



MESTSKÁ ČASŤ BRATISLAVA-DÚBRAVKA

Žatevná 2, 844 02 Bratislava

č. SU – 13317/3512/2025/G-17/JB

V Bratislave dňa 03.09.2025

STAVEBNÉ POVOLENIE

Mestská časť Bratislava–Dúbravka ako príslušný stavebný úrad (ďalej len „stavebný úrad“) podľa § 15 ods. 1 zákona č. 25/2025 Z.z. Stavebný zákon a o zmene a doplnení niektorých zákonov, v znení neskorších predpisov (ďalej len "Stavebný zákon"), ustanovenia § 7a ods. 2 písm. i) zákona Slovenskej národnej rady č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislave v znení neskorších predpisov, podľa §§ 32, 46 a 47 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní v znení neskorších predpisov (ďalej len "správny poriadok"), podľa § 66 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov (ďalej len „doterajší stavebný zákon“) v zmysle § 84 ods. 4 a ods. 8 Stavebného zákona v spojení s § 10 vyhlášky MŽP SR č. 453/2000 Z. z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia doterajšieho stavebného zákona

p o v o ľ u j e

zmenu dokončenej stavby - stavebných úprav bytového domu, s názvom: **„Obnova bytového domu M.Schneidera Trnavského 20“**, v bytovom dome M.Schneidera Trnavského 20, Bratislava, súpisné číslo 1999, miesto stavby: pozemok CKN parc. č. 3016, k.ú. Dúbravka, Bratislava, pre stavebníkov: **Vlastníci bytov a nebytových priestorov bytového domu M.Schneidera Trnavského 20, Bratislava**, podľa LV č. 3320, v zmysle projektovej dokumentácie z 09/2024 vypracovanej autorizovaným stavebným inžinierom Ing. Dankou Vlčkovou, DAV - STO s. r. o., Batkova 1189/1, 841 01 Bratislava, IČO: 44 392 095, účel stavby: bytová budova – bytový dom (podľa § 43b ods. (1) písm. a) stavebného zákona, budova určená na bývanie).

Popis stavebných úprav:

- zateplenie fasády v balkónoch,
- odstránenie tepelného mosta zateplením stropných dosiek v lodžiách s realizáciou nových pochôdných vrstiev s hydroizoláciou,
- osadenie nových zábradlí a medzistienok na lodžiách,
- zateplenie stropov nad suterénom,
- zateplenie stropov na I.N.P. nad zádverím,
- zateplenie stien od vestibulu a zádveria,
- výmena okien a dverí na strojovni výtahov,
- výmena okna v spoločnej miestnosti na I.N.P. pre kanceláriu zástupcov vlastníkov bytov,
- výmena okien v suteréne do anglických dvorčiekov,
- sanácia a zosilnenie oceľových stĺpov (s nutnosťou presunu HUP),
- zosilnenie stropných dosiek na ukončení lodžiovej dosky a v styku so stropnou doskou,
- povrchová úprava pred výtahmi na I.N.P.,
- povrchové úpravy na schodiskách a na chodbách pred výtahmi a pred bytmi,
- nová pochôdna vrstva na podeste schodoch pred vstupom do budovy,
- nová povrchová úprava na stĺpoch a zábradliach pri vstupe do budovy,

- výmena výťahov.

Rekonštrukcie elektroinštalácie:

- výmena hlavného vedenia Elektroinštalácie / stúpace rozvody /,
- rekonštrukcia osvetlenia spoločných priestorov - na schodisku s návrhom senzorových LED svietidiel s rozvodom pod omietkou,
- realizácia núdzového osvetlenia schodiska,
- zriadenie uzamknutej zásuvky 230V pre údržbu BD na 16.NP a 1.PP,
- výmena prípojného vedenia pre nové výťahy do strojovne výťahov
- výmena výťahov.

Rekonštrukcia rozvodov zdravotníckej techniky:

- rekonštrukcia zvislých a ležatých častí rozvodov kanalizácie a dažďovej kanalizácie v inštalačných šachtách a 1.PP v BD,
- rekonštrukcia zvislých a ležatých častí rozvodov SV a TUV + cTUV v inštalačných šachtách a 1.PP v BD vrátane návrhu vyregulovania rozvodov TUV,
- rekonštrukcia zvislých a ležatých častí rozvodov plynoinštalácie v inštalačných šachtách a 1.PP v BD,
- odstránenie poškodenia ležatej časti kanalizácie,
- riešenie odstránenia orosovania DK v inštalačnej šachte na poslednom podlaží,
- protipožiarne úpravy v inštalačných šachtách,
- vyregulovanie teplej vody .

Pre realizáciu stavby sa stanovujú tieto podmienky:

1. Stavba bude realizovaná v zmysle overenej projektovej dokumentácie v stavebnom konaní z 09/2024 vypracovanej autorizovaným stavebným inžinierom Ing. Dankou Vlčkovou, DAV - STO s. r. o., Batkova 1189/1, 841 01 Bratislava, reg. č. 3919*A*4-1.
2. Každá zmena oproti schválenej projektovej dokumentácii musí byť dopredu odsúhlasená v stavebnom konaní
3. Projektant stavby v zmysle § 46 doterajšieho stavebného zákona zodpovedá za správnosť a úplnosť vypracovania dokumentácie podľa § 45 ods. 2 doterajšieho stavebného zákona a aj za jej realizovateľnosť.
4. 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 doterajšieho stav. z., ktoré upravujú základné a všeobecné technické požiadavky na výstavbu.
5. 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.
6. Stavbu možno začať až po nadobudnutí právoplatnosti stavebného povolenia. Stavebné povolenie stráca platnosť, ak stavba nebola zahájená do 2 rokov odo dňa nadobudnutia právoplatnosti.
7. Stavebníci sú povinní v zmysle § 66 ods. 3) písm. h) doterajšieho 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.
8. Po celú dobu výstavby musia byť zabezpečené podmienky pre výkon štátneho stavebného dohľadu a vykonávaný autorský dozor projektanta.
9. Stavebníci musia zabezpečiť, aby počas celej doby výstavby bolo na stavbe k dispozícii stavebné povolenie, overená projektová dokumentácia a stavebný denník.
10. Stavebníci sú povinní mať zabezpečený odvoz alebo likvidáciu odpadu (§43i ods. 3 písm. f) doterajšieho 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.

11. Stavba bude dokončená do 24 mesiacov od začatia stavebných prác. V prípade, že termín nebude môcť byť dodržaný, stavebníci sú povinný požiadať stavebný úrad o jeho predĺženie.
 12. 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.
 13. 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.
 14. V prípade potreby zaujatia verejného priestranstva stavebnou činnosťou je stavebník povinný požiadať o zaujatie verejného priestranstva príslušného vlastníka pozemku.
 15. Navrhované stavebné úpravy 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, kde je každý povinný zabezpečiť ich ochranu v zmysle Zákona.
 16. 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, záväzne stanovisko z hľadiska ochrany prírody a krajiny, vydané pod č. OU-BA-OSZP3-2025/399770-003 zo dňa 26.03.2025, cit.:**
Na základe ohliadky vykonanej 07.03.2025 bolo odborným posudkom č. 250313-03 z 13.03.2025 spracovaným poverenou osobou podľa ustanovenia § 5 ods. 3 vyhlášky MŽP SR č. 170/2021 Z. z. - Mgr. Jurajom Filom konštatované, že navrhované stavebné práce v rozsahu predloženej projektovej dokumentácie nebudú mať negatívny vplyv na chránené druhy živočíchov a je možné ich realizovať bez výraznejších obmedzení. Keďže rekonštrukcia (obnova) sa navrhuje v priestoroch ktoré možno za určitých okolností považovať za miesto rozmnožovania alebo odpočinku chráneného živočicha ustanovenia podľa ustanovenia § 9 ods. 3, ktorého výskyt sa v prípade viac než trojpodlažnej stavby podľa ustanovenia § 5 ods. 3 vyhlášky ministerstva životného prostredia SR č. 170/2021 Z. z. cielené zisťuje, orgán štátnej správy ochrany prírody a krajiny v sídle odboru starostlivosti o životné prostredie Okresného úradu Bratislava sa podľa ustanovenia § 68 zákona č. 543/2002 Z. z. o ochrane prírody a krajiny v znení neskorších predpisov (ďalej len "č. 543/2002 Z. z.") k stavebnému konaniu podľa ustanovenia § 9 ods. 1 písm. c) určuje záväzným stanoviskom túto podmienku vykonania činnosti;
V prípade, ak počas realizácie stavebných prác bude na obnovovaných objektoch zistená prítomnosť chránených druhov živočíchov, ktoré neboli zistené pred spracovaním odborného posudku alebo budú objekty osídlené počas ich obnovy alebo tesne pred jej začatím, zhotoviteľ stavby alebo investor takýto nález ihneď ohlásí stavebnému úradu a na pohotovostnú linku miestne príslušnej Štátnej ochrany prírody SR (Správa CHKO Dunajské luhy, pracovisko Bratislava, č. tel.: 0903 298 333) a urobí nevyhnutné opatrenia s ohľadom na zákazy ustanovené v § 35 ods. 1 a 2 zákona č. 543/2002 Z. z., aby sa nález nepoškodil alebo nezničil, pokiaľ o ňom nerozhodne stavebný úrad po dohode s príslušným správnym resp. odborným orgánom ochrany prírody.
 - **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-OSZP3-2025/382484-002 zo dňa 11.04.2025, cit.:**
Z hľadiska odpadového hospodárstva orgán štátnej správy odpadového hospodárstva nemá námietky k predmetnej stavbe za dodržania nasledovných podmienok:
Pôvodca stavebných odpadov a odpadov z demolácií zodpovedá za nakladanie s odpadmi podľa zákona a okrem povinností podľa § 14 ods. 1 zákona napr.:

