

## 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:

v súlade s ust. § 46 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní v znení neskorších predpisov (ďalej len „správny poriadok“) a podľa ust. § 82 ods.1 stavebného zákona

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

stavby - zmeny dokončenej stavby: „Obnova bytového domu Ľubovnianska 3195/2-4, 851 07 Bratislava“, pre bytový dom so súp. č. 3195, na pozemkoch parc.č. 2708, 2709, v katastrálnom území Petržalka, na Ľubovnianskej ul. č. 2,4, v Bratislave, povolenej stavebným povolením č. 1662/2023/05-UKSP-Ha/05 zo dňa 20.2.2023, s nadobudnutím právoplatnosti dňa 27.3.2023, na návrh navrhovateľa, ktorým sú vlastníci bytov bytového domu na Ľubovnianskej ul. č. 2-4, v Bratislave.

Na 9-podlažnom panelovom bytovom dome s nadstavbami výťahových strojovní nad strešnou rovinou domu, bola zrealizovaná zmena stavby ktorá sa týkala stavebných úprav so zameraním na kompletnú obnovu fasády, v rozsahu:

- kompletná obnova fasády bytového domu, zateplenie obvodových konštrukcií BD - zateplenie stien fasády a povrchová úprava omietkou, zateplenie ostenia fasády a povrchová úprava omietkou, zateplenie stien a lodžiových dosiek, vyrovnanie nerovností zábradlí lodžií, zateplenie stien a ostení sokla, realizácia finálnych povrchov omietkou, povrchová úprava vnútornej strany lodžiových zábradlí a sanácia panelov zábradlia, obnova podlahy lodžií, reprofilácia poškodenej odhalenej nosnej výstuže dosky a betónovej dosky, zateplenie čela a spodku lodžiovej dosky, polozenie hydroizolácie a dlažby, zateplenie bočných stien hlavného vstupu, povrchová úprava obkladom, povrchová úprava bočných stien zadného vstupu omietkou, povrchová úprava stien a zateplenie stropov strojovní výťahov, výmena výplňových konštrukcií - dverí a okien na strojovniach, realizácia klampiarskych prác, čiastočná rekonštrukcia bleskozvodu – prekotvenie, doplnenie zvodov a predĺženie kotvenia o hrúbku zateplenia, náhrada pôvodných zvodov za nové, uzemnenie a realizácia iných súvisiacich udržiavacích prác pre obnovu a modernizáciu bytového domu.

Účelom zmeny stavby určenej na trvalé bývanie, bolo predovšetkým zrealizovať odstránenie stavebno-technických poškodení rôznych konštrukcií v interiéri aj exteriéri, zatepliť vonkajšiu fasádu, vymeniť výplňové konštrukcie za nové, nahradiť opotrebované a poškodené konštrukcie a prvky za nové, sanovať zábradlia na lodžiách. Zateplenie fasády si vyvolalo aj realizáciu čiastočnej rekonštrukcie bleskozvodného technologického zariadenia. V rámci obnovy bytového domu boli zrealizované aj ostatné práce obnovy.



Realizáciou prác obnovy sa predĺžila stavebno-technická životnosť bytového 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 dotknutých častí a technologického zariadenia bytového domu, zlepšil sa estetický vzhľad bytového domu, čo prispelo k zvýšeniu kvality komfortu bývania, a prišlo k zhodnoteniu nehnuteľnosti pre vlastníkov bytov.

**Pre užívanie stavieb 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, bezpečnosti a ochrany zdravia ľudí a požiarnej bezpečnosti.

V konaní neboli uplatnené námietky ani pripomienky účastníkov konania.

## Odôvodnenie

Dňa 4.7.2024 podal navrhovateľ, ktorým sú vlastníci bytov bytového domu Ľubovnianska 2,4, v zastúpení správcou domu, spoločnosťou Bytové družstvo Petržalka, so sídlom Budatínska 1, 851 05 Bratislava, IČO: 00 169 765, návrh na vydanie kolaudačného rozhodnutia pre stavbu – zmenu dokončenej stavby: "Obnova bytového domu Ľubovnianska 3195/2-4, 851 07 Bratislava", pre bytový dom so súp. č. 3195, na pozemkoch parc.č. 2708, 2709, v katastrálnom území Petržalka, na Ľubovnianskej ul. č. 2,4, v Bratislave (ďalej 'stavba').

Stavba bola povolená rozhodnutím č. 1662/2023/05-UKSP-Ha/05 zo dňa 20.2.2023, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 27.3.2023.

Doručením písomného návrhu účastníka konania sa začalo kolaudačné konanie.

Stavebný úrad po obdržaní návrhu na vydanie kolaudačného rozhodnutia oznámil listom č. 8036/2024/SÚ-Ha/Ozn. zo dňa 18.7.2024, 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 20.8.2024. 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.

Stavebný úrad, v súlade s § 80 ods.2 stavebného zákona, v oznámení zároveň upozornil účastníkov konania a dotknuté orgány, že námietky a stanoviská týkajúce sa skutočností, ktoré sa skúmajú v kolaudačnom konaní, môžu uplatniť najneskôr pri ústnom pojednávaní; a že na námietky, ktoré sa netýkajú skutočností, ktoré sa skúmajú v kolaudačnom konaní, a na námietky neuplatnené najneskôr pri ústnom pojednávaní, sa neprihliadne.

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 vád alebo nedorobkov. Boli ale zistené niektoré odchýlky v skutočnom vyhotovení stavby v porovnaní s návrhom v projektovej dokumentácii pre vydanie stavebného povolenia, zmeny a navyše práce.

Z dôvodu, že až pri realizácii stavby, konkrétne pri zatepľovaní fasády, boli zistené nadmerné horizontálne výchylky panelov zábradlia na lodžiách, spôsobené vplyvom času a poveternostných podmienok a lokálne poškodené spoje panelu zábradlia a stropnej dosky lodžie, bolo potrebné zrealizovať zabezpečenie panelov zábradlia, aby sa zabránilo ďalšiemu poškodeniu a zvetraniu spoja zábradlia so stropnou doskou a bolo potrebné zabezpečiť panely zábradlia proti horizontálnym posunom. Aby sa zabránilo nebezpečenstvu a k ohrozujúcim situáciám vzhľadom ku zdraviu a životu osôb už aj pri malom zaťažení panelov, bolo nutné ihneď navrhnuť a zrealizovať opatrenia na zabezpečenie panelov. Navrhované riešenie je uvedené v Statickom posudku 'Sanácia zábradlia lodžií', ktorý vypracoval: ADC Projekt, s.r.o., Ing. Michal Krchňák, PhD. – č. oprávnenia SKSI 7019\*13, so sídlom Račianska 14061/26G, 831 02 Bratislava, IČO: 50 525 131, v termíne 10/2023. Statik navrhol nutné opravy a reprofiliáciu poškodení v spoji panelov zábradlia a stropnej dosky lodžie a následne pre zabránenie ďalších horizontálnym výchylkám zábradlia jeho prikotvenie oceľovými prvkami k bočným stenám lodží.

Druhou odchýlkou od návrhu v overenej PD pre stavebné povolenie bolo doplnenie obnovy strešných plášťov strojovní výťahov, kde na existujúcu strešnú krytinu po jej vyčistení, boli zrealizované nové vrstvy a následne bolo zrealizované ich vyspádovanie a zateplenie polystyrénom.

Správca bytového domu odovzdal na ústnom pojednávaní spojenom s miestnym zisťovaním statický posudok v zmysle ktorého bola zrealizovaná sanácia zábradlí lodží, časť projektovej dokumentácie skutočného vyhotovenia zmien obnovy striech strojovní výťahov (overená zodpovedným projektantom aj stavbyvedúcim) a aj dve zápisnice s odsúhlasením obidvoch úprav vlastníckmi bytového domu.

Navyše práce ktoré pozostávali z prikotvenia zábradlí lodží a s tým spojené obstarávacie náklady, vlastníci bytov bytového domu Ľubovnianska 2,4 odsúhlasili prijatím uznesenia č. 10/2023 na schôdzi ktorá sa konala dňa 26.10.2023, čo je uvedené v overenej Zápisnici zo schôdze zo dňa 2.11.2023.

Opravu strešného plášťa strojovní výťahov a s tým spojené obstarávacie náklady, vlastníci bytov bytového domu Ľubovnianska 2,4 odsúhlasili prijatím návrhu podľa otázky č.1 a č.2 na písomnom hlasovaní konanom v dňoch od 19.2.2024 do 20.2.2024, čo je uvedené v overenej Zápisnici z písomného hlasovania zo dňa 26.2.2024.

Na základe predložených dokladov a dokumentácie skutočného vyhotovenia, stavebný úrad posúdil druh a rozsah zistených odchýlok a navyše zrealizovaných prác, a s prihliadnutím na závažnosť zistenia výchyliek panelov lodžiových zábradlí ako bezpečnostných konštrukcií počas realizácie a nutnosť uskutočniť ich včasnú sanáciu, zistil, že ich realizáciou nebola stavba podstatne zmenená a jej skutočné realizovanie a jej užívanie nebude ohrozovať verejný záujem z hľadiska ochrany života a zdravia osôb, životného prostredia, bezpečnosti práce a technických zariadení, čo preukazujú súhlasné stanoviská dotknutých orgánov vydané v kolaudačnom konaní. Zároveň zmeny a odchýlky boli vlastníckmi bytového domu, ako účastníkmi konania riadne odsúhlasené, preto stavebný úrad nepovažoval za nevyhnutné prerokovávať ich v samostatnom správnom konaní.

V kolaudačnom konaní boli vydané všetky súhlasné stanoviská dotknutých orgánov potrebné k vydaniu kolaudačného rozhodnutia.

Navrhovateľ v zastúpení správcou bytového domu, na miestnom zisťovaní spojenom s ústnym pojednávaním predložil doklady v zmysle § 18 Vyhlášky č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona, v primeranom rozsahu.

Z miestneho zisťovania spojeného s ústnym pojednávaním bol spísaný zápisničný protokol a vyhotovená fotodokumentácia.

Uskutočnené nepodstatné odchýlky, navyše práce alebo zmeny, ku ktorým prišlo na základe zistení počas uskutočňovania stavby sú vyznačené a zapracované do projektovej dokumentácie



pre stavebné povolenie a uvedené v súpise skutočne vykonaných prác, v zmysle zápisov o odovzdaní a prevzatí diela.

V kolaudačnom 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, v primeranom rozsahu, napr.: zápis o odovzdaní a prevzatí diela zo dňa 1.5.2024, licencia o odbornej kvalifikácii zhotoviteľa ECOTHERM spol. s r.o. na zhotovovanie vonkajších tepelnoizolačných kontaktných systémov, osvedčenia zodpovedných osôb, potvrdenie o zaškolení pracovníkov zhotoviteľa na montáž vonkajšieho KZS, vyhlásenia o parametroch a vlastnostiach použitých výrobkov a materiálov, technické listy materiálov, certifikáty a vyhlásenia zhody výrobkov, certifikáty o nemennosti parametrov stavebných výrobkov, Energetický certifikát zo dňa 15.7.2024, a iné so stavbou súvisiace doklady.

V konaní navrhovateľ predložil okrem iného aj tieto doklady:

- Statický posudok 'Sanácia zábradlia loggií' - vyprac.: ADC Projekt, s.r.o., Ing. Michal Krchňák, PhD. – č.opr.SKSI 7019\*I3, so sídlom Račianska 14061/26G, 831 02 Bratislava, IČO: 50 525 131, v termíne 10/2023
- Správa o odbornej prehliadke a odbornej skúške bleskozvodného zariadenia – po oprave bleskozvodného zariadenia/čiastková východisková - vyprac. 30.5.2024 elektrotechnikom špecialistom: Ján Chudý, osvedčenie č. 269 IBA 1998 EZ E A E2

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 bez pripomienok č. HZUBA3-2024/001873-002 zo dňa 22.8.2024 (doručené EP dňa 26.8.2024)
- ▶ Okresný úrad Bratislava, odbor starostlivosti o ŽP, OOPaVZŽP, z hľadiska odpadového hospodárstva – záväzné stanovisko bez pripomienok č. OU-BA-OSZP3-2024/404408-002 zo dňa 21.6.2024
- ▶ Inšpektorát práce Bratislava – súhlasné záväzné stanovisko č. IBA-23-06-2.0/ZS-C22,23-24 IPBA/IPBA\_ODD BOZP /KON/2023/4011 zo dňa 20.8.2024
- ▶ Regionálny úrad verejného zdravotníctva BA hl.m. – súhlasné záväzné stanovisko č. RÚVZBA/OHŽPaZ/11334/24992/2024 zo dňa 26.8.2024 (doručené EP dňa 5.9.2024)

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.

## Poučenie

Proti tomuto rozhodnutiu možno podať odvolanie podľa §§ 53,54 správneho poriadku v lehote do 15 dní odo dňa oznámenia rozhodnutia, na Mestskú časť Bratislava – Petržalka, Kutlíkova 17, 851 02 Bratislava, pričom odvolacím orgánom je Regionálny úrad pre územné



plánovanie a výstavbu Bratislava, so sídlom Lakeside park 2, Tomášikova 14366 / 64A, 831 04 Bratislava, IČO: 54 669 464. 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 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 29.7.2024 bankovým prevodom.

### **Doručenie verejnou vyhláškou.**

#### Účastníkom konania:

1. Vlastníci bytov bytového domu so súp.č. 3195 na Ľubovnianskej ul.č. 2,4 a pozemkov parc.č. 2708, 2709 pod bytovým domom – podľa LV č. 2626 (stavba BD) a LV č. 3973 (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 (do elektronickej schránky):

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 - bez účinkov doručenia:

1. Bytové družstvo Petržalka, Budatínska 1, 851 05 Bratislava, IČO: 00 169 765 (správca BD)
2. Ing.arch. Milan Petrínek - TATRA PROJEKT, Hrachová 4, 821 05 Bratislava, IČO: 17436915 (ZP)
3. ECOTHERM spol. s r.o., Predmierska 404, 023 54 Turzovka, IČO: 30 225 922 (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, 851 02 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 )

