

ROZHODNUTIE

Mestská časť Bratislava-Petržalka, ako stavebný úrad príslušný podľa § 15 ods. 1 zákona č. 25/2025 Z.z. Stavebný zákon a o zmene a doplnení niektorých zákonov (ďalej len „Stavebný zákon“) 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“), v súlade s ustanovením § 84 ods. 4 Stavebného zákona a § 61 ods. 1 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov (ďalej len „stavebný zákon“) 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 – Generálna rekonštrukcia havarijného stavu strešného plášťa a strojovní výťahov bytového domu Žehrianska 3,5,7 v Bratislave, na Žehrianskej ulici so súpis. č. 3179 na pozemkoch registra „C“-KN parc. č. 2695, 2694, 2696/2 a 2696/1 v katastrálnom území Petržalka, (ďalej len „stavba“) **Vlastníkom bytov a nebytových priestorov, Žehrianska 3,5,7, 851 07 Bratislava**, (ďalej len „stavebník“).

Predmetom stavebného povolenia sú stavebné úpravy v rozsahu:

- realizácie obnovy strešného plášťa nosnou drevenou konštrukciou s plechovou strešnou krytinou s min. sklonom 5% vrátane tepelnej izolácie,
- nadstavby existujúcich vetracích šácht vzduchotechniky o výšku 400 mm,
- montáže samotažných vetracích turbín,
- zhotovenia fasád výťahových šácht,
- výmeny bleskozvodnej siete,
- ostatných stavebných prác súvisiacich s rekonštrukciou.

Podmienky pre uskutočnenie stavby:

1. Stavba bude uskutočnená na základe projektovej dokumentácie overenej v stavebnom konaní, ktorú vypracovala spoločnosť ATRIUM, s. r. o., sídlom Nábrežná 3, 911 01 Trenčín, IČO: 36 295 213, autorizovaný stavebný inžinier Ing. Marián Peciar, v novembri 2024, ktorá je prílohou tohto rozhodnutia. Prípadne zmeny nesmú byť vykonané bez predchádzajúceho povolenia stavebným úradom.
2. 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.

3. Pri uskutočňovaní stavebných úprav 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.
4. Stavba bude dokončená najneskôr do dvoch rokov od začatia stavebných prác. So stavebnými prácami je možné začať až po nadobudnutí právoplatnosti tohto rozhodnutia.
5. Po celú dobu trvania stavebných prác musí byť vykonávaný riadny výkon stavebného dozoru.
6. Vlastník stavby zabezpečí pravidelné kontroly technických zariadení v zmysle platných technických predpisov, ako aj príslušných STN.
7. Dodržiavať úpravu staveniska v bodoch:
 - stavebný materiál je povolené skladovať len v priestore stavby, prípadné zaujatie verejného priestranstva musí byť vopred odsúhlasené Mestskou časťou Petržalka,
 - na stavenisku musí byť udržiavaný poriadok.
8. Stavebník je povinný:
 - oznámiť stavebnému úradu začatie stavby,
 - mať na stavbe schválenú a overenú projektovú dokumentáciu,
 - viesť o stavebných prácach stavebný denník,
 - 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,
 - 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.

Podmienky vyplývajúce zo stanovísk a vyjadrení dotknutých orgánov:

Okresný úrad Bratislava, odbor starostlivosti o životné prostredie, OH, vyjadrenie č. OU-BA-OSZP3-2025/350542-002 zo dňa 08.01.2025

Z hľadiska odpadového hospodárstva tunajší úrad nemá námietky k predmetnej stavbe za dodržania nasledovných podmienok:

- zhromažďovať odpady vytriedené podľa druhov,
- odovzdať odpady len osobe oprávnenej nakladať s odpadmi podľa zákona o odpadoch,
- viesť a uchovávať evidenciu o druhoch a množstve odpadov a o nakladaní s nimi,
- ohlasovať údaje z evidencie príslušnému orgánu štátnej správy odpadového hospodárstva,
- stavebné odpady z demolácií prednostne materiálovo zhodnotiť a výstup z recyklácie realizovaný v mieste vzniku využiť pri svojej činnosti, ak to technické, ekonomické a organizačné podmienky dovoľujú.



Okresný úrad Bratislava, odbor starostlivosti o ŽP, oddelenie ochrany prírody a vybraných zložiek životného prostredia č. OU-BA-OSZP3-2025/349503-4/POS, zo dňa 04.02.2025

- K predmetnej stavbe bol priložený odborný posudok, ktorý vypracovala ŠOP SR, 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 pravdepodobne nebudú mať negatívny vplyv na stav populácií chránených druhov živočíchov a je možné ich realizovať bez akýchkoľvek obmedzení.
- Navrhovanou činnosťou nebudú dotknuté záujmy územnej ani druhovej ochrany.
- 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 drevina chráni celá (koruna, kmeň, koreňová sústava) pred poškodením. Pri používaní stavebných mechanizmov, nástrojov a pomôcok dbať aj na ochranu okolitých porastov.

Technická inšpekcia, a.s., odborné stanovisko č. 01028/1/2025-OS-01, zo dňa 11.03.2025

Z hľadiska požiadaviek bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci a požiadaviek bezpečnosti technických zariadení uvádzame zistenia a pripomienky, ktoré je potrebné doriešiť a odstrániť v procese výstavby:

- V časti ochrana pred bleskom projektovej dokumentácie nie je pre objekt navrhnutý dostatočný počet zvodov v súlade s čl.5.3.3 STN EN 62305-3:2012.
- Predložená PD neobsahuje súhrnnú technickú správu.

Podľa § 67 ods. 2 stavebného zákona č. 50/1976 a v súlade s § 84 ods. 4 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.

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

Nedodržanie podmienok stavebného povolenia je priestupkom v zmysle § 106 ods. 3 písm. b) stavebného zákona č. 50/1976 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 zákona č. 659/2007 Z. z. o zavedení meny euro v SR).

V konaní neboli uplatnené námietky účastníkmi konania.

Odôvodnenie

Dňa 27.03.2025 podali stavebníci Vlastníci bytov a nebytových priestorov BD Žehrianska 3,5,7, 851 07 Bratislava, žiadosť o vydanie stavebného povolenia na zmenu dokončenej stavby - „Generálna rekonštrukcia havarijného stavu strešného plášťa a strojovní výtahov bytového domu Žehrianska 3,5,7 v Bratislave“, na Žehrianskej ulici so súpis. č. 3179 na pozemkoch registra „C-KN“ parc. č. 2695, 2694, 2696/2 a 2696/1 v katastrálnom území Petržalka.

Stavebný úrad predloženú žiadosť preskúmal a zistil, že žiadosť poskytovala dostatočný podklad pre jej posúdenie a v súlade s § 84 ods. 4 Stavebného zákona a § 61 ods. 1 stavebného zákona 50/1976 oznámil listom č. 6629/2025/SÚ/Ju-ozn zo dňa 06.05.2025 účastníkom konania a dotknutým orgánom začatie stavebného konania. Podľa § 61 ods. 2 stavebného zákona č. 50/1976 stavebný úrad upustil od ústneho pojednávania a miestneho zisťovania, nakoľko mu boli



dobré známe pomery staveniska a žiadosť poskytovala dostatočný podklad pre riadne a spoľahlivé posúdenie navrhovanej stavby. Účastníci konania mali možnosť uplatniť svoje námietky alebo pripomienky do siedmich pracovných dní od doručenia oznámenia.

Do podkladov konania nenahliadol žiaden z účastníkov konania. V konaní neboli uplatnené žiadne námietky voči vydaniu tohto rozhodnutia. Žiaden z dotknutých orgánov nepožiadaval podľa ust. § 61 ods. 6 stavebného zákona o predĺženie lehoty na posúdenie stavby. Ak dotknutý orgán v určenej alebo predĺženej lehote neoznámí 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 Hl. m. SR Bratislavy - súhlasné stanovisko bez pripomienok č. HZUBA3-2025/000003-002, zo dňa 22.01. 2025.

Žiadateľ predložil k žiadosti o vydanie stavebného povolenia splnomocnenie od stavebníka na zastupovanie v predmetnom konaní.

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.

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.

Mgr. **Iveta Jančoková**

1. zástupkyňa starostu mestskej časti Bratislava-Petržalka
v zastúpení Ing. **Monika Vidličková**
poverená vedením stavebného úradu
na základe písomného poverenia č. 41/2025
zo dňa 01. 04. 2025

Správny poplatok podľa zákona č. 145/1995 Z. z. o správnych poplatkoch v znení neskorších predpisov, položky 60 písm. c) ods. 2 vo výške 250,00 € bol zaplatený dňa 08.04.2025 prevodom na účet Mestskej časti Petržalka.



Doručí sa:

účastníkom konania verejnou vyhláškou:

1. Vlastníci bytov a nebytových priestorov BD Žehrianska 3,5,7, 851 07 Bratislava
2. Vlastníci pozemkov registra „C-KN“ parc. č. 2695, 2694, 2696/2 a 2696/1 v k.ú. Petržalka
3. ATRIUM, s.r.o., Ing. Marián Peciar, Nábrežná 3, 911 01 Trenčín, IČO: 36 295 213

dotknutým orgánom jednotlivo:

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

na vedomie (bez účinkov doručenia):

8. 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.

