



MESTSKÁ ČASŤ BRATISLAVA-DÚBRAVKA

Žatevná 2, 844 02 Bratislava

č. SU – 9178/4164/2021/G-13/Ba

V Bratislave dňa 19. mája 2021

STAVEBNÉ POVOLENIE

Mestská časť Bratislava-Dúbravka ako príslušný stavebný úrad (ďalej stavebný úrad) podľa § 117 ods. 1 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov (ďalej len „stavebný zákon“) v nadväznosti na § 7a písm. i) zákona č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislave v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o hlavnom meste“) a čl. 67 štatútu hlavného mesta Bratislavy, v nadväznosti na § 1 písm. c) 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 v znení neskorších predpisov, v nadväznosti na § 2 písm. e) zákona č. 416/2001 Z.z. o prechode niektorých pôsobností z orgánov štátnej správy na obce a na vyššie územné celky v znení neskorších predpisov a §§ 46, 47 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (ďalej len „správny poriadok“), na podklade vykonaného konania rozhodol takto:

podľa § 66 stavebného zákona v spojení s § 10 vyhlášky MŽP SR č. 453/2000 Z. z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona

p o v o ľ u j e

zmenu dokončenej stavby - stavebných úprav bytového domu, s názvom: „**Obnova bytového domu Landauová 12-18, Bratislava**“, v bytovom dome Landauová 12-18, Bratislava, súpisné číslo 1813, miesto stavby: pozemky CKN parc. č. 2939, 2940, 2941 a 2942, k.ú. Dúbravka, Bratislava, pre stavebníkov: **Vlastníci bytov a nebytových priestorov bytového domu Landauová 12-18, Bratislava**, podľa LV č. 3141, v zmysle doloženej projektovej dokumentácie z 04/2020 vypracovanej autorizovaným stavebným inžinierom Ing. Jánom Majerníkom, PS STAVBY, s.r.o., Letná 5, 831 03 Bratislava, IČO: 35 873 612, účel stavby: bytová budova – bytový dom (podľa § 43b ods. (1) písm. a) stavebného zákona, budova určená na bývanie).

Popis stavebných úprav:

Projekt rieši ďalšiu etapu obnovy domu, ktorá bude pozostávať najmä z/zo:

- vyspravenia stien a stropov v spoločných priestoroch bytového domu na 1.NP,
- vyspravenia povrchových úprav podláh v spoločných priestoroch bytového domu na 1.NP,
- vyspravenia schodiskových stupňov v spoločných priestoroch 1.NP bytového domu,
- zateplenia obvodového plášťa 1.NP vrátane odstránenia pôvodného cementového obkladu,

- zateplenia strešného plášťa bytového domu vrátane odstránenia existujúceho zateplenia,
- výmeny výlezov na strešnú konštrukciu,
- zateplenia stropov medzi vykurovaným a nevykurovaným priestorom,
- sanácie zateplených častí fasády,
- výmeny vchodových dverných výplní,
- demontáže dverných výplní otvorov v zádveriach bytového domu,
- zastrešenia vstupov do bytového domu,
- výmeny výtáhov.

Pre realizáciu stavby sa stanovujú tieto podmienky:

1. Stavba bude realizovaná v zmysle overenej projektovej dokumentácie v stavebnom konaní 04/2020 vypracovanej autorizovaným stavebným inžinierom Ing. Jánom Majerníkom. Každá zmena oproti schválenej projektovej dokumentácii musí byť dopredu odsúhlasená v stavebnom konaní.
2. Projektant stavby v zmysle § 46 stavebného zákona zodpovedá za správnosť a úplnosť vypracovania dokumentácie podľa § 45 ods. 2 stavebného zákona a aj za jej realizovateľnosť.
3. Pri uskutočňovaní stavby je potrebné dodržať predpisy týkajúce sa bezpečnosti práce a technických zariadení a dbať na ochranu zdravia osôb na stavbe, dodržiavať príslušné ustanovenia § 43d, § 43e stavebného zákona, ktoré upravujú základné a všeobecné technické požiadavky na výstavbu.
4. Dodržať vyhlášku 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.
5. Stavbu možno začať až po nadobudnutí právoplatnosti stavebného povolenia. Stavebné povolenie stráca platnosť, ak stavba nebola zahájená do 2 rokov odo dňa nadobudnutia právoplatnosti.
6. Stavebníci sú povinní v zmysle § 66 ods. 3) písm. h) stavebného zákona písomne oznámiť stavebnému úradu začatie stavebných prác a súčasne oznámiť aktuálneho zhotoviteľa a predložiť doklady ktoré preukazujú jeho oprávnenosť na uskutočnenie stavby podľa osobitných predpisov.
7. Po celú dobu výstavby musia byť zabezpečené podmienky pre výkon štátneho stavebného dohľadu a vykonávaný autorský dozor projektanta.
8. Stavebníci musia zabezpečiť, aby počas celej doby výstavby bolo na stavbe k dispozícii stavebné povolenie, overená projektová dokumentácia a stavebný denník.
9. Stavebníci sú povinní mať zabezpečený odvoz alebo likvidáciu odpadu (§43i ods. 3 písm. f) stavebného zákona), pričom budú dodržané ustanovenia zákona č. 79/2015 Z.z. o odpadoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.
10. Stavba bude dokončená do 24 mesiacov od nadobudnutia právoplatnosti tohto rozhodnutia. V prípade, že termín nebude môcť byť dodržaný, stavebníci sú povinní požiadať stavebný úrad o jeho predĺženie.
11. Stavebník je povinný zabezpečiť realizáciu stavebných prác tak, aby nedošlo k obmedzovaniu, resp. ohrozovaniu obyvateľov. Súčasne je stavebník povinný dodržiavať požiadavky zákona č. 126/2006 Z. z. o verejnom zdravotníctve a o zmene a doplnení niektorých zákonov.
12. Stavebník je povinný zabezpečiť realizáciu stavebných prác a stavby v zmysle 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.

13. Pri realizácii stavby žiadame dodržať VZN Mestskej časti Bratislava-Dúbravka č. 2/2015 zo dňa 05.05.2015.
14. V prípade potreby zaujatia verejného priestranstva stavebnou činnosťou je stavebník povinný požiadať o zaujatie verejného priestranstva príslušného vlastníka pozemku.
15. Stavebníci sú povinní zohľadniť a rešpektovať podmienky vyplývajúce zo stanovísk dotknutých orgánov štátnej správy, samosprávy a organizácií:
- **Okresného úradu Bratislava odbor starostlivosti o životné prostredie, oddelenie ochrany prírody a vybraných zložiek životného prostredia, z hľadiska ochrany prírody a krajiny, vydané pod č. OÚ-BA-OSZP3-2020/097224-002 zo dňa 12.08.2020, cit.:**
 - Navrhovane stavebné úpravy (odstránenie systémových porúch a zateplenie domu) majú byť vykonávané v zastavanom území obce v k.ú. Dúbravka, kde platí prvý stupeň ochrany v zmysle § 12 Zákona a uplatňujú sa ustanovenia o všeobecnej ochrane prírody a krajiny podľa druhej časti Zákona, ale zároveň na stavbe, ktorá môže byť známym miestom hniezdenia, rozmnožovania alebo odpočinku exemplárov chránených druhov živočíchov dážd'ovník tmavý (*Apus apus*) a nie je vylúčené osídlenie tejto budovy aj inými druhmi vtákov alebo netopiermi (*Chiroptera*), pre ktorých je prirodzeným areálom, kde je každý povinný zabezpečiť ich ochranu v zmysle Zákona.
 - V súlade s ustanoveniami § 4 ods. j a § 35 ods. 1 a 2 Zákona je stavebník povinný postupovať tak, aby v dôsledku projektovaných stavebných prác, najmä v blízkosti vetracích otvorov a pri osadzovaní nových vetracích mriežok so sieťkami proti hmyzu nedochádzalo k zbytočnému úhynu chránených živočíchov alebo k poškodzovaniu a ničeniu ich biotopov, ani k rušeniu ich hniezdenia (trvá od konca apríla do polovice augusta). Tomu je potrebné prispôbiť už plánovaný termín stavebných prác, nevykonávať ich počas hniezdenia vtákov a vylúčiť najmä začatie obnovy domu po osídlení budovy hniezdiacimi exemplármi (dážd'ovníka tmavého alebo iných druhov vtákov).
 - V prípade umiestňovania zariadení staveniska na parc. č. 2939, 2940, 2941 a 2942, uskutočňovaní akýchkoľvek stavebných prác alebo uskladnení stavebného materiálu v blízkosti drevín rastúcich na pozemkoch s verejnou zelenou v okolí domu bude potrebné zabezpečiť ich ochranu v súlade s § 47 ods. 1 Zákona a § 17 ods. 1 vyhlášky MZP SR č. 24/2003 Z.z., ktorou sa vykonáva Zákon, opatreniami podľa STN 83 7010 Ošetrovanie, udržiavanie a ochrana stromovej vegetácie. Ochrana Zákona sa vzťahuje vo verejnej zeleni na každú drevinu bez ohradu na jej veľkostné parametre a na výrub každej dreviny sa vyžaduje podľa jeho ustanovení v § 47 ods. 3, ods. 4 písm. a) a ods. 5 súhlas orgánu ochrany prírody v pôsobnosti mestskej časti Bratislava - Dúbravka. Orezanie je možné vykonať len so súhlasom vlastníka (Hlavné mesto SR Bratislava) alebo správcu zelene (mestská časť-Dúbravka) a odborným spôsobom, bez poškodenia drevín.
- Vlastníkovi (správcovi, nájomcovi) budovy, ktorému z dôvodov zabezpečenia ochrany chránených živočíchov viazaných na túto budovu vzniknú mimoriadne náklady, naje] udržiavanie. je možné za podmienok ustanovených v §60 Zákona poskytnúť finančný príspevok zo štátneho rozpočtu. Výška finančného príspevku je vyjadrením nákladov vlastníka, správcu alebo nájomcu dotknutej budovy na zabezpečenie realizácie opatrení týkajúcich sa starostlivosti o budovu a určuje sa dohodou (písomnou zmluvou) medzi orgánom ochrany prírody okresného úradu v sídle kraja alebo ním poverenou organizáciou ochrany prírody a vlastníkom, správcom nájomcom podľa náročnosti a rozsahu opatrení. Poskytuje sa pred realizáciou dohodnutých opatrení, a to v tom kalendárnom roku, keď sa zväzok vlastníka, správcu alebo nájomcu budovy zabezpečiť príslušné opatrenie na udržanie alebo dosiahnutie priaznivého stavu časti krajiny má plniť.

Úmyselné rušenie, poškodzovanie alebo ničenie chráneného živočícha v jeho prirodzenom areáli, ako aj poškodzovanie, ničenie alebo nepovolený výrub dreviny sú skutkovou podstatou správnych deliktov alebo priestupkov na úseku ochrany prírody, postihnutelných pokarhaním, finančnou sankciou i prepadnutím veci.

S týmto vyjadrením a upozornením žiadame oboznámiť vlastníkov bytov a nebytových priestorov na Landauovej ulici v Bratislave, a tiež zhotoviteľa stavebných prác.

- **Okresného úradu Bratislava odbor starostlivosti o životné prostredie, oddelenie ochrany prírody a vybraných zložiek životného prostredia, z hľadiska odpadového hospodárstva, vydané pod č. OÚ-BA-OSZP3-2020/097354-002 zo dňa 10.08.2020, cit.:** Z hľadiska odpadového hospodárstva organ štátnej správy odpadového hospodárstva nemá námietky k predmetnej stavbe za dodržania nasledovných podmienok:

Pôvodca stavebných odpadov je povinný dodržiavať ustanovenia § 14 zákona o odpadoch, napr.:

správne zaradiť odpad podľa platného katalógu odpadov, zhromažďovať odpady vytriedené podľa druhov odpadov a zabezpečiť ich pred znehodnotením, odcudzením alebo iným nežiaducim účinkom, zabezpečiť spracovanie odpadu v zmysle hierarchie odpadového hospodárstva, a to jeho prípravou na opätovné použitie v rámci svojej činnosti; odpad takto nevyužitý ponúknuť na prípravu na opätovné použitie inému, recykláciou v rámci svojej činnosti, ak nie je možné alebo účelné zabezpečiť jeho prípravu na opätovné použitie; odpad takto nevyužitý ponúknuť na recykláciu inému, zhodnotením v rámci svojej činnosti; ak nie je možné, alebo účelné zabezpečiť jeho recykláciu; odpad takto nevyužitý ponúknuť na zhodnotenie inému, zneškodnením, ak nie je možné alebo účelné zabezpečiť jeho recykláciu alebo iné zhodnotenie, odovzdať odpady len osobe oprávnenej nakladať s odpadmi podľa zákona o odpadoch, ak nezabezpečuje ich zhodnotenie alebo zneškodnenie sám, viesť a uchovávať evidenciu o druhoch a množstve odpadov a o nakladaní s nimi, ohlasovať údaje z evidencie príslušnému orgánu štátnej správy odpadového hospodárstva (§ 2 vyhláška MŽP SR č. 366/2015 Z. z. o evidencnej povinnosti a ohlasovacej povinnosti v znení neskorších predpisov), ak nakladá ročne v súhrne s viac ako 50 kg nebezpečných odpadov alebo viac ako jednou tonou ostatných odpadov; ohlásenie o vzniku odpadu a nakladaní s ním podáva za obdobie kalendárneho roka príslušnému orgánu štátnej správy odpadového hospodárstva, do 28. februára nasledujúceho kalendárneho roka.

Pôvodcovi stavebných a demolačných odpadov sa povoľuje odpad zhromažďovať v mieste jeho vzniku (t. j. v mieste stavby) iba nevyhnutný čas (napr. do naplnenia veľkoobjemového kontajnera), následne sa musí odvieť k oprávnenému odberateľovi. Nakoľko počas stavebných prác vznikne viac ako 1 tona nebezpečných odpadov za rok, pôvodca odpadov požiada orgán štátnej správy odpadového hospodárstva o udelenie súhlasu podľa § 97 ods. (l) písm. g) zákona o odpadoch na zhromažďovanie nebezpečných odpadov u pôvodcu odpadu.

Podľa § 99 ods. 1 písm. b) bodu č. 5 zákona o odpadoch sa orgán štátnej správy v odpadovom hospodárstve vyjadruje i k dokumentácii v kolaudačnom konaní, ku ktorej orgán štátnej správy odpadového hospodárstva vydá záväzné stanovisko. Ako podklad pre vydanie záväzného stanoviska, resp. k žiadosti o vyjadrenie ku kolaudácii, žiadame predložiť doklady o spôsobe nakladania s odpadmi zo stavby (t.j. faktúry, vážne lístky o odovzdaní odpadu oprávnenej osobe pre jednotlivé druhy odpadov podľa vyjadrenia orgánu štátnej správy odpadového hospodárstva v stavebnom povolení). 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 § 77 ods. 2 zákona o odpadoch pôvodcom odpadov, vznikajúcich pri stavebných a demolačných prácach, vykonávaných v sídle alebo mieste podnikania, organizačnej zložke alebo v inom mieste pôsobenia právnickej osoby alebo fyzickej osoby - podnikateľa, je právnická osoba alebo fyzická osoba - podnikateľ, pre ktorú sa tieto práce v konečnom štádiu vykonávajú; pri vykonávaní obdobných prác pre fyzické osoby je

pôvodcom odpadov ten, kto uvedené práce vykonáva.

Pôvodca odpadov zodpovedá za nakladanie s odpadmi podľa tohto zákona a plní povinnosti podľa § 14 zákona o odpadoch.

Orgán štátnej správy odpadového hospodárstva má v konaniach uvedených v odseku 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.

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.

Projektovú dokumentáciu stavby je možné si vyzdvihnúť do 30 dní od doručenia vyjadrenia, a to osobne na Okresnom úrade Bratislava po telefonickom dohovore prípadne e-mailom.

16. Stavebníci ku kolaudácii doložia projektovú dokumentáciu skutočného vyhotovenia stavby s overeným riešením protipožiarnej bezpečnosti, v zmysle stanoviska na účely stavebného konania **Hasičského a záchranného útvaru hlavného mesta SR Bratislavy, vydaného pod č. HZUBA3-2020/001683-002 zo dňa 30.07.2020.**
17. Dokončenú stavbu možno užívať na základe právoplatného kolaudačného rozhodnutia, o ktoré musí stavebník požiadať stavebný úrad.

V konaní neboli uplatnené pripomienky a námietky účastníkov konania.

O d ô v o d n e n i e

Stavebníci: Vlastníci bytov a nebytových priestorov bytového domu Landauová 12-18, Bratislava, podľa LV č. 3141, ktorých v konaní zastupuje Bytokomplet, s.r.o., Kamenárska 18, 821 04 Bratislava, IČO: 35 698 845, podali dňa 01.02.2021 žiadosť o vydanie stavebného povolenia na zmenu dokončenej stavby - stavebných úprav bytového domu, s názvom: „Obnova bytového domu Landauová 12-18, Bratislava“, v bytovom dome Landauová 12-18, Bratislava, súpisné číslo 1813, miesto stavby: pozemky CKN parc. č. 2939, 2940, 2941 a 2942, k.ú. Dúbravka, Bratislava.

Dňom podania žiadosti bolo začaté stavebné konanie.

Stavebný úrad listom č. SU-2734/4164/2021/Ba zo dňa 04.03.2021 oznámil začiatok stavebného konania verejnou vyhláškou.

V zmysle § 61 ods. (3) stavebného zákona o priebehu stavebného konania boli účastníci konania oboznamovaní v súlade s ustanovením § 61 ods. (4) stavebného zákona a § 26 správneho poriadku. Dokumentácia stavby bola k dispozícii na stavebnom úrade. Uvedeným postupom správny orgán umožnil v súlade s § 33 ods. (2) správneho poriadku účastníkom konania vyjadriť sa k podkladom stavebného povolenia.

V konaní neboli v zákonnej lehote vznesené námietky účastníkov konania a pripomienky dotknutých orgánov.

V stavebnom konaní stavebný úrad preskúmal žiadosť a priložené doklady v zmysle ustanovení § 61, § 62, § 64 zákona č. 50/1976 Zb. v znení neskorších predpisov, pričom zistil, že povolením realizácie predmetnej zmeny dokončenej stavby nebudú ohrozené celospoločenské záujmy, ani ohrozené práva a právom chránené záujmy dotknutých účastníkov konania.

Stavebnému úradu boli v stavebnom konaní predložené nasledovné doklady: výpis z listu vlastníctva č. 3141, 2x projektová dokumentácia, zápisnica z písomného hlasovania vlastníkov bytov a nebytových priestorov bytového domu Landauová 12-18, konanej v dňoch 11.12.2019

až 18.12.2019 s odsúhlasením stavebných prác, súhlasné vyjadrenia dotknutých orgánov: H a ZÚ hl. m. SR Bratislavy, Okresného úradu Bratislava, odbor starostlivosti o životné prostredie a doklad o úhrade správneho poplatku (podľa položky č. 60 písm. c) zákona č. 145/1995 Zb.).

Stavebný úrad v stavebnom konaní nezistil dôvody, ktoré by bránili vydaniu stavebného povolenia.

Na základe hore uvedených skutočností rozhodol stavebný úrad tak, ako znie výroková časť tohto rozhodnutia.

P o u č e n i e

Proti tomuto rozhodnutiu je možné podať odvolanie do 15 dní odo dňa jeho oznámenia na Mestskej časti Bratislava–Dúbravka, Žatevná 2, 844 02 Bratislava 42, pričom odvolacím orgánom je Okresný úrad Bratislava, odbor výstavby a bytovej politiky (podľa § 54 správneho poriadku).

Rozhodnutie je preskúmateľné súdom po vyčerpaní riadnych opravných prostriedkov.

RNDr. Martin Zaťovič
starosta

Príloha: projektová dokumentácia overená stavebným úradom v stavebnom konaní stavby
(stavebníci prevezmú osobne v stránkové dni)

Doručuje sa:

I. Účastníkom konania formou verejnej vyhlášky:

1. Vlastníci bytov a nebytových priestorov bytového domu Landauová 12-18, Bratislava, podľa LV č. 3141, ktorých v konaní zastupuje Bytokomplet, s.r.o., Kamenárska 18, 821 04 Bratislava, IČO: 35 698 845
2. Ing. Ján Majerník, PS STAVBY, s.r.o., Letná 5, 831 03 Bratislava, IČO: 35 873 612 – projektant
3. Hl. mesto SR Bratislava zast. primátorom, Primaciálne nám. 1, 814 99 Bratislava

II. Dotknutým orgánom:

4. H a ZÚ hl. m. SR Bratislavy, Radlinského 6, 811 07 Bratislava 1
5. Okresný úrad Bratislava, Odbor starostlivosti o životné prostredie, Tomášikova č.46, 832 05 Bratislava 3

Verejná vyhláška

Toto rozhodnutie sa doručuje formou verejnej vyhlášky a vyvesí sa na dobu 15 dní na úradnej tabuli mestskej časti Bratislava-Dúbravka, Žatevná 2 v Bratislave.

15. deň vyvesenia je dňom doručenia tohto rozhodnutia.

Dátum vyvesenia na úradnej tabuli:
pečiatka a podpis:

Dátum zvesenia z úradnej tabule:
pečiatka a podpis: