

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“) a ustanovenia § 7a ods. 2 písm. i) zákona Slovenskej národnej rady č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislave v znení neskorších predpisov (ďalej len „stavebný úrad“), na základe uskutočneného konania začatého na návrh **Vlastníkov bytov a nebytových priestorov bytového domu Harmanecká 2, 4, 6** (ďalej len „navrhovateľ“), podaného dňa 25.07.2025 a vedeného v súlade s ustanovením § 84 Stavebného zákona a podľa § 80 a § 81 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov (ďalej len „stavebný zákon“) rozhodla:
podľa § 82 ods. 1) stavebného zákona a § 46 a § 47 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní v znení neskorších predpisov (ďalej len „správny poriadok“)

povoľuje užívanie

stavby - zmenu dokončenej stavby: „Stavebné úpravy na obnovu bytového domu domu Harmanecká 2, 4, 6 v Bratislave“, v bytovom dome súp.č. 2287, 2289, 2291 na Harmaneckej č. 2, 4, 6 v Bratislave, na pozemkoch „C“ – KN parc. č. 3844, 3845/1, 3845/2, 3845/3, 3846/1, 3846/2 v k.ú. Petržalka, ktorá bola povolená rozhodnutím č. 9448/2023/06-RSÚ/Sz-68 zo dňa 05.12.2023, právoplatným dňa 11.01.2024. Účel stavby, „bytový dom“, zostáva nezmenený.

Predmetom kolaudácie je:

- Sanácia a zateplenie obvodového plášťa vrátane zateplenia lodžií, Zateplenie stropu v spoločných častiach 1.PP
- Zateplenie a rekonštrukcia strechy, výmena odkvapových žľabov a zvodov
- Úprava schodiskových priestorov
- Výmena poistných a rozvodných skríň v interiéri
- Okapový chodník – vybúraný a zhotovený nový
- Odizolovanie stien suterénu – hydroizolácia
- Výmena bleskozvodu

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.
2. Každá zmena v užívaní alebo zmena stavby musí byť vopred odsúhlasená stavebným úradom.



3. Vlastníci stavby sú povinní dokumentáciu skutočného vyhotovenia uchovávať po celý čas jej užívania, pri zmene vlastníctva stavby ju odovzdať novému nadobúdateľovi a pri odstránení stavby stavebnému úradu v súlade s § 103 stavebného zákona.
4. Vlastníci stavby sú povinní udržiavať ju v dobrom technickom stave tak, aby nedochádzalo k jej znehodnoteniu a aby sa čo najviac predĺžila užívateľnosť stavby.
5. Počas užívania stavby musia byť dodržiavané príslušné platné predpisy týkajúce sa ochrany životného prostredia, zdravia ľudí a požiarnej ochrany.

V konaní neboli vznesené námietky ani pripomienky účastníkov konania.

Odôvodnenie

Dňa 25.07.2025 podali Vlastníci bytov a nebytových priestorov bytového domu Harmanecká 2, 4, 6 v zastúpení správcom bytového domu spoločnosťou Bytové družstvo Petržalka, Budatínska 1, 851 05 Bratislava, IČO: 00 169 765 (ďalej len „navrhovateľ“) návrh na vydanie kolaudačného rozhodnutia pre stavbu „Stavebné úpravy na obnovu bytového domu Harmanecká 2, 4, 6 v Bratislave“, v bytovom dome súp.č. 2287, 2289, 2291 na Harmaneckej č. 2, 4, 6 v Bratislave, na pozemkoch „C“ – KN parc. č. 3844, 3845/1, 3845/2, 3845/3, 3846/1, 3846/2 v k.ú. Petržalka.

Stavba bola povolená rozhodnutím č. 9448/2023/06-RSÚ/Sz-68 zo dňa 05.12.2023, právoplatného dňa 11.01.2024.

Po obdržaní návrhu oznámil stavebný úrad podľa ustanovenia § 80 ods. 1 stavebného zákona začatie kolaudačného konania listom č. 9105/2025/SÚ/Sz-ozn. zo dňa 18.08.2025 a nariadil miestne zisťovanie spojené s ústnym pojednávaním na 23.09.2025, z ktorého vyhotovil zápisničný protokol.

Na miestnom zisťovaní spojenom s ústnym pojednávaním vo veci kolaudácie stavby, stavebný úrad zistil, že stavba bola uskutočnená s drobnými odchýlkami oproti projektovej dokumentácii overenej v stavebnom konaní. Odchýlky sa týkajú doplnenia požiarnych dverí v suteréne stavby. Nedošlo nimi k podstatnej odchýlke od dokumentácie overenej v stavebnom konaní, ani k zmene jej charakteru a účelového určenia a nedošlo k porušeniu príslušných predpisov z hľadiska naplnenia všeobecných technických požiadaviek na výstavbu. Úprava bola posúdená Hasičským a záchranným útvarom hl. mesta Bratislavy, ktorý vydal súhlasné stanovisko č. HZUBA3-2025/003048-002 zo dňa 26.11.2024. Vzhľadom k tomu, stavebný úrad konštatuje, že stavba bola uskutočnená podľa podmienok stavebného povolenia a v zmysle overenej projektovej dokumentácie s drobnými odchýlkami. Keďže na miestnom zisťovaní neboli predložené všetky podklady, ktoré by umožnili riadne posúdenie návrhu, bol stavebník vyzvaný na ich doplnenie. Potrebné súhlasné stanoviská dotknutých orgánov boli úplne doplnené dňa 13.11. 2025.

Ku kolaudácii predmetnej stavby sa súhlasným stanoviskom a oznámením vyjadrili tieto dotknuté orgány:

- Hasičský a záchranný útvar hl. mesta Bratislava – súhlasným stanoviskom bez pripomienok č. HZUBA3-2025/002760-002 zo dňa 15.10.2025
- Inšpektorát práce Bratislava – súhlasné stanovisko č. IPBA/IPBA_ODD BOZP/KON/2025/4758 IBA-119-48-2.0/ZS-C22-C23-25 zo dňa 12.11.2025
- Okresný úrad Bratislava, odbor starostlivosti o ŽP, odpadové hospodárstvo – vyjadrenie bez námietok č. OÚ-BA-OSZP3-2025/478881-002 zo dňa 18.07.2025

V konaní neboli uplatnené pripomienky a námietky účastníkmi konania. Do podkladov rozhodnutia nenahliadol žiaden účastník konania.

Stavebný úrad v uskutočnenom kolaudačnom konaní preskúmal predložený návrh na kolaudáciu, prejednal ho s účastníkmi konania a s dotknutými orgánmi, a po doplnení súhlasných stanovísk dotknutých orgánov zistil, že predmetná stavba je uskutočnená v súlade s vydanými rozhodnutiami, ich užívaním nie sú ohrozené záujmy chránené stavebným zákonom, predpismi



vydanými na jeho realizáciu a osobitnými predpismi.

Z hľadiska užívateľnosti stavby bolo v konaní a na podklade dokladov predložených stavebníkom preukázané, že stavba je spôsobilá na riadne a bezpečné užívanie, bola zrealizovaná tak, že počas užívania bude vyhovovať základným požiadavkám podľa ustanovenia § 43d stavebného zákona

Užívanie stavby nebude ohrozovať verejný záujem, predovšetkým z hľadiska životného prostredia, ochrany života a zdravia osôb, bezpečnosti práce a technických zariadení. Uvedené bolo dokladované vyhovujúcimi výsledkami predpísaných skúšok a revízií podľa osobitných predpisov a technických noriem.

Na základe uvedeného rozhodol stavebný úrad tak, ako je uvedené vo výroku rozhodnutia.

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 14366/64, 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. 41/2025
zo dňa 01. 04. 2025

Správny poplatok podľa zákona č. 145/1995 Z. z. o správnych poplatkoch v znení neskorších predpisov vo výške 100eur bol zaplatený bankovým prevodom dňa 31.07.2025.



Doručenie verejnou vyhláškou:

Účastníkom konania:

1. Vlastníci bytov a nebytových priestorov Harmanecká 2, 4, 6 v BA, podľa LV č. 2570 a pozemkov pod stavbou bytového domu podľa LV č. 4833, 4853, 4953, 6300 (verejnou vyhláškou vyvesenou na úradnej tabuli mestskej časti BA –Petržalka po dobu 15 dní)

Dotknutým orgánom:

2. Hasičský a záchranný útvar hl. m. SR Bratislavy, Radlinského 6, 811 07 Bratislava
3. Okresný úrad Bratislava, odbor starostlivosti o ŽP – OOPaVZZŽP - odpadové hospodárstvo, Tomášikova 46, 832 05 Bratislava
4. Inšpektorát práce Bratislava, Za kasárňou 1, 832 64 Bratislava

Na vedomie:

5. Bytové družstvo Petržalka, 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, 852 12 Bratislava. 15. deň vyvesenia na úradnej tabuli je dňom doručenia.

Potvrdenie dátumu zverejnenia oznámenia

Dátum vyvesenia na úradnej tabuli:

Dátum zvesenia z úradnej tabule:

(podpis, pečiatka)

