



Číslo konania: S-PUSR-012556/2026

Číslo rozhodnutia: Z-PUSR-067970/2026

Miesto, dátum: Bratislava, 31.8.2026

Vybavuje: Ing. arch. Blažkovitš Katarína, katarina.blaskovits@pamiatky.gov.sk

kontakt: 02/204 89 835

Krajský pamiatkový úrad Bratislava (ďalej len „KPÚ Bratislava“ alebo „správny orgán“) je podľa § 9 ods. 5 zákona č. 49/2002 Z. z. o ochrane pamiatkového fondu v znení neskorších predpisov (ďalej len „pamiatkový zákon“) miestne príslušným správnym orgánom a podľa § 11 ods. 1 pamiatkového zákona vecne príslušným správnym orgánom na úseku ochrany pamiatkového fondu. KPÚ Bratislava podľa § 46 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov (ďalej len „správny poriadok“) vydáva toto

rozhodnutie

KPÚ Bratislava podľa § 32 ods. 5 a 7 pamiatkového zákona určuje zámer vlastníka, **Diana Kayyali, Železničarska 3184/7, 81104 Bratislava-Staré Mesto**, vykonať úpravu nehnuteľnosti v **Bratislave, Železničarska 3184/7, parc. č. 7304/1, k.ú. Staré Mesto**, situovanej v Pamiatkovej zóne Bratislava – centrálna mestská oblasť, v lokalite „Železničarska“, z hľadiska záujmov chránených pamiatkovým zákonom v rozsahu inštalácie exteriérovej klimatizačnej jednotky na uličnej fasáde bytového domu za

neprípustný

Odôvodnenie:

KPÚ Bratislava prijal dňa 2.7.2026 žiadosť vlastníka, **Diana Kayyali, Železničarska 3184/7, 81104 Bratislava-Staré Mesto**, (ďalej len „vlastník“), o vydanie rozhodnutia o zámere úpravy nehnuteľnosti v rozsahu inštalácie exteriérovej klimatizačnej jednotky na uličnej fasáde bytového domu v **Bratislave, Železničarska 3184/7, parc. č. 7304/1, k.ú. Staré Mesto**. Predmetná nehnuteľnosť je súčasťou územia Pamiatkovej zóny Bratislava – centrálna mestská oblasť, v lokalite „Železničarska“. Prílohou žiadosti bola. Fotodokumentácia s vyznačením požadovanej polohy.

KPÚ BA pri posudzovaní predloženej žiadosti vychádzal z príslušných ustanovení pamiatkového zákona, z platnej metodiky ochrany prostredia PZ BA – CMO, ktorá je zhrnutá v dokumente: „Zásady ochrany Pamiatkovej zóny Bratislava-centrálna mestská oblasť“ (ďalej len „Zásady“), všeobecne známych skutočností alebo skutočností známych správneho orgánu z jeho úradnej činnosti a vyjadrenia účastníka konania.

Dňa 29.7.2026 KPÚ BA začalo konanie oznámením o začatí správneho konania a upovedomenie o podkladoch verejnou vyhláškou pod č. Z-PUSR-055241/2026. Oznámenie bolo vyvesené na úradnej tabuly Pamiatkového úradu v elektronickej forme, v tlačenej forme na tabuli KPÚ BA a na vstupných dverách BD Železničarska 7. V zákonom stanovenej lehote jeden účastník prejavil záujem o oboznámení sa o podkladoch rozhodnutia.

Predmetom žiadosti bola inštalácia exteriérovej jednotky pre byt č.4 na prízemí BD situovaná na uličnú fasádu. Bytový dom na **Železničarskej ulici 5 a 7 a Bukureštskej 2, parc. č. 7304/1; 3; 4** je podľa Zásad ochrany pamiatkového územia Pamiatková zóna Bratislava – centrálna mestská oblasť, sektor „Železničarska“ vyhodnotený ako **objekt s pamiatkovou hodnotou**. Sú to objekty, ktoré nie sú NKP zapísané v Ústrednom zozname pamiatkového fondu SR, ale sú nositeľmi výrazných architektonicko-historických a výtvarných hodnôt. Spoločným znakom všetkých týchto objektov je spravidla rešpektovanie historického vývoja pôdorysnej schémy, zástavby urbanistickej štruktúry, parcelácie, výškového

usporiadania a hmotovoobjemových parametrov. Spravidla nenarúšajú optimálnu urbanisticko-architektonickú skladbu vo vzťahu k mestským blokom, uliciam a prostrediu PZ.

KPÚ BA pri posudzovaní všetkých zámerov úpravy NKP vychádza z príslušných ustanovení pamiatkového zákona, platnej metodiky ochrany prostredia PZ BA – CMO zhrnutou v dokumente: „**Zásady ochrany Pamiatkovej zóny Bratislava-centrálna mestská oblasť a jeho dodatkov č.1 a 2**, Pamiatková zóna Bratislava – centrálna mestská oblasť, (ďalej len „Zásady“), z ktorých citujeme príslušnú kapitolu týkajúcu sa umiestňovania technických zariadení na objektoch v CMO:

„CH.1.5.4 Požiadavky na riešenie infraštruktúry vrátane jej technických zariadení:

3. Individuálne technické zariadenia (satelitné a iné antény a pod.), zariadenia alternatívnych zdrojov energie (fotovoltaika, solárne panely a pod.) a iné individuálne technické zariadenia (klimatizačné a vzduchotechnické jednotky a pod.) osadzovať na objekty v území pamiatkovej zóny zásadne len v pohľadovo neexponovaných polohách a vo vizuálne nedostupných polohách. V prípade NKP je umiestnenie prípustné len výnimočne, ak nepríde k znehodnoteniu, popretiu a narušeniu pamiatkových hodnôt predmetného objektu....“

Exteriérové jednotky je prípustné na objekte umiestniť:

- Na uličnej fasáde je prípustné umiestnenie jednotiek iba na balkónoch za zábradlím
- Vo dvornej fasáde, prioritne na balkónoch, situovanie by malo byť jednotné – v horizontálnej a vertikálnej línii.
- V prípade bytov bez balkónu je možné umiestniť jednotku na streche v časti vyústenia stúpačkového jadra, prípadne v časti nepoužívaných komínov a trasovanie do jednotlivých bytov viesť cez samotné jadro.
- Ďalšou z alternatív riešenia je použitie klimatizácie bez exteriérovej jednotky, kde sa na fasáde umiestňujú len 2ks prieduchov v rozmere do 200x200mm.
- Trasovanie a potrebnú kabeláž pre napojenie jednotiek nie je prípustné viesť po fasáde objektu. V prípade poškodenia muriva a omietok fasády počas realizácie zámeru musí byť poškodenie uvedené do vyhovujúceho stavebno-technického stavu v zodpovedajúcej povrchovej úprave, vrátane farebnosti.

Vo všeobecnosti možno konštatovať, že inštalácia vonkajších klimatizačných jednotiek na fasády budov predstavuje zásah, ktorý môže nepriaznivo ovplyvniť pamiatkové hodnoty objektu, architektonický výraz stavby aj kvalitu verejného priestoru. Ak sa technické zariadenia umiestňujú bez rešpektovania architektonických súvislostí, môže dôjsť nielen k ovplyvneniu vzhľadu jednotlivých budov, ale aj k postupnému znižovaniu kvality pamiatkovo chráneného prostredia. Historické budovy predstavujú autentické svedectvo svojej doby a ich fasády patria medzi ich najvýznamnejšie hodnoty. Umiestnenie klimatizačných jednotiek na priečelia môže narušiť architektonickú kompozíciu a historický výraz stavby. Zároveň si vyžaduje technické zásahy do stavebných konštrukcií, ako sú kotvenie zariadení alebo prestupy cez murivo. Každý takýto zásah je preto potrebné posudzovať individuálne. Nevhodne umiestnené klimatizačné jednotky môžu vytvárať vizuálne zaťaženie, zakrývať architektonické detaily a narúšať jednotný charakter fasád. Najvýraznejšie sa tento jav prejavuje v historických centrách miest.

Na druhej strane ochrana pamiatkového fondu nemusí byť v rozpore so súčasnými požiadavkami na komfort bývania. Moderné technické riešenia umožňujú tieto záujmy primerane zosúladiť. Dôležité je rešpektovať pamiatkové hodnoty objektu, minimalizovať vizuálne aj technické zásahy a hľadať vhodné alternatívy umiestnenia zariadení – napríklad vo vnútorných dvoroch, na strechách mimo pohľadovo exponovaných častí alebo v technických priestoroch. Každé riešenie by však malo vzniknúť v spolupráci vlastníka, projektanta, architekta a príslušného krajského pamiatkového úradu.

Na záver možno konštatovať, že inštalácia klimatizačných jednotiek na historické budovy predstavuje stret dvoch legitímnych záujmov – požiadavky na komfort bývania a ochrany kultúrneho dedičstva. Cieľom preto nie je moderné technológie odmietať, ale hľadať také riešenia, ktoré umožnia ich využívanie pri

súčasnóm zachovaní historických a architektonických hodnôt. Len tak možno zabezpečiť, aby sa kultúrne dedičstvo zachovalo aj pre budúce generácie a zároveň primerane reagovalo na požiadavky súčasného života.

KPÚ Bratislava konal podľa § 32 ods. 5 a 7 pamiatkového zákona, posúdil zámer úpravy nehnuteľnosti v pamiatkovom území a zistil, že zámer je v rozpore so záujmami a zásadami uplatňovanými pri ochrane pamiatkového územia, a preto rozhodol tak, ako je uvedené vo výrokovej časti tohto rozhodnutia.

Štátny pamiatkový dohľad na úseku ochrany pamiatkového fondu podľa § 32 ods. 13 pamiatkového zákona bude vykonávať KPÚ Bratislava.

Podľa § 44a pamiatkového zákona toto rozhodnutie po uplynutí troch rokov odo dňa nadobudnutia právoplatnosti stráca platnosť, ak v tejto lehote nebol vykonaný úkon, na ktorý sa vzťahuje.

Poučenie:

Proti tomuto rozhodnutiu sa možno podľa § 53 a 54 správneho poriadku odvolať. Odvolanie možno podať v lehote 15 dní odo dňa doručenia tohto rozhodnutia na Krajský pamiatkový úrad Bratislava, Leškova 17, 811 04 Bratislava. Toto rozhodnutie je preskúmateľné súdom po vyčerpaní riadnych opravných prostriedkov.

Ing. arch. Ján Mackovič
riaditeľ
Krajský pamiatkový úrad Bratislava

Doručuje sa

Mgr.,Bc.,Bc.Diana Kayyali, Železničiarska 3184/7, 811 04 Bratislava,
Vlastníkom bytov a nebytových priestorov Železničiarska 5,7 a Bukureštská 2, parc. č. 7304/1, 7304/3, 7304/4, k.ú. Staré Mesto, podľa listu vlastníctva č. 6094 – doručované verejnou vyhláškou

Vzhľadom na to, že počet účastníkov konania je väčší ako desať, KPÚ BA doručuje tento úradný list v nadväznosti na § 44 ods. 4 pamiatkového zákona verejnou vyhláškou. Doručenie verejnou vyhláškou sa vykoná tak, že sa písomnosť vyvesí po dobu 15 dní na úradnej tabuli správneho orgánu. Posledný deň tejto lehoty je dňom doručenia. Správny orgán zverejňuje písomnosť súčasne na svojom webovom sídle, ak ho má zriadené a ak je to vhodné aj iným spôsobom v mieste obvyklým, najmä v miestnej tlači, rozhlase alebo na dočasnej úradnej tabuli správneho orgánu na mieste, ktorého sa konanie týka

Na vedomie

Bytový podnik Dúbravka, spol. s.r.o., Drobného 27, 841 01 Bratislava, IČO: 35 828 994,
Mestská časť Bratislava - Staré Mesto, Vajanského nábrežie 90/3, 81421 Bratislava-Staré Mesto
Krajský pamiatkový úrad Bratislava, na založenie do spisu;

Vyvesené dňa

Zvesené dňa