MESTSKÁ ČASŤ BRATISLAVA - ZÁHORSKÁ BYSTRICA
Nám. Rodiny 1, 843 57 Bratislava

č. 2026-25/978/D/12/Ry

V Bratislave dňa 7.10.2026

ROZHODNUTIE
O SPÔSOBILOSTI STAVBY NA UŽÍVANIE

Mestská časť Bratislava-Záhorská Bystrica, ako stavebný úrad príslušný podľa § 15 ods. 1 zákona č. 25/2025 Z.z. Stavebný zákon a o zmene a doplnení niektorých zákonov, podľa § 84 zákona č. 25/2025 Z.z. Stavebný zákon a o zmene a doplnení niektorých zákonov v nadväznosti zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov (ďalej len "stavebný zákon účinný do 31.3.2025"), preskúmal žiadosť o preskúmanie spôsobilosti stavby na užívanie, na základe tohto preskúmania prerokoval a posúdil žiadosť postupom podľa § 140d ods. 5 stavebného zákona, primerane v súlade s ustanoveniami § 20 vyhlášky č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona, v súlade s ustanoveniami vyhlášky 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 a v súlade s ustanoveniami zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov a na základe výsledkov miestneho zisťovania spojeného s ústnym pojednávaním potvrdzuje:

s p ô s o b i l o s ť n a u ž í v a n i e

stavby: **"Objekt Horáreň a sklad"**
Bratislava - Záhorská Bystrica, Prídavková, (ďalej len "stavba"),

žiadateľovi: **Peter Fatyka, Wolkrova 5, 851 01 Bratislava,**
ktorého zastupuje Ing. Marek Majcher, Záhorácka 4/56, 901 01 Malacky, (ďalej len "vlastník"),

miesto stavby: objekt horárne na pozemku register "C" parc. č. 2638 v katastrálnom území Záhorská Bystrica – podľa geometrického plánu č. 79/2025, úradne overeného pracovníkom Okresného úradu Bratislava, katastrálny odbor dňa 17.12.2025 pod č. G1-2487/2025,
objekt skladu na pozemku register "C" parc. č. 2639/7 v katastrálnom území Záhorská Bystrica – podľa geometrického plánu č. 79/2025, úradne overeného pracovníkom Okresného úradu Bratislava, katastrálny odbor dňa 17.12.2025 pod č. G1-2487/2025,

popis stavby: PD rieši existujúci objekt horárne (SO 01), ktorý má 1PP, 1NP a podkrovie. Stavba má tvar obdĺžnika s celkovými pôdorysnými rozmermi 7,60 x 9,35 m a prestrešená je sedlovou strechou. Ďalším objektom je sklad (SO 02), ktorý má 1NP, má obdĺžnikový tvar s celkovými pôdorysnými rozmermi 2,10 x 3,10 m a prestrešený je plochou strechou. Sklad slúži na skladovanie vecí pre potreby lesného hospodárstva a poľovníctva. Podlahová plocha SO 01 je 216,23 m^2 a podlahová plocha stavby SO 02 je 6,00 m^2. Celková podlahová plocha nadzemnej časti stavby je **78,89 m^2.** Zastavaná plocha horárne je 138,00 m^2 a zastavaná plocha skladu je 7,00 m^2.
Stavba z hľadiska dopravného riešenia:
Pozemok je prístupný z komunikácie ul. Prídavková. Nároky statickej dopravy sú pokryté na pozemku stavby na spevnenej ploche pod prístreškom.

Stavba z hľadiska napojenia na inžinierske siete:
Na pozemku sa nachádza jestvujúca prípojka vody DN 25 zaústená do vodomernej šachty z ktorej je zrealizovaný vnútroareálový rozvod vody. Splašková kanalizácia je riešená do žumpy. NN prípojka je zrealizovaná z existujúcej vzdušnej siete NN. Dažďové vody sú riešené do vsakovacích jám.
Stavba je od roku 2013 užívaná a je v súlade s so záväznými regulatívmi funkčného využívania územia, podľa záväznej časti Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov.

účel stavby: nebytová budova podľa § 43c ods. 1 stavebného zákona účinného do 31.3.2025.

Na užívanie stavby sa určujú tieto podmienky:

1. Stavba sa bude užívať v súlade s týmto rozhodnutím. Každá zmena v užívaní musí byť vopred odsúhlasená stavebným úradom.
2. Počas užívania stavby musia byť stále dodržiavané príslušné platné predpisy týkajúce sa ochrany životného prostredia, zdravia ľudí, bezpečnosti pri práci a požiarnej ochrany.
3. Neoddeliteľnou súčasťou tohto rozhodnutia je dokumentácia skutkového stavu existujúcej stavby overená stavebným úradom v kolaudačnom konaní a vlastník stavby je povinný ju uchovávať po celý čas užívania stavby; pri zmene vlastníctva stavby ju odovzdá novému nadobúdateľovi a pri odstránení stavebnému úradu.
4. Dodržať podmienky súhlasu na prevádzku malého zdroja znečistenia ovzdušia č. MAGS OZP 60728/2025, 573629/2025 zo dňa 23.10.2025,
   - Prevádzkovať krby v súlade s technicko-prevádzkovými podmienkami výrobcu.
   - Spaľovať iba tuhé palivá určené v súlade s technickou špecifikáciou malého spaľovacieho zariadenia.
   - Oznámiť tunajšiemu úradu všetky zmeny súvisiace s prevádzkou tepelného zdroja. Tento súhlas nie je rozhodnutím podľa zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní v znení neskorších predpisov a je záväzným stanoviskom podľa § 26 ods. 11 zákona o ochrane ovzdušia na vydanie rozhodnutia o užívaní stavby podľa zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov (stavebný zákon).
5. Dodržať podmienky Okresného úradu Bratislava, Pozemkový a lesný odbor stanovisko dňa 26.9.2023 č. OU-BA-PLO-2023/395025-002/BAK
   - nebudete vyžadovať ťažbu zdravých stromov z dôvodu ich možného pádu na vašu nehnuteľnosť umiestnenú v ochrannom pásme lesa
   - budete rešpektovať práva vlastníka a obhospodarovateľa priľahlých lesných pozemkov, ktorý je účastníkom v rámci konaní vedených podľa stavebného zákona
   - dáte si " stavbu " poistiť pre prípad vzniku škody vplyvom lesa, ktorú spôsobia prírodné podmienky alebo vykonávanie hspodárskej činnosti v lese tak, aby túto škodu poisťovňa následne nevymáhala od majiteľa alebo obhospodarovateľa lesa
   - pokiaľ bude les ohrozovať majetok a zdravie na vašom pozemku a odborný lesný hospodár vydá povolenie na ťažbu, dáte ju vykonať na vlastné náklady
   - vyrovnáte oprávnené navýšené náklady na práce v priľahlom lese, ktorých navýšenie bude z dôvodu ochrany vašej nehnuteľnosti
   - nebudete na okolité lesné pozemky umiestňovať výkopovú zeminu, žiaden stavebný a komunálny odpad počas stavby ani po jej ukončení
   - nebudete zasahovať do priľahlých lesných pozemkov (vjazd, skládky odpadov)
   - práce realizovať v súlade s platnou legislatívou zákona o lesoch, zákona o ochrane prírody a krajiny č. 543/2002 Z.z., zákona 50/1976 Zb. stavebný zákon, zákona č.314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarmi a vyhlášky MV SR č. 121/2002 Z.z. o protipožiarnej ochrane, v znení neskorších predpisov
   - hore uvedené podmienky budú v plnom rozsahu premietnuté do stavebného povolenia a v prípade, že nebudú dodržané, toto záväzné stanovisko stratí platnosť

Ku konaniu boli predložené nasledovné stanoviská:

Hl. mesto SR Bratislava, orgán územného plánovania stanovisko dňa 24.6.2025 č. MAGS OUIC 53641/2025-406397/Kuch

- Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava konštatuje, že posudzovaná stavba JE V SÚLADE so záväznými regulatívmi funkčného využívania územia podľa záväznej časti Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov.
- Časť E - Vyjadrenie mestskej časti Mestská časť Bratislava Záhorská Bystrica Poradové číslo vyjadrenia MU ZB - 709/2495/2025/JAL Dátum vydania 26.05.2025 Výroková časť : Mestská časť Bratislava-Záhorská Bystrica, ako príslušný orgán územného plánovania a dotknutý orgán vo veci posúdenia súladu dokumentácie navrhovanej stavby so záväznou časťou územnoplánovacej dokumentácie v zmysle § 4 ods. 3 písm. d) zák. č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov, § 21 zákona č. 25/2025 Z. z. stavebný zákon a o zmene a doplnení niektorých zákonov (Stavebný zákon), § 7d, §31f ods.6 zák. č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislave v znení neskorších predpisov, § 24, §24a, § 40a - § 40c zákona č. 200/2022 Z.z. o územnom plánovaní v znení neskorších predpisov, vo veci posúdenia súladu dokumentácie navrhovanej stavby so záväznou časťou územnoplánovacej dokumentácie vydáva vyjadrenie, že navrhovaná stavba je v súlade s obsahom záväznej časti územnoplánovacej dokumentácie a s požiadavkami na dopravné a technické vybavenie územia.
- Časť F - Upozornenie / Iné / Doplňujúce informácie: Záväzné stanovisko orgánu územného plánovania nenahrádza stanovisko hlavného mesta ako dotknutého orgánu požadované podľa iných osobitných predpisov, vyjadrenia hlavného mesta ako dotknutej právnickej osoby požadované podľa osobitných predpisov, ako ani vyjadrenia hlavného mesta ako účastníka konania . Rovnako nezakladá právo na odpredaj, prípadne uzatvorenie nájomného, resp. iného právneho vzťahu k predmetným nehnuteľnostiam vo vlastníctve mesta.
- Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava je viazané obsahom vlastného záväzného stanoviska; to neplatí, ak došlo k zmene právneho predpisu, podľa ktorého vydal záväzné stanovisko, alebo ak sa podstatne zmenili skutkové okolnosti alebo podklady, na základe ktorých vydal záväzné stanovisko.

Mestská časť Bratislava - Záhorská Bystrica, referát výstavby, dopravy, ÚPI, verejného obstarávania a IČ vyjadrenie dňa 26.5.2025 č. MU ZB-709/2495/2025/JAL

- navrhovaná stavba je v súlade s obsahom záväznej časti územnoplánovacej dokumentácie a s požiadavkami na dopravné a technické vybavenie územia

Okresný úrad Bratislava, OOPaVZŽP - Štátna vodná správa vyjadrenie dňa 13.5.2024 č. OU-BA-OSZP3-2024/365422-002

- 1. Predmetná stavba nie je podľa § 52 vodného zákona vodnou stavbou a na jej uskutočnenie nie je potiebne rozhodnutie orgánu štátnej vodnej správy podľa § 26 vodného zákona a nevyžaduje si ani súhlas orgánu štátnej vodnej správy podľa § 27 vodného zákona.
- 2. Počas uskutočňovania prác nesmie dôjsť k zhoršeniu kvality (znečisteniu) povrchových a podzemných vôd.
- 3. Existujúce inžinierske siete musia byť pred začatím stavby zamerané a vytýčené.
- 4. V mieste križovania stavby s existujúcimi sieťami vodovodu a kanalizácie postupovať zvlášť opatrne a zachovat ich ochranné pásma.
- Toto vyjadrenie je podľa § 73 ods. 18. záväzným stanoviskom a nie je rozhodnutím podľa zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní ("správny poriadok") a ani nenahrádza súhlas na uskutočnenie zmeny predmetnej stavby.
- V súlade s § 140b ods. 2 zákona č. 50/1976 Z. z. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov ("stavebný zákon"), platí toto vyjadrenie aj pre konania nasledujúce podľa stavebného zákona.

Okresný úrad Bratislava, OOPaVZŽP- Ochrana prírody a krajiny stanovisko dňa 30.4.2024 č. OU-BA-OSZP3-2024/353125-002

- 1. Stavba sa navrhuje realizovať mimo zastavaného územia obce, v území, pre ktoré platí 1. stupeň ochrany v rozsahu ustanovení § 12 zákona
- 2. Podľa Regionálneho územného systému ekologickej stability (ďalej "RÚSES") mesta Bratislavy (SAŽP 1994) sa v blízkosti záujmového územia nenachádza žiadny prvok RÚSES.
- 3. V prípade výrubu drevín v súvislosti s realizáciou stavby mimo zastavaného územia obce sa podľa zákona OPK vyžaduje súhlas orgánu ochrany prírody a krajiny na výrub stromov s obvodom kmeňa nad 40 cm, meraným vo výške 130 cm nad zemou, a súvislých krovitých porastov s výmerou nad 20 m2; o súhlase na výrub drevín podľa § 47 ods. 3 zákona OPK je príslušná rozhodnúť Mestská časť Bratislava - Záhorská Bystrica.
- 4. Stavebník je povinný pri stavebných prácach postupovať tak, aby nedochádzalo k poškodeniu podzemných ani nadzemných častí blízko rastúcich zachovalých drevín, napr. na susedných pozemkoch (§ 47 ods.l zákona OPK) a aby bola zabezpečená ich ochrana v zmysle STN 83 7010 Ochrana prírody, Ošetrovanie, udržiavanie a ochrana stromovej vegetácie, podľa ktorej (bod 4.2.4 STN) sa napr. výkopové práce ani zhutňovanie pôdy nesmie vykonávať v koreňovom priestore drevín.

Okresný úrad Bratislava, Pozemkový a lesný odbor rozhodnutie dňa 5.6.2024 č. OU-BA-PLO 2024/317900-008/BAK

- trvale vyníma podľa § 7 ods. 1 písm. a) zákona o lesoch lesné pozemky v katastrálnom území Záhorská Bystrica z plnenia funkcii lesov, nakoľko pozemok vplyvom ľudskej činnosti zmenil svoj charakter a nezodpovedá v celom rozsahu lesnému pozemku.

Odôvodnenie

Dňa 28.7.2025 podal vlastník stavby žiadosť o preskúmanie spôsobilosti stavby na užívanie na horeuvedenú stavbu; uvedeným dňom bolo začaté konanie o preskúmaní spôsobilosti stavby na užívanie.
Pretože žiadosť nebola úplná a neboli doložené všetky podklady a stanoviská potrebné pre jej riadne a spoľahlivé posúdenie, bol vlastník stavby dňa 28.7.2025 vyzvaný na doplnenie svojej žiadosti a konanie bolo prerušené. Žiadosť bola doplnená dňa 8.7.2026.
Stavba bola začatá v roku 2007 a dokončená a užívaná od roku 2013. Na základe čestných vyhlásení vlastníka je možné konštatovať, že stavba bola bez nedostatkov nepretržite užívaná.

Podľa § 88a ods. 11 stavebného zákona účinného do 31.3.2025
Ak sa v konaní o dodatočnom povolení stavby zistí, že stavba je dokončená a vlastník stavby podá žiadosť o preskúmanie spôsobilosti stavby na užívanie, stavebný úrad konanie o dodatočnom povolení stavby zastaví.

Stavebný úrad na vyššie uvedenú stavbu mal podanú žiadosť dňa 24.9.2007 o dodatočné povolenie stavby. Konanie o dodatočnom povolení stavby bolo zastavené rozhodnutím č. 2026-2007/1582/Ry zo dňa 8.7.2026 z dôvodu, že sa v konaní o dodatočnom povolení stavby zistilo, že stavba je dokončená a vlastník stavby podal dňa 28.7.2025 žiadosť o preskúmanie spôsobilosti stavby na užívanie.

Podľa § 140d ods. 1 stavebného zákona účinného do 31.3.2025
Stavebný úrad na žiadosť vlastníka stavby preskúma spôsobilosť stavby na užívanie, ak ide o stavbu zhotovenú a užívanú bez povolenia stavebného úradu alebo v rozpore s ním od 1. januára 1990 do 31. marca 2025 a vlastník stavby preukáže, že
a) stavba svojím stavebnotechnickým stavom a vybavením zodpovedá základným požiadavkám na stavby a účelu, na ktorý ju vlastník nepretržite bez nedostatkov užíva, a stavebný úrad v konaní zistí, že stavba neohrozuje život,

b) je vlastníkom pozemku alebo má iné právo k pozemku a došlo k usporiadaniu pozemku podľa osobitných predpisov,
c) stavba nebola postavená v rozpore so záväznými regulatívmi funkčného využívania územia podľa záväznej časti územnoplánovacej dokumentácie alebo záujmami chránenými podľa osobitných zákonov15i) účinných v čase zhotovenia alebo v čase preskúmania podľa toho, ktorá skutočnosť je pre vlastníka priaznivejšia,
d) stavba sa nenachádza pod elektrickým vedením alebo v jeho ochrannom pásme, alebo v inundačnom území, alebo v ochrannom pásme, alebo bezpečnostnom pásme plynárenského zariadenia, alebo že prevádzkovateľ dopravnej infraštruktúry alebo technickej infraštruktúry, v ktorej ochrannom pásme alebo bezpečnostnom pásme sa stavba nachádza, s jej umiestnením v ochrannom pásme alebo bezpečnostnom pásme súhlasí,
e) ku stavbe je vypracovaná dokumentácia skutkového stavu existujúcej stavby na účely kolaudácie, ak si vypracovanie takejto dokumentácie stavebný úrad vyžiada.

Vlastník stavby podľa § 140d ods. 1 písm. a) stavebného zákona účinného do 31.3.2025 preukázal, že stavba svojím stavebnotechnickým stavom a vybavením zodpovedá základným požiadavkám na stavby a účelu, na ktorý ju vlastník nepretržite bez nedostatkov užíva, a stavebný úrad v konaní zistil, že stavba neohrozuje život. Tieto požiadavky boli preukázané správou o odbornej prehliadke a odbornej skúške elektrického zariadenia zo dňa 18.9.2025, odbornou prehliadkou a odbornou skúškou bleskozvodového zariadenia zo dňa 18.9.2025, potvrdením o vykonaní preskúšania komína, súhlasom na trvalé užívanie malého stacionárneho zdroja znečistenia ovzdušia č. MAGS OZP 60728/2025, 573629/2025 zo dňa 23.10.2025. T.j. vlastník stavby túto požiadavku splnil.
Vlastník stavby podľa § 140d ods. 1 písm. b) stavebného zákona účinného do 31.3.2025 preukázal, že má uzavretú zmluvu o nájme pozemku zo dňa 21.10.2008 s právom stavby v zmysle čl. III zmluvy, kde je uvedené, že zmluvné strany sa dohodli, že nájomca je oprávnený vybudovať na prenajatom pozemku rekreačnú chatu. Zároveň stavebný úrad uvádza, že v nájomnej zmluve sú uvedený ako nájomcovia Peter Fatyka a Ing. Darina Fatyková, stavba sa povoľuje len na Petra Fatyku, nakoľko Ing. Darina Fatyková do spisu predložila súhlas spolunájomcu o tom, že stavebníkom, vlastníkom a žiadateľom je Peter Fatyka. Zároveň z konania o dodatočnom povolení stavby boli predložené vyjadrenia t.č. predsedu Jozefa Blechu, kde sa uvádza, že LPS v Záhorskej Bystrici dalo ústny súhlas užívateľovi pozemku parc. č. 2638 a 2639 na stavbu resp. rekonštrukciu stávajúcej chaty, ktorá sa nachádza na pozemku parc. č. 2638 k.ú. Záhorská Bystrica. T.j. vlastník stavby túto požiadavku splnil.
Vlastník stavby podľa § 140d ods. 1 písm. c) stavebného zákona účinného do 31.3.2025 preukázal, že stavba nebola postavená v rozpore so záväznými regulatívmi funkčného využívania územia podľa záväznej časti územnoplánovacej dokumentácie alebo záujmami chránenými podľa osobitných zákonov15i) účinných v čase zhotovenia alebo v čase preskúmania podľa toho, ktorá skutočnosť je pre vlastníka priaznivejšia, nakoľko v konaní boli predložené súhlasné záväzné stanoviská dotknutých orgánov, najmä orgánu územného plánovania č. Hl. mesto SR Bratislava, orgán územného plánovania stanovisko dňa 24.6.2025 č. MAGS OUIC 53641/2025-406397/Kuch, ktorý konštatoval, že posudzovaná stavba je v súlade so záväznými regulatívmi funkčného využívania územia podľa záväznej časti Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov, Mestská časť Bratislava - Záhorská Bystrica, referát výstavby, dopravy, ÚPI, verejného obstarávania a IČ vyjadrenie dňa 26.5.2025 č. MU ZB-709/2495/2025/JAL, kde sa uvádza, že navrhovaná stavba je v súlade s obsahom záväznej časti územnoplánovacej dokumentácie a s požiadavkami na dopravné a technické vybavenie územia, súhlasné stanovisko Okresného úradu Bratislava, OOPaVZŽP - Štátna vodná správa vyjadrenie dňa 13.5.2024 č. OU-BA-OSZP3-2024/365422-002, súhlasné stanovisko Okresného úradu Bratislava, OOPaVZŽP- Ochrana prírody a krajiny stanovisko dňa 30.4.2024 č. OU-BA-OSZP3-2024/353125-002. T.j. vlastník stavby túto požiadavku splnil.
Vlastník stavby podľa § 140d ods. 1 písm. d) stavebného zákona účinného do 31.3.2025 preukázal, že stavba sa nenachádza pod elektrickým vedením alebo v jeho ochrannom pásme, alebo v inundačnom území, alebo v ochrannom pásme, alebo bezpečnostnom pásme plynárenského zariadenia predloženou projektovou dokumentáciou vypracovanou Ing. Marekom Majcherom, zo dňa 11/2023 a predloženým

záväzným stanovisko Okresného úradu Bratislava, Pozemkový a lesný odbor stanovisko dňa 26.9.2023 č. OU-BA-PLO-2023/395025-002/BAK k umiestneniu stavby v ochrannom pásme lesa, ktorého podmienky sú citované v tomto rozhodnutí a zároveň trvalé odňatie lesných pozemkov z plnenia funkcie lesa rozhodnutím Okresného úradu Bratislava, Pozemkový a lesný odbor rozhodnutie dňa 5.6.2024 č. OU-BA-PLO 2024/317900-008/BAK. T.j. vlastník stavby túto požiadavku splnil.
Vlastník stavby podľa § 140d ods. 1 písm. e) stavebného zákona účinného do 31.3.2025 preukázal, že ku konaniu predložil a k stavbe je vypracovaná dokumentácia skutkového stavu existujúcej stavby na účely kolaudácie. T.j. vlastník stavby túto požiadavku splnil.

Podľa § 140d ods. 3 stavebného zákona účinného do 31.3.2025
Vlastník stavby môže podať žiadosť o preskúmanie spôsobilosti stavby na užívanie podľa odsekov 1 a 2 do 31. marca 2029.

Podľa § 140d ods. 4 stavebného zákona účinného do 31.3.2025
Prílohou žiadosti o preskúmanie spôsobilosti stavby na užívanie je dokumentácia potvrdzujúca skutočnosti podľa odseku 1 alebo odseku 2 vrátane záväzných stanovísk dotknutých orgánov. Stavebný úrad môže určiť, že pre posúdenie spôsobilosti stavby na užívanie postačuje dokumentácia stavby v rozsahu § 104 ods. 2. Záväzné stanoviská dotknutých orgánov vlastník stavby nepredkladá, ak skutočnosti podľa odseku 1 alebo 2 preukázal v konaní o dodatočnom povolení stavby.

Vlastník stavby požiadal o preskúmanie spôsobilosti stavby na užívanie v lehote určenej zákonom a splnil požiadavky na preskúmanie podľa § 140d ods. 1 stavebného zákona účinného do 31.3.2025 a predložil dokumentáciu potvrdzujúca skutočnosti podľa § 140d ods. 1 stavebného zákona účinného do 31.3.2025 vrátane záväzných stanovísk predložených v konaní. Spis obsahuje aj záväzné stanoviská dotknutých orgánov, ktoré boli doložené v konaní o dodatočnom povolení stavby. T.j. tieto požiadavky stavebného zákona účinného do 31.3.2025 boli splnené.

Podľa § 140d ods. 5 stavebného zákona účinného do 31.3.2025
Ak vlastník stavby preukáže splnenie podmienok podľa odseku 1 alebo odseku 2, stavebný úrad vydá rozhodnutie, ktorým potvrdí spôsobilosť stavby na užívanie. Na konanie o preskúmaní spôsobilosti stavby na užívanie sa primerane vzťahujú ustanovenia o kolaudácii stavieb. Rozhodnutie o spôsobilosti stavby na užívanie má účinky kolaudačného rozhodnutia.

Vlastník stavby preukázal splnenie podmienok podľa § 140d odseku 1 stavebného zákona účinného do 31.3.2025, stavebný úrad vydal rozhodnutie, ktorým potvrdil spôsobilosť stavby na užívanie.
Vlastník stavby preukázal, že stavba svojím stavebnotechnickým stavom a vybavením zodpovedá základným požiadavkám na stavby a účelu, na ktorý ju vlastním nepretržite bez nedostatkov užíva a stavba neohrozuje život.
Vlastník stavby preukázal, že má k pozemkom register "C" parc. č. 2638, 2639 v katastrálnom území Záhorská Bystrica iné právo, nájomnú zmluvu zo dňa 21.10.2008 a k stavbe na pozemku parc. č. 2638 k. ú. Záhorská Bystrica má vlastnícke právo zapísané na LV č. 5475.
Vlastník stavby súčasne preukázal, že stavba nebola postavená v rozpore so záväznými regulatívmi funkčného využívania územia podľa záväznej časti územnoplánovacej dokumentácie záväzným stanovisko orgánu územného plánovania Hlavného mesta SR Bratislavy č. MAGS OUIC 53641/2025-406397/Kuch zo dňa 24.6.2025.
Stavba sa nenachádza pod elektrickým vedením alebo v jeho ochrannom pásme, alebo v inundačnom území, alebo v ochrannom pásme, alebo bezpečnostnom pásme plynárenského zariadenia
Ku konaniu boli stavebnému úradu doložené všetky doklady potrebné pre posúdenie tejto stavby na jej užívanie.
Stavebný úrad oznámil začatie konania o preskúmaní spôsobilosti stavby na užívanie známym účastníkom konania a dotknutým orgánom. Na prerokovanie návrhu súčasne nariadil ústne pojednávanie spojené s miestnym zisťovaním na 29.9.2026, o jeho výsledkoch bol spísaný záznam. Stavebný úrad v uskutočnenom konaní preskúmal predloženú žiadosť, prerokoval ju s dotknutými

orgánmi a zistil, že jej užívaním nie sú ohrozené záujmy chránené stavebným zákonom a osobitnými predpismi.
Užívaním stavby nebude ohrozený život a zdravie osôb ani životné prostredie. Toto rozhodnutie o spôsobilosti stavby na užívanie má podľa ustanovenia § 140d ods. 5) stavebného zákona účinky kolaudačného rozhodnutia.
Stavebný úrad v priebehu konania nezistil dôvody, ktoré by bránili povoleniu užívania stavby, z toho dôvodu rozhodol tak, ako je to uvedené vo výroku tohto rozhodnutia.

Poučenie o odvolaní

Proti tomuto rozhodnutiu je možné podať odvolanie (podľa § 54 správneho poriadku) do 15 dní odo dňa oznámenia na správnom orgáne, ktorý rozhodnutie vydal - Mestská časť Bratislava-Záhorská Bystrica, Nám. Rodiny 1, 843 57 Bratislava. Toto rozhodnutie je možné preskúmať súdom po vyčerpaní riadnych opravných prostriedkov.

Ing. Jozef K r ú p a
starosta

Toto rozhodnutie má povahu verejnej vyhlášky a v súlade s § 26 ods. 2 zákona č. 71/1976 Zb. o správnom konaní sa doručenie verejnou vyhláškou vykoná tak, že sa písomnosť vyvesí po dobu 15 dní na úradnej tabuli správneho orgánu, ako aj zverejní na jeho webovej stránke. Posledný deň tejto lehoty je dňom doručenia oznámenia.

Toto rozhodnutie musí byť vyvesené

1. na úradnej tabuli MČ Bratislava-Záhorská Bystrica po dobu 15 dní:

Vyvesené dňa: 13. 10. 2026 Zvesené dňa: 29.10.2026

2. internet – stránka MČ Bratislava-Záhorská Bystrica (www.zahorskabystrica.sk) + CUET po dobu 15 dní:

Začiatok zverejnenia dňa: 13. 10. 2026 koniec zverejnenia dňa: 29.10.2026

MESTSKÁ ČASŤ
BRATISLAVA Zá. Bystrica
Námestie Rodiny č. 1
843 57 BRATISLAVA 48

Pečiatka a podpis orgánu, ktorý potvrdzuje vyvesenie a zvesenie oznámenia /rozhodnutia/.

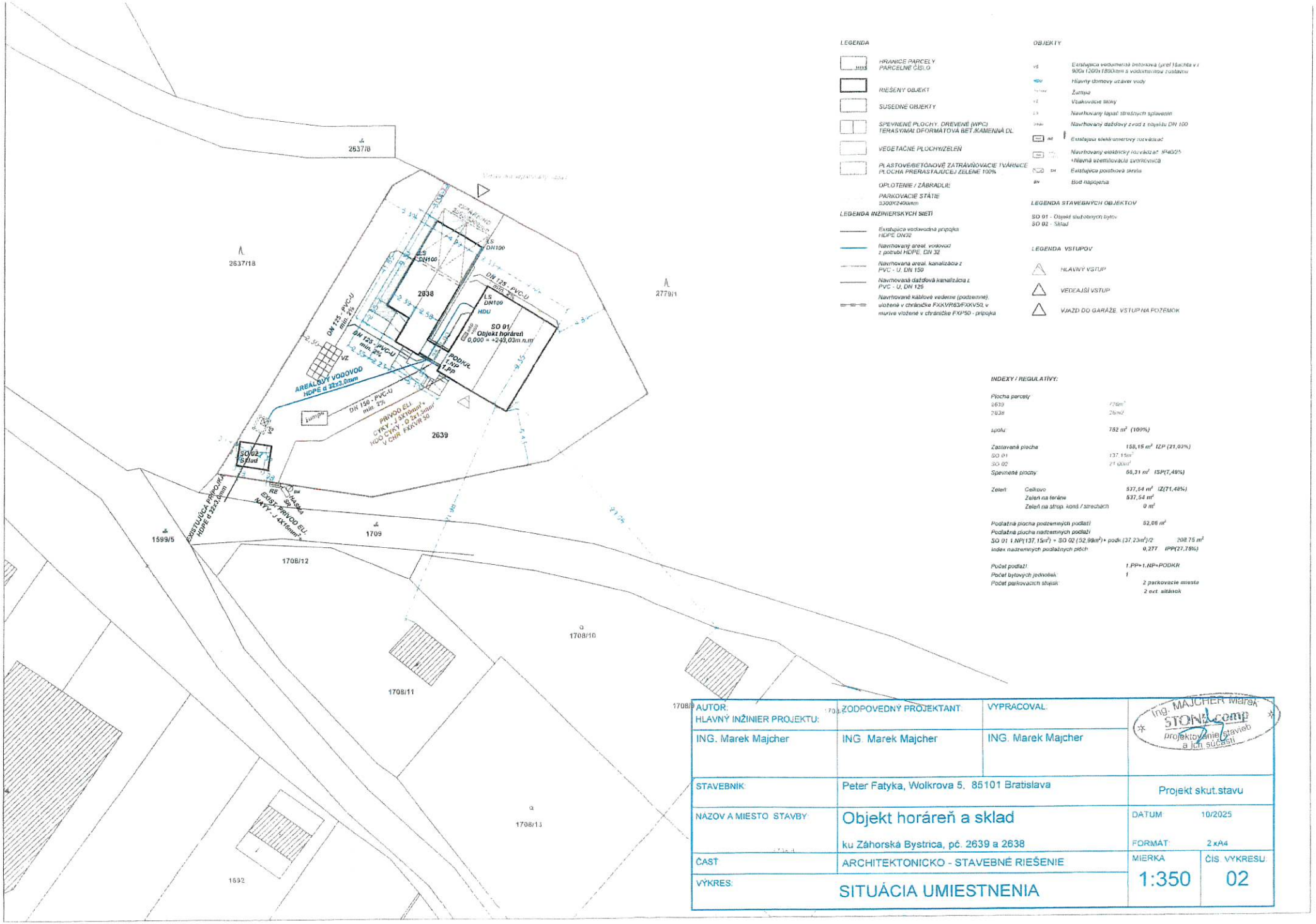
Poplatok:

Správny poplatok podľa zákona č. 145/1995 Z.z. o správnych poplatkoch v znení neskorších predpisov položky 60 písm. g) a položky 61 písm. b) vo výške 900.00 € bol zaplatený dňa 20.1.2026

Doručí sa:
účastníci (verejnou vyhláškou)
1. Peter Fatyka, Wolkrova 5, 851 01 Bratislava – doručované na základe splnomocnenia Ing. Marek Majcher, Záhorácka 4/56, 901 01 Malacky
2. Ing. Marek Majcher, Záhorácka 4/56, 901 01 Malacky
3. Lesné pozemkové spoločenstvo Záhorská Bystrica, Čsl. tankistov 134, 841 06 Bratislava
4. Vlastníkom pozemkov parc. č. 2639/4, 2639/3, 2638, 2637/18, a 2779/1 podľa LV č. 6249 k. ú. Záhorská Bystrica, Bratislava a neznámym dedičom po zomrelých-doručované verejnou vyhláškou v zmysle §26 ods. 2 správneho poriadku

dotknuté orgány
5. BVS, a.s., Prešovská 48, 826 46 Bratislava
6. Hl. mesto SR Bratislava, Odd. životného prostredia, P.O.BOX 192, 814 99 Bratislava
7. Hl. mesto SR Bratislava, orgán územného plánovania, Primaciálne nám. 1 192, 814 99 Bratislava
8. Mestská časť Bratislava - Záhorská Bystrica, referát výstavby, dopravy, ÚPI, verejného obstarávania a IČ, Nám. Rodiny 1, 843 57 Bratislava
9. Okresný úrad Bratislava, OOPaVZŽP - Odpadové hospodárstvo, Tomášikova 46, 832 05 Bratislava
10. Okresný úrad Bratislava, OOPaVZŽP - Štátna vodná správa, Tomášikova 46, 832 05 Bratislava
11. Okresný úrad Bratislava, OOPaVZŽP- Ochrana prírody a krajiny, Tomášikova 46, 832 05 Bratislava
12. Okresný úrad Bratislava, Pozemkový a lesný odbor, Tomášikova 46, 832 05 Bratislava
13. Západoslovenská distribučná a.s., Čulenova 6, 816 47 Bratislava

na vedomie (bez právneho účinku doručenia)
14. Ing. Marek Majcher, Záhorácka 4/56, 901 01 Malacky
15. Lesné pozemkové spoločenstvo Záhorská Bystrica, Čsl. tankistov 134, 841 06 Bratislava



LEGENDA

- HRANICE PARCELY, PARCELNÉ ČÍSLO
- RIEŠENÝ OBJEKT
- SUSEDNÉ OBJEKTY
- SPEVNENÉ PLOCHY, DREVENÉ (WPC) TERASY,MAT.DFORMATOVÁ BET.,KAMENNÁ DL.
- VEGETAČNÉ PLOCHY/ZELEŇ
- PLASTOVÉ/BETÓNOVÉ ZATRÁVŇOVACIE TVÁRNICE PLOCHA PREKRÁSTAJÚCEJ ZELENE 100%
- OPLOTENIE / ZÁBRADLIE
- PARKOVACIE STÁTIE 5300X2400mm

LEGENDA INŽINIERSKYCH SIETÍ

- Existujúca vodovodná prípojka HDPE DN32
- Navrhovaný areál. vodovod z potrubí HDPE, DN 32
- Navrhovaná areál. kanalizácia z PVC - U, DN 150
- Navrhovaná dažďová kanalizácia z PVC - U, DN 125
- Navrhované káblové vedenie (podzemné) uložené v chráničke FXKVR63/FXKV50, v múrive vložené v chráničke FXP50 - prípojka

OBJEKTY

- VŠ — Existujúca vodomerná betónová (pred lôchta v r. 900x1200x1800mm s vodomerom v zostave
- HDU — Hlavný domový uzáver vody
- Žumpa
- VŠ — Vsakovacie bloky
- Navrhovaný lapač strešných splavenín
- DN100 — Navrhovaný dažďový zvod z objektu DN 100
- RE — Existujúca elektromerový rozvádzač
- Navrhovaný elektrický rozvádzač RH4Q/3 + hlavná uzemňovacia svorkovnica
- DH — Existujúca poštová schrá
- BV — Bod napojenia

LEGENDA STAVEBNÝCH OBJEKTOV

SO 01 - Objekt služobných bytov
SO 02 - Sklad

LEGENDA VSTUPOV

- HLAVNÝ VSTUP
- VEDEJŠÍ VSTUP
- VJAZD DO GARÁŽE, VSTUP NA POZEMOK

INDEXY / REGULATÍVY:

Plocha parcely
2639 276m²
2638 26m2

spolu: 782 m² (100%)

Zastavaná plocha 158,15 m² IZP (21,03%)
SO 01 137,15m²
SO 02 21,00m²
Spevnené plochy: 56,31 m² ISP(7,48%)

Zeleň: Celkovo 537,54 m² IZ(71,48%)
Zeleň na teréne 537,54 m²
Zeleň na strop. konš / strechách 0 m²

Podlažná plocha podzemných podlaží 52,06 m²
Podlažná plocha nadzemných podlaží
SO 01 1.NP(137,15m²) + SO 02 (52,98m²) + podk.(37,23m²)/2: 208,75 m²
Index nadzemných podlažných plôch 0,277 IPP(27,75%)

Počet podlaží 1.PP+1.NP+PODKR
Počet bytových jednotiek: 1
Počet parkovacích stojísk: 2 parkovacie miesta
2 ext. státnok

AUTOR: HLAVNÝ INŽINIER PROJEKTU:	ZODPOVEDNÝ PROJEKTANT:	VYPRACOVAL:	Ing. MAJCHER Marek STONE.comp projektovanie stavieb a ich súčastí
ING. Marek Majcher	ING. Marek Majcher	ING. Marek Majcher	
STAVEBNÍK:	Peter Fatyka, Wolkrova 5, 85101 Bratislava		Projekt skut.stavu
NÁZOV A MIESTO STAVBY:	Objekt horáreň a sklad ku Záhorská Bystrica, pč. 2639 a 2638		DÁTUM: 10/2025 FORMÁT: 2 xA4
ČASŤ:	ARCHITEKTONICKO - STAVEBNÉ RIEŠENIE		MIERKA: 1:350
VÝKRES:	SITUÁCIA UMIESTNENIA		ČÍS. VÝKRESU: 02

Doložka o autorizácii

Tento listinný rovnopis elektronického úradného dokumentu bol vyhotovený podľa vyhlášky č. 85/2018 Z. z. Úradu podpredsedu vlády Slovenskej republiky pre investície a informatizáciu z 12. marca 2018, ktorou sa ustanovujú podrobnosti o spôsobe vyhotovenia a náležitostiach listinného rovnopisu elektronického úradného dokumentu.

Údaje elektronického dokumentu	
Názov:	preskumanie Fatyka
Identifikátor:	MU ZB - 120/4242/2026/Ry

Autorizácia elektronického dokumentu	
Dokument autorizoval:	Ing. Jozef Krúpa OPRÁVNENIE 1032 Starosta
Oprávnenie:	
Zastúpená osoba:	Miestny úrad MČ Bratislava-Záhorská Bystrica IČO: 00604887
Spôsob autorizácie:	kvalifikovaný elektronický podpis vyhotovený s použitím mandátneho certifikátu s pripojenou kvalifikovanou elektronickou časovou pečiatkou
Deklarovaný dátum a čas autorizácie:	13.10.2026 10:31:50
Dátum a čas vystavenia kvalifikovanej časovej pečiatky:	13.10.2026 10:32:05

Označenie listov, na ktoré sa autorizácia vzťahuje:
1. preskumanie Fatyka - strany 9

Ostatné prílohy
Označenie listov príloh, ktoré nie sú platne autorizované alebo nie sú autorizované vôbec:
1. Základné údaje k elektronickému úradnému dokumentu - strany 1

Informácia o vyhotovení doložky o autorizácii	
Doložku vyhotovil:	Rychtariková Margaréta
Funkcia alebo pracovné zaradenie:	odborný referent
Označenie orgánu verejnej moci:	Miestny úrad MČ Bratislava-Záhorská Bystrica IČO: 00604887
Dátum vytvorenia doložky:	13.10.2026
Podpis a pečiatka:	

