

## 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: "Zmena dokončenej stavby – Stavebné úpravy na obnovu bytového domu Pifflova 9,11 v Bratislave", na bytovom dome so súp. č. 1244, na pozemkoch parc.č. 4568, 4567, v katastrálnom území Petržalka, na Pifflovej ul. č. 9,11, v Bratislave, povolenej stavebným povolením č. 5984/2022/05-UKSP-Ha/49 zo dňa 12.9.2022, s nadobudnutím právoplatnosti dňa 14.10.2022, na návrh navrhovateľa, ktorým sú vlastníci bytov bytového domu na Pifflovej ul. č. 9,11, 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 odstránenie poškodení niektorých strešných a lodžiových konštrukcií, výplňových konštrukcií, eliminovanie tepelných strát objektu a obnovenie spoločných zdravotníckych rozvodov, v rozsahu:

- zateplenie obvodového plášťa a soklovej časti s finálnou povrchovou úpravou omietkou, zateplenie stropnej konštrukcie nad 1.np v miestach pod bytmi, zateplenie ostení a nadpraží otvorových konštrukcií, zateplenie vnútorného priestoru lodžií, dodatočné zateplenie strechy realizáciou nových vrstiev na existujúcu krytinu a zateplenie striech strojovní výťahov, výmena niektorých klampiarskych prvkov na fasáde, výmena niektorých otvorových konštrukcií na 1.np, výmena prestrešení hlavných vstupov do BD za nové, výmena vnútorných spoločných rozvodov zdravotníckej, výmena bleskozvodu a realizácia iných súvisiacich udržiavacích prác pre modernizáciu bytového domu.

Účelom zmeny stavby určenej na trvalé bývanie, bolo predovšetkým zrealizovať odstránenie stavebno-technických poškodení rôznych konštrukcií v interiéri aj exteriéri, ich zateplenie, výmena výplňových konštrukcií za nové, náhrada opotrebovaných a poškodených konštrukcií, prvkov a technologických zariadení za nové; a súčasne zrealizovať v rámci bytového domu 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 spoločných častí a technologických zariadení 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.
5. Za účelom, aby stavba spĺňala základné požiadavky na stavby v zmysle § 43d stavebného zákona a za účelom zaistenia bezpečnosti stavby podľa § 13 ods.7 zákona č. 124/2006 Z.z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci a o zmene a doplnení niektorých zákonov, zároveň z dôvodu zaistenia bezpečnej prevádzky spoločných technologických zariadení a bezpečnosti a ochrany zdravia pri užívaní stavby a zabezpečenia primeranej ochrany pred nebezpečenstvom úrazu, ktorý by mohol byť spôsobený priamym alebo nepriamym kontaktom s elektrickou inštaláciou, alebo neúmyselným či úmyselným poškodením niektorého zo súčasne voľne prístupných technologických zariadení rozvodov zdravotníckej techniky po ich výmene v spoločných priestoroch bytového domu - navrhovateľ a vlastník stavby zabezpečí najneskôr **do lehoty 31. 12. 2024**, aspoň provizórne prekrytie vhodným spôsobom a vhodným materiálom, nových vnútorných spoločných zdravotníckych potrubí, rozvodov a rôznych elektrických káblov a inštalácií pod stropom na 1.NP bytového domu, ktoré ostali po odstránení pôvodných heraklitových stropov a kazetových stropov vo vestibuloch, úplne obnažené.
6. O splnení podmienky č.5 navrhovateľ prostredníctvom správcu bytového domu doručí na stavebný úrad do lehoty 31.12.2024, dôkaznú dokumentáciu s potvrdením oprávnenej osoby (zodpovedný projektant, zhotoviteľ, príp. príslušný dotknutý orgán).

V konaní neboli uplatnené námietky ani pripomienky účastníkov konania.

## Odôvodnenie

Dňa 6.5.2024 podal navrhovateľ vlastníci bytov bytového domu Pifflova 9,11, v zastúpení správcou domu, spoločnosťou Bytové družstvo Petržalka, so sídlom Budatínska 1, 851 05 Bratislava, IČO: 00 169 765, návrh na vydanie kolaudačného rozhodnutia na stavbu: "Zmena dokončenej stavby – Stavebné úpravy na obnovu bytového domu Pifflova 9,11 v Bratislave", na bytovom dome so súpisným č. 1244, na pozemkoch reg. C-KN parc.č. 4568, 4567, v katastrálnom území Petržalka, na Pifflovej ul. č. 9,11, v Bratislave (ďalej "stavba").

Stavba bola povolená rozhodnutím č. 5984/2022/05-UKSP-Ha/49 zo dňa 12.9.2022, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 14.10.2022.

Doručením písomného návrhu účastníka konania sa začalo kolaudačné konanie.

Stavebný úrad po obdržaní návrhu na vydanie kolaudačného rozhodnutia oznámil listom č. 6331/2024/SÚ-Ha/Ozn. zo dňa 13.5.2024, 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 18.6.2024.



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 väd alebo nedorobkov. Boli ale zistené niektoré nedostatky brániace vydaniu kolaudačného rozhodnutia. Nedostatky sa týkali nedokončeného vyhotovenia niektorých prestupov ZTI potrubí cez zvislé konštrukcie, z hľadiska protipožiarnej bezpečnosti stavby a zistenia obnažených voľne dostupných potrubí a nových vnútorných spoločných zdravotníckych rozvodov a rôznych elektrických káblov a inštalácií umiestnených pod stropom na 1.NP bytového domu, po odstránení pôvodných heraklitových stropov a pôvodných kazetových stropov vo vestibuloch. Z dôvodu, aby stavba spĺňala základné požiadavky na stavby v zmysle § 43d stavebného zákona a bola zaistená bezpečnosť stavby a bezpečnosť jej spoločných priestorov pri užívaní stavby, stavebný úrad v kolaudačnom konaní uplatnil ust. v zmysle § 13 ods.7 zákona č. 124/2006 Z.z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci a o zmene a doplnení niektorých zákonov, v ktorom uvedené odseky č.1 až č.6 §-fu 13 sa vzťahujú aj na spoločné časti domu a spoločné zariadenia domu v bytových domoch a na nebytové priestory v bytových domoch, a v súlade s § 82 ods.4 stavebného zákona určil v podmienkach užívania stavby č.5 a č.6 v tomto rozhodnutí, odstránenie zisteného nedostatku v spoločných priestoroch na 1.np do určenej lehoty na jeho odstránenie, aj napriek tomu, že stavba v tejto časti priestorov bola vyhotovená v súlade s návrhom v projektovej dokumentácii pre vydanie stavebného povolenia.

Okrem toho neboli doručené všetky súhlasné stanoviská dotknutých orgánov potrebné k vydaniu kolaudačného rozhodnutia, z ktorých jedno stanovisko doručil dotknutý orgán po odstránení nedostatkov a jedno stanovisko navrhovateľ zabezpečil s dotknutým orgánom individuálne a následne ho doručil.

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.

Ale z dôvodu, že boli zistené niektoré nedostatky, kolaudačné konanie bolo prerušené zápisom do protokolu do termínu odstránenia týchto zistených nedostatkov. Tiež neboli vydané všetky súhlasné stanoviská dotknutých orgánov potrebné k vydaniu kolaudačného rozhodnutia, ktoré dotknuté orgány následne doručili, okrem Inšpektorátu práce Bratislava.

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

Navrhovateľ časť požadovanej foto dokumentácie týkajúcej sa prác realizovaných na streche, doručil obratom dňa 18.6.2024 a chýbajúce záväzné stanovisko dotknutého orgánu z hľadiska starostlivosti o životné prostredie a odpadového hospodárstva zabezpečil a doručil dňa 24.7.2024.

Drobné odchýlky alebo drobné nepodstatné zmeny, ku ktorým mohlo dôjsť 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 25.4.2024 (pre stavebné úpravy),



zápis o odovzdaní a prevzatí diela zo dňa 28.9.2023 (pre výmenu spoločných rozvodov), licencia pre zhotoviteľa\_1 LUKYSTAV, s. r. o., na zhotovovanie vonkajších tepelnoizolačných kontaktných systémov, osvedčenia zodpovedných osôb, vyhlásenia o parametroch a vlastnostiach použitých výrobkov a materiálov, technické listy materiálov, certifikáty a vyhlásenia zhody výrobkov, certifikáty o nemennosti parametrov stavebných výrobkov, odovzdávací dokumentácia k požiarum upchávkam a prestupom, výkresy skutočného vyhotovenia ZTI rozvodov na 1.np potvrdené zhotoviteľom, Energetický certifikát zo dňa 16.4.2024.

V konaní navrhovateľ predložil okrem iného aj tieto doklady:

- Správa o odbornej prehliadke a skúške plynového zariadenia – východisková – pre výmenu NTL stúpajúcich vedení č. 1,2,3,4,5,6,7 plynu + technická správa, Zápisy z tlakových skúšok pevnosti a tesnosti - vyprac. 18.9.,19.9.,20.9.,21.9.,22.9.,23.9. a 25.9.2023 revíznym technikom plynových zariadení: Milan Melíšek, ev.č. osvedčenia 77/1/2012 PZ A Af, g1,h,Bf,g1,h1 – oprávnená organizácia FRIVAN, s. r. o., Hollého 46, 083 01 Sabinov – č.opr. 028/3/2012 PZ – O (OU,R,M) – Ah, Bf, g, h1, h2
- Správa z prvej odbornej prehliadke a kontrole – revízii a ochranného pospojovania – pre kovové potrubia po výmene – vyprac. 29.9.2023 elektrotechnikom špecialistom: Oto Toldy, č.osv. 392 IBA 1998 EZ E A,B E2 a č.osv. B-0/270/14-E1-C1-C2-C3-C4-C5-C6 (TEDS s. r. o., so sídlom Odborárska 50, 831 02 Bratislava, IČO: 46 140 921)
- Odborné stanovisko č. 13388/2024-OS-01 ku konštrukčnej dokumentácii vyhradeného technického zariadenia - pre rozvod plynu, ako VTZ sk.B písm.g) vyhlášky č.508/2009 Z.z. – vyd. Technická inšpekcia, a.s. dňa 13.6.2024
- Záznam o tlakovej skúške potrubia SV, TÚV, C-TÚV – pre 8 stúpačiek rozvodu vody – vyprac. FRIVAN, s. r. o., dňa 28.9.2023
- Záznam o skúške tesnosti odpadového potrubia – pre 8 stúpačiek domovej splaškovej kanalizácie – vyprac. FRIVAN, s. r. o., dňa 28.9.2023
- Záznam o preplachu potrubia SV, TÚV, C-TÚV – pre 8 stúpačiek rozvodov SV,TÚV,C-TÚV – vyprac. FRIVAN, s. r. o., dňa 28.9.2023
- Zápis o odovzdaní a prevzatí funkčnosti náhradného ochranného pospojovania – uzemnenia – pre 8 stúpačiek - vyprac. FRIVAN, s. r. o., dňa 28.9.2023
- Záznam o tlakovej skúške potrubia SV, TÚV, C-TÚV – pre ležaté rozvody (potrubia, armatúry) – vyprac. FRIVAN, s. r. o., dňa 20.7.2023
- Záznam o preplachu potrubia SV, TÚV, C-TÚV – pre ležaté rozvody SV,TÚV,C-TÚV – vyprac. FRIVAN, s. r. o., dňa 20.7.2023
- Správa o odbornej prehliadke a skúške plynového zariadenia – východisková – pre výmenu ležatých NTL rozvodov zemného plynu + technická správa, Zápis z tlakovej skúšky pevnosti a tesnosti ležatého NTL rozvodu plynu - vyprac. 18.7.2023 a 7.7.2023 revíznym technikom plynových zariadení: Milan Melíšek, ev.č. osvedčenia 77/1/2012 PZ A Af, g1,h,Bf,g1,h1 – oprávnená organizácia FRIVAN, s. r. o., Hollého 46, 083 01 Sabinov – č.opr. 028/3/2012 PZ – O (OU,R,M) – Ah, Bf, g, h1, h2
- Správa o východiskovej odbornej prehliadke a skúške systému ochrany pred bleskom LPS u - vyprac. 25.3.2024 revíznym technikom: Miroslav Rezbárik, osvedčenie ev.č. 0005-ITA/2001 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 Bratislava - súhlasné stanovisko bez pripomienok č. HZUBA3-2024/001143-002 zo dňa 9.7.2024 (doručené EP dňa 9.7.2024)
- ▶ Okresný úrad Bratislava, odbor starostlivosti o ŽP, OOPaVZŽP, z hľadiska odpadového hospodárstva – vyjadrenie bez pripomienok č. OU-BA-OSZP3-2024/398738-002 zo dňa 21.6.2024



► Regionálny úrad verejného zdravotníctva BA hl.m. – súhlasné záväzné stanovisko č. RÚVZBA/OHŽPaZ/8453/21085/2024 zo dňa 17.7.2024 (doručené EP dňa 19.7.2024)  
Inšpektorát práce Bratislava – svoje záväzné stanovisko z hľadiska zaistenia bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci pri kolaudácii stavieb, nedoručil.

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 20.5.2024 bankovým prevodom.

### Doručenie verejnou vyhláškou.

#### Účastníkom konania:

1. Vlastníci bytov bytového domu so súp.č. 1244 na Pifflovej ul.č. 9,11 a pozemkov parc.č. 4568, 4567 pod bytovým domom – podľa LV č. 2460 (stavba BD) a LV č. 4458 (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. DJS Architecture s.r.o., Ing.arch. Daniel Szabó, Topoľčianska 19, 581 05 Bratislava, IČO: 45 485 623 (ZP)
3. LUKYSTAV, s. r. o., Váhovská cesta 517, 925 63 Dolná Streda, IČO: 45 601 992 (zhotoviteľ stavby\_1)
4. FRIVAN, s. r. o., Hollého 46, 083 01 Sabinov, IČO: 44 544 995 (zhotoviteľ stavby\_2)

**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 )

