



MESTSKÁ ČASŤ BRATISLAVA-STARÉ MESTO Vajanského nábrežie 3, 814 21 Bratislava

Číslo záznamu: 9882/46374/2018/STA/Sul- H/1 11

V Bratislave, 31.10.2018

ROZHODNUTIE

Z7

778



Mestská časť Bratislava-Staré Mesto, ako príslušný stavebný úrad (ďalej len „stavebný úrad“) 117 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov (ďalej len „stavebný zákon“) v nadväznosti na § 7a ods. 2 písm. i) zákona č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislave v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o hlavnom meste“) a čl. 67 štatútu hlavného mesta Bratislavy, v nadväznosti na § 1 písm. c) zákona č. 608/2003 Z.z. o štátnej správe pre územné plánovanie, stavebný poriadok a bývanie a o zmene a doplnení zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov, v nadväznosti na § 2 písm. e) zákona č. 416/2001 Z.z. o prechode niektorých pôsobností z orgánov štátnej správy na obce a na vyššie územné celky v znení neskorších predpisov, zastúpená starostom mestskej časti v zmysle § 17 ods. 3 zákona o hlavnom meste, v konaní preskúmal návrh na predĺženie platnosti časovo obmedzeného povolenia na predčasné užívanie časti stavby **Rozhodnutia č. 6603/17738/2018/STA/Grm- H/39 zo dňa 25.04.2018, právoplatné dňa 21.05.2018**, ktorý dňa 01.10.2018 podal a dňa 11.10.2018 doplnil navrhovateľ: **OMEGA Investments, a.s., Rybné nám.1, 811 02 Bratislava IČO 46 455 141**, (ďalej len „stavebník“) a podľa §68 a § 83 stavebného zákona v spojení s § 46 a § 47 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov (ďalej len „správny poriadok“) rozhodol tak, že

povoľuje predĺženie doby platnosti predčasného užívania časti stavby

názov stavby: „Hotel Danube v Bratislave, Rybné nám. 1- stavebné úpravy“

s vylúčením nedokončenej časti stavby v rozsahu:

- 2.PP casino (miestnosti -2.005, -2.009 až -2.016)
- 1.PP casino (miestnosti -1.006, -1.012)
- 1.NP casino (miestnosti 1.034 až 1.036, 1.038 až 1.040)
- 6.NP Panorama lounge (miestnosti 6.024 až 6.039,6.044, 6.045, 6.050 až 6.051, 6.053 až 6.056)

miesto stavby: stavba súp. č. 104135 na pozemku CKN pare. č. 280/1 v kat. úz. Staré Mesto, v Bratislave

v skladbe: SO 01 Hotel Danube PS 01 Technológia kuchyne PS 02 Technológia

výťahu zmena dokončenej stavby **Hotel -nebytové priestory:**

2. PP, 1. PP: predĺženie výťahu v osiach 61,62; Y do 1.PP 1 .NP, ktorého súčasťou sú:

druh:

účel:

- reštaurácia, kaviareň-bar L'art, MOW bar, kancelárske priestory, zasadačky, konferenčné miestnosti, multifunkčný priestor, komunikačné, skladové a technické priestory, sociálne zariadenia, kuchyňa a zázemie kuchyne,
- 2.NP, ktorého súčasťou je: recepcia, priestory wellness, priestory fitness
- 5.NP, ktorého súčasťou je: hotelová časť pozostávajúca z izieb a apartmánov
- 6.NP, ktorého súčasťou sú: kancelárske priestory, komunikačné, skladové a technické

priestory

podľa projektu skutočného vyhotovenia vypracovaného zatkalik architects, s.r.o., zodp. projektant Ing. árch. Juraj Zatkalik, AA, *2003AA*, v novembri 2017.

Pre stavbu bolo vydané stavebné povolenie na zmenu dokončenej stavby č. 7863/3089 I/2016/STA/Skr-G/48 zo dňa 20.07.2016, právoplatné dňa 08. 08. 2016.

Pre stavbu bolo vydané časovo obmedzené povolenie na predčasné užívanie stavby č. 6603/17738/2018/STA/Grm-H/39 zo dňa 25.04.2018, právoplatné dňa 21.05.2018.

1. Platnosť predĺženia predčasného užívania stavby stanovuje stavebný úrad na dobu určitú do 5 mesiacov od začiatku realizácie.

Pre predčasné užívanie stavby sa určujú tieto podmienky:

1. Predĺženie platnosti predčasného užívania stavby sa povoľuje do 5 mesiacov od začiatku realizácie.
2. V platnosti ostávajú podmienky uvedené v rozhodnutí č. 6603/17738/2018/STA/Grm-H/39 zo dňa 25.04.2018, právoplatné 21.05.2018

Stanoviská dotknutých orgánov neboli záporné ani protichodné. Účastníci konania v stanovenej lehote nepodalí žiadne pripomienky a námietky v konaní o predĺžení platnosti časovo obmedzeného povolenia na predčasné užívanie časti stavby.

Stavebný úrad upozorňuje stavebníka, že užívanie stavby po uplynutí platnosti tohto rozhodnutia a bez právoplatného kolaudačného rozhodnutia je správnym deliktom podľa § 106 ods.3 písm. d) stavebného zákona, podľa ktorého stavebný úrad alebo inšpekcia uloží pokutu do 5 miliónov Sk právnickej osobe alebo fyzickej osobe oprávnenej na podnikanie, ktorá užíva stavbu bez kolaudačného rozhodnutia alebo v rozpore s ním, alebo ako vlastník stavby či iný oprávnený na jej užívanie umožní inej osobe užívanie stavby pred vydaním kolaudačného rozhodnutia alebo v rozpore s ním,“ (v prepočte na euro podľa § 9 ods.2 zák.č.659/2007 Z.z. o zavedení meny euro v Slovenskej republike a o zmene a doplnení niektorých zákonov).

ODÔVODNENIE

Navrhovateľ OMEGA Investments, a.s., Rybné námestie 1, 811 02 Bratislava (ďalej len „stavebník“) doručil dňa 01.10.2018 Mestskej časti Bratislava - Staré Mesto, ako vecne a miestne príslušnému stavebnému úradu prvého stupňa podľa § 117 ods.1 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov podanie „Žiadosť o vydanie povolenia na predčasné užívanie stavby „Hotel Danube v Bratislave“, Rybné námestie 1- stavebné úpravy podľa ustanovenia § 83 stavebného zákona (návrh)“ zo dňa 01.10.2018, ktorú doplnil podaním zo dňa 11.10.2018 s názvom podanie „Žiadosť o vydanie povolenia na predčasné užívanie stavby „Hotel Danube v Bratislave“, Rybné námestie 1- stavebné úpravy podľa ustanovenia § 83 stavebného zákona - DOPLNENIE/ZMENA PETITU doručeným dňa 11.10.2018. Z obsahu žiadosti v znení doplnenia (návrhu) bolo zrejmé, že sa navrhovateľ domáha predĺženia doby platnosti predčasného užívania stavby v zmysle rozhodnutia č. 6603/17738/2018/STA/Grm-H/39 zo dňa 25.04.2018, právoplatné 21.05.2018, ktoré vydala Mestská časť Bratislava- Staré Mesto, ako vecne a miestne príslušný stavebný úrad prvého stupňa podľa § 117 ods. 1 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov podľa ust. § 83 stavebného zákona v spojení s ust. § 46, § 47 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov (ďalej v texte ako „stavebný úrad“) a ktorým stavebný úrad povolil predčasné užívanie stavby (ktorá predstavuje zmenu dokončenej stavby): „ Hotel Danube, Rybné námestie 1-stavebné úpravy“ (ďalej len „stavba“) Rybné námestie 1 v Bratislave, nehnuteľnosti súpisné číslo 104135 na pozemku register "C" pare. č. 280/1 v katastrálnom území Staré Mesto v skladbe: SO 01 Hotel Danube, PS 01 Technológia kuchyne, PS 02 Technológia výťahu. Platnosť predčasného užívania stavby stanovil stavebný úrad na dobu určitú do 31.10.2018. Dňom podania žiadosti bolo začaté konanie o predĺžení doby platnosti predčasného užívania stavby v zmysle Rozhodnutia tunajšieho stavebného úradu č.6603/17738/2018/STA/Grm-H/39 zo dňa 25.04.2018, právoplatné 21.05.2018. Stavebný

úrad listom č. 9882/44943/2018/STA/SuI zo dňa 17.10.2018 známym účastníkom konania a dotknutým orgánom oznámil začatie konania o predĺžení platnosti časovo obmedzeného povolenia na predčasné užívanie stavby. Stavebný úrad upustil od miestneho zisťovania nakoľko mu boli pomery stavby známe a určil účastníkom konania a dotknutým orgánom lehotu na uplatnenie námietok a stanovísk a súčasne ich upozornil, že na neskoršie podané námietky a stanoviská neprihliadne.

Z hľadiska obsahu možno oddiel 7 stavebného zákona s názvom Užívanie stavieb, resp. systematickú časť s názvom Kolaudácia stavieb (ust. § 76 až § 84 stavebného zákona) rozdeliť na povoľovanie užívania dokončených stavieb, povoľovanie predčasného užívania nedokončených stavieb a povoľovanie skúšobnej prevádzky stavieb. V ust. § 83 stavebný zákon definuje oprávnenie stavebného úradu, aby po splnení podmienok povolil užívanie nedokončenej stavby, resp. jej časti, t.j. stavby pred odovzdaním a prevzatím všetkých dodávok. Rozhodnutie, ktorým stavebný úrad povolí užívanie nedokončenej stavby má v zmysle ust. § 83 stavebného zákona časovo obmedzenú platnosť a je možné ho vydať len pokiaľ stupeň „nedokončenosti stavby“ nemá podstatný vplyv na užívateľnosť stavby a jej užívanie neohrozí bezpečnosť a zdravie osôb, resp. pôjde o takú časť stavby, ktorá je spôsobilá na samostatné užívanie, a predčasné užívanie nebude mať vplyv na užívateľnosť stavby (napr. nezhoršia sa podmienky na riadne dokončenie stavby a nebude to mať vplyv na termín dokončenia stavby). Vo všeobecnosti je potrebné uviesť, že konanie o povolení predčasného užívania stavby je osobitnou formou kolaudačného konania. Rozdiel medzi kolaudačným konaním a jeho osobitnou formou, t.j. konaním o povolení predčasného užívania stavby je v podmienkach, forme a obsahu meritórneho rozhodnutia.

Na stavbu bolo stavebným úradom vydané stavebné povolenie na zmenu dokončenej stavby č. 7863/30891/2016/STA/Skr-G/48 zo dňa 20.07.2016, právoplatné dňa 08.08.2016. Základnou podmienkou, vyplývajúcou z ust. § 83 stavebného zákona je objektívne jestvujúca tzv. „nedokončenosť stavby“, ktorá odôvodňuje využitie oprávnenia stavebného úradu vydať rozhodnutie o povolení predčasného užívania stavby. V prejednávanej veci stavebný úrad vykonal dňa 04.01.2018 na stavbe ústne konanie s miestnym zisťovaním v rámci kolaudačného konania na stavbu, v rámci ktorého bolo zistené, že nie sú dokončené stavebné úpravy v priestoroch Casino 2.PP (miestnosti č. -2.005, -2.009 až -2.016), 1 .PP (miestnosti -1.012, - 1.006), a l.NP (miestnosti 1.034 až 1.036, 1.038 až 1.040), nie sú dokončené stavebné úpravy v priestore 6.NP Panorama Lounge (miestnosti 6.024 až 6.039, 6.044, 6.045, 6.048, 6.050, 6.051 až 6.056), stavebne nedokončené priestory boli označené v projekte skutočného vyhotovenia stavby vypracovaného zodpovedným projektantom Ing.arch. Jurajom Zatkálíkom, AA, *2003AA*, 11/2017 predloženého pri miestnom zisťovaní spojenom s ústnym pojednávaním dňa 04.01.2018. Súčasne stavebník nepreukázal splnenie záväznej podmienky stavebného povolenia č.7863/30891/2016/STA/Skr-G/48 dňa 20.07.2016, právoplatného dňa 08.08.2016 uvedenej v bode 18.1.1.: „Preriešiť úpravy fasád tak, aby rešpektovali pôvodný koncept architektonickej súťaže z čias výstavby objektu- vertikálnym členením fasád eliminovať silnú horizontalitu a monotónnosť novo navrhovaných úprav fasád.“ Uvedené nedostatky bránili v pokračovaní v kolaudačnom konaní a preto stavebný úrad kolaudačné konanie prerušil, rozhodnutím č. 235/621/2018/STA/Grm-K/21 zo dňa 12.02.2018.

Stavebný úrad zabezpečil stanoviská dotknutých orgánov:

• **Krajského pamiatkového úradu Bratislava, záväzné stanovisko č. KPUBA-2018/15507- 4/62415/FAL, zo dňa 03.08.2018, ktorým bola schválená realizačná dokumentácia s nasledujúcimi podmienkami:**

1. Realizačné práce začnú do 3 týždňov od doručenia tohto záväzného stanoviska, **maximálna doba realizácie v zmysle predloženej žiadosti bude 5 mesiacov od začiatku realizácie.**
2. Začiatok stavebných prác a predpokladaný koniec stavebných prác bude ohlásený 15 dní vopred písomnou formou na KPU.
3. Každú závažnú zmenu oproti schválenej žiadosti a zmenu oproti a nad rámec tohto rozhodnutia je potrebné prerokovať a schváliť správnym orgánom.

- Krajského pamiatkového úradu Bratislava, súhlasné záväzné stanovisko č. KPUBA-2018/20689-7/85503/FAL zo dňa 24.10.2018 vydané ku konaniu o predĺžení rozhodnutia o predčasnom užívaní stavby
- Ďalej ostávajú v platnosti stanoviská dotknutých orgánov uvedené v rozhodnutí č. 6603/17738/2018/STA/Grm-H/39 zo dňa 25.04.2018, právoplatné 21.05.2018:
 - Krajského pamiatkového úradu Bratislava, súhlasné záväzné stanovisko č. KPUBA- 201 8/4092-7/22573/MAC zo dňa 21.03.2018
 - Krajského pamiatkového úradu č. KPÚ BA-2018/8094-3/27908/DIM zo dňa 10.04.2018
 - Hasičského a záchranného útvaru hlavného mesta SR Bratislavy, stanovisko č. KRHZ-BA- OPP-2018/000040-002 zo dňa 25.01.2018
 - Inšpektorátu práce BA, záväzné stanovisko č. IBA-1-12-2.1/ZS-C22,23-18 zo dňa 08.01.2018
 - Regionálneho úradu verejného zdravotníctva BA záväzné stanovisko č. HŽP/20350/2017 zo dňa 20.12.2017
 - Okresného úradu Bratislava, odbor starostlivosti o ZP stanovisko č. OU-BA-OSZP3- 2018/21216/HEL/1 zo dňa 31.1.2018

V konaní neboli uplatnené pripomienky a námietky účastníkov konania.

Vzhľadom na vyššie uvedené skutočnosti stavebný úrad rozhodol tak, ako je uvedené vo výrokovej časti tohto rozhodnutia.

POUČENIE

Proti tomuto rozhodnutiu je možné podať odvolanie do 15 dní odo dňa jeho oznámenia na správnom orgáne, ktorý rozhodnutie vydal, t.j. mestská časť Bratislava-Staré Mesto, Vajanského nábrežie č. 3, 814 21 Bratislava. Odvolacím orgánom je Okresný úrad Bratislava, odbor výstavby a bytovej politiky, Tomášikova 46, 832 05 Bratislava 3.

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



Poplatok:

Správny poplatok podľa zákona č. 145/1995 Z.z. o správnych poplatkoch v znení neskorších predpisov sa za vydanie tohto rozhodnutia nevyberá.

Doručí sa:

-účastníkom konania PO:

1. OMEGA Investments, a.s., Rybné nám. 1,811 02 Bratislava

Na vedomie:

- ¹ 2. Krajský pamiatkový úrad BA, Leškova 17, 811 04 Bratislava
3. Hasičský a záchranný útvar Hlavného mesta SR Bratislavy, Radlinského 6, Bratislava
4. Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne nám. č. 1, 814 99 Bratislava
5. Regionálny úrad verejného zdravotníctva, hl. m. SR Bratislava, Ružinovská 8, 820 09 Bratislava 29, P.O.Box 26
6. Inšpektorát práce Bratislava, Za kasárňou 1, 832 64 Bratislava
7. Okresný úrad Bratislava, odb. starostlivosti o životné prostredie, Tomášikova 46, 832 05 Bratislava