



MESTSKÁ ČASŤ BRATISLAVA-DÚBRAVKA

Žatevná 2, 844 02 Bratislava 42

č. j.: SU-5379/2867/2026-PW-4

v Bratislave dňa 09.03.2026

ROZHODNUTIE

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 § 46 a § 47 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov (ďalej len „správny poriadok“), rozhodujúc podľa § 60 Stavebného zákona v spojení s § 14 vyhlášky č. 60/2025 Z. z. o štruktúre a prevádzke informačného systému územného plánovania a výstavby, o obsahu podaní a obsahu a rozsahu dokumentácie stavby (ďalej len „vyhláška č. 60/2025 Z. z.“) vydáva

rozhodnutie o stavebnom zámere

názov stavby: „Obnova bytového domu Bagarova 24“
miesto stavby: Bagarova 1186/24, Bratislava
na pozemku CKN p.č. 2872 k. ú. Dúbravka, Bratislava,
dočasný záber plôch na pozemkoch CKN p.č. 2878, 2877/1 k.ú Dúbravka
stavebníci: **Vlastníci bytov a nebytových priestorov Bagarova 24, Bratislava**
vlastníci stavby: „ako stavebníci“
účel stavby: viacbytová budova, identifikačný kód: 1120 (podľa vyhl. č.59/2025 Z. z. Úradu pre územné plánovanie a výstavbu SR o členení stavieb)
typ stavby: stavebná úprava
projektant: Ing. arch. Peter Valenta, Košická 49, 821 08 Bratislava, autorizovaný architekt 2230 AA
identifikačné údaje
dokumentácie: „Obnova bytového domu Bagarova 24, Bratislava“, z 04/2025.

Popis stavby :

Predmetom stavebného zámeru sú stavebné úpravy 14 podlažného bodového panelového bytového domu konštrukčného systému ZT z roku 1971, ktoré pozostávajú zo stavebných prác:

Zateplenie obvodového plášťa

Obvodové steny pozdĺžnych fasád (na stranách loggií) budú zateplené kontaktným zateplovacím systémom na báze minerálnych dosiek. Hrúbka izolantu v priestore loggií bude 100 mm a v ostatných častiach v hrúbke 160 mm. V oblasti sokla do výšky 600 mm bude použitá tepelná izolácia na báze EPS-P v hrúbkach 50, 100 mm. Existujúci celoplošný betónový obklad parteru bude pred zateplením odstránený.

Ako konečná povrchová úprava je navrhnutá tenkovrstvá silikónová omietka, roztieraná štruktúra hr. 2/1,5 mm.

Výmena klampiarskych a zámočníckych výrobkov.

Obnova existujúceho zateplenia štítových stien

Výmena zateplenia ostiení a utesnenie stykov okien s panelovou stenou. Nové zateplenie ostiení bude pomocou tepelnoizolačných dosiek na báze minerálnej vlny v hrúbke 40 mm. Fasáda sa celoplošne upraví výstužnou vrstvou a tenkovrstvou silikónovou omietkou hr. 2 mm, roztieraná štruktúra.

Výmena klampiarskych a zámočníckych výrobkov.

Oprava strechy

Bude pred realizáciou koordinovaná s vlastníkom zariadení BTS, ktoré sa nachádzajú na streche objektu. Existujúce dodatočné zateplenie sa odstráni a bude nahradené tepelnou izoláciou na báze PIR v hr. 140 mm s nakaširovanou AL fóliou. Nová povlaková krytina bude na báze PVC-P, ktorá bude mechanicky kotvená.

Betónový obklad stien strojovne výťahu bude odstránený a steny budú zateplené kontaktným zatepľovacím systémom na báze min. vlny hr. 160 mm.

Strecha strojovne výťahu a strechy nad loggiami budú dodatočne zateplené tepelnou izoláciou na báze extrudovaného polystyrénu XPS 300 (strojovňa v hr. 100 mm, loggie v hr. 50 mm) a izolované povlakovou izoláciou na báze PVC-P.

Výmena klampiarskych a zámočníckych výrobkov.

Oprava loggií

Všetky vrstvy nad nosnou doskou rebierkového železobetónového panelu budú odstránené. Loggiové dosky budú zosilnené pridaním nosného rebra a nadbetónované v hr. 40 mm. Existujúce poškodené miesta a obnažená výstuž budú zodpovedajúco ošetrené a sanované reprofilačnou maltou.

Pôvodné zábradlia budú odstránené a nahradené novým, ktoré bude opláštené fasádnou doskou hr. 8 mm kotvenou nitmi do nosnej oceľovej rámovej konštrukcie zábradlia.

Pôvodné zasklenia loggií budú odstránené a všetky loggie budú presklené novým bezrámovým systémom.

Spoločné priestory

- Podlahy pivníc budú opatrené protiprašným epoxidovým náterom a steny budú vyspravené jemnou interiérovou vápenno-cementovou omietkou a maľbou.

- V schodisku a vo vstupných priestoroch bude obnovená terazzová dlažba. Omietky budú vyspravené a rozvodné JOP skrine budú ošetrené novým náterom. Čistiace rohože v podlahe budú nahradené novými.

Zateplenie spoločných priestorov

Strop nad 1.PP bude zo spodnej strany zateplený systémom minerálnych lamíel. Nad pivnicami s spoločnými priestormi hr. 80 mm, nad vstupom hr. 100 mm.

Výplne otvorov

Vymenené budú vstupné dvere do budovy, pivničné okná do miestnosti OST na 1.PP, okná a dvere do strojovne výťahov. Dvere medzi predsieňou výťahov a schodiskom na každom podlaží budú vymenené za protipožiarne typu EI30D3-C (so samozatváračom).

Bleskozvod

Objekt je chránený vonkajším systémom. Po stavebných úpravách bude vonkajší bleskozvod obnovený v pôvodných trasách.

Výmena rozvodu NN a elektorinštalácie spoločných priestorov

Vymenené budú stúpacie NN vedenia vrátane NN prívodov do jednotlivých bytov a výmena náplne jestvujúcich stúpačkových rozvádzačov.

Realizovaný bude nový prívod pre napájanie výťahov.

Osvetlenie spoločných priestorov.

Núdzové osvetlenie.

Výmena výťahov

2 ks výťahov s nosnosťou 400 kg, s rozvádzačom s frekvenčným meničom, strojovňa nad šachtou, dvere automatické teleskopické.

Hydraulické vyregulovanie vnútorných rozvodov ÚK

Podmienky pre uskutočnenie stavby:

1. ***So stavbou možno začať až po overení projektu stavby podľa § 65 Stavebného zákona, o ktoré je povinný stavebník požiadať.***
2. Stavebník je povinný zabezpečiť dodržanie ustanovení § 30 Stavebného zákona – Povinnosti stavebníka.

3. Bez osobitného povolenia tunajšieho stavebného úradu sa stavebník nesmie odchýliť od overeného projektu stavby.
4. Stavba bude dokončená do 24 mesiacov od začatia stavby. V prípade, že termín nebude môcť byť dodržaný, je stavebník povinný požiadať stavebný úrad o predĺženie lehoty výstavby v zmysle § 62 ods. 1 písm c) Stavebného zákona.
5. Termín začatia stavebných prác a identifikačné údaje o osobe zhotoviteľa stavby oznámi stavebník listom tunajšiemu úradu podľa § 30 ods. 3 Stavebného zákona.
6. Počas stavebných prác musí stavebník dodržiavať ustanovenia vyhlášky č.147/2013 Z. z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti na zaistenie bezpečnosti a ochrany zdravia pri stavebných prácach a ustanovenia § 6 ods. 3 písm. e, g, h Stavebného zákona.
7. Stavba bude realizovaná zhotoviteľom. Zhotoviteľ bude určený vo výberovom konaní. Stavebník podľa §60 ods. 1 písm. h) Stavebného zákona do 15 dní od uzatvorenia zmluvy oznámi stavebnému úradu obchodné meno zhotoviteľa stavby, a meno a priezvisko stavbyvedúceho.
8. Stavebník je povinný na stavenisku dodržiavať ustanovenia § 6 Stavebného zákona: Stavenisko musí
 - a) byť zabezpečené pred vstupom cudzích osôb na miesta, kde môže dôjsť k ohrozeniu života alebo zdravia ľudí, a to prípadne aj úplným ohradením alebo oplatením,
 - b) byť označené ako stavenisko s uvedením základných údajov o stavbe a účastníkoch výstavby,
 - c) mať zriadený vjazd a výjazd z verejnej komunikácie alebo z účelovej komunikácie na prísun stavebných výrobkov a stavebných mechanizmov, na odvoz zeminy a stavebného odpadu a na prístup hasičských vozidiel a vozidiel záchranej zdravotnej služby, ktorý sa musí čistiť,
 - d) umožňovať bezpečné uloženie stavebných výrobkov a stavebných mechanizmov a umiestnenie zariadenia staveniska,
 - e) umožňovať bezpečný pohyb osôb vykonávajúcich stavebné práce,
 - f) mať zabezpečený odvoz alebo likvidáciu odpadu,
 - g) mať vybavenie potrebné na uskutočňovanie stavebných prác, na prevádzku stavebných mechanizmov a na pobyt osôb uskutočňujúcich stavebné práce,
 - h) byť zriadené a prevádzkované tak, aby bola zabezpečená bezpečnosť ľudí na stavenisku, ako aj ochrana životného prostredia podľa osobitných predpisov,
 - i) nezaťažovať okolie nadmerným hlukom, vibráciami, optickým žiarením, prachom a zápachom z uskutočňovania stavebných prác a z prevádzky stavebných mechanizmov, najmä v čase nočného pokoja a v dňoch pracovného pokoja.
9. Na stavenisku musí byť po celý čas výstavby projektová dokumentácia stavby overená stavebným úradom a stavebný denník vedený oprávnenou osobou, ktoré sú potrebné na uskutočňovanie stavby a na výkon štátneho stavebného dohľadu.
10. Zariadenie staveniska bude na pozemku stavebníka. V prípade potreby zaujatia iného pozemku stavebnou činnosťou je stavebník povinný požiadať o zaujatie príslušného vlastníka pozemku.
11. Stavebník je povinný počas výstavby udržiavať čistotu na stavbou znečistených komunikáciách a verejných priestranstvách a výstavbu zabezpečiť bez porušenia plynulosti cestnej a pešej premávky.
12. Rozkopanie komunikácií a verejných priestranstiev je možné len na základe povolenia príslušného vlastníka.
13. Dokončenú stavbu možno užívať len na základe kolaudačného osvedčenia, o ktoré stavebník požiada stavebný úrad v zmysle § 66 Stavebného zákona.
14. Stavebník je povinný počas uskutočňovania stavebných prác dodržiavať podmienky dotknutých orgánov v záväzných stanoviskách, ak nie sú určené správnymi rozhodnutiami a požiadavky uplatnené vo vyjadreniach dotknutých právnických osôb:
 - Hasičský a záchranný útvar hlavného mesta SR Bratislavy – záväzné stanovisko k stavebnému zámeru – HZUBA3-2025/003750-002 zo dňa 02.12.2025,

- Okresný úrad Bratislava, Odbor starostlivosti o životné prostredie, Oddelenie ochrany prírody a vybraných zložiek životného prostredia, úsek odpadového hospodárstva - vyjadrenie – OU-BA-OSZP3-2025/556960-002 zo dňa 12.12.2025,
 - Okresný úrad Bratislava, Odbor starostlivosti o životné prostredie, Oddelenie ochrany prírody a vybraných zložiek životného prostredia, referát ochrany prírody a krajiny – vyjadrenie: – OU-BA-OSZP3-2025/574636-002 zo dňa 08.12.2025,
15. Pred žiadosťou o overenie projektu stavby dopracovať:
- doplniť riešenie protipožiarnej bezpečnosti stavby o riešenie výmeny výťahov a dverí do výťahov,
 - doložiť doložku súladu k projektu stavby a riešeniu protipožiarnej bezpečnosti stavby, vydanú Hasičským a záchranným útvarom hlavného mesta SR Bratislavy,
 - vypracovať projekt k výmene technológie výťahov,
 - doložiť odborné stanovisko oprávnenej právnickej osoby posúdením technickej dokumentácie vyhradených technických zariadení – výťahov.

Námietky účastníkov konania:

V zákonom stanovenej lehote neboli uplatnené námietky účastníkov konania.

Platnosť rozhodnutia:

Podľa § 61 ods. 1 Stavebného zákona rozhodnutie o stavebnom zámere platí dva roky odo dňa, keď nadobudlo právoplatnosť, nestráca však platnosť, ak bola v týchto lehotách podaná žiadosť o overenie projektu stavby. Rozhodnutie o stavebnom zámere stráca platnosť dňom straty platnosti overovacej doložky. Podľa § 61 ods. 4 Stavebného zákona rozhodnutie o stavebnom zámere je záväzné aj pre právnych nástupcov účastníkov konania. Podľa § 62 ods. 3 Stavebného zákona možno lehotu platnosti rozhodnutia o stavebnom zámere predĺžiť na žiadosť stavebníka podanú pred jej uplynutím najviac o dva roky.

Odôvodnenie

Stavebníci: **Vlastníci bytov a nebytových priestorov Bagarova 24, Bratislava**, v zastúpení v zastúpení Ing. arch. Peter Valenta, Košická 49, 821 08 Bratislava, podali dňa 17.12.2025 žiadosť o vydanie rozhodnutia o stavebnom zámere podľa § 50 zákona č. 25/2025 Z. z. Stavebný zákon a o zmene a doplnení niektorých zákonov (Stavebný zákon) na stavbu „**Obnova bytového domu Bagarova 24**“, Bagarova 24, súpisné číslo 1186, Bratislava-Dúbravka, na pozemku **CKN p.č. 2878**, k. ú. Dúbravka, Bratislava, s dočasným záberom plôch na pozemkoch CKN p.č. 2878, 2877/1 k.ú Dúbravka, Bratislava.

Podanie bolo doplnené dňa 08.01.2026 a dňa 21.01.2026 na základe výzvy č. SU-423/2867/2026/PW zo dňa 14.01.2026. Správny poplatok bol uhradený 16.01.2026.

Dňom podania návrhu sa začalo vo veci konanie o vydaní rozhodnutia o stavebnom zámere. Zoznam záväzných stanovísk a záväzných vyjadrení uplatnených v konaní je uvedený vo výrokovej časti v podmienkach pre uskutočnenie stavby, bod č. 14.

V konaní boli doložené ďalšie nasledovné doklady:

projektová dokumentácia z 04/2025, ktorú vypracoval Ing. arch. Peter Valenta, Košická 49, 821 08 Bratislava, autorizovaný architekt 2230 AA; zápisnica z písomného hlasovania vlastníkov bytov a nebytových priestorov s odsúhlasením rozsahu prác a so splnomocnením na zabezpečenie potrebných stanovísk a povolení pre Ing. arch. Peter Valenta, Košická 49, 821 08 Bratislava; Odborný posudok na výskyt chránených druhov živočíchov, P 034/2025, ktorý vypracoval Mgr. Matúš Kováč, PhD; doklad o úhrade správneho poplatku.

Mestská časť Bratislava-Dúbravka ako príslušný stavebný úrad oznámil listom č. SU-2744/2867/2026/PW zo dňa 26.01.2026 začatie konania o vydaní rozhodnutia o stavebnom zámere

a súčasne upustil v zmysle § 53 ods. 2 Stavebného zákona od miestneho zisťovania a ústneho pojednávania. Dokumentácia stavby bola k dispozícii na stavebnom úrade. Uvedeným postupom správny orgán umožnil v súlade s § 51 ods. 2 Stavebného zákona a § 33 ods. 2 správneho poriadku účastníkom konania vyjadriť sa k podkladom konania o stavebnom zámere.

Stavebný úrad preskúmal žiadosť a priložené doklady, pričom zistil, že povolením stavebných úprav nebudú ohrozené celospoločenské záujmy, ani ohrozené práva a právom chránené záujmy dotknutých účastníkov konania. Stavebný úrad posúdil návrh z hľadísk uvedených v § 60 Stavebného zákona, predloženú projektovú dokumentáciu preskúmal aj z hľadiska záujmov, ktoré chránia dotknuté orgány podľa osobitných predpisov, všeobecných požiadaviek na výstavbu, podmienky z hľadiska hygienického, požiarneho, bezpečnostného, dopravného a ochrany prírody, o čom svedčia kladné stanoviská, odborné vyjadrenia a súhlasy dotknutých orgánov. Obsah záväzných stanovísk je pre stavebný úrad v konaní podľa Stavebného zákona záväzný a bez zosúladenia záväzného stanoviska s inými záväznými stanoviskami nemôže rozhodnúť vo veci. Stavebný úrad posúdil vyjadrenia a stanoviská dotknutých orgánov a ich vzájomný súlad, pričom nezistil rozporné alebo odporujúce si vyjadrenia a stanoviská.

Rozhodnutie o stavebnom zámere nie je dokladom na samotnú realizáciu stavby. Stavebník je povinný pre realizáciu stavby požiadať stavebný úrad o overenie projektu stavby podľa § 65 Stavebného zákona.

Na základe vyššie uvedeného stavebný úrad 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 mestskú časť 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 až po vyčerpaní riadnych opravných prostriedkov.

RNDr. Martin Zaťovič

starosta

Doručuje sa účastníkom konania formou verejnej vyhlášky :

1. Vlastníci bytov a nebytových priestorov Bagarova 1186/24, na pozemku registra CKN parc. č. 2872, k.ú. Dúbravka, Bratislava, podľa listu vlastníctva č. 3110, v zastúpení Ing. arch. Peter Valenta, Košická 49, 821 08 Bratislava,
2. Vlastníci pozemku parcely CKN p.č. 2872 k.ú. Dúbravka, Bratislava, podľa LV č. 4209,
3. Ing. arch. Peter Valenta, Košická 49, 821 08 Bratislava,
4. Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne námestie 1, 814 99 Bratislava.

Na vedomie dotknutým orgánom a dotknutým právnickým osobám:

1. Okresný úrad Bratislava, Odbor starostlivosti o životné prostredie, Oddelenie ochrany prírody a vybraných zložiek životného prostredia, Tomašikova 46, 832 05 Bratislava,
 - úsek odpadového hospodárstva
 - úsek ochrany prírody a krajiny
2. Hasičský a záchranný útvar hlavného mesta SR Bratislavy, Radlinského 6, 811 07 Bratislava.

Verejná vyhláška

Toto rozhodnutie sa doručuje verejnou vyhláškou a vyvesí sa 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: