



Bratislava, 24. január 2025
Číslo: 04270/2025-22.1.2./KVJ
Ev. č.: 03569/2025

ROZHODNUTIE

Regionálny úrad pre územné plánovanie a výstavbu Bratislava, oddelenie štátnej stavebnej správy (ďalej aj ako „Regionálny úrad Bratislava“), ako príslušný orgán podľa ustanovenia § 1 ods. 1 písm. d) a podľa ustanovenia § 4a písm. a) 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 (ďalej len „stavebný zákon“) a podľa ustanovenia § 118 stavebného zákona, 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 **Západoslovenskej distribučnej, a.s., Čulenova 6, 816 47 Bratislava, IČO: 36 361 518**, podaného prostredníctvom splnomocneného zástupcu Cesproza, s.r.o., Budyšínska 14/82, 831 03 Bratislava, IČO: 36 289 345, proti rozhodnutiu stavebného úradu Mestskej časti Bratislava - Jarovce č. UKSP/ZAST/172/2021/435/2023/2024Vi/Da zo dňa 11.4.2024, podľa ustanovenia § 59 ods. 2 a ustanovení § 46 a § 47 správneho poriadku

zamieta

odvolanie a rozhodnutie stavebného úradu Mestskej časti Bratislava - Jarovce č. UKSP/ZAST/172/2021/435/2023/2024Vi/Da zo dňa 11.4.2024 **potvrďuje**.

O d ô v o d n e n i e

Mestská časť Bratislava - Jarovce ako príslušný stavebný úrad (ďalej len „stavebný úrad“) vydala dňa 11.4.2024 rozhodnutie č. UKSP/ZAST/172/2021/435/2023/2024Vi/Da, ktorým podľa § 60 ods. 2 písm. c) stavebného zákona a § 30 ods. 1 písm. d) správneho poriadku zastavila stavebné konanie vo veci žiadosti o vydanie stavebného povolenia na stavbu „objekt SO-E-Trafostanica“, ktorý je súčasťou stavby „FILM PARK Jarovce Bratislava – I. etapa a II.A etapa“, na pozemkoch reg. „E“ parc. č. 3305 a 3118, k. ú. Jarovce, stavebníkov: Západoslovenská distribučná, a.s., Čulenova 6, 816 47 Bratislava, IČO: 36 361 518, a to z dôvodu nedoplnenia žiadosti v určenej lehote.

Proti uvedenému rozhodnutiu podala Západoslovenská distribučná, a.s. prostredníctvom splnomocneného zástupcu CESPZOZA, s.r.o. (ďalej len „odvolateľ“) v zákonom stanovenej lehote odvolanie, v ktorom uvádza:

Stavebný úrad odôvodnil svoje rozhodnutie tým, že stavebník v konaní o povolení stavby nepreukázal právny vzťah k pozemku parc. KN E č. 3305, k. ú. Jarovce. K tvrdeniu stavebníka, že stavbu na tomto pozemku môže zriadiť aj bez súhlasu vlastníka pozemku postupom podľa ustanovenia § 11 ods. 1 písm. f) zákona č. 251/2012 Z. z. o energetike, stavebný úrad v odôvodnení rozhodnutia uviedol, že tento stavebný objekt bol umiestnený ako odovzdávajúca trafostanica pre potreby areálu stavby „FILM PARK JAROVCE“, nie ako distribučné zariadenie pre potreby širšieho územia, a teda nejde o stavbu vo verejnom záujme. Toto zistenie stavebného úradu je nesprávne a nezodpovedá skutkovému stavu. Nevyplýva ani z projektovej dokumentácie stavebníka, nakoľko z nej je zrejmé, že tento stavebný objekt má slúžiť ako napájací bod v tomto štádiu len pre stavbu „FILM PARK JAROVCE“, ale v budúcnosti nie, keďže ide o územie definované Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy tak, ako je to definované v územnom rozhodnutí č. UKSP-974-TX1/2017/Vi-2 zo dňa 16.1.2018. Ďalej poukazuje na skutočnosť, že v územnom rozhodnutí je uvedené, že v zásade celý príslušný rozsah nových 22kV rozvodov napájajúcich novonavrhovaných odberateľskú TF 1 bude distribučného charakteru a realizačne zabezpečovaný z investícií stavebníka. Stavba je nepochybne vo verejnom záujme, lebo je súčasťou elektrifikácie záujmovej lokality a bude vo vlastníctve aj v prevádzke vykonávanej distribučnou spoločnosťou. V danom prípade je potrebné elektrifikáciu záujmového územia považovať za verejný záujem. Na toto napájacie miesto nebude v budúcnosti pripojená len sústava vnútroareálových rozvodov FILM PARK Jarovce, ale aj iní odberatelia. Akýkoľvek obsah zmlúv o pripojení medzi odvolateľom a pripojeným subjektom nevyklučuje aplikáciu § 11 ods. 1 písm. f) zákona o energetike, navyše ak sa vychádza z právnej úpravy, ktorá nadobudla účinnosť po uzavretí zmluvy o pripojení. Táto stavba bude preto vo vlastníctve odvolateľa ako súčasť energetickej siete, ktorej budovanie je vo verejnom záujme. Ak stavebný úrad nemal verejný záujem preukázaný, mal stavebníkovi pomôcť doplniť jeho žiadosť v primeranej lehote o preukázanie verejného záujmu. Stavebný úrad má postupovať najskôr podľa § 60 ods. 1 stavebného zákona a až po neúspešnom konaní podľa § 60 ods. 2 stavebného zákona. Odvolateľ považuje napadnuté rozhodnutie za predčasné, arbitrárne a prijaté v rozpore s právnymi predpismi upravujúcimi správne konanie.

V závere odvolania požaduje, aby stavebný úrad autoremediou podľa § 57 ods. 1 správneho poriadku rozhodnutie sám zrušil alebo aby postúpil vec na rozhodnutie odvolaciemu orgánu.

Stavebný úrad po podaní odvolania listom č. UKSP-284/2024-Da-upov zo dňa 22.5.2024 v súlade s § 56 správneho poriadku upovedomil účastníkov konania o podanom odvolaní a vyzval ich, aby sa k nemu vyjadrili v lehote 7 dní odo dňa doručenia oznámenia.

K podanému odvolaniu sa listom zo dňa 3.6.2024 vyjadrila účastníčka konania Mária Tyková, Kôstková 27, 851 10 Bratislava, v ktorom uvádza:

Stavebník nedisponuje jej súhlasom s územným rozhodnutím/stavebným povolením pre stavebný objekt SO-E-Trafostanica, ktorý je súčasťou stavby „FILM PARK JAROVCE I. etapa a II.A etapa“ na pozemku parc. KN E č. 3305, k. ú. Jarovce, ktorého je vlastníčkou. Akýkoľvek súhlas z minulosti je právne neúčinný z dôvodu zániku zmluvných vzťahov. Vzhľadom na uvedené má za to, že stavebník nespĺňa zákonné náležitosti na vydanie stavebného povolenia v súlade so stavebným zákonom. Je presvedčená, že napadnuté rozhodnutie je zákonné, argumentačne presvedčivé a vecne správne. Stavebníkom uvádzané dôvody odvolania neobstoja, nakoľko stavba „FILM PARK JAROVCE“ má charakter súkromnej investície a nie sú naplnené zákonné znaky verejného záujmu na vybudovanie trafostanice slúžiacej projektu, ktorého stavebník nemá

vysporiadané právne vzťahy k pozemkom, na ktorom sa má stavba realizovať. Účastníčka konania navrhuje, aby bolo napadnuté rozhodnutie potvrdené ako vecne správne.

K odvolaniu sa vyjadrením zo dňa 4.6.2024 vyjadril účastník konania SUNSTREET FILM STUDIOS s.r.o., Tallerova 5, 811 02 Bratislava, IČO: 53 612 990, v ktorom uvádza:

Obsah odvolania je koncipovaný optikou názorov, potrieb a záujmov investora plánovaného areálu. Podľa jeho názoru stavebné konanie začalo ešte dňa 12.8.2021 s tým, že dňa 13.8.2021 mala uplynúť predĺžená platnosť územného rozhodnutia č. UKSP-974-TX1/2017/Vi-2 zo dňa 16.1.2018 o umiestnení stavby „FILM PARK Jarovce, Bratislava – I. etapa a II.A etapa“, ktorým bol umiestnený aj stavebný objekt SO-E-02 Trafostanica. Namíeta, že stavebník koná účelovo v snahe umelo udržať platnosť územného rozhodnutia napriek tomu, že nebude schopný zabezpečiť iné práva k celému záberu dotknutých pozemkov. Je na posúdenie, či z dôvodu zmeny v osobe žiadateľa v priebehu konania je možné naďalej posudzovať, že konanie začalo podaním pôvodnej žiadosti dňa 13.8.2021 alebo oznámenie o novom stavebníkovi dňa 11.7.2022 je nutné považovať za novú žiadosť vo veci. Účastník konania sa stotožňuje so závermi stavebného úradu, že nie je možné aplikovať § 11 ods. 1 písm. f) zákona o energetike. Pri možnosti aplikácie uvedeného ustanovenia je potrebné brať do úvahy obsah zmluvných vzťahov medzi stavebníkom a SOLID ENTERPRISE GROUP, s.r.o. a iných s nimi súvisiacich dokumentov, ako aj navrhovaný účel stavebného objektu SO-E-02 Trafostanica, čo následne účastník konania bližšie vo vyjadrení špecifikuje. Poukazuje na skutočnosť, že stavebný objekt SO-E-02 Trafostanica nie je budovaný vo verejnom záujme; že Západoslovenská distribučná, a.s. zaviazala SOLID ENTERPRISE GROUP, s.r.o. na zabezpečenie majetkovoprávneho usporiadania dotknutých pozemkov napriek účinnosti § 11 ods. 1 písm. f) zákona č. 251/2012 Z. z.; že potreba majetkovoprávneho usporiadania vyplýva aj z obsahu stanoviska Západoslovenskej distribučnej, a.s. zo dňa 27.1.2016; že naplnenie verejného záujmu nebolo stavebníkom preukázané; že vlastníak dotknutého pozemku nesúhlasí s povolením stavby, a že konanie investora, ktorý zastupuje stavebníka, je účelové v snahe udržať platnosť územného rozhodnutia. Stavebný úrad postupoval v konaní v súlade so zásadou poskytnúť účastníkovi konania pomoc a poučenie vo vzťahu k jednotlivým výzvam stavebného úradu na doplnenie podanej žiadosti. Skutočnosť, že stavebný úrad mal za nepreukázané naplnenie verejného záujmu, resp. splnenie podmienok pre aplikáciu § 11 ods. 1 písm. f) zákona o energetike, nesúvisí s potrebou kompletizácie podanej žiadosti, ale s vecným hodnotením predložených podkladov, keď vylúčenie aplikácie predmetného ustanovenia automaticky vyvoláva požiadavku na preukázanie iného práva k dotknutému pozemku na základe zodpovedajúceho zmluvného vzťahu.

V závere vyjadrenia účastník konania uvádza, že napadnuté rozhodnutie považuje za zákonné a správne a navrhuje odvolanie zamietnuť a napadnuté rozhodnutie potvrdiť.

Vzhľadom k tomu, že stavebný úrad o odvolaní nerozhodol sám, predložil ho listom č. UKSP-284/2024/Da zo dňa 8.7.2024 spolu so spisovým materiálom Regionálnemu úradu Bratislava v súlade s § 57 ods. 2 správneho poriadku, na odvolacie konanie.

Podľa ustanovenia § 118 stavebného zákona v znení účinnom od 1. 4. 2024 vo veciach, v ktorých v správnom konaní v prvom stupni koná obec ako stavebný úrad, vykonáva štátnu správu v druhom stupni regionálny úrad.

Podľa ustanovenia § 142l ods. 1 stavebného zákona konania začaté na stavebnom úrade podľa doterajších predpisov, ktoré neboli právoplatne skončené rozhodnutím vo veci do 31. marca 2024, sa dokončia podľa predpisov účinných do 31. marca 2024.

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. 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 celom rozsahu preskúmal odvolaním napadnuté rozhodnutie spolu s predloženým spisovým materiálom, ako aj dôvody uvádzané v podanom odvolaní. Rovnako preskúmal aj postup stavebného úradu v konaní, ktoré predchádzalo vydaniu rozhodnutia. Porovnal výrokovú časť, odôvodnenie aj poučenie rozhodnutia s príslušnými hmotnoprávnymi a procesnoprávnymi predpismi, predovšetkým so stavebným zákonom a zákonom o správnom konaní a na základe zistených skutočností dospel k záveru, že nie je dôvod na zmenu alebo zrušenie odvolaním napadnutého rozhodnutia a jeho vrátenie prvostupňovému správne mu orgánu na nové prejednanie a rozhodnutie.

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

Stavebník SOLID ENTERPRISE GROUP, s.r.o., so sídlom Galvaniho 15/C, 821 04 Bratislava, IČO: 50 095 137 podal dňa 13.08.2021 na stavebný úrad žiadosť o vydanie stavebného povolenia na stavebný objekt SO-E-02 Trafostanica, pre stavbu „FILM PARK Jarovce, Bratislava – I. etapa a II.A etapa, na pozemku reg. „E“ parc. č. 3094, k. ú. Jarovce.

Stavebný úrad rozhodnutím č. UKSP/J/392/2021/Go-4 zo dňa 18.8.2021 podľa § 60 ods. 2 písm. a) stavebného zákona zastavil stavebné konanie z dôvodu nepredloženia dokumentácie vypracovanej oprávnenou osobou.

Následne dňa 22.9.2021 stavebník podal na stavebný úrad „DOPLNENIE – Žiadosť o stavebné povolenie“ na stavebný objekt SO-E-02 Trafostanica, pre stavbu „FILM PARK Jarovce, Bratislava – I. etapa a II.A etapa, na pozemku reg. „E“ parc. č. 3094, k. ú. Jarovce, ktorej prílohou je plná moc zo dňa 18.12.2015 (splnomocniteľ SOLID ENTERPRISE GROUP s.r.o., Dunajská 58, 811 08 Bratislava; splnomocnenec: Cesproza s.r.o., Budyšínska 14, 831 03 Bratislava); kópia rozhodnutia č. UKSP 701-TX1/2020/J-Vi zo dňa 3.11.2020 o predĺžení platnosti územného rozhodnutia č. UKSP-974-TX1/2017/Vi-2 zo dňa 16.1.2018 o umiestnení stavby „FILM PARK Jarovce, Bratislava – I. etapa a II.A etapa“ (platnosť predĺžená do 13.08.2021); čiastočný výpis z listu vlastníctva č. 1352 pre k. ú. Jarovce.

Stavebník súčasne dňa 22.9.2021 podal na stavebný úrad odvolanie proti rozhodnutiu stavebného úradu č. UKSP/J/392/2021/Go-4 zo dňa 18.8.2021 s odôvodnením, že stavebný úrad bol povinný postupovať podľa § 18 ods. 3 správneho poriadku a vyzvať stavebníka, aby v primeranej lehote doplnil žiadosť o projektovú dokumentáciu vypracovanú oprávnenou osobou. Stavebník zároveň predložil stavebnému úradu projektovú dokumentáciu pre stavebný objekt SO-E-02 Trafostanica z 09/2021.

Dňa 15.11.2021 stavebník predložil stavebnému úradu projektovú dokumentáciu stavebného objektu SO-E-02 Trafostanica zo 07/2021 s odôvodnením, že PD bola riešená ešte v 07/2021 a chybne bola označená len na krycích listoch.

Predmetné rozhodnutie stavebného úradu bolo v odvolacom konaní rozhodnutím Okresného úradu Bratislava, odboru výstavby a bytovej politiky č. OU-BA-OVBP2-

2021/146131/NAD zo dňa 20.12.2021 zrušené a vec bola vrátená prvostupňovému správneému orgánu na nové prejednanie a rozhodnutie s odôvodnením, že stavebný úrad postupoval v rozpore s príslušnými ustanoveniami správneho poriadku (§ 3 ods. 1, 2, 4) a stavebného zákona (§ 60 ods. 1), keď žiadateľovi po prijatí jeho žiadosti o stavebné povolenie neposkytol dostatočnú súčinnosť pri odstraňovaní nedostatkov jeho žiadosti, ani ho nevyzval na ich odstránenie v zmysle § 60 ods. 1 stavebného zákona.

Po vrátení spisového materiálu stavebný úrad rozhodnutím č. UKSP/J/172/202/Vi zo dňa 14.2.2022 vyzval stavebníka, aby najneskôr do 30.4.2022 predloženú žiadosť doplnil o údaje a doklady špecifikované v predmetnom rozhodnutí, a to vrátane dokladov, ktorými stavebník preukazuje, že je vlastníkom pozemku, na ktorom žiada povoliť stavbu alebo že má k tomuto pozemku iné právo v zmysle § 139 ods. 1 stavebného zákona, ktoré ho oprávňuje zriadiť na pozemku požadovanú stavbu. Stavebný úrad zároveň stavebníka upozornil, že v prípade, že v určenej lehote podanie nedoplní, stavebné konanie bude podľa § 60 ods. 2 stavebného zákona zastavené.

Stavebník žiadosťou zo dňa 28.4.2022 požiadal stavebný úrad o predĺženie lehoty na predloženie požadovaných dokladov o 60 dní a zároveň mu predložil požadované doklady. Stavebný úrad žiadosti o predĺženie lehoty na doplnenie požadovaných dokladov vyhovel listom č. UKSP/J/172/2022/Vi zo dňa 17.5.2022 a lehotu predĺžil do dňa 30.6.2022.

Dňa 6.6.2022 bolo stavebnému úradu doručené oznámenie spoločnosti SUNSTREET FILM STUDIOS s.r.o., Tallerova 5, 811 02 Bratislava, že je novým väčšinovým spoluvlastníkom pozemku reg. „E“ parc. č. 3094 (prílohou oznámenia je výpis z listu vlastníctva č. 2675 pre k. ú. Jarovce) a stala sa tak účastníkom prebiehajúceho stavebného konania. Nesúhlasí s vydaním stavebného povolenia na stavebný objekt SO-E-02 Trafostanica na predmetnom pozemku, ani na iný stavebný objekt, ktorý bol umiestnený na základe územného rozhodnutia č. UKSP-974-TX1/2017/Vi-2 zo dňa 16.1.2018.

Stavebník dňa 22.6.2022 požiadal stavebný úrad o predĺženie lehoty na doplnenie požadovaných dokladov o 90 dní a zároveň predložil stavebnému úradu ďalšie požadované doklady.

Dňa 11.7.2022 stavebník predložil stavebnému úradu plnomocenstvo č. 207/2022 zo dňa 9.7.2022 (splnomociteľ: Západoslovenská distribučná, a.s.; splnomocnenec: SOLID ENTERPRISE GROUP s.r.o.) a substitučné plnomocenstvo zo dňa 9.7.2022 (substitučný splnomociteľ: SOLID ENTERPRISE GROUP s.r.o.; substitučný splnomocnenec: Cesproza, s.r.o.).

Dňa 26.8.2022 stavebník predložil stavebnému úradu vyjadrenie Okresného úradu Bratislava, odboru starostlivosti o životné prostredie (odpadové hospodárstvo) č. OU-BA-OSZP3-2022/106301-002 zo dňa 20.7.2022; odborné stanovisko Technickej inšpekcie, a.s. č. 1953/1/2022 zo dňa 11.7.2022 a zakres IS Bratislavskej vodárenskej spoločnosti, a.s. zo dňa 18.5.2022.

Dňa 30.9.2022 stavebník predložil stavebnému úradu projektovú dokumentáciu pre SO-E-2 Trafostanica z 09/2022 s uvedením miesta stavby - pozemky parc. KN E č. 3305 a 3188, k. ú. Jarovce.

Účastník konania SUNSTREET FILM STUDIOS s.r.o. doručil stavebnému úradu dňa 26.9.2022 stanovisko ku stavebnému konaniu, v ktorom namietal, že v konaní nebolo preukázané, na základe akých právnych skutočností prešli na Západoslovenskú distribučnú, a.s. práva a povinnosti navrhovateľa z územného rozhodnutia č. UKSP-974-TX12017/Vi-2 zo dňa 16.1.2018 v rozsahu stavebného objektu SO-E-02 Trafostanica a súčasne požadoval, aby stavebný úrad vyzval pôvodného aj nového stavebníka na predloženie dokladu o tom, že k tomuto právnomu nástupníctvu došlo. Ďalej žiadal, aby bola do spisu doložená zmluva č. 122198129 uzatvorená medzi Západoslovenskou distribučnou, a.s. a SOLID ENTERPRISE GROUP, s.r.o. dňa 8.6.2022. Podľa jeho názoru zmena stavebníka nemá žiadny dopad na povinnosť stavebníka preukázať na účely vydania stavebného povolenia iné právo k pozemku reg. „E“ parc. č. 3094, k. ú. Jarovce v zmysle § 139 ods. 1 stavebného zákona. Poukazuje na skutočnosť, že SO-E-2 Trafostanica bude slúžiť výlučne pre potreby navrhovanej stavby FILM PARK Jarovce, a teda nejde o elektroenergetické zariadenie prenosovej alebo distribučnej sústavy, ktoré sa buduje vo verejnom záujme a nie je tak možné aplikovať § 11 ods. 1 písm. f) zákona o energetike. V závere účastník konania vyjadruje pochybnosť o hospodárnosti stavebného konania a žiada o jeho zastavenie.

Dňa 7.11.2022 stavebník predložil stavebnému úradu plnomocenstvo č. 207/2022 zo dňa 9.7.2022 (splnomocniteľ: Západoslovenská distribučná, a.s., splnomocnenec: SOLID ENTERPRISE GROUP s.r.o.); substitučné plnomocenstvo zo dňa 9.7.2022 (substitučný splnomocniteľ: SOLID ENTERPRISE GROUP s.r.o., substitučný splnomocnenec: Cesproza, s.r.o.); zmluvu o pripojení odberného elektrického zariadenia žiadateľa do distribučnej sústavy zo dňa 8.6.2022; dodatok č. 1 k zmluve o pripojení odberného elektrického zariadenia žiadateľa do distribučnej sústavy zo dňa 4.11.2022; Tab. 1: Porovnanie plošných a objemových bilancií navrhovanej činnosti podľa PD pre SP SO-E-02 Trafostanica a pôvodného posúdeného zámeru podľa zákona č. 24/2006 Z. z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov; projekt pre stavebné povolenie z 09/2022 – SO-E-2 Trafostanica.

Stavebník dňa 9.11.2022 predložil stavebnému úradu vyjadrenie Okresného úradu Bratislava, odboru starostlivosti o životné prostredie (štátna vodná správa) č. OU-BA-OSZP3-2022/185971-002 zo dňa 8.11.2022; vyjadrenie Západoslovenskej distribučnej, a.s. zo dňa 4.11.2022; odborné stanovisko Technickej inšpekcie, a.s. č. 3373/1/2022 zo dňa 7.11.2022 a riešenie protipožiarnej bezpečnosti z 09/2022.

Stavebník dňa 25.11.2022 doručil stavebnému úradu stanovisko Hasičského a záchranného útvaru hlavného mesta Bratislavy č. HZUBA3-2022/002560-002 zo dňa 16.11.2022.

Stavebný úrad listom č. UKSP/J/172/2022/Vi zo dňa 5.12.2022 podľa § 61 ods. 1 stavebného zákona oznámil účastníkom konania a dotknutým orgánom začatie stavebného konania pre stavebný objekt SO-E-02 Trafostanica stavby „FILM PARK Jarovce, Bratislava – I. etapa a II. etapa“ na pozemkoch reg. „E“ parc. č. 3305 a 3118, k. ú. Jarovce a zároveň upustil od miestneho zisťovania a ústneho pojednávania v zmysle § 61 ods. 2 stavebného zákona. Účastníkom konania stanovil na uplatnenie námietok lehotu 7 pracovných dní odo dňa doručenia tohto oznámenia a v rovnakej lehote určil lehotu na oznámenie stanovísk dotknutým orgánom s tým, že ak v určenej alebo predĺženej lehote neoznámia svoje stanovisko, má sa za to, že so stavbou z hľadiska nimi sledovaných záujmov súhlasia. Účastníkov konania zároveň upozornil, že na neskôr podané námietky sa neprihliada.

Námietky v konaní podal dňa 22.12.2022 účastník konania SUNSTREET FILM STUDIOS s.r.o. a dňa 27.12.2022 účastníčka konania Mária Tyková, Kôstková 27, Bratislava, v ktorých zhodne namietajú oprávnenosť Západoslovenskej distribučnej, a.s. byť stavebníkom v prebiehajúcom konaní; zmenu stavebníka a preukázanie majetkovoprávneho vzťahu k dotknutým pozemkom; rozpor s územným rozhodnutím, zmätočnosť podkladov a zmätočnosť a nezákonnosť postupu stavebného úradu.

Stavebný úrad listom č. UKSP/J/172/2022/Vi zo dňa 5.12.2022 požiadal Okresný úrad Bratislava, odbor starostlivosti o životné prostredie o vydanie stanoviska podľa § 140c stavebného zákona. Okresný úrad Bratislava, odbor starostlivosti o životné prostredie vydal dňa 20.12.2022 záväzné stanovisko č. OU-BA-OSZP3-2022/213107-002 zo dňa 20.12.2022 podľa § 38 ods. 4 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 č. 24/2006 Z. z.“), že stavebné konanie na povolenie objektu SO-E-02 Trafostanica stavby „FILM PARK Jarovce, Bratislava – I. etapa a II.A etapa“ nie je v rozpore so zákonom o posudzovaní, s vydaným rozhodnutím č. OU-BA-OSZP3-2016/003143/SIA/V-EIA zo dňa 18.4.2016 a s jeho podmienkami.

Súčasťou predloženého spisového materiálu stavebného úradu sú ďalej výpisy z listu vlastníctva č. 766, 955, 628, 1934 pre k. ú. Jarovce; prihlásenie sa účastníka konania Institute of Consulting, a.s., Laurinská 3, Bratislava, IČO: 48 061 841 zo dňa 28.2.2023 vo všetkých stavebných konaniach o povolení stavebných objektov, ktoré boli umiestnené rozhodnutím č. UKSP-974-TX1/2017/Vi-2 zo dňa 16.1.2018; oznámenie Márie Tykovej zo dňa 29.9.2023 o neexistencii súhlasu s územným rozhodnutím/stavebným povolením; úradný záznam z nahliadnutia do spisu stavebného úradu.

Stavebný úrad rozhodnutím č. UKSP/PK/172/2021/435/2023/Vi/Da zo dňa 18.9.2023 podľa § 60 ods. 1 stavebného zákona vyzval stavebníka, aby v lehote do 15.12.2023 doplnil podanú žiadosť o vydanie stavebného povolenia pre SO-E-02 Trafostanica o: úpravu žiadosti v zmysle zmluvy o pripojení odberného elektr. zariadenia do distribučnej siete a doplnku č. 1 k zmluve, najmä rozsah stavebníkov; preukázanie iného práva k pozemkom reg. „E“ parc. č. 3305, 3118, k. ú. Jarovce; doklad o prevode práv a povinností z rozhodnutia o umiestnení stavby č. UKSP-974-TX1/2017/Vi-2 zo dňa 16.1.2018 na nového stavebníka; upresnenie, ktorá PD má byť podkladom rozhodnutia a v zmysle toho zosúladiť obálku PD s výkresovou časťou a upresnenie pozemkov, na ktorých sa stavba povoľuje; doklad o vyhodnotení dodržania podmienok územného rozhodnutia; doklad o uhradení správneho poplatku.

Dňa 1.9.2024 stavebník upravil podanú žiadosť o vydanie stavebného povolenia s označením stavebníka: Západoslovenská distribučná, a.s., Čulenova 6, Bratislava; označenie dotknutého pozemku: reg. „E“ parc. č. 3305, k. ú. Jarovce mimo zastavaného územia obce s aplikáciou § 11 ods. 1 písm. f) zákona č. 251/2012 Z. z. o energetike; predložil upresnenú projektovú dokumentáciu a ďalšie doklady v zmysle rozhodnutia stavebného úradu č. UKSP/PK/172/2021/435/2023/Vi/Da zo dňa 18.9.2023.

Stavebník žiadosťou zo dňa 11.12.2023 opakovane požiadal stavebný úrad o predĺženie termínu na doplnenie podkladov do dňa 31.5.2024 z dôvodu zdlhavého procesu riešenia zmluvných vzťahov so Západoslovenskou distribučnou, a.s.

Spoločnosť Institute od Consulting, a.s. doručila dňa 22.1.2024 stavebnému úradu vyjadrenie, v ktorom nesúhlasí s predĺžením lehoty na doplnenie podania, nakoľko je to neúčelné

z dôvodu, že vlastníčka dotknutého pozemku reg. „E“ parc. č. 3305, k. ú. Jarovce nesúhlasí s vydaním stavebného povolenia pre SO-E-02 Trafostanica.

Žiadosti stavebníka stavebný úrad vyhovel a lehotu na doplnenie podania predĺžil rozhodnutím č. UKSP/43/2023/2024-Da zo dňa 26.1.2024, a to do dňa 2.3.2024.

Dňa 11.3.2024 stavebník predložil stavebnému úradu zmluvu o postúpení práv a povinností zo dňa 11.3.2024 uzavretú medzi postupcom: SOLID ENTERPRISE GROUP, s.r.o. a Západoslovenskou distribučnou, a.s., a to na základe rozhodnutia stavebného úradu č. UKSP-974-TX1/2017/Vi-2 zo dňa 16.1.2018 o umiestnení stavby „FILM PARK Jarovce, Bratislava - I. etapa a II.A etapa“ vrátane stavebného objektu SO-E-02 Trafostanica. Prílohou zmluvy je kópia uvedeného územného rozhodnutia.

Stavebný úrad následne dňa 11.4.2024 vydal napadnuté rozhodnutie č. UKSP/ZAST/172/2021/435/2023/2024Vi/Da.

Podľa prvej vety § 58 ods. 2 stavebného zákona *stavebník musí preukázať, že je vlastníkom pozemku alebo že má k pozemku iné právo podľa § 139 ods. 1 tohto zákona, ktoré ho oprávňuje zriadiť na ňom požadovanú stavbu.*

Podľa ustanovenia § 60 ods. 1 stavebného zákona *ak predložená žiadosť o stavebné povolenie, najmä dokumentácia neposkytuje dostatočný podklad pre posúdenie navrhovanej stavby alebo udržiavacích prác na nej alebo ak sa v dokumentácii nedodržia podmienky územného rozhodnutia, vyzve stavebný úrad stavebníka, aby žiadosť v primeranej lehote doplnil, prípadne aby ju uviedol do súladu s podmienkami územného rozhodnutia, a upozorní ho, že inak stavebné konanie zastaví.*

Podľa ustanovenia § 60 ods. 2 písm. c) stavebného zákona *stavebný úrad zastaví stavebné konanie, ak stavebník nedoplnil žiadosť v určenej lehote podľa odseku 1.*

Podľa ustanovenia § 11 ods. 1 písm. f) zákona č. 251/2012 Z. z. o energetike a o zmene a doplnení niektorých zákonov (ďalej len ako „zákon o energetike“) *držiteľ povolenia alebo ním poverená osoba môže v nevyhnutnom rozsahu a vo verejnom záujme zriaďovať na cudzích pozemkoch mimo zastavaného územia obce elektrické vedenie a elektroenergetické zariadenie prenosovej sústavy a distribučnej sústavy, plynovody a plynárenské zariadenia prepravnej siete, distribučnej siete, zásobníka a zariadení určených na ich ochranu, zabránenie ich porúch alebo havárií, alebo na zmiernenie dôsledkov porúch alebo havárií na ochranu života, zdravia a majetku osôb; pri povoľovaní takej stavby stavebný úrad rozhodne o podmienkach, za akých možno stavbu uskutočniť a prevádzkovať na cudzom pozemku; oprávnenia stavebníka na uskutočnenie stavby vznikajú nadobudnutím právoplatnosti takého rozhodnutia.*

Ustanovenie § 60 ods. 1 stavebného zákona upravuje povinnosť stavebného úradu vyzvať stavebníka na doplnenie žiadosti o stavebné povolenie v určenej lehote v prípade, ak predmetná žiadosť, najmä projektová dokumentácia neposkytuje dostatočný podklad pre posúdenie navrhovanej stavby alebo ak sa v dokumentácii nedodržia podmienky územného rozhodnutia. V prípade, ak stavebník podanú žiadosť nedoplní a zároveň bol stavebným úradom upozornený na právne následky jej nedoplnenia, t. j. na zastavenie stavebného konania, stavebný úrad nemá inú možnosť ako konanie zastaviť podľa ustanovenia § 60 ods. 2 písm. c) stavebného zákona.

Pri preskúmaní napadnutého rozhodnutia a s ním súvisiaceho spisového materiálu odvolací orgán zistil, že stavebný úrad výzvami č. UKSP/J/172/202/Vi zo dňa 14.2.2022 a č. UKSP/PK/172/2021/435/2023/Vi/Da zo dňa 18.9.2023 vyzval stavebníka na doplnenie žiadosti o stavebné povolenie, a to okrem iného, o doklady preukazujúce, že je vlastníkom pozemku, na ktorom žiada stavbu povoliť alebo že k nemu má iné právo v zmysle § 139 ods. 1 stavebného zákona, ktoré ho oprávňuje na pozemku zriadiť požadovanú stavbu. Stavebný úrad zároveň stavebníka upozornil, že v prípade, ak v stanovenej lehote podanie nedoplní, stavebné konanie bude zastavené podľa § 60 ods. 2 písm. c) stavebného zákona. Stavebník následne v liste zo dňa 1.3.2024 uviedol, že pozemok reg. „E“ parc. č. 3305, k. ú. Jarovce sa nachádza mimo zastavaného územia obce a právo k nemu odvodzuje z ustanovenia § 11 ods. 1 písm. f) zákona o energetike. Po posúdení skutočného stavu veci na základe stavebníkom predložených dokladov stavebný úrad zistil, že v danom prípade je stavebný objekt SO-E-02 Trafostanica umiestnený ako odovzdávacia trafostanica pre potreby areálu stavby „FILM PARK Jarovce“, nie ako distribučné zariadenie pre potreby širšieho územia mimo areálu uvedenej stavby. V takomto prípade nie je možné objekt trafostanice považovať za stavbu vo verejnom záujme, čomu zodpovedajú aj zmluvné vzťahy medzi stavebníkom a investorom stavby „FILM PARK Jarovce“, podľa ktorých je SOLID ENTERPRISE GROUP, s.r.o. povinná zabezpečiť v prospech stavebníka majetkovoprávne usporiadanie pozemkov dotknutých umiestnením elektroenergetického zariadenia. Vlastníčka dotknutého pozemku Mária Tyková vyjadrila v konaní jednoznačný nesúhlas s povolením trafostanice. Stavebný úrad z týchto dôvodov v konaní nemal preukázané oprávnenie stavebníka na povolenie stavby na dotknutom pozemku, a preto s uvedeným odôvodnením napadnutým rozhodnutím stavebné konanie zastavil podľa § 60 ods. 2 písm. c) stavebného zákona. Odvolací orgán sa stotožnil s odôvodnením napadnutého rozhodnutia, ktoré poskytuje skutkovú a právnu oporu jeho výroku. Stavebný úrad dostatočne zistil skutkový stav veci a správne interpretoval príslušné zákonné ustanovenia stavebného zákona a zákona o energetike.

Stavebný objekt SO-E-02 Trafostanica bol územným rozhodnutím č. UKSP-974-TX1/2017/Vi-2 zo dňa 16.1.2018 umiestnený na pozemku reg. „E“ parc. č. 3305, k. ú. Jarovce vo výlučnom vlastníctve Márie Tykovej. Stavebník nedisponuje k uvedenému pozemku vlastníckym právom, ani iným právom v zmysle § 139 ods. 1 stavebného zákona. Stavebný objekt SO-E-02 Trafostanica nemá charakter stavby spĺňajúcej podmienku verejného záujmu podľa § 11 ods. 1 písm. f) zákona o energetike. Ide o stavebný objekt, ktorý bol územným rozhodnutím č. UKSP-974-TX1/2017/Vi-2 zo dňa 16.1.2018 umiestnený na dotknutých pozemkoch v rámci stavby „FILM PARK Jarovce, Bratislava – I. etapa a II.A etapa“ s tým, že ide o jeden areál, ktorý bude tvoriť kompaktný funkčno-prevádzkový celok. Pokiaľ ide o SO-E-02 Trafostanica, vychádzajúc z predloženého územného rozhodnutia, ide o stavebný objekt – novonavrhovanú odovzdávaciu trafostanicu TF1, do ktorej bude zaústená existujúca linka VN 22kV č. 161 a 1093. Z TF1 bude vybudovaná dvojica napájačov VN-22Kv pre stavbu FILM PARK Jarovce a areálové trafostanice TF2 až TF6. Odvolací orgán zároveň poukazuje na skutočnosť, že stavebník ako navrhovateľ bol podmienkou č. 7 pre projektovú prípravu stavby zaviazaný v stavebnom konaní preukázať vlastnícke alebo iné právo k stavbou dotknutým pozemkom (§ 139 ods. 1 stavebného zákona). Z uvedeného vyplýva, že o tejto povinnosti mal vedomosť už v rámci územného konania, v ktorom sa umiestňovala stavba „FILM PARK Jarovce, Bratislava – I. etapa a II.A etapa“, vrátane SO-E-02 Trafostanica. Ďalej vychádzajúc aj z predloženého plnomocenstva č. 207/2022 zo dňa 9.7.2022, Západoslovenská distribučná, a.s. ako splnomocniteľ, splnomocnila SOLID ENTERPRISE GROUP s.r.o., ako splnomocnenca, aby v rámci stavby „Film Park Jarovce“ okrem iného vykonal úkony potrebné na zabezpečenie majetkovoprávneho vysporiadania vzťahu splnomocniteľa k nehnuteľnostiam, na ktorých bude splnomocniteľ budovať elektroenergetické zariadenia. Splnomocnenec je za tým účelom

oprávnený v mene splnomocniteľa a v súlade s rozsahom zmluvy: a) vykonať úkony smerujúce k uzavretiu kúpnych zmlúv a zastupovať splnomocniteľa v katastrálnom konaní o vklade vlastníckeho práva splnomocniteľa k nehnuteľnostiam, ktoré sú predmetom kúpnych zmlúv, b) vykonať úkony smerujúce k uzavretiu zmlúv o zriadení vecného bremena a zastupovať splnomocniteľa v katastrálnom konaní o vklade vecného bremena viaznuceho na nehnuteľnostiach, ktoré sú predmetom zmlúv o zriadení vecného bremena a v súvislosti s uvedeným v mene splnomocniteľa podpisovať, podávať a preberať všetky dokumenty, žiadosti, návrhy a iné podania na to potrebné. Pokiaľ ide o vyjadrenie Západoslovenskej distribučnej, a.s. zo dňa 4.11.2022, ide o záväzné stanovisko podľa § 140b ods. 1 stavebného zákona, vydané uvedenou spoločnosťou v postavení dotknutého orgánu (§ 140a ods. 1 stavebného zákona) v predmetnom stavebnom konaní, a teda nie v postavení stavebníka. Z uvedených skutočností na základe dokladov tvoriacich súčasť spisového materiálu stavebného úradu vyplýva, že stavebný objekt SO-E-02 Trafostanica má slúžiť pre účely areálu stavby „FILM PARK Jarovce, Bratislava – I. etapa a II.A etapa“, t. j. nie je v danom prípade preukázaný verejný záujem pre aplikáciu ustanovenia § 11 ods. 1 písm. f) zákona o energetike a napriek výzvam stavebného úradu na doplnenie podanej žiadosti o vydanie stavebného povolenia a upozorneníu na právne následky nedoplnenia žiadosti stavebník túto nedoplnil vo vzťahu k preukázaniu vlastníckeho alebo iného práva k pozemku reg. „E“ parc. č. 3305, k. ú. Jarovce; stavebný úrad preto nemal inú možnosť ako stavebné konanie zastaviť podľa § 60 ods. 2 písm. c) stavebného zákona.

K námietke odvolateľa, že stavebný úrad mal pomôcť stavebníkovi doplniť jeho žiadosť o preukázanie verejného záujmu odvolací orgán uvádza, že z predloženého spisového materiálu jednoznačne vyplýva, že stavebný úrad postupoval v úzkej súčinnosti so stavebníkom ako účastníkom konania, keď ho opakovane vyzýval na preukázanie vlastníckeho alebo iného práva k povoľovanej stavbou dotknutému pozemku. Následne sa riadne v odôvodnení napadnutého rozhodnutia vysporiadal s tvrdením stavebníka, ktorý právo k dotknutému pozemku odvodzoval od ustanovenia § 11 ods. 1 písm. f) zákona o energetike.

Podľa ustanovenia § 32 ods. 1 správneho poriadku *správny orgán je povinný zistiť presne a úplne skutočný stav veci a za tým účelom si obstaráť potrebné podklady pre rozhodnutie. Pritom nie je viazaný len návrhmi účastníkov konania.*

Zistením skutočného stavu veci sa rozumie zistenie všetkých podstatných skutočností v súlade s príslušným hmotnoprávnym predpisom. Úplnosť znamená povinnosť správneho orgánu zistiť všetky rozhodujúce skutočnosti bez ohľadu na to, či budú v prospech alebo neprospech účastníka konania. Zisťovanie podkladov pre rozhodnutie patrí k ťažiskovým činnostiam orgánov verejnej správy v správnom konaní. V podstate ide o poznávací proces určitých predmetov alebo javov, ktorý smeruje k zisteniu skutočného stavu. Výsledky tohto procesu slúžia ako podklad na vydanie rozhodnutia. Požiadavka zákona čo najúplnejšie a najpresnejšie zistiť skutočný stav veci je procesným vyjadrením zásady materiálnej pravdy (§ 3 ods. 4 správneho poriadku). Uvedenými zákonnými ustanoveniami sa stavebný úrad dôsledne riadil, čím v jeho postupe nedošlo k porušeniu zákona.

Podľa ustanovenia § 46 správneho poriadku *rozhodnutie musí byť vydané 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.*

Predmetné rozhodnutie vychádza zo spoľahlivo zisteného stavu veci a bolo vydané v súlade so zákonom. Odvolací orgán nezistil v napadnutom rozhodnutí a v konaní ktoré mu predchádzalo také nedostatky, pre ktoré sa rozhodnutie považuje za nesprávne.

Na základe vyššie uvedeného rozhodol Regionálny úrad Bratislava tak, ako je uvedené vo výrokovvej 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. Viliam Pohančénik
riaditeľ Regionálneho úradu pre
územné plánovanie a výstavbu Bratislava

Rozhodnutie sa doručí účastníkom konania:

1. Cesproza, s.r.o., Budyšínska 14/82, 831 03 Bratislava – ako splnomocnený zástupca Západoslovenská distribučná, a.s., Čulenova 6, 816 47 Bratislava
2. Štefan Haasz, Mandľová 31, 851 10 Bratislava
3. Alžbeta Radovichová, Mandľová 103, 851 10 Bratislava
4. Matej Haasz, Segnerova 2, 841 04 Bratislava
5. Erich Geigle, Ziererfeldstrasse 34, 040 30 Linz, Rakúsko
6. Mária Tyková, Kôstková 27, 851 10 Bratislava
7. Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne námestie 1, 814 99 Bratislava
8. Júlia Macková, Krásnohorská 10, 851 07 Bratislava
9. Renáta Szűcssová, Fikusová 15, 851 10 Bratislava
10. Ladislav Hegyi, Chotárna 29, 851 10 Bratislava
11. Johana Halássová, Chotárna 16, 851 10 Bratislava
12. JUDr. Zuzana Hvozdičková, Kuklovska 41, 841 04 Bratislava
13. Zdenek Tesař, Novohradská 235, Třeboň, Česká republika
14. PIK FONDRK s.r.o., Tehelná 6, 900 44 Tomášov
15. Institute of Consulting, a.s., Laurinská 3, 811 01 Bratislava – ako splnomocnený zástupca SUNSTREET FILM STUDIOS s.r.o., Tallerova 5, 811 02 Bratislava
16. Mgr. Jozef Uhler, Zeleninová 25, 851 10 Bratislava
17. Igor Klúčik, Bažantnicová 5, 851 10 Bratislava
18. Martin Wolf, Kôstková 18, 851 10 Bratislava
19. Združenie domových samospráv, o. z., Rovniankova 14, 851 02 Bratislava
20. Cyklokoalícia, Partizánska 2, 811 03 Bratislava
21. SOLID ENTERPRISE GROUP, s.r.o., Dunajská 58, 811 08 Bratislava

Na vedomie:

1. Mestská časť Bratislava – Jarovce, stavebný úrad, Palmová 1, 851 10 Bratislava - spolu s vrátením predloženého spisového materiálu k rozhodnutiu č. UKSP/ZAST/172/2021/435/20232024Vi/Da zo dňa 11. 4. 2024