

## 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. §§ 46,47 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 - zmeny dokončenej stavby stavebnými úpravami: "Výmena copilitov bytového domu", so súpisným č. 1677 na pozemku reg.C-KN parc.č. 1326, v katastrálnom území Petržalka, na ul. Romanova č. 35, v Bratislave, povolenej stavebným povolením č. 7598/2015/10-UKSP/Ja-76 zo dňa 10.8.2015, s nadobudnutím právoplatnosti dňom 18.9.2015, na návrh navrhovateľa, ktorým sú vlastníci bytov v bytovom dome Romanova 35, v Bratislave.

Realizáciou zmeny stavby stavebnými úpravami nedošlo k zmene jej užívania a stále je určená na trvalé bývanie. Na 13-podlažnom bodovom panelovom bytovom dome vyhotoveného v stavebnej sústave BA-NKS - v ktorom na 1.n.p. sú spoločné vstupné, skladovacie a komunikačné priestory a na ostatných podlažiach sú byty – a s nadstavanými strojovňami výtahov nad strešnou rovinou domu - bola zrealizovaná zmena stavby ktorá sa týkala stavebných úprav so zameraním na odstránenie systémových porúch obvodového plášťa, v rozsahu:

- sanácia presklenej steny na schodisku výmenou pôvodných zasklených schodiskových stien za okná s murovaným parapetom; a po demontáži obvodových schodiskových zasklených stien
- realizácia novej výplňovej zasklenej steny ako rámovej plastovej konštrukcie s výplňovým murivom z tvárnic YTONG osadeným na hranu žb. dosky s ukotvením - na vymurovanú konštrukciu osadenie nových okien z plastových profilov a následné zateplenie obvodových murovaných častí zateplovacím systémom s nanosením finálnej tenkovrstvovej farebnej silikátovej omietky; Okrem týchto hlavných stavebných úprav, bola zrealizovaná aj výmena hlavných vstupných vchodových dverí na 1.n.p.+osadenie zvončekov a čipu, výmena okien na schodiskách a v spoločných priestoroch na 1.n.p., osadenie typizovaného výrobku-markízy nad vstupnými dverami a realizácia súvisiacich stavebných prác 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 niektorých častí obvodového plášťa – najmä v časti spoločnej prepojovacej chodby resp. vstupnej haly, čo bolo vykonané výmenou starých zasklených copilitových stien nezodpovedajúcim parametrom na úsporu energie, za vymurované steny so zateplením a oknami.



Realizáciou prác sa predĺžila stavebno-technická životnosť bytového domu a zároveň sa zvýšila úroveň tepelno-technických parametrov niektorých častí obvodového plášt'a a eliminovali sa tepelné straty, tým sa dosiahla čiastočná úspora nákladov na vykurovanie. Výmenou copilitových zasklení sa zlepšil aj estetický vzhľad bytového domu, čo zároveň prispelo aj k zhodnoteniu nehnuteľnosti pre vlastníkov bytového domu.

### **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 posúdená stavebným úradom.
2. Vlastník stavby je povinný dokumentáciu skutočného realizovania stavby uchovávať po celý čas jej užívania; a pri zmene vlastníctva stavby ju odovzdá novému nadobúdateľovi a pri odstránení stavby stavebnému úradu.
3. Vlastník stavby je povinný udržiavať ju v dobrom technickom stave tak, aby nevznikalo nebezpečenstvo požiarnych 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, zdravia ľudí, bezpečnosti pri práci, a požiarnej ochrany.

V konaní neboli v zákonom stanovenej lehote (pre predmetné konanie: do 5.5.2026) uplatnené účastníkmi konania žiadne námietky ani pripomienky.

## **Odôvodnenie**

Dňa 26.3.2026 podal navrhovateľ ktorým sú vlastníci bytov v bytovom dome Romanova 35, v zastúpení správcom domu, spoločnosťou Bytové družstvo Petržalka, so sídlom Budatínska 1049/1, 851 05 Bratislava, IČO: 00 169 765, návrh na vydanie kolaudačného rozhodnutia pre stavbu – stavebné úpravy dokončenej stavby: "Výmena copilitov bytového domu", so súpisným č. 1677 na pozemku reg.C-KN parc.č. 1326, v katastrálnom území Petržalka, na Romanovej ul.č. 35, v Bratislave (ďalej 'stavba').

Doručením písomného návrhu účastníka konania sa začalo kolaudačné konanie.

Stavba bola povolená rozhodnutím č. 7598/2015/10-UKSP/Ja-76 zo dňa 10.8.2015, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňom 18.9.2015.

Stavebný úrad po obdržaní návrhu na vydanie kolaudačného rozhodnutia oznámil listom č. 6098/2026/SÚ-Ha/Ozn. zo dňa 31.3.2026, v súlade s § 80 ods.1 stavebného zákona, účastníkom konania formou verejnej vyhlášky a dotknutým orgánom začatie kolaudačného konania, pričom nariadil o predloženej návrhu miestne zisťovanie spojené s ústnym pojednávaním na mieste stavby na deň 5.5.2026.

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 ohliadkou uskutočnenej stavby zistené, že stavba je dokončená a bola uskutočnená podľa podmienok stavebného povolenia a v zmysle overenej projektovej dokumentácie, bez zistenia zrejmych väd alebo nedorobkov.



Navrhovateľ v zastúpení správcom bytového domu, na ústnom pojednávaní spojenom s miestnym zisťovaním predložil všetky potrebné doklady, v primeranom rozsahu, v zmysle stavebného zákona a určené v ust. §§ 17,18 Vyhlášky č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona; zúčastnený dotknutý orgán Hasičský a záchranný útvar hl.m. SR Bratislava po posúdení realizácie stavby z hľadiska protipožiarnej bezpečnosti stavby, zápisom do protokolu deklaroval následné vydanie súhlasného písomného stanoviska. Z miestneho zisťovania spojeného s ústnym pojednávaním bol spísaný zápisničný protokol a vyhotovená fotodokumentácia.

Dňa 20.5.2026 navrhovateľ doručil súhlasné záväzné stanovisko dotknutého orgánu Okresného úradu Bratislava, oSoŽP-OOPaVZŽP z hľadiska odpadového hospodárstva.

V kolaudačnom konaní boli vydané všetky súhlasné záväzné stanoviská dotknutých orgánov potrebné k vydaniu kolaudačného rozhodnutia.

Uskutočnené nepodstatné drobné odchýlky v porovnaní s projektovou dokumentáciou overenou stavebným úradom v stavebnom konaní, ku ktorým mohlo prípadne dôjsť počas uskutočňovania stavby sú vyznačené a zapracované do projektovej dokumentácie pre stavebné povolenie alebo do realizačnej projektovej dokumentácie, podľa skutočného vyhotovenia stavby.

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 protokol o odovzdaní a prevzatí diela zo dňa 10.12.2015 (zhotoviteľ LASAMAX s. r. o.), licencia o odbornej kvalifikácii zhotoviteľa ECOTHERM spol. s r.o. na zhotovovanie vonkajších tepelnoizolačných kontaktných systémov (ETICS); vyhlásenia o parametroch a vlastnostiach použitých výrobkov a materiálov, technické listy výrobkov a materiálov, certifikáty a vyhlásenia zhody výrobkov, certifikáty o nemennosti parametrov podstatných vlastností stavebných výrobkov, Energetický certifikát s dátumom vyhotovenia 29.10.2018.

V kolaudačnom konaní navrhovateľ predložil okrem iného aj tieto doklady o vyhovujúcich výsledkoch predpísaných skúšok a meraní a o spôsobilosti prevádzkových zariadení na plynulú a bezpečnú prevádzku:

- Odborná prehliadka a odborná skúška bleskozvodového zariadenia (pravidelná) - vyprac. 20.5.2023 revíznym technikom na vykonávanie odborných prehliadok a odborných skúšok: Mgr. Pavel Chmela, č.osvedčenia 0123/20/09/EZ-E-E2-A/OS, č.oprávnenia 0100/20/09/EZ-E-S-E2-A/OPR

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. HZUBA3-2026/001299-002 zo dňa 6.5.2026 (doručené EP dňa 8.5.2026)
- ▶ Okresný úrad Bratislava, odbor starostlivosti o ŽP, OOPaVZŽP, z hľadiska odpadového hospodárstva – záväzné stanovisko bez pripomienok č. OU-BA-OSZP3-2026/483730-002 zo dňa 13.5.2026 (doručené zástupcom navrhovateľa dňa 20.5.2026)
- ▶ Inšpektorát práce Bratislava, odd. BOZP - oznámenie č. IPBA/IPBA\_ODD BOZP/KON/2026/2019-2026/6779 zo dňa 21.4.2026 o neúčasti na konaní a neuplatňovaní si požiadaviek na zaistenie BaOZP formou záväzného stanoviska (doručené EP dňa 21.4.2026)
- ▶ Regionálny úrad verejného zdravotníctva BA hl.m. – súhlasné záväzné stanovisko č. RÚVZBA/OHŽPaZ/6191/13195/2026 zo dňa 15.5.2026 (doručené EP dňa 18.5.2026)

V uskutočnenom kolaudačnom 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 Tomášikova 12735/64, 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. 41/2025  
zo dňa 01. 04. 2025

Správny poplatok podľa Položky 62a písm.c) bod 2. Prílohy k zákonu č. 145/1995 Z.z. o správnych poplatkoch (sadzobník) v znení neskorších predpisov, v znení s účinnosťou od 15.03.2025 do 31.03.2025 vo výške 100,- EUR bol zaplatený dňa 30.3.2026 bankovým prevodom.

### **Doručuje sa verejnou vyhláškou – v súlade s § 82 ods.6 stavebného zákona:**

#### Účastníkom konania:

1. Vlastníci bytov v bytovom dome súp.č. 1677 na Romanovej ul.č. 35, v BA a pozemku pod stavbou – podľa LV č. 2250 (stavba BD) a LV č. 4370 (pozemok pod stavbou 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):

1. Hasičský a záchranný útvar hl.m. SR Bratislavy, Radlinského 6, 811 07 Bratislava, IČO: 00151866\_12002
2. Okresný úrad Bratislava, odbor starostlivosti o ŽP – OOPaVZŽP - Odpadové hospodárstvo, Tomášikova 46, 832 05 Bratislava, IČO: 00151866
3. Inšpektorát práce Bratislava, Za kasárňou 1, 832 64 Bratislava, IČO: 00166367
4. Regionálny úrad verejného zdravotníctva BA hl.m., Ružinovská 8, 820 09 Bratislava, IČO: 00607436



Na vedomie - bez účinkov doručenia:

1. Bytové družstvo Petržalka, Budatínska 1049/1, 851 05 Bratislava, IČO: 00 169 765
2. ZDArchitects s. r. o., Ing. arch. Juraj Zatkalík, Björnsonova 7, 811 05 Bratislava,  
IČO: 46 411 127 (ZP)
3. LASAMAX s. r. o., Jágeho 10, 821 08 Bratislava, IČO: 44 273 525  
(zástupca stavebníka v stavebnom konaní a zhotoviteľ stavby)

**Doručenie verejnou vyhláškou** podľa § 82 ods.6 stavebného zákona a v súlade s § 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 )

