

## 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 stavebného konania rozhodla takto: podľa § 46 a § 47 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní v znení neskorších predpisov (ďalej len „správny poriadok“) a § 66 stavebného zákona

### povoľuje

stavbu - zmenu dokončenej stavby: „Bytový dom Gessayova 19-21, Bratislava-Petržalka, generálne rekonštrukcia strešného plášt'a“, v bytovom dome súp.č. 2472 na Gessayovej 19, 21, na pozemkoch „C“ – KN parc. č. 1146, 1147 v k.ú. Petržalka v Bratislave (ďalej len „stavba“), stavebníkom, ktorými sú Vlastníci bytov a nebytových priestorov bytového domu na Gessayovej 19-21, v Bratislave (ďalej len „stavebník“).

Predmetom stavebného konania je:

- Obnova strešného plášt'a nízkou konštrukciou krovu so spádom 5% do medzistrešných dažďových vpustí
- Nadstavba atiky pomúrnicami po obvode
- Zateplenie strechy hr, 120mm, pokrytie falcovanou krytinou z pozinkovaného plechu

### Podmienky pre uskutočnenie stavby:

1. Stavba bude uskutočnená podľa projektovej dokumentácie, ktorú vypracoval Ing. Marián Peciar, ATRIUM, s.r.o., Nábřežná 3, 911 01 Trenčín, IČO:36 295 213, autorizovaný stavebný inžinier, ev.č. 3134\*SP\*1, v termíne 02/2024, ktorá je overená stavebným úradom v stavebnom konaní a je súčasťou tohto povolenia. Prípadné zmeny nesmú byť urobené bez predchádzajúceho povolenia stavebného úradu.
2. Stavba bude uskutočňovaná dodávateľsky. Stavebníci sú povinní do 15 dní od uskutočnenia výberového konania, najneskôr do začatia stavebných prác, oznámiť stavebnému úradu identifikačné údaje zhotoviteľa stavby.
3. Pri uskutočňovaní stavebných úprav je nutné dodržiavať predpisy týkajúce sa bezpečnosti práce a technických zariadení a dbať na ochranu zdravia a osôb na stavenisku.
4. Lehota na dokončenie stavby je určená do dvoch rokov od nadobudnutia právoplatnosti tohto rozhodnutia. V prípade, že stavebník nie je schopný stavbu dokončiť, má



o predĺženie termínu doby výstavby požiadať pred jej uplynutím. So stavebnými prácami možno začať až po nadobudnutí právoplatnosti tohto rozhodnutia.

5. Stavebník je povinný označiť stavenisko na viditeľnom mieste štítkom.
6. Na uskutočnenie stavby možno použiť iba stavebný výrobok, ktorý je podľa osobitných predpisov vhodný na použitie v stavbe na zamýšľaný účel podľa § 43f stavebného zákona.
7. Počas realizácie stavby nezaťažovať nad prípustnú mieru užívanie nehnuteľností na susedných pozemkoch.
8. Úprava staveniska:
  - stavenisko na viditeľnom mieste označiť štítkom, na ktorom bude uvedené označenie stavby, označenie stavebníka, označenie zhotoviteľa, kto a kedy stavbu povolil, termín začatia a ukončenia stavby, meno zodpovedného vedúceho stavby,
  - umiestniť zázemie staveniska na pozemok, ktorý nie je majetkom súkromnej firmy
  - stavebný materiál skladovať len v priestore staveniska,
  - na stavenisku musí byť udržiavaný poriadok,
  - stavebníci musia zabezpečiť zamedzenie vstupu na stavenisko cudzím osobám,
  - sypký materiál musí byť zabezpečený proti úletu,
  - vozidlá pred výjazdom zo staveniska očistiť,
  - zariadenie staveniska umiestňovať prednostne na spevnené plochy,
  - obmedziť pri realizácii stavby znečisťovanie ovzdušia sekundárnou prašnosťou, vznikajúcou pri stavebných prácach a preprave materiálu.
9. Stavebníci sú povinní:
  - oznámiť stavebnému úradu začatie stavby,
  - mať na stavbe schválenú a overenú projektovú dokumentáciu a viesť o stavebných prácach denník s týždennými záznamami,
  - na uskutočnenie stavby použiť iba stavebné výrobky, ktoré sú podľa osobitných predpisov vhodné na použitie v stavbe na zamýšľaný účel,
  - maximálne obmedziť negatívne vplyvy stavebných prác na životné prostredie,
  - neporušovať predovšetkým v noci a v dňoch pracovného pokoja ústavné právo na primeraný odpočinok a právo na priaznivé životné prostredie,
  - zabezpečiť nepretržité prekrytie kontajnerov veľkoobjemových odpadov na stavbe, a pri ich preprave,
  - obmedziť pri realizácii stavby znečisťovanie ovzdušia sekundárnou prašnosťou, vznikajúcou pri stavebných prácach a preprave materiálu,
  - zabezpečiť denne počas trvania nebezpečenstva prekročenia limitných noriem pre rozptyl prachu (ak prekročenie 24 hodinovej koncentrácie pre PM 10 - prach, dosiahne hodnotu 30) pravidelné čistenie komunikácií znečistených výjazdom vozidiel zo stavieb, kropenie a čistenie komunikácií a chodníkov priľahlých k stavbe a verejných priestranstiev,
  - počas stavebných prác dodržiavať ustanovenia Vyhlášky MZ SR č. 549/2007 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o prípustných hodnotách hluku, infrazvuku a vibrácií a o požiadavkách na objektivizáciu hluku, infrazvuku a vibrácií v životnom prostredí,
  - s odpadom vzniknutým počas realizácie stavby nakladať v zmysle zákona č. 79/2015 Z.z. o odpadoch, zhromažďovať odpady vytriedené podľa druhov odpadov a zabezpečiť ich pred znehodnotením, odcudzením alebo iným nežiaducim únikom a zabezpečiť spracovanie odpadu v zmysle hierarchie odpadového hospodárstva
  - stavebníci sú povinní počas stavebných prác zabezpečiť dodržiavanie Všeobecne záväzného nariadenia mestskej časti Bratislava - Petržalka č. 9/2019 zo dňa 10.06.2019, ktorým sa mení a dopĺňa Všeobecne záväzné nariadenie č. 2/2014 o dodržiavaní čistoty a poriadku na území mestskej časti Bratislava - Petržalka.



## 2. Podmienky vyplývajúce z vyjadrení dotknutých orgánov:

Okresný úrad Bratislava, odbor starostlivosti o životné prostredie, oddelenie ochrany prírody a vybraných zložiek životného prostredia - vyjadrenie z hľadiska odpadového hospodárstva č. OÚ-BA-OSZP3-2023/389695-002 zo dňa 10.05.2024:

Pôvodca stavebných odpadov je povinný:

- zhromažďovať odpady vytriedené podľa druhov odpadov a zabezpečiť ich pred znehodnotením, odcudzením alebo iným nežiaducim únikom
- zabezpečiť spracovanie odpadu v zmysle hierarchie odpadového hospodárstva, a to jeho prípravou na opätovné použitie v rámci svojej činnosti;
  - odpad takto nevyužitý ponúknuť na prípravu na opätovné použitie inému
  - recykláciou v rámci svojej činnosti, ak nie je možné alebo účelné zabezpečiť jeho prípravu na opätovné použitie; odpad takto nevyužitý ponúknuť na recykláciu inému,
  - zhodnotením v rámci svojej činnosti, ak nie je možné alebo účelné zabezpečiť jeho recykláciu; odpad takto nevyužitý ponúknuť na zhodnotenie inému,
  - zneškodnením, ak nie je možné alebo účelné zabezpečiť jeho recykláciu alebo iné zhodnotenie,
- odovzdať odpady len osobe oprávnenej nakladať s odpadmi podľa zákona o odpadoch, ak nezabezpečuje ich zhodnotenie alebo zneškodnenie sám,
- viesť a uchovávať evidenciu o druhoch a množstve odpadov a o nakladaní s nimi na Evidenčnom liste odpadu v súlade s § 2 vyhlášky MZP SR č. 366/2015 Z. z. o evidenčnej povinnosti a ohlasovacej povinnosti,
- ohlasovať vznik odpadu a nakladanie s ním podľa § 3 vyhlášky MŽP SR č. 366/2015 Z. z., na tlačive uvedenom v prílohe č. 2 citovanej vyhlášky, ak nakladá ročne v súhrne s viac ako 50 kg nebezpečných odpadov alebo s viac ako jednou tonou ostatných odpadov; ohlásenie o vzniku odpadu a nakladaní s ním podáva za obdobie kalendárneho roka tunajšiemu úradu, ako príslušnému orgánu štátnej správy odpadového hospodárstva, do 28. februára nasledujúceho kalendárneho roka a uchovávať ohlásené údaje.
- pôvodcovi stavebných a demolačných odpadov sa povoľuje odpad zhromažďovať v mieste jeho vzniku (t.j. v mieste stavby) iba na nevyhnutný čas (napr. do naplnenia veľkoobjemného kontajnera), následne sa musí ihneď odvieť k oprávnenému odberateľovi
- V nasledovnom koľaudačnom konaní podľa § 99 ods. 1 písm. b) č. 5 zákona o odpadoch sa orgán štátnej správy v odpadovom hospodárstve vyjadruje k dokumentácii v tomto konaní, kde zároveň vydáva záväzné stanovisko. K žiadosti o vydanie vyjadrenia je potrebné doložiť doklady preukazujúce spôsob nakladania s odpadmi zo stavby (t.j. vážne lístky o odovzdaní odpadu oprávnenej osobe pre jednotlivé druhy odpadov a podľa tohto vyjadrenia, príjmové doklady, faktúry). V dokladoch musí byť označená stavba, z ktorej odpad pochádza, inak doklad nebude považovaný za relevantný. Na požiadanie musí byť predložený originál uvedených dokladov.

Okresný úrad Bratislava, odbor starostlivosti o životné prostredie, oddelenie ochrany prírody a vybraných zložiek životného prostredia - vyjadrenie z hľadiska ochrany prírody č. OÚ-BA-OSZP3-2024/372303-004 zo dňa 13.05.2024:

- Povoľovaná stavba je situovaná v zastavanom území obce, pre ktoré platí prvý stupeň ochrany v rozsahu ustanovení § 12 zákona a uplatňujú sa v ňom ustanovenia o všeobecnej ochrane prírody a krajiny podľa druhej časti zákona;
- Podľa Regionálneho územného systému ekologickej stability mesta Bratislavy (SAŽP, 1994) predmetné parcely nie sú súčasťou žiadneho biokoridoru, biocentra alebo iného prvku s regionálnym významom.
- K predmetnej stavbe bol priložený odborný posudok, ktorý vypracovala ŠOP SR, správa CHKO Dunajské luhy, pracoviskom Bratislava, podľa ktorého pri fyzickej obhliadke



objektu nebol zistený výskyt chránených živočíchov ani ich pobytové znaky a nepredpokladá sa, že by v budúcnosti tieto miesta mohli chránené živočíchy využívať. Na základe zistených skutočností je možné konštatovať, že plánované stavebné úpravy v rozsahu projektovej dokumentácie nebudú mať negatívny vplyv na stav populácií chránených druhov živočíchov a je možné ich realizovať bez akýchkoľvek obmedzení.

- Závazné stanovisko orgánu prírody sa v prípadoch, ak ide o rozhodovanie podľa ods. 1 písm. c) zákona (vydanie stavebného povolenia na stavbu alebo zmenu stavby), ak sa týka činnosti vykonávanej v zastavanom území obce v území s prvým alebo druhým stupňom ochrany nevyžaduje, okrem činností vykonávaných na stavbách, ktoré sú miestom rozmnožovania alebo odpočinku chránených živočíchov;
- Realizácia rekonštrukcie stavby nepredstavuje činnosť podľa zákona v území zakázanú.
- Navrhovanou činnosťou nebudú dotknuté záujmy územnej ani druhovej ochrany.
- Podľa predloženej dokumentácie pri realizácii predmetnej stavby nedôjde k výrubu drevín, pre ktorý sa vyžaduje vydanie predchádzajúceho súhlasu na výrub osobitným rozhodnutím orgánu ochrany prírody podľa § 47 ods. 3 zákon.
- V prípade realizácie stavby v blízkosti drevín, ktoré ostávajú zachované, je nutné rešpektovať ich ochranu podľa § 47 ods. 1 zákona opatreniami podľa STN 83 7010 Ochrana prírody - ošetrovanie, udržiavanie a ochrana stromovej vegetácie. Podľa bodu 4.1 pri stavebných prácach sa drevena chráni celá (koruna, kmeň, koreňová sústava) pred poškodením. Pri používaní stavebných mechanizmov, nástrojov a pomôcok dbať aj na ochranu okolitých porastov.

Nedodržanie podmienok stavebného povolenia je v zmysle § 106 ods.2 písm. b) stavebného zákona správnym deliktom, ktorého sa právnická osoba alebo fyzická osoba oprávnená na podnikanie dopustí tým, že mení stavbu bez stavebného povolenia alebo v rozpore s vydaným stavebným povolením a môže jej byť uložená pokuta až do výšky 165 969,59euro.

Po ukončení prác stavebník predloží na stavebný úrad návrh na kolaudáciu, nakoľko stavbu nemožno užívať bez právoplatného kolaudačného rozhodnutia.

Podľa § 67 ods.2 stavebného zákona stavebné povolenie stráca platnosť, ak do dvoch rokov odo dňa, kedy nadobudlo právoplatnosť, nebola stavba začatá. Platnosť stavebného povolenia je možné predĺžiť na základe žiadosti.

V konaní neboli vznesené námietky účastníkmi konania

## Odôvodnenie

Dňa 30.05.2024 požiadali Vlastníci bytov a NP bytového domu na Gessayova 19 – 21, v zastúpení spoločnosťou REAL-BAU SK, s.r.o., Svinná 440,913 24 Svinná, IČO:46 333 673 (ďalej len „stavebník“) o vydanie stavebného povolenia na „Bytový dom Gessayova 19-21, Bratislava-Petržalka, generálne rekonštrukcia strešného plášťa“, v bytovom dome súp.č. 2472 na Gessayovej 19, 21, na pozemkoch „C“ – KN parc. č. 1146, 1147 v k.ú. Petržalka v Bratislave.

Stavebný úrad v súlade s ustanovením § 61 ods.1 stavebného zákona oznámil listom č. 6968/2024/SÚ/Sz-Ozn. zo dňa 06.06.2024, doručeným verejnou vyhláškou účastníkom konania a dotknutým orgánom začatie stavebného konania, pričom upustil od ústneho pojednávania a miestneho zisťovania. Účastníci konania mohli uplatniť svoje námietky alebo pripomienky do 16.07. 2024.

Do podkladov konania nenahliadol žiaden účastník konania. V konaní neboli uplatnené žiadne námietky účastníkmi konania voči vydaniu tohto rozhodnutia.

Žiaden z dotknutých orgánov nepožiadal podľa ust. § 61 ods.6 stavebného zákona o predĺženie lehoty na posúdenie stavby.



Stavebníci preukázali vlastnícke právo k stavbe a podielom na spoločných častiach a zariadeniach domu výpisom z listu vlastníctva č. 2788 a pre pozemok pod stavbou výpisom z listu vlastníctva č. 2481.

V konaní sa kladnými písomnými stanoviskami vyjadrili dotknuté orgány uvedené vo výroku tohto rozhodnutia:

- Hasičský a záchranný útvar Hl. m. SR Bratislavy - súhlasné stanovisko bez pripomienok č. HZUBA3-2024/000883-002, zo dňa 29.04.2024.

Požiadavky a upozornenia dotknutých orgánov sú zahrnuté do podmienok tohto povolenia.

V uskutočnenom stavebnom konaní stavebný úrad zistil, že projektová dokumentácia spĺňa požiadavky týkajúce sa verejných záujmov, predovšetkým ochrany životného prostredia, ochrany zdravia a života ľudí a zodpovedá všeobecným technickým požiadavkám na výstavbu ustanoveným stavebným zákonom a osobitnými predpismi, a povolením zmeny dokončenej stavby a stavebných úprav ktorými sa nemení vonkajšie pôdorysné ohraničenie ani výškové usporiadanie stavby, a nie sú ohrozené verejné záujmy ani neprimerane obmedzené oprávnené záujmy účastníkov konania, preto rozhodol tak, ako je vo výroku rozhodnutia uvedené.

## Poučenie

Podľa § 54 správneho poriadku možno proti tomuto rozhodnutiu podať odvolanie do 15 dní odo dňa jeho oznámenia na Mestskú časť Bratislava - Petržalka, Kutlíkova 17, 852 12 Bratislava 5, pričom odvolacím orgánom je Regionálny úrad pre územné plánovanie a výstavbu Bratislava, Lakeside park 2, Tomášikova 14366/64A, 831 04 Bratislava. Toto rozhodnutie je preskúmateľné súdom po vyčerpaní riadnych opravných prostriedkov.

Ing. **Ján Hrčka**  
starosta mestskej časti Bratislava-Petržalka  
v zastúpení Ing. **Monika Vidličková**  
poverená vedením stavebného úradu  
na základe písomného poverenia č. 32/2024  
zo dňa 15. 05. 2024

Správny poplatok podľa položky 60 písm. c) ods.2. zákona č. 145/1995 Z.z. o správnych poplatkoch v znení neskorších predpisov vo výške 100,- EUR bol zaplatený dňa 05.06.2024 na účet Miestneho úradu Petržalka.



**Doručenie verejnou vyhláškou.**

Účastníkom konania:

1. Vlastníci bytov a nebytových priestorov a pozemkov pod stavbou bytového domu Gessayova 19-21 v BA, podľa LV č. 2788 a LV č. 2481 a Gessayova 15-17 podľa LV č. 2611 (verejnou vyhláškou vyvesenou na úradnej tabuli mestskej časti BA –Petržalka po dobu 15 dní)
2. ATRIUM s.r.o., Ing. Marián Peciar, Nábrežná 3, 911 01 Trenčín, IČO: 36 295 213

Dotknutým orgánom:

3. Hasičský a záchranný útvar hl. m. SR Bratislavy, Radlinského 6, 811 07 Bratislava
4. Okresný úrad Bratislava, odbor starostlivosti o ŽP – OOPaVZZŽP - odpadové hospodárstvo, Tomášikova 46, 832 05 Bratislava
5. Okresný úrad Bratislava, odbor starostlivosti o ŽP – OOPaVZZŽP – odbor starostlivosti o ŽP, Tomášikova 46, 832 05 Bratislava

Na vedomie:

6. REAL-BAU SK, s.r.o., Svinná 440,913 24 Svinná, IČO:46 333 673
7. Bytové družstvo Petržalka, Budatínska 1, 851 05 Bratislava, IČO: 00 169 765

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

Potvrdenie dátumu zverejnenia oznámenia

Dátum vyvesenia na úradnej tabuli:

Dátum zvesenia z úradnej tabule:

( podpis, pečiatka )

