňa 10.09.2025, 16.09.2025 námietky od splnomocneného zástupcu účastníka konania Mgr. Adrien Komžík, Zámocké schody 282/6, 811 01 Bratislava.

Stavebný úrad prijal dňa 10.09.2025 spoločné námietky od účastníkov konania Ing. arch. Dušan Fischer a Ing. arch. Katarína Fischerová, Lermontovova 2, 811 05 Bratislava.

Stavebný úrad prijal dňa 18.09.2025 spoločné námietky od účastníkov konania Viktor Kováč, Javorinská 23, 811 03 Bratislava a Andrea Kováčová, Beblavého 14, 811 01 Bratislava.

Stavebný úrad prijal dňa 04.11.2025 stanovisko od splnomocneného zástupcu stavebníka k podaným odvolaniam.

Stavebný úrad prijal dňa 24.11.2025 stanovisko od splnomocneného zástupcu stavebníka a doplnením projektu organizácie výstavby na základe obsahu podaných námietok.

Stavebný úrad následne postupoval v súlade s ustanovením § 3 ods. 2 v súlade s ustanovením § 33 ods. 2 správneho poriadku, a síce listom č. 138/65347/2025/STA/Ciz zo dňa 05.12.2025 informoval účastníkov konania o doplnení zo strany stavebníka zo dňa 24.11.2025 a dal účastníkom konania možnosť vyjadriť sa k podkladom v lehote do 7 kalendárnych dní odo dňa doručenia tohto listu. Stavebný úrad zároveň poučil účastníkov konania o možnosti nazerania do spisového materiálu a zároveň ich upozornil, že pokiaľ nebudú v stanovenej lehoty predložené vyjadrenia, námietky, či pripomienky, rozhodne v predmetnej veci na základe podkladov doposiaľ získaných.

Podľa ustanovenia § 3 ods. 2 správneho poriadku *správne orgány sú povinné postupovať v konaní v úzkej súčinnosti s účastníkmi konania, zúčastnenými osobami a inými osobami, ktorých sa konanie týka, a dať im vždy príležitosť, aby mohli svoje práva a záujmy účinne obhajovať, najmä sa vyjadriť k podkladu rozhodnutia, a uplatniť svoje návrhy. Účastníkom konania, zúčastneným osobám a iným osobám, ktorých sa konanie týka, musia správne orgány poskytovať pomoc a poučenia, aby pre neznalosť právnych predpisov neutrpeli v konaní ujmu.*

Podľa ustanovenia § 33 ods. 2 správneho poriadku *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.*

Stavebný úrad prijal dňa 18.12.2025 vyjadrenie od splnomocneného zástupcu účastníka

konania Mgr. Adrien Komžík, Zámocké schody 282/6, 811 01 Bratislava.

Stavebný úrad prijal dňa 22.12.2025 vyjadrenie od Ing. arch. Dušan Fischer, Lermontovova 2, 811 05 Bratislava.

Stavebný úrad prijal dňa 07.01.2026 spoločné vyjadrenie od Viktor Kováč, Javorinská 23, 811 03 Bratislava a Andrea Kováčová, Beblavého 14, 811 01 Bratislava.

Stavebný úrad prijal dňa 07.01.2026 vyjadrenie od účastníka konania Ing. Ľubomír Horník, Trenčianska 21, 821 09 Bratislava.

Stavebný úrad vydal dňa 25.03.2026 odvolaním napadnuté rozhodnutie, ktorým v spojenom územnom konaní o umiestnení stavby so stavebným konaním povolil stavbu „Polyfunkčný dom Zámocké schody" v Bratislave, SO 01 Zabezpečenie stavebnej jamy, SO 02 Polyfunkčný objekt, na ulici Zámocké schody v Bratislave, na pozemkoch registra „C KN parc. č. 885/3, 885/4, 885/47, 885/48, 885/49, katastrálne územie Staré Mesto, Bratislava, s napojením na inžinierske siete a NN prípojky cez pozemok registra „C KN parc. č. 21435, 21436, 21437, katastrálne územie Staré Mesto, Bratislava, pre stavebníka Beblavého s.r.o., Nobelova 9, 831 02 Bratislava, IČO: 54 171 415.

Podľa ustanovenia § 39a ods. 4 zákona č. 50/1976 Zb. účinného do 31.03.2025 *stavebný úrad spojí na žiadosť stavebníka územné konanie so stavebným konaním pri jednoduchej stavbe alebo jej prístavbe a nadstavbe; pri ostatných stavbách tak urobí za predpokladu, že podmienky na ich umiestnenie vyplývajú z územného plánu zóny alebo zo záväzného stanoviska orgánu územného plánovania.*

Podľa ustanovenia § 66 ods. 1 zákona č. 50/1976 Zb. účinného do 31.03.2025 *v stavebnom povolení určí stavebný úrad záväzné podmienky uskutočnenia a užívania stavby a rozhodne o námietkach účastníkov konania. Stavebný úrad zabezpečí určenými podmienkami najmä ochranu záujmov spoločnosti pri výstavbe a pri užívaní stavby, komplexnosť stavby, dodržanie všeobecných technických požiadaviek na výstavbu, prípadne iných predpisov a technických noriem a dodržanie požiadaviek určených dotknutými orgánmi, predovšetkým vylúčenie alebo obmedzenie negatívnych účinkov stavby a jej užívania na životné prostredie.*

Regionálny úrad Bratislava po dôkladnom preštudovaní predloženého spisového materiálu spolu s napadnutým rozhodnutím a obsahmi podaných odvolaní, vzhľadom na ich obsahovú totožnosť, súhrnne uvádza nasledovné.

K námietkam týkajúcim sa zabezpečenia stavebnej jamy, podchytenia svahu, zásahu do susedných pozemkov, komunikácie Zámocké schody a možného ohrozenia okolitých stavieb stavebný úrad uvádza, že projektová dokumentácia bola vypracovaná oprávnenými osobami s príslušnou odbornou spôsobilosťou a obsahuje statické posúdenie, geotechnické riešenie a návrh zabezpečenia stavebnej jamy. Stavebný úrad nie je oprávnený nahrádzať odborné závery odborne spôsobilých osôb, a to projektantov, statikov a geotechnikov vlastnými úvahami, pokiaľ neexistujú relevantné odborné podklady, ktoré by správnosť predložených riešení spochybňovali. Námietky odvolateľov sú založené prevažne na hypotetických úvahách o možných budúcich rizikách a nie sú podložené odborným posudkom alebo iným dôkazom, ktorý by preukazoval, že navrhované technické riešenie nie je uskutočniteľné alebo že by jeho realizáciou nevyhnutne došlo k poškodeniu susedných stavieb, pozemkov, inžinierskych sietí alebo komunikácií. Stavebný úrad sa s obsahom

týchto námietok vysporiadal už v samotnom napadnutom rozhodnutí, z ktorého je zrejmé, že podkladom pre rozhodnutie boli nielen odborne vypracované časti projektovej dokumentácie, ale rovnako aj vyjadrenie oprávnenej osoby projektanta A1 Architecture a.s., Michalská 5, 811 03 Bratislava, IČO: 50 055 992 zo dňa 04.11.2025, vyjadrenie spoločnosti LAST MILE, spol. s r.o., Cesta na Senec 2/A, 821 04 Bratislava, IČO: 36 353 353 k elektromobilite zo dňa 04.11.2025, vyjadrenie spoločnosti AKUSTA s.r.o., Tureň 526, 903 01 Tureň k hlukovému posúdeniu zo dňa 06.10.2025, vyjadrenie spoločnosti Keller špeciálne zakladanie, spol. s r.o., Galvaniho 15/A, 821 04 Bratislava, IČO: 30 775 442 k zabezpečeniu stavebnej jamy zo dňa 27.10.2025, vyjadrenie 3S-PROJEKT, s.r.o., Ing. Zsolt Straňák, Boldog 145, 825 26 Boldog k vplyvu plánovanej výstavby na preslnenie okolitých bytov a na denné osvetlenie okolitých obytných miestností a miestností s dlhodobým pobytom ľudí v susedených objektoch na ulici Zámocké schody zo dňa 15.10.2025, vyjadrenie spoločnosti Atelier Palka, s.r.o., Inžinierske stavby – doprava, statika, cestný bezpečnostný audit, Koprivnická 9/E, 841 01 Bratislava, IČO: 44 470 193 k statickej doprave z dátumu 10/2025, vyjadrenie spoločnosti Isobuild s.r.o., Čs. parašutistov 1, 831 03 Bratislava k projektu organizácie výstavby zo dňa 02.03.2026. Z uvedených podkladov, ale aj iných odborne spôsobilých podkladov, či vyjadrení stavebníka či odborne spôsobilých osôb, zjavne vyplýva, že stavebník mal v priebehu spojeného územného konania o umiestnení stavby a stavebného konania za cieľ byť súčinný s účastníkmi konania a poskytnúť im relevantné doklady, ako aj doklady pre samotné vedenie samotného konania a kladné rozhodnutie. Stavebný úrad v predmetnom konaní posudzoval splnenie podmienok ustanovených stavebným zákonom a osobitnými predpismi, pričom z predložených podkladov nevyplynulo, že by navrhované riešenie bolo z technického alebo bezpečnostného hľadiska neprípustné. K tvrdeniam o možnom poškodení stavby so súpisným číslom 282, komunikácie Zámocké schody a iných okolitých stavieb je potrebné uviesť, že predložená projektová dokumentácia bola posúdená dotknutými orgánmi a oprávnenými osobami. V konaní nebol účastníkmi konania predložený žiadny odborný podklad preukazujúci, že by navrhnuté riešenie zakladalo reálne a preukázané riziko poškodenia týchto objektov.

Regionálny úrad Bratislava nespochybňuje skutočnosť, že stavebný úrad je v priebehu konania povinný zaoberať sa všetkými námietkami a pripomienkami účastníkov konania, tieto vyhodnotiť a v odôvodnení rozhodnutia sa s nimi vecne a preskúmateľným spôsobom vysporiadať. Uvedená povinnosť však nemôže byť vykladaná tak, že každá námietka účastníka konania, ktorá nie je podložená relevantným odborným podkladom, automaticky vyvoláva potrebu obstarávania ďalších odborných posudkov, stanovísk alebo technických štúdií nad rámec podkladov už stavebníkom predložených v predmetnom konaní. Z predloženého spisového materiálu vyplýva, že stavebník v priebehu konania predložil projektovú dokumentáciu, odborné stanoviská, vyjadrenia dotknutých orgánov a ďalšie podklady vypracované odborne spôsobilými osobami, ktoré slúžili ako podklad pre posúdenie povoliteľnosti navrhovanej stavby. Samotná skutočnosť, že účastníci konania s obsahom týchto podkladov nesúhlasia alebo ich spochybňujú a vyjadrujú obavy s navrhovanou stavbou, bez predloženia vlastných relevantných odborných zistení alebo dôkazov, nezakladá povinnosť stavebného úradu neustále dopĺňať dokazovanie alebo vyžadovať vypracovanie nových odborných podkladov. Odlišná situácia by nastala v prípade, ak by účastníci konania predložili vlastné odborné posudky, stanoviská alebo iné odborne spôsobilé podklady, ktoré by vecne a relevantným spôsobom spochybňovali závery podkladov nachádzajúcich sa v predloženom administratívnom spise. V takom prípade by bol stavebný úrad povinný vzniknutý odborný rozpor odstrániť a s protichodnými odbornými závermi sa v konaní náležite vysporiadať. Z predloženého administratívneho spisu, ani z obsahu podaných odvolaní však nevyplýva, že by

odvolatelia predložili akékoľvek odborné posúdenia alebo iné relevantné dôkazy spôsobilé spochybniť správnosť podkladov predložených stavebníkom, pričom tvrdenia účastníkov konania zostali v rovine všeobecných domnienok o možných negatívnych dôsledkoch navrhovanej stavby, pričom neboli podložené konkrétnymi odbornými zisteniami, ktoré by odôvodňovali potrebu ďalšieho dokazovania alebo prijatia odlišných skutkových záverov. Za takéhoto stavu nemožno stavebnému úradu vytýkať, že vychádzal z odborných podkladov, ktoré tvorili súčasť spisového materiálu. Regionálny úrad Bratislava súčasne poukazuje na skutočnosť, že podklady pre vydanie odvolaním napadnutého rozhodnutia boli vypracované autorizovanými a odborne spôsobilými osobami, ktoré za ich obsah, správnosť a súlad s požiadavkami podľa osobitných predpisov nesú vlastnú odbornú zodpovednosť. Stavebný úrad preto nemá ani oprávnenie nahrádzať odborné závery týchto osôb vlastnými úvahami, pokiaľ v konaní neboli predložené relevantné odborné podklady spôsobilé ich závery spochybniť.

K námietke týkajúcej sa nesprávnej aplikácie ustanovenia § 39a ods. 4 zákona č. 50/1976 Zb. účinného do 31.03.2025 Regionálny úrad Bratislava uvádza, že táto nie je dôvodná. Odvolatelia nesprávne tvrdia, že pre predmetné územie nie je spracovaný územný plán zóny. Z predloženého administratívneho spisu vyplýva, že pre predmetné územie je spracovaný Územný plán zóny Podhradie (2006), schválený uznesením Mestského zastupiteľstva hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy č. 1055/2006 zo dňa 06.07.2006, ktorého záväzná časť bola vyhlásená Všeobecne záväzným nariadením hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy č. 3/2006. Pozemky dotknuté navrhovanou stavbou sú podľa predmetnej územnoplánovacej dokumentácie súčasťou sektora Vydrica, celku Beblavého, regulačnej jednotky V21. Súlad navrhovanej stavby s územnoplánovacou dokumentáciou bol zároveň posúdený orgánom územného plánovania v súhlasnom záväznom stanovisku č. MAGS OUIC 61910/2024-652249/Sim zo dňa 19.12.2024, v ktorom boli vyhodnotené príslušné regulatívy funkčného a priestorového usporiadania územia vrátane koeficientov využitia územia. Uvedené skutočnosti boli následne zohľadnené aj v napadnutom rozhodnutí, konkrétne stavebný úrad v samotnej výrokovej časti napadnutého rozhodnutia zrozumiteľne opísal súlad povoľovanej stavby z hľadiska územného plánovania a splnenia jednotlivých koeficientov vyplývajúcich z Územného plánu zóny Podhradie, r. 2006. Regionálny úrad Bratislava vzhľadom k uvedenému konštatuje, že stavebný úrad postupoval v súlade s ustanovením § 39a ods. 4 zákona č. 50/1976 Zb., keď spojil územné konanie o umiestnení stavby so stavebným konaním, keďže podmienky umiestnenia stavby vyplývali z územného plánu zóny a boli potvrdené aj v súhlasnom záväznom stanovisku orgánu územného plánovania.

Podľa ustanovenia § 39 ods. 4 zákona č. 50/1976 Zb. účinného do 31.03.2025 *stavebný úrad spojí na žiadosť stavebníka územné konanie so stavebným konaním pri jednoduchej stavbe alebo jej prístavbe a nadstavbe; pri ostatných stavbách tak urobí za predpokladu, že podmienky na ich umiestnenie vyplývajú z územného plánu zóny alebo zo záväzného stanoviska orgánu územného plánovania.*

Odvolatelia zároveň namietali ustanovenia vyhlášky č. 453/2000 Z. z. upravujúce grafické prílohy napadnutého rozhodnutia. Regionálny úrad Bratislava k samotným prílohám napadnutého rozhodnutia uvádza, že v predmetnej veci bolo vedené spojené územné konanie o umiestnení stavby a stavebné konanie, ktorého podkladom bola projektová dokumentácia vypracovaná Ing. arch. Martin Maršala, autorizovaný architekt, reg. č. * 1748 AA*, z dátumu október 2024, revízia 002. Samotná skutočnosť, že v napadnutom rozhodnutí stavebný úrad uviedol, že overenú

projektovú dokumentáciu si stavebník prevezme po nadobudnutí právoplatnosti napadnutého rozhodnutia, nespochybňuje zákonnosť postupu stavebného úradu pri tomto type konania a ani nemá vplyv na vecnú správnosť napadnutého rozhodnutia. Regionálny úrad Bratislava zároveň poukazuje na skutočnosť, že prílohou napadnutého rozhodnutia je koordinačná situácia umiestnenia stavby, ktorá bola doručovaná verejnou vyhláškou spolu s napadnutým rozhodnutím, z ktorej je zrejmé umiestnenie navrhovanej stavby v území a jej vzťah k okolitým pozemkom a stavbám. Takýto postup predstavuje štandardný postup stavebného úradu v danom type konania a je v súlade s ustanovením § 10 ods. 2 vyhlášky č. 453/2000 Z. z., podľa ktorého sa k stavebnému povoleniu pripojí overená projektová dokumentácia stavby.

K námietke týkajúcej sa absencii projektu organizácie výstavby a projekt organizácie dopravy uvádza Regionálny úrad Bratislava, že súčasťou predloženého spisového materiálu ako aj podkladu pre vydanie napadnutého rozhodnutia bol projekt organizácie výstavby vypracovaný doc. Ing. Peter Makýš, PhD., Čsl. Parašutistov 1, 831 03 Bratislava z dátumu september 2025, ktorý rieši návrh koncepcie realizácie výstavby a preukazuje realizovateľnosť stavby v daných podmienkach výstavby, ktorý stavebník v rámci konania predložil v nadväznosti na uplatnené námietky účastníkov konania. Námietka je preto nedôvodná.

K námietkam týkajúcim sa posudzovania stavby podľa zákona č. 24/2006 Z. z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie (ďalej len „zákon č. 24/2006 Z. z.“) Regionálny úrad Bratislava uvádza, že s uvedenou námietkou sa vysporiadal v rámci napadnutého rozhodnutia, kde stavebný úrad uviedol nasledovné: *„predmetná stavba nespĺňa kritériá ani kapacitné prahové hodnoty, pri ktorých by vznikla povinnosť vykonať zisťovacie konanie, ktorý by zákon EIA podroboval konaniu podľa tohto zákona“*. Regionálny úrad Bratislava sa stotožňuje s vyjadrením stavebného úradu, a to s odkazom na ustanovenie § 4 ods. 1 zákona č. 24/2006 Z. z., a prílohu č. 8 k zákonu č. 24/2006 Z. z..

Podľa ustanovenia § 4 ods. 1 zákona č. 24/2006 Z. z. *predmetom posudzovania vplyvov strategických dokumentov je strategický dokument pripravovaný pre oblasť poľnohospodárstva, lesníctva, rybárstva, priemyslu, energetiky, dopravy, odpadového hospodárstva, vodného hospodárstva, telekomunikácií, cestovného ruchu, územného plánovania alebo využívania územia, regionálneho rozvoja a životného prostredia, ako aj strategický dokument spolufinancovaný Európskou úniou, ktoré majú pravdepodobne významný vplyv na životné prostredie a zároveň vytvárajú rámec na schválenie niektorej z navrhovaných činností uvedených v* ***prílohe č. 8*** *okrem strategických dokumentov, ktoré určujú využívanie malých území na miestnej úrovni.*

Odvolatelia rovnako namietajú použitie inštitútu doručovania verejnou vyhláškou. Stavebný úrad sa s uvedenou námietkou vysporiadal v odôvodnení napadnutého rozhodnutia, pričom poukázal na absenciu explicitného zákonného vymedzenia počtu účastníkov konania, pri ktorom možno pojem *„stavba s veľkým počtom účastníkov konania“* podľa ustanovenia § 42 ods. 2 zákona č. 50/1976 Zb. v znení účinnom do 31.03.2025 považovať za naplnený. Svoju úvahu stavebný úrad odôvodnil analogickým poukazom na právnu úpravu obsiahnutú v zákone č. 25/2025 Z. z., podľa ktorého sa doručovanie verejnou vyhláškou uplatňuje pri konaniach s 20 a viac účastníkmi konania. Regionálny úrad Bratislava zastáva názor, že stavebný úrad zvolený spôsob doručovania dostatočne, logicky a presvedčivo odôvodnil. Pri výklade neurčitého právneho pojmu *„stavba s veľkým počtom účastníkov konania“* vychádzal z relevantných zákonných súvislostí a tento pojem primerane

aplikoval na posudzovaný prípad. Zároveň je potrebné poukázať na skutočnosť, že účastníci konania si v priebehu konania riadne uplatňovali svoje procesné práva, podávali námietky a vyjadrenia k podkladom rozhodnutia, z čoho je zrejmé, že sa s obsahom doručovaných písomností oboznámili a spôsob doručovania nemal negatívny vplyv na výkon ich procesných práv ani na ochranu ich právom chránených záujmov

Podľa ustanovenia § 42 ods. 2 zákona č. 50/1976 Zb. účinného do 31.03.2025 *verejnou vyhláškou sa oznámi územné rozhodnutie o umiestnení líniovej stavby a v odôvodnených prípadoch aj o umiestnení zvlášť rozsiahlej stavby, **stavby s veľkým počtom účastníkov konania**, ako aj rozhodnutie o využití územia, ak sa týka rozsiahleho územia. Doručenie sa uskutoční vyvesením územného rozhodnutia na 15 dní spôsobom v mieste obvyklým. Posledný deň tejto lehoty je dňom doručenia.*

Regionálny úrad Bratislava záverom uvádza, že obsah podaných odvolaní je vo svojej podstate takmer totožný s námietkami uplatnenými už v rámci prvostupňového správneho konania, pričom stavebný úrad sa s nimi v odôvodnení napadnutého rozhodnutia dostatočne vysporiadal a uviedol správne úvahy, ktoré ho viedli k výsledku konania, a síce vydaniu napadnutého rozhodnutia. Stavebný úrad účastníkom konania zabezpečil výkon ich procesných práv, keď im poskytol možnosť vyjadriť sa k podkladom rozhodnutia, a to v súlade s ustanoveniami § 3 ods. 2 a § 33 ods. 2 správneho poriadku, a to aj po doplnení nových podkladov do predloženého spisového materiálu. Účastníci konania tak mali reálnu a účinnú možnosť uplatňovať svoje práva a právom chránené záujmy, čoho dôkazom sú nimi predložené námietky a pripomienky. Zároveň je zrejmé, že stavebník počas konania aktívne reagoval na vznesené námietky a usiloval sa o ich zohľadnenie, o čom svedčí doplnenie spisového materiálu o ďalšie podklady a vyjadrenia vyvolané obsahom predložených námietok. Skutočnosť, že nie všetkým námietkam účastníkov konania bolo vyhovené, sama osebe neznamená nezákonnosť napadnutého rozhodnutia. Vo vzťahu k obsahu jednotlivých námietok je potrebné uviesť, že viaceré z nich boli založené predovšetkým na domnienkach a tvrdeniach, ktoré neboli podložené relevantnými dôkazmi alebo odbornými podkladmi. Hoci sa na predmetné konanie vzťahujú ustanovenia správneho poriadku, stavebný úrad postupoval v súlade so základnými zásadami správneho konania a nebol povinný bez ďalšieho spochybňovať odborné posúdenia a stanoviská vypracované odborne spôsobilými osobami, pokiaľ nebol predložený relevantný podklad spôsobilý vyvolať dôvodné pochybnosti o ich správnosti alebo preukázať ich rozpor. Pri vedení konania je zároveň nevyhnutné rešpektovať princíp proporcionality. Na jednej strane stojí stavebník, ktorým cieľom je vydanie kladného rozhodnutia pre možnosť realizácie stavby, do ktorej prípravy a povoľovacieho procesu vynaložil finančné prostriedky a počas konania riadne poskytoval potrebnú súčinnosť, a na druhej strane účastníci konania oprávnení chrániť svoje subjektívne práva a právom chránené záujmy vrátane predkladania dôkazov na podporu svojich tvrdení. Uvedené záujmy je preto potrebné uviesť do vzájomnej rovnováhy a posudzovať ich spôsobom, ktorý zodpovedá požiadavke primeranosti, zákonnosti a ochrany práv všetkých účastníkov konania. Keďže pred vydaním napadnutého rozhodnutia neboli spochybnené odbornými posudkami doklady, ktoré tvoria súčasť spisového materiálu, nemožno hovoriť o nevysporiadaní sa s ich obsahom. Na základe uvedeného Regionálny úrad Bratislava nenašiel dôvod spôsobilý pre zrušenie odvolaním napadnutého rozhodnutia, a preto je potrebné ho potvrdiť.

Podľa ustanovenia § 46 správneho poriadku *rozhodnutie musí byť v súlade so zákonmi a ostatnými právnymi predpismi, musí ho vydať orgán na to príslušný, musí vychádzať zo spoľahlivo zisteného stavu veci a musí obsahovať predpísané náležitosti.*

Regionálny úrad Bratislava ako odvolací orgán doručuje rozhodnutie o podaných odvolaniach rovnakým spôsobom, akým boli doručované písomnosti a napadnuté rozhodnutie v prvostupňovom konaní, a síce formou verejnej vyhlášky spôsobom uvedeným v rozdeľovníku tohto rozhodnutia.

Na základe vyššie uvedeného rozhodol Regionálny úrad Bratislava tak, ako je uvedené vo výrokovej časti tohto rozhodnutia.

P o u č e n i e

Toto rozhodnutie je v inštančnom postupe konečné a nemožno sa proti nemu ďalej odvolať. Rozhodnutie je preskúmateľné súdom.



Mgr. Laura Čapkovičová
Hlavný radca
Regionálny úrad pre územné plánovanie a výstavbu Bratislava
oprávnená osoba na základe Poverenia č. 126/2026 zo dňa 09.07.2026 na rozhodovanie a podpisovanie v odvolacom konaní vedenom Regionálnym úradom Bratislava pod spis. zn. č. 25434/2026-22.1.2.

Doručí sa prostredníctvom inštitútu verejnej vyhlášky vyvesením na dobu 15 dní na úradnej tabuli Úradu pre územné plánovanie a výstavby Slovenskej republiky, Tomášikova 14366/64A, 831 04 Bratislava a zároveň bude zverejnené na webovom sídle Úradu pre územné plánovanie a výstavbu Slovenskej republiky v časti „Úradná tabuľa", ako aj na centrálnej úradnej elektronickej tabuli na stránke portálu www.slovensko.sk v časti „Úradná tabuľa":

- Stavebník: Beblavého s.r.o., IČO: 54 171 415, Nobelova 9, 831 02 Bratislava, v zastúpení: A1 Architecture a.s., Michalská 5, 811 01 Bratislava, IČO: 50 055 992, Valér Kokoš , Révova 44, 811 02 Bratislava

- Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava, Primaciálne námestie 1, P. O. BOX 192, IČO: 00 603 481

na pozemku registra C- KN parcelné 885/13. 885/65. 885/131 v katastrálnom území Staré Mesto, Bratislava:
VYDRICA DEVELOPMENT, a.s., Legionárska 10, 811 07 Bratislava, IČO: 51 733 064

bytový dom so súpisným číslom 7989 na ulici Zámocké schody 8. na pozemku registra C- KN parcelné 662/40 v katastrálnom území Staré Mesto, Bratislava:
Ing. arch. Dušan Fischer, Ing. arch. Katarína Fischerová

bytový dom so súpisným číslom 282 na ulici Zámocké schody 6, na pozemku registra C- KN parcelné 626 v katastrálnom území Staré Mesto, Bratislava:
Mgr. Adrien Komžík (v zastúpení: JUDr. Matej Valjent, Jesenského 232, 958 01 Partizánske)

na pozemku registra C- KN parcelné 885/1, 21435, 662/3, 597/3, 601 v katastrálnom území Staré Mesto, Bratislava:
Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava, Primaciálne námestie 1, P. O. BOX 192, 814 99 Bratislava, IČO: 603481

bytový dom so súpisným číslom 292 na ulici Beblavého 14, na pozemku registra C- KN parcelné 628/1 v katastrálnom území Staré Mesto, Bratislava:
Bc. Viktor Kováč, Viktor Kováč, Andrea Kováčová, Pavel Simkovitz, Anna Simkovitzová, Jana Motyčíková

bytový dom so súpisným číslom 291 na ulici Beblavého 12, na pozemku registra C- KN parcelné 629/4 v katastrálnom území Staré Mesto, Bratislava:
Tamara Natzijlová, Martin Sadovský, Ing. Martin Struss, Mária Strussová

budova obchodu a služieb so súpisným číslom 294 na ulici Beblavého 5 a 7, na pozemku registra C- KN parcelné 602, 603, 604, 596/3 v katastrálnom území Staré Mesto, Bratislava:
Ing. Ľubomír Horník

bytový dom so súpisným číslom 290 na ulici Beblavého 10, na pozemku registra C-KN parcelné 631/8v katastrálnom území Staré Mesto, Bratislava:
Mgr. Milan Ferenčík, Eva Ferenčíkova, Ján Fízeľ, Helena Saliu, Ing. Veronika Bab

administratívna budova so súpisným číslom 5043 na ulici Zámockého schody 2A na pozemku registra C- KN parcelné 596/5 v katastrálnom území Staré Mesto, Bratislava:
Zámocké schody, s.r.o., IČO: 36 289 001

- A1 Architecture a.s., Michalská 5, 811 01 Bratislava, IČO: 50 055 992 - projektant

Na vedomie:

2. A1 Architecture, a.s., Michalská 5, 811 01 Bratislava, IČO: 50 055 992 (ako splnomocnený zástupca účastníka konania Beblavého s.r.o., IČO: 54 171 415, Nobelova 9, 831 02 Bratislava)
3. Mestská časť Bratislava-Staré Mesto, Stavebný úrad, Vajanského nábrežie 3, 814 21 Bratislava, IČO: 00 603 147 - s vrátením spisového materiálu prislúchajúceho k napadnutému rozhodnutiu č. 616/18054/2026/STA/Ciz-37 zo dňa 25.03.2026 a žiadosťou o vyvesenie tohto rozhodnutia na úradnej tabuli mestskej časti Bratislava-Staré Mesto a jeho webovom sídle

Potvrdenie dátumu vyvesenia a zvesenia:

Vyvesené dňa..... 15. 10. 2026 **Zvesené dňa**.....

Podpis a pečiatka **Podpis a pečiatka**

Úrad pre územné plánovanie a výstavbu
Slovenskej republiky
Regionálny úrad pre územné plánovanie
a výstavbu Bratislava
Tomášikova 12735/64, 831 04 Bratislava
-7-