

ROZHODNUTIE

Mestská časť Bratislava - Petržalka, ako stavebný úrad podľa § 15 ods.1 zákona č. 25/2025 Z. z. Stavebný zákon a o zmene a doplnení niektorých zákonov (ďalej len „Stavebný zákon“), v spojení s ustanovením § 7a ods.2 písm. i) zákona SNR č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislave v znení neskorších predpisov (ďalej „stavebný úrad“), ktorého výkon je upravený prechodnými ustanoveniami uvedenými v § 84 Stavebného zákona, na základe uskutočneného kolaudačného konania vedeného podľa §§ 76 až 82 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov v znení účinnom do 31.03.2025 (ďalej len „stavebný zákon“), 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

povoľuje užívanie

stavby - zmeny dokončenej stavby: "Obnova bytového domu", so súpisným č. 1127, na pozemku reg.CKN parc.č. 4516, v katastrálnom území Petržalka, na Wolkrovej ul. č. 45 v Bratislave, povolenej stavebným povolením č. 5662/2022/05-UKSP-Ha/60 zo dňa 25.11.2022, s nadobudnutím právoplatnosti dňa 30.12.2022, na návrh navrhovateľa, ktorým sú vlastníci bytov bytového domu Wolkrova 45, v Bratislave.

Realizáciou zmeny stavby nedošlo k zmene jej užívania a stále je určená na trvalé bývanie. Na 13-podlažnom panelovom bytovom dome s výťahovou strojovňou nad strešnou rovinou domu, bola zrealizovaná zmena stavby ktorá sa týkala stavebných úprav so zameraním na eliminovanie tepelných strát objektu zateplením obalových konštrukcií, výmenu časti spoločného technologického zariadenia bytového domu, výťahov a rekonštrukciu bleskozvodu, v rozsahu:

- zateplenie obvodového plášťa, strechy, stropu technického podlažia, ostení a nadpraží, sokla, zateplenie lodžií, strojovne, výmena pôvodných drevených priečok pivničných kobiek za vymurované, výmena zvislých rozvodov plynu, výmena zvislých vnútorných rozvodov vody, výmena zvislých vnútorných rozvodov kanalizácie (ležadé rozvody ZTI ostali v pôvodnom stave), realizácia nového vertikálneho rozvodu elektrickej energie, rekonštrukcia hlavného el.rozvádzača, optimalizácia trás el.inštalácie osvetlenia s montážou svietidiel, rekonštrukcia bleskozvodu, výmena dvoch pôvodných výťahov v pôvodnej výťahovej šachte za nové trakčné výťahy s trecím kotúčom typového označenia TOV 320 a typového označenia TOV 500, a realizácia iných súvisiacich stavebných úprav a udržiavacích prác pre modernizáciu bytového domu, podľa návrhu uvedenom v overenej projektovej dokumentácii a PD skutočného vyhotovenia stavby.

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 zlepšeniu tepelno-technických parametrov niektorých stavebných častí a 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 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 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, bezpečnosti a ochrany zdravia ľudí a požiarnej bezpečnosti.

V konaní neboli uplatnené námietky ani pripomienky účastníkov konania.

Odôvodnenie

Dňa 18.10.2024 podal navrhovateľ, ktorým sú vlastníci bytov bytového domu Wolkrova 45, v zastúpení správcou domu, spoločnosťou Bytový podnik Petržalka, s.r.o., so sídlom Haanova 10, 852 23 Bratislava, IČO: 36 821 012, návrh na vydanie kolaudačného rozhodnutia pre stavbu – zmenu dokončenej stavby: "Obnova bytového domu", so súpisným č. 1127, na pozemku reg.CKN parc.č. 4516, v katastrálnom území Petržalka, v Bratislave (ďalej 'stavba'). Doručením písomného návrhu účastníka konania sa začalo kolaudačné konanie.

Stavba bola povolená rozhodnutím č. 5662/2022/05-UKSP-Ha/60 zo dňa 25.11.2022, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 30.12.2022.

Stavebný úrad po obdržaní návrhu na vydanie kolaudačného rozhodnutia oznámil listom č. 10487/2024/SÚ-Ha/Ozn. zo dňa 22.10.2024, 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 26.11.2024.

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 je dokončená (okrem čiastočných nedorobkov v strojovni) a bola uskutočnená podľa podmienok stavebného povolenia a v zmysle overenej projektovej dokumentácie, bez zistenia zrejmých väd alebo nedorobkov. Boli ale zistené niektoré nedostatky brániace vydaniu kolaudačného rozhodnutia, ktoré sa týkali nekompletnosti dokladov a požiadaviek dotknutých orgánov. Ďalej boli zistené niektoré nezávažné zmeny a odchýlky od stavebným úradom overenej projektovej dokumentácie v stavebnom konaní, o ktorých informoval aj privolaný stavebný dozor, napr. iné polohy nových vymurovaných deliacich priečok pivničných kobiek, zmena hrúbky zateplenia ostení a nadpraží okien vo



fasáde, zmena hrúbky rozvodov elektrických káblov do bytov, čiastočné nedorobky pri výmene výťahov, a pod..

Navrhovateľ v zastúpení správcom bytového domu, na ústnom konaní spojenom s miestnym zisťovaním predložil časť dokladov potrebných k vydaniu kolaudačného rozhodnutia stavby, v zmysle stavebného zákona a §§ 17 a 18 Vyhlášky MŽP SR č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona, neboli ale kompletné. Stavebný úrad preto požiadal navrhovateľa k ich skompletizovaniu, doplneniu a doručeniu. Tiež neboli vydané súhlasné záväzné stanoviská dotknutých orgánov, pričom jeden dotknutý orgán (RÚVZ BA hl.m.) oznámil neúčast' na konaní, nebolo predložené vyjadrenie dotknutého orgánu z hľadiska odpadového hospodárstva a Inšpektorát práce BA doručil dňa 27.11.2024 záväzné stanovisko s uvedením zistených nedostatkov a nesúhlasom s vydaním kolaudačného rozhodnutia. Z miestneho zisťovania spojeného s ústnym pojednávaním bol spísaný zápisničný protokol a vyhotovená fotodokumentácia.

Z dôvodu, že na ústnom konaní spojenom s miestnym zisťovaním bolo zistené že zmena stavby bola zrealizovaná s niektorými zmenami a drobnými odchýlkami od dokumentácie overenej v stavebnom konaní, a boli zistené nedostatky týkajúce sa dokladov potrebných pre vydanie kolaudačného rozhodnutia, stavebný úrad vyžiadal ich doplnenie a poučil navrhovateľa, že kolaudačné rozhodnutie môže byť vydané až po ich doplnení a doručení všetkých súhlasných záväzných stanovísk dotknutých orgánov potrebných k vydaniu kolaudačného rozhodnutia. Za týmto účelom stavebný úrad konanie prerušil zápisom do protokolu a dňa 27.11.2024 vydal rozhodnutie č. 10487/2024/SÚ-Ha/Preruš.KK, v ktorom vyzval navrhovateľa na odstránenie zistených nedostatkov a závad ktoré bránia vo svojom súhrne riadnemu a nerušenému užívaniu stavby na určený účel a niektoré z nich môžu prípadne aj ohroziť bezpečnosť a zdravie osôb, na doplnenie určených dokladov v zmysle §§ 17,18 Vyhlášky MŽP SR č. 453/2000 Z.z. v primeranom rozsahu a kolaudačné konania prerušil do doby odstránenia zistených závad.

Dňa 8.4.2025 navrhovateľ doručil predpísané doklady, dokumentáciu skutočného vyhotovenia so stanoviskom zodpovedného projektanta k nerealizovaným položkám z 03/2025, súhlasné záväzné stanovisko dotknutého orgánu Okresného úradu Bratislava, oSoŽP-OOPaVZŽP z hľadiska odpadového hospodárstva, a dňa 11.4.2025 doručil doklady súvisiace s výmenou výťahov. Uskutočnené nepodstatné drobné odchýlky v porovnaní s projektovou dokumentáciou overenou stavebným úradom v stavebnom konaní, ku ktorým mohlo prípadne dôjsť počas uskutočňovania stavby majú byť vyznačené a zapracované do projektovej dokumentácie pre stavebné povolenie podľa skutočného vyhotovenia stavby. Z tejto PD overenej zhotoviteľom stavby sú zrejme ďalšie nezrealizované práce, ako ležaté rozvody zdravotníckej, nové SDK steny po výmene rozvodov v bytoch, kde už mali vlastníci zrekonštruované bytové jadrá.

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.: preberací a odovzdávací protokol zo dňa 28.5.2024 (zhotoviteľ Vami - výťahy s. r. o.), zápis o odovzdaní a prevzatí diela zo dňa 11.7.2024 (zhotoviteľ LUKYSTAV, s. r. o.), osvedčenie o vykonaní odbornej skúšky stavbyvedúceho, licencia o odbornej kvalifikácii zhotoviteľa LUKYSTAV, s. r. o. na zhotovovanie vonkajších tepelnoizolačných kontaktných systémov (ETICS), protokol o meraní tesnosti strechy z 20.6.2024, odborné stanovisko k posúdeniu konštrukčnej dokumentácie plynového zariadenia – vyd. TÜV SÜD Slovakia s.r.o. dňa 12.9.2022, odborné stanovisko k projektovej dokumentácii stavby – pre výťahy TOV 500 a TOV 320 – vyd. Technická inšpekcia, a.s. dňa 28.6.2022, vyhlásenia výrobcu E-LIFT o zhode k riadeniu výťahov – vyd.29.11.2023 a 1.12.2023, protokol o skúške vzorky pitnej vody zo dňa 17.1.2025 (lab. BVS, a.s.), prehlásenie zodpovedného projektanta o zmene požiarnej prestupov zo dňa 27.9.2023, vyhlásenia o parametroch a vlastnostiach použitých výrobkov a materiálov, technické listy materiálov, certifikáty a vyhlásenia zhody výrobkov, certifikáty o



nemennosti parametrov podstatných vlastností stavebných výrobkov, Energetický certifikát z 25.6.2024, a iné so stavbou súvisiace doklady.

V konaní navrhovateľ predložil okrem iného aj tieto doklady:

- Správa o prvej odbornej prehliadke a odbornej skúške elektrického zariadenia – čiastková – pre hlavné rozvody a osvetlenie spoločných priestorov - vyprac. 27.6.2024 revíznym technikom: Miroslav Rezbárik, č.osv./opr. 0005-ITA/2001 EZ E A E2
- Správa o odbornej prehliadke a skúške plynového zariadenia – východisková – pre výmenu stúpacieho NTL plynového zariadenia – stúpacie vedenie v inštalačných šachtách + Technická správa, Zápis z tlakovej skúšky pevnosti a tesnosti stúpacieho vedenia č.S1 + Protokol o vpustení plynu - vyprac. 2.10.2023 odborným pracovníkom plynových zariadení: Ján Lipovský, ev.č. osvedčenia 0001 ITA 2000 PZ A Ag1,g2,h Bf,g1,g2,h (montážna org. LUKYSTAV, s. r. o.)
- Zápis o prehliadke a tlakovej skúške stúpačkových rozvodov SV, TÚV, C-TÚV – pre 4 stúpačky rozvodu vody – vyprac. LUKYSTAV, s. r. o., dňa 5.10.2023
- Zápis o prehliadke a tlakovej skúške vnútorného vodovodu – pre ležaté rozvody SV na 1.pp a ležaté rozvody TV a C-TV na 1.pp – vyprac. LUKYSTAV, s. r. o., dňa 5.10.2023
- Zápis o prehliadke a skúške tesnosti vnútorného rozvodu kanalizácie – pre potrubia, armatúry a upevnenia do ležatej kanalizácie na 1.pp – vyprac. LUKYSTAV, s. r. o., dňa 5.10.2023
- Správa o východiskovej odbornej prehliadke a odbornej skúške systému ochrany pred bleskom LPS - vyprac. 2.7.2024 revíznym technikom: Miroslav Rezbárik, osvedčenie ev.č. 0005-ITA/2001 EZ E A E2
- Vyhlásenie o zodpovednosti osoby zodpovednej za montáž elektrickej inštalácie nn – pre časť 'Výmena vertikálneho vedenia, osvetlenia a kabeláže výťahov a prívodov do bytov' - vyd. LUKYSTAV, s. r. o., dňa 25.6.2024
- 2x Osvedčenie o skúške vyhradeného technického zariadenia – pre výťahy TOV 500 a TOV 320 – vyd.: Technická inšpekcia, a.s., dňa 29.2.2024 a 31.5.2024

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. HZUBA3-2024/002872-002 zo dňa 11.12.2024 (doručené EP dňa 12.12.2024)
- ▶ Okresný úrad Bratislava, odbor starostlivosti o ŽP, OOPaVZŽP, z hľadiska odpadového hospodárstva – záväzné stanovisko bez pripomienok č. OU-BA-OSZP3-2024/523664-004 zo dňa 18.12.2024 (doručené zástupcom stavebníka v rámci dokladov v doplnení dňa 8.4.2025)
- ▶ Inšpektorát práce Bratislava, odd.BOZP – po odstránení nedostatkov uvedených v nesúhlasnom záväznom stanovisku č. IBA-168-08-2.0/Zs-C22,23-24 2024/20470 zo dňa 27.11.2024 (doručené EP dňa 27.11.2024); súhlasné záväzné stanovisko č. IBA-51-08-2.0/Zs-C22,23-25 2025/5968 zo dňa 7.4.2025 (doručené EP dňa 7.4.2025)
- ▶ Regionálny úrad verejného zdravotníctva BA hl.m. – súhlasné záväzné stanovisko č. RÚVZBA/OHŽPaZ/1270/3327/2025 zo dňa 29.1.2025 (doručené EP dňa 5.2.2025)

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 24.10.2024 bankovým prevodom.

Doručenie verejnou vyhláškou.

Účastníkom konania:

1. Vlastníci bytov v bytovom dome súp.č. 1127 na Wolkrovej ul. č. 45, v BA a pozemku pod stavbou bytového domu – podľa LV č. 2678,
v zast.: Bytový podnik Petržalka, s.r.o.

(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. Bytový podnik Petržalka, s.r.o., Haanova 10, 852 23 Bratislava, IČO: 36 821 012
2. Ing. Martina Hodoňová, A. Hlinku 668/18, 013 01 Teplička nad Váhom, IČO: 34502696 (ZP)
3. LUKYSTAV, s. r. o., Váhovská cesta 517, 925 63 Dolná Streda, IČO: 45 601 992
(zhotoviteľ stavby_1)
4. Vami - výťahy s. r. o., Bulíková 2679/3, 851 04 Bratislava, IČO: 46 621 181
(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)

