

MESTSKÁ ČASŤ BRATISLAVA-NOVÉ MESTO

Junácka 1, 832 91 Bratislava

27165/8207/2025/SU/VODP-75

Bratislava, 20.08.2025

ROZHODNUTIE

Mestská časť Bratislava-Nové Mesto, v súčinnosti s ustanovením § 84 ods. 8 zákona č. 25/2025 Z. z. Stavebný zákon a o zmene a doplnení niektorých zákonov (Stavebný zákon) v platnom znení, ako stavebný úrad I. stupňa príslušný podľa § 117 ods. 1 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení účinnom do 31. marca 2025 (ďalej len „stavebný zákon“), v spojení s § 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 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon), v znení účinnom do 31.03.2025, § 7a ods. 2 písm. i) zákona č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislave v znení neskorších predpisov, a čl. 67 Štatútu hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy v znení neskorších dodatkov (ďalej len „stavebný úrad“), na základe uskutočneného stavebného konania a preskúmania žiadosti o stavebné povolenie podľa § 62 stavebného zákona a v súlade s § 32 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov, rozhodla v súlade s § 46, § 47 správneho poriadku takto: podľa § 66 stavebného zákona a § 10 vyhlášky č. 453/2000 Z. z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona, vydáva

stavebné povolenie

stavebníkovi, ktorým sú vlastníci bytov a nebytových priestorov bytového domu Tehelná 17-23, Bratislava, na zmenu dokončenej stavby - stavebné úpravy bytového domu súp. č. 443, Tehelná 17-23, Bratislava, stojaceho na pozemku registra „C“ parc. č. 11541/3 v katastrálnom území Nové Mesto, s názvom „**Obnova bytového domu Tehelná č. 17-23**“.

Stavebné úpravy a udržiavacie práce obsahujú najmä:

- odstránenie systémovej poruchy pôvodných loggií
- zateplenie stropov medzi vykurovaným a nevykurovaným podlažím
- modernizáciu spoločných priestorov bytového domu
- modernizáciu pivničných kobiek
- sanáciu trhlín na juhozápadnej fasáde

Pre uskutočnenie stavebných úprav určuje stavebný úrad tieto podmienky:

1. Predmetné stavebné úpravy budú uskutočnené podľa projektovej dokumentácie overenej v stavebnom konaní, ktorú vypracoval v októbri 2024 (textovú časť) a v novembri 2024 (výkresovú časť) Ing. Ján Majerník, miestor. s. r. o., Račianska ulica 78, 831 02 Bratislava, IČO: 47 497 912, a ktorá je prílohou tohto rozhodnutia, prípadné zmeny nesmú byť vykonané bez predchádzajúceho povolenia stavebného úradu.
2. So stavebnými úpravami nesmie byť začaté, pokiaľ stavebné povolenie nenadobudne právoplatnosť.
3. Začatie stavebných úprav oznámi stavebník bezodkladne stavebnému úradu aj s dokladmi preukazujúcimi ich začatie, vrátane dátumu ich začatia.
4. Stavba bude uskutočnená dodávateľsky: Stavebník oznámi stavebnému úradu zhotoviteľa do pätnástich dní po skončení výberového konania, najneskôr však pri oznámení o začatí stavby

(podľa toho, čo nastane skôr). Zároveň žiadame preukázať odbornú spôsobilosť zhotoviteľa stavby pre vykonávanie príslušného druhu stavieb v zmysle § 62 ods. 1 písmeno d) stavebného zákona. V prípade zmeny zhotoviteľa stavby stavebník túto zmenu oznámi bezodkladne stavebnému úradu.

