MESTSKÁ ČASŤ BRATISLAVA-DÚBRAVKA

Žatevná 2, 844 02 Bratislava 42

č. SU-15252/3926/2026/H-22/PW V Bratislave 16.11.2026

KOLAUDAČNÉ ROZHODNUTIE

Mestská časť Bratislava-Dúbravka ako príslušný stavebný úrad (ďalej len „stavebný úrad“) podľa §15 ods. 1 a § 84 ods. 6 a 8 zákona č. 25/2025 Z. z. Stavebný zákon a o zmene a doplnení niektorých zákonov (Stavebný zákon), v nadväznosti na § 7a ods. 1 písm. c), ods. 2 písm. i) zákona č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislave v znení neskorších predpisov, v zmysle §§ 46, 47 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (ďalej len „správny poriadok“), na podklade vykonaného konania rozhodol takto:

podľa §§ 81, 82 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov (ďalej len „doterajší stavebný zákon“) v spojení s § 20 vyhlášky MŽP SR č. 453/2000 Z. z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona

povoľuje užívanie

zmeny dokončenej stavby s názvom: **„Obnova bytového domu Agátová 2319/30, Bratislava“,** bytovej budovy, Agátová 30, Bratislava-Dúbravka, súpisné číslo 2319, na pozemkoch parcely registra „CKN“ p.č. 4233 a 4231/18 katastrálne územie Dúbravka, Bratislava pre stavebníkov **Vlastníci bytov a nebytových priestorov bytového domu Agátová 30, Bratislava,** v zmysle projektovej dokumentácie skutočného vyhotovenia. Účel stavby: bytová budova (podľa §43b ods. 1, písm. a) doterajšieho stavebného zákona, bytový dom).

Popis kolaudovaných stavebných úprav:

- **Zateplenie fasády kontaktným zatepľovacím systémom**
  Zatepľovací systém je z minerálnych dosiek hrúbky 140 mm. Na zateplenie sokla a podzemných častí obvodového plášťa bol použitý extrudovaný polystyrén hrúbky 100 mm. Ostenia a nadpražia sú zateplené tepelnou izoláciou v hrúbke 30 mm – minerálna vlna, resp. extrudovaný polystyrén v soklovej časti. Zateplenie ostenia vchodových dverí je v hrúbke 20 mm s izoláciou na báze minerálnej vlny.
- **Zateplenie stropu medzi suterénom a prvým nadzemným podlažím**
  Použitá je tepelná izolácia na báze minerálnej vlny v hrúbke 100 mm.
- **Zateplenie vo vstupnom priestore**
  Na zateplenie vnútorného priestoru je použitá tepelná izolácia na minerálnej báze. Strop je zateplený izoláciou v hrúbke 100 mm, steny v hrúbke 70 mm.
- **Výmena splaškovej kanalizácie**
  Vymenené boli hlavné stúpačky splaškovej kanalizácie K1 a K2 za plastové potrubia D110.
- **Rekonštrukcia dažďovej kanalizácie**
  Zrealizované sú vonkajšie žľaby a štyri dažďové zvody z oceľového pozinkovaného plechu zaústené cez lapače strešných splavenín do dažďovej kanalizácie vybudovanej v zeleni okolo objektu bytového domu. Dažďová kanalizácia odvádza vody zo strechy do vsakovacieho zariadenia zo vsakovacích boxov.
- **Izolácia suterénu a odvodnenie základov pomocou drenáže**
  Po odstránení murovanej prímurovky hydroizolácie suterénu bola realizovaná prídavná hydroizolácia na báze asfaltových pásov. Boli nalepené tepelnoizolačné dosky z extrudovaného polystyrénu v hrúbke 100 mm a aplikovaná nopová fólia.
  Okolo objektu bola zrealizovaná drenáž zaústená do vsakovacieho objektu.

- **Bleskozvod**

  Realizovaná je nová pasívna sústava ochrany pred zásahom bleskom. Pozostáva zo zachytávacieho vedenia a zachytávacích tyčí na streche, zvodného vedenia a uzemňovacej sústavy.

  Zachytávacia sústava je neizolovaný systém. Zvody sú riešené ako skryté v tepelnej izolácii a sú zhotovené izolovaným vodičom. Uzemňovacia sústava je zhotovená pásovinou FeZn 30x4.

Stavebné úpravy boli zrealizované v zmysle doloženej projektovej dokumentácie z 07/2020, ktorú vypracovala MAKKI-architekt s.r.o., Hraničná 41, 821 05 Bratislava, IČO: 47 399 473; zodpovedný projektant: Ing. arch. Martin Hépal – autorizovaný stavebný inžinier, komplexné architektonické a inžinierske služby, e.č. 6350*A1.

Zhotoviteľom bola spoločnosť Timex Tuzovka s.r.o., Predmier 50, 023 54 Turzovka, IČO: 44 258 011.

Pre užívanie stavebných úprav stanovuje stavebný úrad podľa § 82 doterajšieho stavebného zákona tieto podmienky:

1. Stavebné úpravy sa budú užívať v súlade s týmto rozhodnutím. Prevažujúca zmena v užívaní musí byť vopred odsúhlasená stavebným úradom.
2. Počas užívania stavby musia byť stále dodržiavané príslušné platné predpisy týkajúce sa ochrany životného prostredia, zdravia ľudí, bezpečnosti pri práci a požiarnej ochrany.
3. Vlastník stavby je povinný dokumentáciu skutočného realizovania stavby uchovávať po celý čas jej užívania; pri zmene vlastníctva stavby ju odovzdá novému nadobúdateľovi a pri odstránení stavebnému úradu.
4. Neoddeliteľnou súčasťou tohto rozhodnutia je projekt skutočného vyhotovenia overený stavebným úradom v kolaudačnom konaní.

V konaní neboli v stanovenej lehote vznesené námietky a pripomienky účastníkov konania.

Odôvodnenie

Stavebníci: Vlastníci bytov a nebytových priestorov bytového domu Agátová 30, Bratislava, podľa LV č. 4247, v zastúpení Spoločenstvo vlastníkov bytov a nebytových priestorov SVB16, Agátová 28, 841 01 Bratislava, podali dňa 19.05.2026 návrh na vydanie kolaudačného rozhodnutia na zmenu dokončenej stavby - stavebných úprav „Obnova bytového domu Agátová 2319/30, Bratislava“, Agátová 30, súpisné číslo 2319, Bratislava, na pozemkoch parcely registra „CKN“ p.č. 4233 a 4231/18 katastrálne územie Dúbravka, Bratislava.

Správny poplatok bol uhradený dňa 09.06.2026 na základe výzvy stavebného úradu č. SÚ-8601/3926/2026-PW zo dňa 25.05.2026.

Na stavebné úpravy zmeny dokončenej stavby bolo vydané mestskou časťou Bratislava-Dúbravka stavebné povolenie pod č. SU-19072/5685/2020/G-12/Ba zo dňa 26.10.2020, právoplatné dňa 09.12.2020. Platnosť stavebného povolenia bola predĺžená rozhodnutiami č. SU-20115/3489/2022/PPSP/JB zo dňa 10.11.2022 a č. SU-7066/2391/2024/PPSP/JB zo dňa 09.04.2024.

Dňom podania návrhu sa podľa § 79 doterajšieho stavebného zákona začalo kolaudačné konanie, ktoré bolo oznámené účastníkom konania a ktorých stavebný úrad určil podľa § 78 ods. 1 doterajšieho stavebného zákona.

Mestská časť Bratislava–Dúbravka ako príslušný stavebný úrad listom č. SU-9915/3926/2026-PW zo dňa 24.06.2026 oznámila začatie kolaudačného konania stavebných úprav uvedenej bytovej budovy. Ústne pojednávanie spojené s miestnou obhliadkou sa konalo dňa 04.08.2026, z konania bol spísaný protokol.

Vzhľadom ku skutočnosti, že na miestnej ohliadke boli zistené kolaudačné závady a neboli doložené všetky potrebné doklady, stavebný úrad rozhodnutím č. SU-11546/3926/2026-PW zo dňa 06.08.2026 prerušil kolaudačné konanie a vyzval stavebníkov na odstránenie závad a doplnenie dokladov.

Na miestnej obhliadke sa dotknutý orgán - Hasičský a záchranný útvar hlavného mesta SR Bratislavy vyjadril, že vydá písomné stanovisko. Stanovisko č. HZUBA3-2026/002416-002 zo dňa 26.08.2026 bolo nesúhlasné. Po odstránení závad bolo vydané stanovisko HZUBA3-2026/003574-002 zo dňa 09.10.2026, ktoré bolo súhlasné.

Dňom 29.10.2026 boli odstránené všetky kolaudačné závady a doplnené potrebné doklady.

Ku kolaudačnému konaniu boli predložené doklady:

- zápis o odovzdaní a prevzatí stavebných prác zo dňa 05.06.2025, potvrdený zhotoviteľom, stavebným dozorom a objednávateľom,
- kópia stavebného denníka,
- správa o odbornej prehliadke a odbornej skúške systému ochrany pred bleskom zo dňa 04.04.2025,
- záznam o vykonaní tesnosti skúšky odpadového potrubia zo dňa 18.02.2025,
- záznam z merania únosnosti v ťahu kotiev STR Carbon zo dňa 23.01.2025,
- energetický štítok č. 328383/2026/22/004612007/EŠ zo dňa 23.06.2026 a energetický certifikát č. 328383/2026/22/004612007/EC zo dňa 23.06.2026, ktoré vypracoval prof. Ing. Ivan Chmúrny PhD.,
- certifákáty, preukázania zhody, vyhlásenia o parametroch a technické informácie použitých stavebných materiálov,
- licencia eucert s.r.o., Bratislava – Inšpekčný orgán typu A pre spoločnosť Timex Turzovka, s.r.o. na zhotovovanie vonkajších tepelnoizolačných systémov ETICS zo dňa 23.01.2025.

V zmysle ustanovenia § 78 ods. (1) doterajšieho stavebného zákona o priebehu kolaudačného konania boli účastníci konania oboznamovaní v súlade s ustanovením § 18 ods. (3) správneho poriadku. Dokumentácia stavby bola k dispozícii na stavebnom úrade. Uvedeným postupom správny orgán umožnil v súlade s ustanovením § 33 ods. (2) správneho poriadku účastníkom konania vyjadriť sa k podkladom rozhodnutia.

Námietky ani pripomienky účastníkmi konania neboli uplatnené. Žiaden účastník konania a žiaden dotknutý orgán nevyužil možnosť nahliadnuť do podkladov rozhodnutia.

Stavebný úrad v uskutočnenom kolaudačnom konaní preskúmal predložený návrh na kolaudáciu, prejednal ho s účastníkmi konania a s dotknutými orgánmi a organizáciami a zistil, že stavba je uskutočnená v súlade s § 81 ods. 1 doterajšieho stavebného zákona, jej užívaním nie sú ohrozené záujmy chránené stavebným zákonom, predpismi vydanými na jeho realizáciu a osobitnými predpismi.

Na základe splnených podmienok dotknuté orgány zaujali k vydaniu kolaudačného rozhodnutia súhlasné stanoviská, a to nasledovne:

- Hasičský a záchranný útvar hlavného mesta SR Bratislavy súhlasné stanovisko pod č.HZUBA3-2026/003574-002 zo dňa 09.10.2026,
- Okresný úrad Bratislava, oddelenie ochrany prírody a vybraných zložiek životného prostredia, orgán štátnej správy odpadového hospodárstva vyjadrenie č. OÚ-BA-OSZP3-2026/591917-002 zo dňa 19.10.2026.

Tunajší stavebný úrad po preskúmaní návrhu a po vykonanom ústnom pojednávaní spojenom s miestnym zisťovaním rozhodol tak, ako sa uvádza vo výrokovej časti tohto rozhodnutia.

Poučenie

Proti tomuto rozhodnutiu možno 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 (podľa § 54 a § 58 správneho poriadku).

Toto rozhodnutie je preskúmateľné súdom po vyčerpaní riadnych opravných prostriedkov.

RNDr. Martin Zaťovič
starosta

Príloha: projekt skutočného vyhotovenia stavby, overený úradom v kolaudačnom konaní
(k prevzatiu osobne v stránkové dni)

Doručuje sa účastníkom konania formou verejnej vyhlášky:

1. Vlastníci bytov a nebytových priestorov bytového domu Agátová 30, Bratislava, súpisné č. 2319, na pozemku parcely registra CKN p.č. 4233, k.ú. Dúbravka podľa LV č.4247,
   v zastúpení: Spoločenstvo vlastníkov bytov a nebytových priestorov SVB16, Agátová 28, 841 01 Bratislava
2. Vlastníci pozemku parcely CKN p.č. 4231/18 k.ú. Dúbravka, Bratislava, podľa LV č. 4899

Na vedomie dotknutým orgánom a právnickým osobám:

1. Okresný úrad Bratislava, Odbor starostlivosti o životné prostredie, Oddelenie ochrany prírody a vybraných zložiek životného prostredia, Tomašikova 46, 832 05 Bratislava
2. Hasičský a záchranný útvar hlavného mesta SR Bratislavy, Radlinského 6, 811 07 Bratislava
3. Hl. mesto SR Bratislava, Primaciálne nám. 1, 814 99 Bratislava

Verejná vyhláška

Oznámenie sa vyvesí na dobu 15 dní na úradnej tabuli správneho orgánu. Posledný deň tejto lehoty je dňom doručenia.

Dátum vyvesenia na úradnej tabuli:
pečiatka a podpis:

Dátum zvesenia z úradnej tabule:
pečiatka a podpis: