

# MESTSKÁ ČASŤ BRATISLAVA-PETRŽALKA

Kutlíkova 17, 851 02 Bratislava

229/2025/SÚ/Mj-13  
(11663/2024)

Bratislava 28.02.2025

## ROZHODNUTIE

Mestská časť Bratislava-Petržalka, ako stavebný úrad I. 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

zmenu dokončenej stavby – obnova bytového domu súpis. č. 3189 na Jasovskej 49, na pozemku registra „C“ - KN parc. č. 2608, v katastrálnom území Petržalka v Bratislave (ďalej len „stavba“) stavebníkom **Vlastníkom bytov a nebytových priestorov**, sídlom **Jasovská 49, 851 07 Bratislava** (ďalej len „stavebník“).

**Predmetom stavebného povolenia** sú stavebné práce v bytovom dome v rozsahu:

- zateplenia fasády domu vrátane stien strojovne výtahov,
- zateplenie stropov medzi vykurovaným a nevykurovaným priestorom na 1.NP,
- výmeny ležatých a stúpacích rozvodov SV, TUV + cirkulácie, kanalizácie, plynu,
- výmeny vzduchotechnických rozvodov,
- úpravy rozvádzačov, svetelných inštalácií a hlavného pospájania elektroinštalácií,
- ostatných udržiavacích prác – povrchovej úpravy zábradlí lodží, úpravy interiérov – vstupných, pivničných a schodiskových priestorov, priestorov chodby pred bytmi,
- ostatných súvisiacich prác.

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

### Podmienky pre uskutočnenie stavby:

1. Stavba bude uskutočnená na základe projektovej dokumentácie overenej v stavebnom konaní, ktorú vypracovala spoločnosť KOLORA, s.r.o., sídlom Geologická 21, 821 06 Bratislava, IČO: 35 941 740, autorizovaný architekt Ing. arch. Miroslav Halčín, reg. č. 1866AA v termíne 06/2024, ktorá je prílohou tohto



- rozhodnutia. Prípadne zmeny nesmú byť vykonané bez predchádzajúceho povolenia stavebným úradom.
2. Pri uskutočňovaní stavby je nutné dodržiavať predpisy týkajúce sa bezpečnosti práce a technických zariadení, najmä vyhlášky č. 147/2013 Z. z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti na zaistenie bezpečnosti a ochrany zdravia pri stavebných prácach a prácach s nimi súvisiacich a podrobnosti o odbornej spôsobilosti na výkon niektorých pracovných činností, a dbať na ochranu zdravia a osôb na stavenisku.
  3. Pri uskutočňovaní stavby musia byť dodržané príslušné ustanovenia 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 príslušné technické normy.
  4. Stavba bude dokončená najneskôr do 12 mesiacov od začatia stavebných prác. So stavebnými prácami je možné začať až po nadobudnutí právoplatnosti tohto rozhodnutia.
  5. Stavba bude uskutočnená dodávateľsky. Stavebník je povinný oznámiť stavebnému úradu identifikačné údaje zhotoviteľa stavby do 15 dní od uskutočnenia výberového konania, najneskôr v deň začatia stavebných prác. Je potrebné preukázať odbornú spôsobilosť zhotoviteľa stavby pre vykonávanie príslušného druhu stavieb v zmysle § 62 ods. 1 písm. d) stavebného zákona.
  6. Po celú dobu trvania stavebných prác musí byť vykonávaný riadny výkon stavebného dozoru a autorský dozor projektanta.
  7. Na uskutočnenie stavebných prác je možné použiť iba stavebný výrobok, ktorý je podľa osobitných predpisov vhodný na použitie na stavbe na zamýšľaný účel podľa § 43f stavebného zákona.
  8. Počas realizácie stavby nezaťažovať užívanie nehnuteľnosti na susedných pozemkoch nad prípustnú mieru.
  9. Stavenisko musí mať zabezpečený odvoz alebo likvidáciu odpadu. Stavebník doloží ku kolaudácii doklady o množstve a spôsobe zneškodnenia odpadu zo stavebných úprav, pričom budú dodržané ust. zák. č. 79/2015 Z. z. o odpadoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov.
  10. Stavebník je povinný zabezpečiť zamedzenie vstupu na stavenisko cudzím osobám.
  11. Vlastník stavby zabezpečí pravidelné kontroly technických zariadení v zmysle platných technických predpisov, ako aj príslušných STN.
  12. Dodržiavať úpravu staveniska v bodoch:
    - stavebný materiál je povolené skladovať len v priestore stavby,
    - na stavenisku musí byť udržiavaný poriadok.
  13. Stavebník je povinný:
    - oznámiť stavebnému úradu začatie stavby v zmysle § 66 ods. 3 písm. h) stavebného zákona,
    - mať na stavbe schválenú a overenú projektovú dokumentáciu,
    - označiť stavbu štítkom s týmito údajmi:
      - označenie stavby
      - označenie stavebníka
      - kto a kedy stavbu povolil
      - termín dokončenia stavby
    - viesť o stavebných prácach denník o stavebných prácach,
    - na uskutočnenie stavby použiť iba stavebné výrobky, ktoré sú podľa osobitných predpisov vhodné na použitie na 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,
    - obmedziť pri realizácii stavby znečisťovanie ovzdušia sekundárnou prašnosťou vznikajúcou pri stavebných prácach a preprave materiálu,



- udržiavať stavbu v dobrom stavebnom stave tak, aby nevznikalo nebezpečenstvo požiarov a hygienických závad, aby nedochádzalo k jej znehodnoteniu a ohrozeniu jej vzhľadu a aby sa čo najviac predĺžila jej užívateľnosť v súlade s § 86 ods. 1 stavebného zákona,
  - 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,
14. Počas prác treba dodržiavať Všeobecne záväzné nariadenie č. 2/2014 o dodržiavaní čistoty a poriadku na území mestskej časti Bratislava-Petržalka a Všeobecne záväzné nariadenie mestskej časti Bratislava-Petržalka č. 7/2013 o starostlivosti o zeleň na území mestskej časti Bratislava-Petržalka v znení Všeobecne záväzného nariadenia mestskej časti Bratislava-Petržalka č. 1/2015, ktorým sa mení a dopĺňa Všeobecne záväzné nariadenie mestskej časti Bratislava-Petržalka č. 7/2013 o starostlivosti o zeleň na území mestskej časti Bratislava-Petržalka.

### Podmienky vyplývajúce zo stanovísk a vyjadrení dotknutých orgánov:

#### **Okresný úrad Bratislava, odbor starostlivosti o životné prostredie, OH, vyjadrenie č. OU-BA-OSZP3-2024/465506-002 zo dňa 28.08.2024**

1. Držiteľ 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 MŽP 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.
2. 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.
3. Odstránenie „AZC mat.“ kanalizačného potrubia je možné realizovať len osobou oprávnenou odstraňovať azbestové materiály zo stavieb, ktorá ma udelený súhlas



podľa § 97 ods. 1 písm. b zákona o odpadoch zneškodňovanie odpadov, na ktoré nebol vydaný súhlas podľa písmena a).

**Okresný úrad Bratislava, odbor starostlivosti o životné prostredie, OKaP, vyjadrenie č. OU-BA-OSZP3-2024/491668-002 zo dňa 16.10.2024**

4. V súlade s ustanoveniami § 3 ods. 5 a § 4 ods. 1 zákona č. 543/2002 Z. z. je s ohľadom na ochranu chránených živočíchov stavebník povinný:
  - postupovať tak, aby pri uskutočňovaní Stavby nedošlo k zbytočnému úhynu chránených živočíchov alebo k poškodzovaniu a ničeniu ich biotopu,
  - po vybudovaní lešenia pred začatím samotných stavebných úprav vykonať oprávnenou osobou opakovanú obhliadku budovy za účelom preverenia využívania štrbín a dutín na objekte chránenými živočíchmi, upresnenia druhového zastúpenia a početnosti chránených živočíchov a spresnenie rozsahu kompenzačných opatrení,
  - do projektovej dokumentácie doplniť opatrenia smerujúce k predchádzaniu a obmedzovaniu poškodzovania a ničenia chránených živočíchov navrhnuté v odbornom posudku (v prílohe) a následne opatrenia navrhnuté oprávnenou osobou po opakovanej obhliadke budovy,
  - v rámci uskutočnenia stavby dohodnuté opatrenia realizovať.
5. Činnosti plánované v projekte Stavby, pri ktorých môže dôjsť k odstraňovaniu alebo úmyselnému poškodzovaniu alebo ničeniu hniezd chráneného živočicha v jeho prirodzenom areáli alebo k poškodzovaniu alebo ničeniu miesta rozmnožovania alebo miesta odpočinku chráneného živočicha v jeho prirodzenom areáli, sú podľa § 35 ods. 2 písm. b) a c) zákona č. 543/2002 Z. z. zakázané a orgán verejnej správy ich môže v súlade s § 103 ods. 6 zákona č. 543/2002 Z. z. povoliť len na základe výnimky zo zákazu, ktorú môže v odôvodnených prípadoch, ak ide o druhy podľa § 40, povoliť Ministerstvo životného prostredia SR (§ 65 ods. 21 písm. h/ zákona č. 543/2002 Z. z.).

**Technická inšpekcia, a. s., odborné stanovisko č. 18058/1/2024-OS-01 zo dňa 25.10.2024**

6. Vstupné dvere môžu byť zasklené až do výšky 400 mm alebo musia byť zasklené nerozbitným sklom, napríklad tvrdeným s drôtenou vložkou v súlade s bodom č. 1.6.2 prílohy vyhlášky č. 532/2002 Z.z. /ST/.
7. Pri zásahu do konštrukcie rebríka nachádzajúceho sa na strojovni výťahov, za účelom splnenia bezpečnosti a ochrany zdravia odporúčame navrhnuť nový oceľový rebrík spĺňajúci požiadavky dané STN 74 32 82 /ST/.
8. Za účelom splnenia bezpečnosti a ochrany zdravia odporúčame v rámci rekonštrukcie vybaviť strechu záchytným – bezpečnostným systémom pre upevnenie pracovníkov počas realizácie a údržby technických zariadení prístupných zo strešnej plochy v súlade s čl. 3.8 a 3.9 STN 73 1901 Navrhovanie striech /ST/.
9. V sprievodnej správe sa nachádzajú aj údaje zo súhrnnej technickej správy. Odporúčame dodržať požiadavky na obsah sprievodnej správy podľa § 9 ods. 1 písm. a vyhlášky č. 453/2000 Z.z. a tiež doplniť samostatnú súhrnnú technickú správu v rozsahu podľa § 9 ods. 1 písm. b, vyhlášky č. 453/2000 Z.z. /ST/.
10. V ďalšej etape doplniť v rozvádzači RH prepäťovú ochranu typ 1, na vstupe prívodného kábla do rozvádzača, podľa čl. 6.2.1, čl. 6.2.5 STN EN 62305-3:2012 /EZ/.
11. V ďalšej etape doplniť riešenie ochrany pred bleskom elektronických systémov, podľa čl. 4.1, STN EN 62305-4:2013 /EZ/.
12. V technickej správe pre bleskozvod upraviť zaradenie VTZ elektrického zo skupiny C do skupiny B v zmysle § 4 prílohy 1 ods. 3 vyhlášky č. 508/2009 Z.z. /EZ/.



Nedodržanie podmienok rozhodnutia je priestupkom v zmysle § 105 ods. 2 písm. a) stavebného zákona, ktorého sa stavebník dopustí tým, že mení stavbu bez stavebného povolenia alebo v rozpore s ním, a môže mu byť uložená pokuta do výšky 25 000,- SK (v prepočte v zmysle zák. č. 659/2007 Z. z. o zavedení meny euro v SR).

Podľa § 67 ods. 2 stavebného zákona stavebné povolenie stráca platnosť, ak sa so stavbou nezačne do dvoch rokov odo dňa, kedy nadobudlo právoplatnosť. Platnosť stavebného povolenia je možné predĺžiť, a to na základe žiadosti stavebnému úradu stavebníkom.

V konaní neboli uplatnené námietky účastníkmi konania.

## Odôvodnenie

Dňa 27.11.2024 podal stavebník Vlastníci bytov a nebytových priestorov, sídlom Jasovská 49, 851 07 Bratislava, v zastúpení Bytovým družstvom Petržalka, družstvo, sídlom Budatínska 1, 851 05 Bratislava, IČO: 00 169 765, žiadosť o vydanie stavebného povolenia na obnovu bytového domu súpis. č. 3189 na Jasovskej 49, na pozemku registra „C“ - KN parc. č. 2608, v katastrálnom území Petržalka v Bratislave.

Stavebný úrad predloženú žiadosť preskúmal a zistil, že žiadosť poskytovala dostatočný podklad pre jej posúdenie a v súlade s ustanovením § 61 ods. 1 stavebného zákona oznámil listom č. 229/2025/SÚ/Mj-ozn zo dňa 27.01.2025 účastníkom konania a dotknutým orgánom začatie stavebného konania. Podľa § 61 ods. 2 stavebného zákona stavebný úrad upustil od ústneho pojednávania a miestneho zisťovania, nakoľko mu boli dobre známe pomery staveniska a žiadosť poskytovala dostatočný podklad pre riadne a spoľahlivé posúdenie navrhovanej stavby. Stavebný úrad zároveň stanovil lehotu 7 dní odo dňa doručenia oznámenia, v ktorej môžu účastníci konania uplatniť svoje námietky alebo pripomienky. Lehota na uplatnenie námietok a pripomienok uplynula dňa 25.02.2024.

Do podkladov konania nenahliadol žiaden z účastníkov konania. V konaní neboli uplatnené žiadne námietky voči vydaniu tohto rozhodnutia. Žiaden z dotknutých orgánov nepožiadali podľa ust. § 61 ods. 6 stavebného zákona o predĺženie lehoty na posúdenie stavby. Ak dotknutý orgán v určenej alebo predĺženej lehote neoznámia svoje stanovisko k povoľovanej stavbe, má sa za to, že so stavbou z hľadiska ním sledovaných záujmov súhlasí. V konaní sa vyjadrili dotknuté orgány uvedené vo výroku tohto rozhodnutia, podmienky dotknutých orgánov sú zahrnuté do podmienok tohto povolenia.

Súhlasné stanoviská bez pripomienok oznámili:

- Hasičský a záchranný útvar hlavného mesta SR Bratislavy, Radlinského 6, 811 07 Bratislava, IČO: 00 151 866 stanoviskom č. HZUBA3-2024/002386-002 zo dňa 11.09.2024

Žiadateľ predložil k žiadosti o vydanie stavebného povolenia zápisnicu z písomného hlasovania vlastníkov bytov a nebytových priestorov v predmetnom bytovom dome, z ktorej vyplýva súhlas k predmetným stavebným prácam a úpravám.

Stavebný úrad podrobne a v celom rozsahu preskúmal žiadosť o vydanie stavebného povolenia spolu s priloženou projektovou dokumentáciou a spisovým materiálom, posúdil ju s príslušnými hmotnoprávnymi a procesnoprávnymi predpismi, zaistil vzájomný súlad predložených stanovísk dotknutých orgánov a organizácií požadovaných osobnými predpismi, a ich stanoviská a požiadavky zahrnul do podmienok tohto rozhodnutia.





Stavba je v súlade so schválenou územno-plánovacou dokumentáciou pre dotknuté územie a projektová dokumentácia stavby vyhovuje všeobecným technickým požiadavkám na výstavbu podľa ustanovení vyhlášky č. 532/2022 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.

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 nie sú ohrozené verejné záujmy ani neprimerane obmedzené oprávnené záujmy účastníkov konania, preto rozhodol tak, ako je vo výroku rozhodnutia uvedené.

## Poučenie

Proti tomuto rozhodnutiu je podľa § 54 správneho poriadku možné podať odvolanie do 15 dní odo dňa jeho oznámenia na správnom orgáne, ktorý rozhodnutie vydal - na Mestskej časti Bratislava-Petržalka, Kutlíkova 17, 851 02 Bratislava, pričom odvolacím orgánom je Regionálny úrad pre územné plánovanie a výstavbu Bratislava, 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 zákona č. 145/1995 Z. z. o správnych poplatkoch v znení neskorších predpisov, položky 60 písm. c) ods. 2 vo výške 100,00 € bol zaplatený dňa 17.12.2024 prevodom na účet Mestskej časti Petržalka.



**Doručí sa:**

účastníkom konania verejnou vyhláškou:

1. Vlastníci bytov a nebytových priestorov bytového domu a pozemkov pod bytovým domom, Jasovská 49, 851 07 Bratislava
2. KOLORA, s.r.o, Ing. arch. Miroslav Halčín, Geologická 21, 821 07 Bratislava, IČO: 35 941 740

dotknutým orgánom na vedomie:

3. Okresný úrad Bratislava, odbor starostlivosti o životné prostredie, orgán odpadového hospodárstva, Tomášikova 46, 832 05 Bratislava III., IČO: 00 151 866
4. Hasičský a záchranný útvar hlavného mesta SR Bratislavy, Radlinského 6, 811 07 Bratislava, IČO: 00 151 866
5. Technická inšpekcia, a.s., Tomášikova 64, 831 04 Bratislava, IČO: 36 653 004
6. Okresný úrad Bratislava, odbor starostlivosti o životné prostredie, oddelenie ochrany prírody a vybraných zložiek životného prostredia, orgán ochrany prírody okresného úradu, Tomášikova 46, 832 05 Bratislava III., IČO: 00 151 866

na vedomie (bez účinkov doručenia):

7. BYTOVÉ DRUŽSTVO Petržalka, družstvo, 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, 851 02 Bratislava.

**Posledný deň vyvesenia na úradnej tabuli je dňom doručenia.**

Potvrdenie dátumu zverejnenia rozhodnutia

Dátum vyvesenia na úradnej tabuli:

Dátum zvesenia z úradnej tabule:

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