5. Stavebné povolenie stráca podľa § 67 ods. 2 stavebného zákona platnosť, ak sa s uskutočnením stavby nezačne do 2 rokov odo dňa nadobudnutia jeho právoplatnosti. Predĺženie platnosti stavebného povolenia je možné na základe odôvodnenej žiadosti podanej správnomu orgánu pred uplynutím uvedenej lehoty.
6. Stavebné povolenie a rozhodnutie o predĺžení jeho platnosti sú záväzné aj pre právnych nástupcov stavebníka a ostatných účastníkov konania podľa § 70 stavebného zákona.
7. Stavebník je povinný viesť o vykonaných prácach jednoduchý záznam (stavebný denník) a stavbu označiť štítkom s týmito údajmi:
 - označenie stavby
 - označenie stavebníka
 - označenie zhotoviteľa stavby
 - kto a kedy stavbu povolil
 - termín dokončenia stavby
8. Stavebník umožní orgánom štátneho stavebného dohľadu a nimi prizvaným znalcom prístup na stavenisko a vytvorí podmienky pre výkon dohľadu na stavbe.
9. Pri uskutočňovaní stavby 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.
10. Pri uskutočňovaní stavby musia byť dodržané príslušné ustanovenia vyhlášky č. 532/2002 Z. z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie, a príslušné technické normy.
11. Na uskutočnenie stavby možno použiť iba stavebný výrobok, ktorý je podľa osobitných predpisov vhodný na použitie v stavbe na zamýšľaný účel podľa § 43f stavebného zákona. Doklady o overení požadovaných vlastností stavebných výrobkov predloží stavebník stavebnému úradu pri ústnom pojednávaní spojenom s miestnym zisťovaním v rámci kolaudačného konania.
12. Stavenisko podľa § 13 Vyhlášky č. 532/2002 Z. z., Ministerstva životného prostredia Slovenskej republiky, nesmie ohrozovať a nadmerne obťažovať okolie, osobitne hlukom, prachom a podobne.
13. Stavebník je povinný na stavenisku udržiavať poriadok.
14. Počas realizácie výstavby zabezpečiť, aby nedošlo k nežiaducemu obmedzeniu prevádzky okolitých priestorov a pozemných komunikácií.
15. Zabezpečiť zamedzenie vstupu na stavenisko cudzím osobám (popri umožnení užívania bytov, nebytových priestorov a spoločných priestorov a zariadení bytového domu, s jeho primeraným obmedzením len v nevyhnutnom rozsahu počas uskutočňovania stavebných úprav).
16. Počas uskutočňovania stavby dodržiavať všeobecne záväzné nariadenie mestskej časti Bratislava-Nové Mesto o dodržiavaní čistoty a poriadku na území mestskej časti Bratislava-Nové Mesto.
17. Stavebné úpravy budú ukončené najneskôr do 2 rokov odo dňa začatia ich uskutočňovania.

Podmienky vyplývajúce zo stanovísk a vyjadrení dotknutých orgánov a organizácií:

Okresný úrad Bratislava, odbor starostlivosti o životné prostredie, OH - vyjadrenie č. OU-BA-OSZP3-2025/349093-002 zo dňa 13.01.2025:

18. Pôvodca stavebných odpadov a odpadov z demolácií zodpovedá za nakladanie s odpadmi podľa zákona č. 79/2015 Z. z. o odpadoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov (ďalej len „zákon o odpadoch“) a okrem povinností podľa § 14 ods. 1 zákona o odpadoch, napr.:
 - zhromažďovať odpady vytriedené podľa druhov odpadov,
 - 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, je podľa § 77 ods. 3 zákona o odpadoch povinný:
 - stavebné odpady a odpady z demolácií prednostne materiálovo zhodnotiť a výstup z recyklácie realizovaný v mieste vzniku prednostne využiť pri svojej činnosti, ak to technické, ekonomické a organizačné podmienky dovoľujú,
 - zabezpečiť pred vznikom odpadov odovzdávaných podľa § 14 ods. 1 písm. e) zákona o odpadoch preukázateľný zmluvný vzťah o fyzickom nakladaní s nimi, uzatvorený minimálne v rozsahu určenom vykonávacím predpisom.
19. Pôvodcom odpadu, ak ide o odpady vznikajúce pri stavebných a demolačných prácach, vykonávaných v sídle alebo v mieste podnikania, organizačnej zložke alebo v inom mieste pôsobenia právnickej osoby alebo fyzickej osoby – podnikateľa, je právnická osoba alebo fyzická osoba – podnikateľ, ktorej bolo vydané povolenie podľa osobitného predpisu (napr. § 54, 55, 57 a 88 až 93 zákona č. 50/1976 Zb. v znení neskorších predpisov); pri vykonávaní obdobných prác pre fyzické osoby je pôvodcom odpadu ten, kto uvedené práce vykonáva.
20. Podľa § 99 ods. 1 písm. b) bodu č. 5 zákona o odpadoch sa orgán štátnej správy v odpadovom hospodárstve vyjadruje aj k dokumentácii v kolaudačnom konaní. Ako podklad pre vydanie záväzného stanoviska ku kolaudácii stavby žiadame predložiť doklady o spôsobe nakladania s odpadmi zo stavby (napr. faktúry, vážne lístky o odovzdaní odpadu oprávnenej osobe pre jednotlivé druhy odpadov, SLNO). V dokladoch musí byť taxatívne označená stavba, z ktorej odpad pochádza, inak doklad nebude považovaný za relevantný. Na požiadanie musí byť predložený originál uvedených dokladov.
Podľa § 99 ods. 2 zákona o odpadoch orgán štátnej správy odpadového hospodárstva má v konaniach uvedených v § 99 ods. 1 písm. b) zákona o odpadoch postavenie dotknutého orgánu; vyjadrenia, ktoré sú výsledkom uvedených konaní, sa v prípadoch konania podľa osobitného predpisu považujú za záväzné stanovisko.
21. V prípade, že dôjde k zmene projektovej dokumentácie týkajúcej sa odpadového hospodárstva (množstvo a druhy odpadov), toto vyjadrenie stráca platnosť a je potrebné požiadať o nové vyjadrenie.

Okresný úrad Bratislava, odbor starostlivosti o životné prostredie, OPaK - vyjadrenie č. OU-BA-OSZP3-2025/348309-2/HRB zo dňa 31.01.2025:

22. V prípade úplného rešpektovania existujúcich drevín v okolí si stavba nevyžaduje vydanie predchádzajúceho súhlasu osobitným rozhodnutím orgánu ochrany prírody (výrub drevín) podľa § 47 ods. 3 zákona č. 543/2002 Z. z. o ochrane prírody a krajiny v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon“). V prípade nevyhnutného výrubu drevín sa súhlas orgánu ochrany prírody na príslušnej mestskej časti podľa § 47 ods. 3 zákona vyžaduje na výrub stromov s obvodom kmeňa nad 60 cm (meraný vo výške 130 cm nad zemou) a súvislých krovitých porastov s výmerou nad 20 m². Na miestach voľne prístupných verejnosti (verejná zeleň) sa súhlas vyžaduje na všetky dreviny, bez ohľadu na veľkostné parametre.

23. V súvislosti s ochranou drevín (§ 47 zákona) je stavebník povinný pri stavebných a výkopových prácach postupovať tak, aby nedochádzalo k poškodeniu podzemných alebo nadzemných častí blízko rastúcich drevín v okolí objektu, a aby bola zabezpečená ich ochrana v zmysle STN 83 7010 Ochrana prírody, Ošetrovanie, udržiavanie a ochrana stromovej vegetácie, ako aj v súlade s Arboristickým štandardom 2. Ochrana drevín pri stavebnej činnosti.
24. Na základe predloženého odborného posudku vypracovaného odborne spôsobilou osobou v súlade s § 5 ods. 3 vyhlášky MŽP SR č. 170/2021 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon č. 543/2002 Z. z. možno konštatovať, že na predmetnom objekte (v čase jeho ohliadky) nebol zistený výskyt chránených druhov živočíchov (voľne žijúce vtáky, netopiere), ani ich pobytové znaky, a nakoľko sa nepredpokladá ich výskyt, stavbu je možné realizovať bez výraznejších obmedzení. Napriek tomu upozorňujeme, že výskyt chránených druhov živočíchov nie je v budúcnosti úplne vylúčený. Úmyselné rušenie chráneného živočícha v jeho prirodzenom areáli, najmä v období hniezdzenia, rozmnožovania a výchovy mláďat, odstraňovanie alebo úmyselné poškodzovanie alebo ničenie hniezda, ako aj poškodzovanie alebo ničenie miesta rozmnožovania alebo odpočinku chráneného živočícha sú činnosťami zákonom zakázanými (§ 35 ods. 1 a 2) a postihnutelné sankciou do výšky 33 193,91 €. Povolit' výnimku zo zakázaných činností podľa § 40 zákona, ak ide o chránené druhy, môže v odôvodnených prípadoch iba orgán ochrany prírody v pôsobnosti Ministerstva životného prostredia SR.
25. Na nález chráneného živočícha v súvislosti s prípravou alebo uskutočňovaním stavby sa vzťahuje § 127 stavebného zákona, podľa ktorého stavebník (aj firma vykonávajúca stavebné práce) takýto nález ihneď ohlásí stavebnému úradu a orgánu štátnej ochrany prírody (Správa CHKO Dunajské luhy, pracovisko Bratislava, pohotovostné číslo: 0903 298 333, alebo iná odborne spôsobilá osoba) a urobí nevyhnutné opatrenia na zabezpečenie miesta nálezu tak, aby nedošlo k ohrozeniu či usmrteniu jedincov chráneného živočícha, pokiaľ o ňom nerozhodne stavebný úrad po dohode s orgánom štátnej ochrany prírody (MŽP SR).
26. V súlade s ustanoveniami § 3 ods. 5 a § 4 ods. 1 zákona je s ohľadom na ochranu chránených živočíchov stavebník povinný postupovať tak, aby pri uskutočňovaní stavby nedošlo k zbytočnému úhynu chránených živočíchov alebo k poškodzovaniu a ničeniu ich biotopu.

Po ukončení stavby stavebník predloží na stavebný úrad písomne návrh na kolaudáciu.

Dokončené stavebné úpravy možno užívať len na základe kolaudačného rozhodnutia vydaného príslušným stavebným úradom.

K žiadosti o vydanie kolaudačného rozhodnutia žiadame v prílohe predložiť vyjadrenie Okresného úradu Bratislava, odboru starostlivosti o životné prostredie, OH, ku kolaudácii, k nakladaniu s odpadmi vzniknutými uskutočňovaním predmetných stavebných úprav.

Ku kolaudácii žiadame predložiť osvedčenie o vykonanej energetickej certifikácii – energetický certifikát podľa ust. § 7 zákona č. 555/2005 Z. z. o energetickej hospodárnosti budov a o zmene a doplnení niektorých zákonov.

Účastníci konania:

- vlastníci bytov a nebytových priestorov bytového domu súp. č. 443, Tehelná 17-23, Bratislava, LV č. 3589, k. ú. Nové Mesto
- Bc. Peter Gula, Pezinská 169/169, 902 01 Vinosady, IČO: 45 670 145
- vlastníci pozemkov registra „C“ parc. č. 1154/2, 1154/3 v katastrálnom území Nové Mesto, LV č. 5352
- Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne nám. 1, 814 99 Bratislava, IČO: 00 603 481
- miestor. s. r. o., Ing. Ján Majerník, Račianska ulica 78, 831 02 Bratislava, IČO: 47 497 912 (projektant)

O d ô v o d n e n i e

Dňa 11.03.2025 na príslušnom správnom orgáne – mestskej časti Bratislava-Nové Mesto, podali vlastníci bytov a nebytových priestorov bytového domu Tehelná 17-23, Bratislava (ďalej len „stavebník“), v zastúpení splnomocneným zástupcom: Bc. Peter Gula, Pezinská 169/169, 902 01 Vinosady, IČO: 45 670 145, žiadosť o vydanie stavebného povolenia zmeny dokončenej stavby - stavebných úprav bytového domu súp. č. 443, Tehelná 17-23, Bratislava, stojaceho na pozemku registra „C“ parc. č. 11541/3 v katastrálnom území Nové Mesto, s názvom „Obnova bytového domu Tehelná č. 17-23“.

Stavebný úrad preskúmal predloženú žiadosť o stavebné povolenie z hľadísk uvedených v § 62 stavebného zákona a ustálil okruh účastníkov konania, ich počet, a dospel k záveru, že v konkrétnom prípade stavebného konania ide o „stavbu s veľkým počtom účastníkov konania“, a preto sú všetky písomnosti vzťahujúce sa k predmetu veci doručované účastníkom konania verejnou vyhláškou. Verejnou vyhláškou sa vo všeobecnosti označuje forma verejného oznámenia určitého právneho úkonu (právneho aktu), z ktorého určitým osobám alebo bližšie neurčenému počtu adresátov vznikajú niektoré práva alebo povinnosti. V konaniach s veľkým počtom účastníkov by doručovanie do vlastných rúk bolo často technicky náročné, ekonomicky nákladné a konečný efekt by nemusel zodpovedať vynaloženému úsiliu, preto sa použije doručovanie formou verejnej vyhlášky. Právna úprava tohto procesného inštitútu bola zavedená do úpravy stavebného zákona v záujme efektívneho výkonu verejnej správy v stavebnom konaní. Aký počet účastníkov sa považuje za veľký v stavebnom konaní, nie je zákonom určené, a preto je to na úvahe správneho orgánu.

Stavebný úrad listom č. 22934/8207/2025/SU/VODP zo dňa 09.07.2025 oznámil v súlade s ustanoveniami § 61 ods. 1, 4 stavebného zákona začatie stavebného konania všetkým známym účastníkom konania a dotknutým orgánom a organizáciám a v súlade s § 61 ods. 2 stavebného zákona upustil od miestneho zisťovania a ústneho pojednávania. Zároveň stanovil lehotu 7 pracovných dní odo dňa doručenia oznámenia o začatí stavebného konania, v ktorej mohli účastníci konania uplatniť svoje námietky a pripomienky a dotknuté orgány a organizácie svoje stanoviská.

Stavebný úrad v uskutočnenom správnom konaní preskúmal predloženú žiadosť o stavebné povolenie z hľadísk uvedených v § 62 stavebného zákona, prejednal ju s účastníkmi konania a s dotknutými orgánmi a organizáciami a zistil, že realizáciou stavby alebo jej užívaním nie sú ohrozené záujmy chránené stavebným zákonom, predpismi vydanými na jeho uskutočnenie a osobitnými predpismi.

Stanoviská oznámili:

- Hasičský a záchranný útvar hl. mesta SR Bratislavy - stanovisko č. HZUBA3-2025/000248-002 zo dňa 27.01.2025
- Okresný úrad Bratislava, odbor starostlivosti o životné prostredie, OH - vyjadrenie č. OU-BA-OSZP3-2025/349093-002 zo dňa 13.01.2025
- Okresný úrad Bratislava, odbor starostlivosti o životné prostredie, OPaK - vyjadrenie č. OU-BA-OSZP3-2025/348309-2/HRB zo dňa 31.01.2025

Stavebný úrad zaistil vzájomný súlad predložených stanovísk dotknutých orgánov a organizácií požadovaných osobitnými predpismi, a ich stanoviská a požiadavky zahrnul do podmienok tohto rozhodnutia.

Námietky účastníkov konania neboli v tomto stavebnom konaní uplatnené.

Projektová dokumentácia stavby spĺňa všeobecné technické požiadavky na výstavbu.

Stavebný úrad v priebehu stavebného konania nezistil dôvody, ktoré by bránili vydaniu stavebného povolenia na predmetné stavebné úpravy. Stavebný úrad preto rozhodol tak, ako je uvedené vo výroku tohto rozhodnutia.

P o u č e n i e

Proti tomuto rozhodnutiu má podľa § 53 a § 54 správneho poriadku každý účastník konania právo podať odvolanie v lehote 15 dní odo dňa oznámenia rozhodnutia (deň doručenia rozhodnutia je dňom jeho oznámenia), pokiaľ sa odvolania písomne alebo ústne do zápisnice nevzdal.

Odvolanie možno podať na Mestskej časti Bratislava-Nové Mesto, Junácka 1, 832 91 Bratislava, pričom odvolacím orgánom je Regionálny úrad pre územné plánovanie a výstavbu Bratislava.

Včas podané odvolanie má odkladný účinok v súlade s § 55 správneho poriadku.

Účastník konania môže odvolanie vziať späť, kým sa o ňom nerozhodlo. Ak účastník konania vezme odvolanie späť, nemôže sa znova odvolať.

Toto rozhodnutie je preskúmateľné súdom po vyčerpaní riadnych opravných prostriedkov.

Mgr. Matúš Čupka
starosta mestskej časti
Bratislava-Nové Mesto

Správny poplatok podľa sadzobníka správnych poplatkov, ktorý je prílohou zákona č. 145/1995 Z. z. o správnych poplatkoch v znení platnom v čase podanie žiadosti o stavebné povolenie, položka 60 písm. c) bod 2 vo výške 100.00 €, bol zaplatený dňa 09.07.2025.

Príloha pre stavebníka:

- overená projektová dokumentácia (prevziať osobne prostredníctvom splnomocneného zástupcu stavebníka po nadobudnutí právoplatnosti tohto rozhodnutia)

Doručuje sa verejnou vyhláškou vyvesenou na úradnej tabuli mestskej časti Bratislava-Nové Mesto (z dôvodu veľkého počtu účastníkov konania) v súlade s § 69 ods. 1, 2 stavebného zákona v spojení s § 26 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov:

účastníkom konania

1. vlastníci bytov a nebytových priestorov bytového domu súp. č. 443, Tehelná 17-23, Bratislava, LV č. 3589, k. ú. Nové Mesto
2. Bc. Peter Gula, Pezinská 169/169, 902 01 Vinosady, IČO: 45 670 145
3. vlastníci pozemkov registra „C“ parc. č. 1154/2, 1154/3 v katastrálnom území Nové Mesto, LV č. 5352
4. Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne nám. 1, 814 99 Bratislava, IČO: 00 603 481
5. miestor s. r. o. , Ing. Ján Majerník, Račianska ulica 78, 831 02 Bratislava, IČO: 47 497 912 (projektant)

Doručuje sa jednotlivo:

dotknutým orgánom a organizáciám

6. Hasičský a záchranný útvar hl. mesta SR Bratislavy, Radlinského 6, 811 07 Bratislava, IČO: 00 151 866_12002
7. Okresný úrad Bratislava, odbor starostlivosti o životné prostredie, OH, OPaK, Tomášikova 46, 832 05 Bratislava 3, IČO: 00 151 866_10010

na vedomie (bez účinku doručenia)

2. Bc. Peter Gula, Pezinská 169/169, 902 01 Vinosady, IČO: 45 670 145
5. miestor s. r. o. , Ing. Ján Majerník, Račianska ulica 78, 831 02 Bratislava, IČO: 47 497 912 (projektant)
8. H-PROBYT, spol. s r.o., Račianska 153, 831 54 Bratislava, IČO: 35 722 924
so žiadosťou o zverejnenie vo vchodoch bytového domu súp. č. 443, Tehelná 17-23, Bratislava

Toto oznámenie rozhodnutia musí byť vyvesené na úradnej tabuli Mestskej časti Bratislava-Nové Mesto po dobu 15 dní. Posledný deň tejto lehoty je dňom doručenia.

Vyvesené dňa:

Zvesené dňa:

Pečiatka a podpis orgánu, ktorý potvrdzuje vyvesenie a zvesenie oznámenia