- zhromažďovať odpady vy triedené 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,
- poskytnúť údaje z evidencie formou elektronického ohlásenia prostredníctvom informačného systému odpadového hospodárstva (ISOH),

je podľa §77 ods.3 zákona 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 preukázateľný zmluvný vzťah o fyzickom nakladaní s nimi, uzatvorený minimálne v rozsahu určenom vykonávacím predpisom.

Odstránenie nebezpečných odpadov je možné realizovať len osobou oprávnenou odstraňovať nebezpečné materiály zo stavieb, ktorá má udelený súhlas podľa §97 ods. 1 písm. b) zákona o odpadoch zneškodňovanie odpadov, na ktoré nebol vydaný súhlas podľa písmena a).

Pôvodcom odpadu, ak ide o odpady vznikajúce 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, ktorej bolo vydané povolenie podľa osobitného predpisu (napr. §54, 55, 57 a 88 až 93 zákona č.501/1976 Zb. v znení neskorších predpisov); pri vykonávaní obdobných prác pre fyzické osoby je pôvodcom odpadu ten, kto uvedené práce vykonáva.

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 požadovaný 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 citovaného zákona 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.

17. Stavebníci ku kolaudácii doložia projektovú dokumentáciu skutočného vyhotovenia stavby s overeným riešením protipožiarnej bezpečnosti, v zmysle stanoviska na účely stavebného konania **Krajského riaditeľstva Hasičského a záchranného zboru v Bratislave, vydaného pod č. KRHZ-BA-OPP-2024/000337-002 zo dňa 22.05.2024.**
18. 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 M.Schneidera Trnavského 20, Bratislava, podľa LV č. 3320, ktorých v konaní zastupuje Bytkomfort - BA, a.s., Železničarska 13, 811 04 Bratislava, IČO: 36 736 275, podali dňa 19.03.2025 žiadosť o vydanie stavebného povolenia na zmenu dokončenej stavby - stavebných úprav bytového domu, s názvom: „Obnova bytového domu M.Schneidera Trnavského 20“, v bytovom dome M.Schneidera Trnavského 20, Bratislava, súpisné číslo 1999, miesto stavby: pozemok CKN parc. č. 3016, k.ú. Dúbravka, Bratislava.

Dňom podania žiadosti bolo začaté stavebné konanie.

Nakoľko predložené podanie neposkytovalo dostatočný podklad pre posúdenie stavby, stavebný úrad dňa 30.04.2025 rozhodnutím č. SU-8251/3512/2025/JB vyzval podľa § 60 ods. 1 doterajšieho stavebného zákona stavebníkov v zastúpení na doplnenie žiadosti, špecifikoval doklady, určil lehotu jeho doplnenia a podľa ustanovenia § 29 ods. 1 správneho poriadku stavebné konanie prerušil, súčasne stavebníkov v zastúpení poučil o následkoch nedoplnenia žiadosti v stanovenej lehote.

Po doplnení požadovaných dokladov, stavebný úrad v súlade s ustanovením § 61 doterajšieho stavebného zákona oznámil dňa 09.06.2025 listom č. SU-10220/3512/2025/JB začatie stavebného konania známym účastníkom konania a dotknutým orgánom a organizáciám. Stavebný úrad upustil podľa § 61 ods. 2 doterajšieho stavebného zákona od ústneho pojednávania a miestneho zisťovania v predmetnej veci a 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. V konaní žiaden dotknutý orgán nepožiadaval o predĺženie lehoty na vydanie stanoviska.

Žiaden účastník konania a žiaden dotknutý orgán nevyužil možnosť nahliadnuť do podkladov rozhodnutia. Na základe uvedeného má sa za to, že dotknuté orgány so stavbou z hľadiska nimi sledovaných záujmov súhlasia. V lehote stanovenej zákonom, neboli uplatnené žiadne námietky účastníkov konania.

V zmysle § 61 ods. 3 doterajšieho stavebného zákona o priebehu stavebného konania boli účastníci konania oboznamovaní v súlade s ustanovením § 61 ods. 4 doterajšieho 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 tomto správnom konaní stavebný úrad koná s veľkým počtom účastníkov konania, preto určil právnu formu doručovania listín verejnou vyhláškou podľa § 42 ods. 2 doterajšieho stavebného zákona, aby bola zachovaná rovnosť doručovania účastníkom konania. Právny účinok doručenia verejnou vyhláškou nastáva 15-tym dňom od vyvesenia na úradnej tabuli, a písomnosť sa považuje za doručenú.

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. Stavebný úrad má za to, že doručovaním písomnosti verejnou vyhláškou v zmysle ustanovení stavebného zákona a správneho poriadku, zachoval zákonný postup doručovania písomností, účastníci konania mali možnosť sa oboznámiť s podkladmi rozhodnutia.

Stavebníci v zastúpení pred začatím stavebného konania zabezpečili stanoviská dotknutých orgánov. Záväzná stanoviska, vyjadrenia a súhlasy dotknutých orgánov sú podľa § 140b ods. 1 stavebného zákona pre stavebný úrad v správnom konaní záväzná.

Stavebný úrad zaistil vzájomný súlad predložených stanovísk dotknutých orgánov a organizácií vyžadovaných osobitnými predpismi. Stanoviská a požiadavky týchto dotknutých orgánov zahrnul do podmienok tohto rozhodnutia.

Stavebnému úradu boli v stavebnom konaní predložené nasledovné doklady: výpis z listu vlastníctva č. 3328, 2x projektová dokumentácia, zápisnica z písomného hlasovania vlastníkov bytov a nebytových priestorov bytového domu M.Schneidera Trnavského 20, Bratislava, ktoré sa konalo 18.01.2025 až 26.01.2025 s odsúhlasením stavebných prác, súhlasné vyjadrenia dotknutých orgánov.

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 Regionálny úrad pre územné plánovanie a výstavbu Bratislava, Tomášikova 14366/64A, 831 04 Bratislava (podľa § 54 správneho poriadku).

Toto 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:

Účastníkom konania formou verejnej vyhlášky:

1. Vlastníci bytov a nebytových priestorov bytového domu M.Schneidera Trnavského 20, podľa LV č. 3320, v zastúpení Bytkomfort - BA, a.s., Železničiarska 13, 811 04 Bratislava, IČO: 36 736 275
2. Ing. Danka Vlčková, DAV - STO s. r. o., Batkova 1189/1, 841 01 Bratislava, IČO: 44 392 095–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: