



## ROZHODNUTIE

Mestská časť Bratislava - Petržalka, ako stavebný úrad 1. stupňa príslušný podľa § 117 ods. 1 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov (ďalej len „stavebný zákon“) v spojení s ustanovením § 5 písm. a) bod 1. zákona č. 608/2003 Z.z. o štátnej správe pre územné plánovanie, stavebný poriadok a bývanie a o zmene a doplnení stavebného zákona, v spojitosti s § 7a ods. 2 písm. i) zákona SNR č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislave v znení neskorších predpisov (ďalej len „stavebný úrad“), na základe uskutočneného kolaudačného konania vedeného podľa § 81 stavebného zákona rozhodla takto: podľa § 46 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní v znení neskorších predpisov (ďalej len „správny poriadok“) v spojení s § 82 ods. 1 stavebného zákona

### **p o v o ľ u j e   u ž í v a n i e**

stavby: "Zmena dokončenej stavby – Stavebné úpravy na obnovu bytového domu Romanova 2-12 v Bratislave“, so súp. č. 2446, na pozemkoch parc.č. 1378, 1379, 1380, 1381, 1382 a 1383, v katastrálnom území Petržalka, na Romanovej ul. č. 2,4,6,8,10 a 12, v Bratislave, povolenej stavebným povolením č. 227/2021/10-UKSP/Ha-01 zo dňa 7.1.2021, s nadobudnutím právoplatnosti dňa 24.2.2021, na návrh navrhovateľa, ktorým sú vlastníci bytov a nebytových priestorov bytového domu Romanova 2,4,6,8,10,12, v Bratislave.

Na 5-podlažnom panelovom bytovom dome s výtahovými strojovňami nad strešnou rovinou domu, pozostávajúcom z troch vzájomne oddielovaných celkov umiestnených kolmo do tvaru Π, bola zrealizovaná zmena stavby ktorá sa týkala stavebných úprav so zameraním na zabránenie tepelných strát a výmenu alebo rekonštrukciu niektorých spoločných častí a zariadení bytového domu, v rozsahu:

- zateplenie stropov 1. nadz. podlažia kontaktným zateplovacím systémom, realizácia kazetového sdk podhl'adu v spoločných priestoroch prízemí, výmena interiérových dverí, výmena vstupných brán, výmena alebo repasácia zasklených stien zádveria za vstupnou bránou od ulice a od vnútorného dvora, realizácia nových povrchových úprav na schodoch a podeste pred hlavnými vstupmi do BD, realizácia novej keramickej dlažby v spoločných priestoroch, a iné opravy a úpravy povrchov v pivničných priestoroch, schodiskách, v ostatných spoločných priestoroch, realizácia udržiavacích prác
- výmena ležatých rozvodov SV, TV a cirkulácie, výmena ležatých potrubí plynu, výmena hlavného uzáveru plynu a stúpačkových uzáverov
- realizácia novej elektroinštalácie spoločných priestorov – umelého osvetlenia, rozvodov NN, a elektromerových rozvádzačov na 2.np až 5.np, nahradenie existujúcich AI prívodov napojenia objektu od prípojkových skriň PRIS novým medeným káblom, realizácia nových hlavných domových vedení

medeným káblom pre každé schodisko; prívod nového kábla z rozvádzača JOP na 2.np do strojovne výťahov

Účelom zmeny stavby bytového domu, určenej na trvalé bývanie, bolo nahradiť opotrebované alebo poškodené konštrukcie a niektoré technologické zariadenia za nové, aplikáciou zatepl'ovacieho systému eliminovať tepelné straty a spolu s realizáciou výmeny niektorých stavebných prvkov a konštrukcií splniť funkčné požiadavky podľa STN 73 0540:2012. Realizáciou prác obnovy bytového domu sa predĺžila stavebno-technická životnosť domu, zvýšila sa bezpečnosť jeho užívania, zároveň sa prispelo k zvýšeniu tepelno-izolačných vlastností niektorých stavebných konštrukcií, čím sa znížia tepelné straty a dosiahne sa úspora nákladov na vykurovanie. Realizáciou ostatných stavebných úprav a prác obnovy, sa dosiahla modernizácia spoločných častí a priestorov bytového domu, zlepšil sa ich estetický vzhľad, čo prispelo k väčšiemu komfortu bývania, a prišlo k zhodnoteniu nehnuteľnosti pre vlastníkov bytov.

**Pre užívanie stavby sa podľa § 82 stavebného zákona určujú tieto podmienky:**

1. Stavbu je možné užívať len na účel povolený týmto rozhodnutím po nadobudnutí jeho právoplatnosti. Každá zmena v užívaní musí byť vopred odsúhlasená stavebným úradom.
2. Vlastník stavby je povinný dokumentáciu skutočného vyhotovenia uchovávať po celý čas jej užívania, pri zmene vlastníctva stavby ju odovzdať novému nadobúdateľovi a pri odstránení stavby stavebnému úradu.
3. Vlastník stavby je povinný udržiavať ju v dobrom technickom stave tak, aby nevznikalo nebezpečenstvo požiarov a hygienických závad, aby nedochádzalo k jej znehodnoteniu a aby sa čo najviac predĺžila užívateľnosť stavby.
4. Počas užívania stavby musia byť dodržiavané príslušné platné predpisy týkajúce sa ochrany životného prostredia, zdravia ľudí a požiarnej ochrany.
5. Odstrániť nedostatky skutočného realizovania stavby zistené pri kolaudačnom konaní dotknutým orgánom z hľadiska bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci Inšpektorátom práce Bratislava podľa záväzného stanoviska č. IBA-93-87-2.2/ZS-C22,23-23 IPBA/IPBA\_ODDBOZP/KON/2023/3288 zo dňa 12.7.2023:

5.1. Priehľadné celosklenené priečky, resp. steny, nachádzajúce sa vo vstupných priestoroch kolaudovaného bytového domu neboli viditeľne označené vo výške očí osôb nachádzajúcich sa v ich blízkosti, čo je porušením ustanovenia § 6, ods.1 bod 9.4. NV SR č. 391/2006 Z.z. o minimálnych bezpečnostných a zdravotných požiadavkách na pracovisko (ďalej len NV SR č. 391/2006 Z.z.). (0613)

5.2. Priehľadné celosklenené výplne dverí spoločných priestorov bytového domu neboli viditeľne označené v úrovni očí osôb pohybujúcich sa v ich blízkosti, čo je porušením ustanovenia § 6, ods.1 bod 11.2 NV SR č. 391/2006 Z.z. (0613)

Zistené nedostatky bezprostredne neohrozujú bezpečnosť a zdravie osôb ani bezpečný stav stavby.

Uvedené nedostatky je stavebník povinný odstrániť a oznámiť ich odstránenie na príslušný inšpektorát práce v termíne do 11.08.2023.

Pozn.:

Predmetom záväzného stanoviska nie je posúdenie bezpečnosti priestorov bytov v osobnom vlastníctve v zmysle § 7 ods.3 písm.c) zákona č. 125/2006 Z.z. o inšpekcii práce a o zmene a doplnení zákona č. 82/2005 Z.z. o nelegálnej práci a nelegálnom zamestnávaní a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov v nadväznosti na § 13 ods.7 zákona č. 124/2006 Z.z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.

V konaní neboli uplatnené námietky ani pripomienky účastníkov konania.

## Odôvodnenie

Dňa 7.6.2023 podal navrhovateľ vlastníci bytov a nebytových priestorov bytového domu Romanova 2,4,6,8,10,12, v zastúpení správcom domu, spoločnosťou Bytové družstvo Petržalka, so sídlom Budatínska 1, 851 05 Bratislava, IČO: 00 169 765, návrh na vydanie kolaudačného rozhodnutia pre stavbu: "Zmena dokončenej stavby – Stavebné úpravy na obnovu bytového domu Romanova 2-12 v Bratislave", so súp. č. 2446, na pozemkoch parc.č. 1378, 1379, 1380, 1381, 1382 a 1383, v katastrálnom území Petržalka, na Romanovej ul. č. 2,4,6,8,10 a 12, v Bratislave.

Stavba bola povolená rozhodnutím č. 227/2021/10-UKSP/Ha-01 zo dňa 7.1.2021, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 24.2.2021. Správca BD oznámil začatie stavebných prác odo dňa 8.2.2022 a zhotoviteľa stavby.

Stavebný úrad po obdržaní návrhu na vydanie kolaudačného rozhodnutia oznámil listom č. 6671/2023/RSÚ-Ha/Ozn. zo dňa 13.6.2023, v súlade s § 80 ods.1 stavebného zákona účastníkom konania formou verejnej vyhlášky a dotknutým orgánom začatie kolaudačného konania, pričom nariadil miestne zisťovanie spojené s ústnym pojednávaním na deň 11.7.2023.

Doručenie oznámenia účastníkom konania formou verejnej vyhlášky stavebný úrad zvolil v súlade s § 80 ods.1 stavebného zákona z dôvodu, že stavba sa týka veľkého počtu účastníkov konania. Z konania bol spísaný zápisničný protokol.

Na ústnom pojednávaní spojenom s miestnym zisťovaním vo veci kolaudácie stavby bolo zistené, že stavba bola uskutočnená podľa podmienok stavebného povolenia a v zmysle overenej projektovej dokumentácie, bez zistenia väd alebo nedorobkov. Boli zistené niektoré odchýlky v porovnaní s návrhom v projektovej dokumentácii pre vydanie stavebného povolenia, ktoré sa týkali napr. realizácie výplní otvorov na 1.np alebo realizácie niektorých povrchov nášľapných vrstiev podláh. Odchýlky a drobné zmeny ku ktorým došlo počas uskutočňovania stavby sú vyznačené a zapracované do projektovej dokumentácie pre stavebné povolenie podľa skutočného vyhotovenia stavby.

Navrhovateľ k návrhu na vydanie kolaudačného rozhodnutia predložil doklady v zmysle § 18 Vyhlášky č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona, ale keďže boli zistené niektoré nedostatky, týkajúce sa dokladov, kolaudačné konanie bolo prerušené zápisom do protokolu do času ich odstránenia. Tiež neboli vydané všetky súhlasné stanoviská dotknutých orgánov potrebné k vydaniu kolaudačného rozhodnutia, ktoré dotknuté orgány následne doručili.

Z dôvodu, že boli zistené niektoré nedostatky týkajúce sa dokladov, stavebný úrad vyžiadal ich doplnenie a oznámil navrhovateľovi, že kolaudačné rozhodnutie môže byť vydané až po ich doplnení a doručení všetkých súhlasných stanovísk dotknutých orgánov potrebných k vydaniu kolaudačného rozhodnutia. Navrhovateľ požadované chýbajúce doklady zaslal dňa 28.7.2023.

V konaní boli doručené súhlasné stanoviská dotknutých orgánov potrebné k vydaniu kolaudačného rozhodnutia a doklady v zmysle § 17 a § 18 Vyhlášky MŽP SR č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona, napr. zápisy č.1 o odovzdaní a prevzatí diela zo dňa 3.10.2022 a č.2 zo dňa 5.5.2023 (po odstránení väd a nedorobkov), licencia odbornej kvalifikácie zhotoviteľa stavebných prác, certifikáty o nemennosti parametrov a vyhlásenia o parametroch a vlastnostiach použitých výrobkov a materiálov, certifikáty zhody a vyhlásenia o zhode, rozhodnutie/súhlas OÚ BA-OSoŽP na zneškodnenie odpadov zo dňa 7.12.2021, rozhodnutie/súhlas RÚVZ s odstraňovaním azbestu a materiálov obsahujúcich azbest zo dňa 16.11.2021, kópie vážnych lístkov stavebného odpadu a iné doklady k odpadu, osvedčenia požiarnej konštrukcie pre požiarne uzávery otvorov, protokol o zaškolení obsluhy požiarных uzáverov pre ASSA ABLOY Opening Solutions Slovakia s. r. o., doklady o uvedení do prevádzky uzáverov bez PO a požiarных uzáverov EI 30 zo dňa 26.9.2022 a ďalšie doklady pre uzávery bez/s PO, platný Energetický certifikát.

V konaní navrhovateľ predložil okrem iného aj tieto doklady:

- 3x Správa z odbornej skúšky plynového zariadenia – pre NTL ležatý rozvod + technická správa – vyprac. dňa 15.3.2022, 29.3.2022 a 12.4.2022 revíznym technikom plynových zariadení: Ing. Tomáš Belica, ev.č. osvedčenia 0012-IBA/2018 PZ RT Aa,b,c,d,e,f,g,h,i; Ba,b,c,d,e,f,g,h,i (GAMA MONT s.r.o., Biovetská 44, 949 05 Nitra, IČO: 36 729 906)
- Správa z odbornej skúšky plynového zariadenia – pre NTL ležatý rozvod plynu v nebytovom priestore BD Romanova 2-4 + technická správa – vyprac. dňa 16.9.2022 revíznym technikom plynových zariadení: Ing. Tomáš Belica, ev.č. osvedčenia 0012-IBA/2018 PZ RT Aa,b,c,d,e,f,g,h,i; Ba,b,c,d,e,f,g,h,i (GAMA MONT s.r.o., Biovetská 44, 949 05 Nitra, IČO: 36 729 906) + Zápis o tlakovej skúške – pre výmenu ležatého rozvodu plynu v NP BD Romanova 2-4, zo dňa 16.9.2022 + Zápis o napustení plynu a odvodu plynu zo dňa 16.9.2022 + Protokol o vykonaní tlakových skúšok, skúšok tesnosti vnút. rozvodov SV, TV a cirk.TV – pre rekonštrukciu rozvodov SV BD Romanova 2 – vyprac. 14.9.2022: zhotoviteľ GAMA MONT s.r.o., Biovetská 44, 949 05 Nitra, IČO: 36 729 906 – Peter Pauček, č.opr. 734/4/2011-TZ-O-Ab1,b2 Ba,b1,e2,f1
- 3x Zápis o tlakovej skúške – pre ležatý rozvod plynu – vyprac. dňa 15.3.2022, 29.3.2022 a 12.4.2022, revíznym technikom plynových zariadení: Ing. Tomáš Belica, ev.č.osv.-oved.vyššie
- 3x Zápis o napustení plynu a odvodu plynu – pre ležatý rozvod plynu po výmene, vykonané v dňoch 15.3.2022, 29.3.2022 a 12.4.2022 – zhotoviteľ: GAMA MONT s.r.o. - Ing. Marián Levák
- Odborné stanovisko č. 2012/4/2022 Technickej inšpekcie, a.s. ku konštrukčnej dokumentácii VTZ – ZDS - plynifikácia – zo dňa 11.4.2022
- Výhodisková správa o odbornej prehliadke a skúške vyhradeného technického zariadenia – pre kompletnú rekonštrukciu elektroinštalácie spoločných priestorov domu Romanova 2,4,6,8,10,12 – vyprac. 18.5.2021 revíznym technikom elektrických zariadení: Vladimír Vallo, osvedčenie č. 007/IBA/97-EZ-E-A-E2
- 3x Protokol o vykonaní tlakových skúšok, skúšok tesnosti vnútorných rozvodov studenej, teplej a cirkulácie teplej vody, podľa STN 73 6660 – vyprac. 25.4.2022, zhotoviteľ: GAMA MONT s.r.o. - Peter Pauček, č.opr. 734/4/2011-TZ-O-Ab1,b2 Ba,b1,e2,f1 a Ing. Marián Levák
- 3x Protokol o vykonaní preplachu a dezinfekcie vnútorných rozvodov SV a TV, podľa STN EN 806, zo dňa 25.4.2022 – realizované v dňoch 14.3.2022, 25.3.2022 a 8.4.2022 – zhotoviteľ: GAMA MONT s.r.o.
- Protokol o meraní prašnosti č. 1282/č.011-2022 (5401/2022/OOFŽPP), vyprac. RÚVZ BA hl.m., dňa 25.2.2022 + Protokol o skúške č. 289/2022 z analýzy vzorky na obsah azbestových vlákien vo vnútornom prostredí budov, zo dňa 21.2.2022

V konaní neboli účastníkmi konania uplatnené žiadne námietky.

Ku kolaudácii predmetnej stavby sa súhlasnými stanoviskami vyjadrili tieto dotknuté orgány:

- Hasičský a záchranný útvar hl. m. SR Bratislavy - súhlasné stanovisko č. HZUBA3-2023/001315-002 zo dňa 20.7.2023 bez pripomienok (doručené EP dňa 20.7.2023)
- Okresný úrad Bratislava, odbor starostlivosti o ŽP, OOPaVZŽP, z hľadiska odpadového hospodárstva – vyjadrenie č. OU-BA-OSZP3-2023/090315-002 zo dňa 2.6.2023
- Inšpektorát práce Bratislava – súhlasné záväzné stanovisko č. IBA-93-87-2.2/ZS-C22,23-23 IPBA/IPBA\_ODDBOZP/KON/2023/3288 zo dňa 12.7.2023 – s uvedením zistených nedostatkov ktoré sú uvedené v podmienkach pre užívanie stavieb pod bodom č.5 (doručené EP dňa 12.7.2023)
- Regionálny úrad verejného zdravotníctva BA hl. m. – súhlasné záväzné stanovisko č. RÚVZBA/OHŽPaZ/10244/19510/2023 zo dňa 17.7.2023 (doručené EP dňa 19.7.2023)

V uskutočnenom konaní stavebný úrad zistil, že užívanie stavby nebude ohrozovať verejný záujem, predovšetkým z hľadiska ochrany života a zdravia osôb, ochrany životného prostredia, požiarnej bezpečnosti, bezpečnosti práce a technických zariadení. Uvedené bolo deklarované súhlasnými stanoviskami dotknutých orgánov a preukázané vyhovujúcimi výsledkami predpísaných

skúšok a revízií podľa osobitných predpisov a technických noriem, v zmysle dokladov ktoré navrhovateľ odovzdal ku kolaudácii. Stavebný úrad v konaní nezistil žiadne okolnosti, ktoré by vo svojom súhrne bránili bezpečnému, riadnemu a nerušenému užívaniu stavby, a ani vydaniu kolaudačného rozhodnutia. Na základe uvedeného rozhodol stavebný úrad tak, ako je uvedené vo výroku rozhodnutia.

## P o u č e n i e

Podľa § 54 správneho poriadku možno proti tomuto rozhodnutiu podať odvolanie do 15 dní odo dňa jeho oznámenia na Mestskú časť Bratislava - Petržalka, pričom odvolacím orgánom je Okresný úrad Bratislava. Toto rozhodnutie je preskúmateľné súdom po vyčerpaní riadnych opravných prostriedkov.

Ján Hrčka  
starosta

v.z. Ing. Monika Vidličková na základe poverenia

Správny poplatok podľa položky 62a písm. c) bod 2. zákona č. 145/1995 Z.z. o správnych poplatkoch v znení neskorších predpisov vo výške 50,- EUR bol zaplatený dňa 27.7.2023 bankovým prevodom.

### **Doručenie verejnou vyhláškou.**

#### Účastníkom konania:

1. Vlastníci bytov a NP v bytovom dome súp.č. 2446 na Romanovej ul.č. 2,4,6,8,10,12, v BA a pozemkov pod stavbou – podľa LV č. 2280 (stavba BD) a LV č. 4465 (pozemky pod BD),  
v zast.: Bytové družstvo Petržalka  
(verejnou vyhláškou vyvesenou po dobu 15 dní na verejnej tabuli a webovom sídle Mestskej časti BA – Petržalka)

#### Dotknutým orgánom:

2. Hasičský a záchranný útvar hl.m. SR Bratislavy, Radlinského 6, 811 07 Bratislava, IČO: 00151866\_12002
3. Okresný úrad Bratislava, odbor starostlivosti o ŽP – OOPaVZŽP - Odpadové hospodárstvo, Tomášikova 46, 832 05 Bratislava, IČO: 00151866
4. Inšpektorát práce Bratislava, Za kasárňou 1, 832 64 Bratislava, IČO: 00166367
5. Regionálny úrad verejného zdravotníctva BA hl.m., Ružinovská 8, 820 09 Bratislava, IČO: 00607436

#### Na vedomie:

6. Bytové družstvo Petržalka, Budatínska 1, 851 05 Bratislava, IČO: 00 169 765
7. DJS Architecture s.r.o., Ing.arch. Daniel Szabó, Topoľčianska 19, 851 05 Bratislava, IČO: 45 485 623 (ZP)
8. FORT STAV, s.r.o., Údernícka 5, 851 01 Bratislava, IČO: 36 760 447 (zhotoviteľ stavby)

**Doručenie verejnou vyhláškou** podľa §26 ods. 2 správneho poriadku vyvesením po dobu 15 dní na úradnej tabuli a webovom sídle Mestskej časti Bratislava – Petržalka, Kutlíkova 17, 852 12 Bratislava. Posledný 15. deň tejto lehoty je dňom doručenia.

Potvrdenie dátumu zverejnenia rozhodnutia

Dátum vyvesenia na úradnej tabuli:

Dátum zvesenia z úradnej tabule:

( podpis, pečiatka )