

Číslo konania

SÚ-3554/2026-342-ZVo

Modra

08. 04. 2026

Vybavuje

## STAVEBNÉ POVOLENIE

Mesto Modra, ako príslušný stavebný úrad v zmysle § 15 ods. 1 zákona č. 25/2025 Z. z. Stavebný zákon a o zmene a doplnení niektorých zákonov (ďalej len „zákon č. 25/2025 Z. z.“) a § 2 písm. e) zákona č. 416/2001 Z. z. o prechode niektorých pôsobností z orgánov štátnej správy na obce a vyššie územné celky v znení neskorších predpisov, podľa § 84 ods. 4 písm. a) zákona č. 25/2025 Z. z., postupom podľa zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov (ďalej len „stavebný zákon“) v znení účinnom do 31.03.2025, po prerokovaní žiadosti stavebníka v stavebnom konaní s dotknutými orgánmi a všetkými známymi účastníkmi konania a po posúdení a preskúmaní žiadosti stavebníka o stavebné povolenie podľa § 62 a § 63 stavebného zákona a § 8 a § 9 vyhlášky č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona v znení neskorších predpisov, rozhodol, že podľa § 66 stavebného zákona ako aj § 46 a 47 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov (ďalej len „správny poriadok“)

povoľuje

stavbu: „Obnova bytového domu“

pozemky reg. „C“: p. č. 1024/1, 1024/2, 1024/3, 1024/4, k. ú. Modra

miesto stavby: Hrnčiarska 2,4,6,8, Modra

druh stavby podľa § 43b ods.1 písm. a) stavebného zákona: bytové budovy – bytový dom

účel stavby : bývanie

pre stavebníka: vlastníci bytov a nebytových priestorov bytového domu so súp. č. 1443, Hrnčiarska 2,4,6,8 v Modre, k. ú. Modra zapísaní na LV č. 6251, k. ú. Modra

Popis stavby:

Bytový dom sa nachádza na pozemku reg. „C“, p. č. 1024/1-4, k. ú. Modra. Pôdorysný tvar bytového domu je obdĺžnik s rozmermi 10,1 m x 72,78m. Bytový dom má štyri vchody. Výška bytového domu je cca 14,64 m od úrovne ±0,000, úroveň podlahy I.NP. Bytový dom je prestrešený plochou strechou.

V bytovom dome sa nachádza 32 bytových jednotiek.

Obnova bytového domu pozostáva zo stavebných úprav balkónových dosiek, zasklení balkónov a výmena elektroinštaláčnych rozvodov v spoločných priestoroch.

Pôvodné balkónové dosky budú zo spodnej strany otryskané, čím sa odstráni degradovaný betón. Nášľapné vrstvy budú odstránené až po nosnú konštrukciu. Zo spodnej strany balkónovej dosky bude zrealizovaná reprofília betónovej hmoty a balkónová doska bude zo spodnej a bočnej strany zateplená minerálnou vlnou. Z vrchnej strany je navrhnuté zateplenie a vyspádovanie balkónovej dosky, bude spravená nová hydroizolácia a nová keramická mrazuvzdorná dlažba.

Do balkónovej dosky budú z prednej strany kotvené U konzoly, do ktorých bude kotvená nová konštrukcia umožňujúca celozasklenie.

Výmenou balkónových zábradlí nebude zasiahnuté do nosných konštrukcií bytového domu.

Výmena elektroinštaláčnych rozvodov v spoločných priestoroch pozostáva z výmeny existujúceho prívodu AYKY-J 4x25 za nový kábel N2XH-J 4x25 v dĺžke cca 10 m (zo skrine RIS (3x100A), ktorá je umiestnená pri vstupoch do objektu do rozvádzačov na prízemí). Z týchto rozvádzačov bude napojené stupačkové vedenia. Stupačkové vedenie bude bez prerušenia vedené elektromerovými rozvádzačmi ER.X až ER X.X, v ktorých sa vodivo prepoja

na nové stupačkové svorkovnice. Elektromerové rozvádzače JOP budú napájať ( 32x meranie bytových jednotiek + 4x meranie spoločných priestorov.

Zázemie pre dodávateľa bude vyhradené v určených priestoroch stavby. Materiál bude dodávaný v primeranom množstve podľa harmonogramu a potreby pre plynulú realizáciu. V prípade záberu verejného priestranstva požiada stavebník o povolenie na užívanie jeho vlastníka, ktorým je mesto Modra, v dostatočnom predstihu pred začatím jeho využívania.

Pre uskutočňovanie stavby sa v súlade s ustanovením § 66 stavebného zákona určujú tieto záväzné podmienky:

1. Stavba bude uskutočnená podľa projektovej dokumentácie overenej v stavebnom konaní vypracovanej DK Ateliér s.r.o., Dolný Kubín, zodpovedný projektant Ing. Radovan Mikuláš, 02/2025. Overená projektová dokumentácia v stavebnom konaní tvorí súčasť stavebného povolenia pre stavebníka. Prípadné zmeny nesmú byť urobené bez predchádzajúceho povolenia stavebného úradu. S výstavbou objektu, v rozsahu uvedenom v projektovej dokumentácii, možno začať až po nadobudnutí právoplatnosti stavebného povolenia, ktorú na požiadanie vyznačí stavebný úrad.

2. Výškové a polohové osadenie – bez zmien

3. Stavebník bude nakladať s odpadom v súlade so zákonom č. 79/2015 Z.z. o odpadoch v znení neskorších predpisov na riadenej skládke odpadov.

4. Špecifické podmienky:

- stavebné práce vykonávať tak, aby neboli nad prípustnú mieru obmedzovaní vlastníci a užívatelia bytov a verejného priestranstva,

- lešenie umiestniť tak, aby neboli porušené podzemné vedenia inžinierskych sietí a nebola poškodená okolitá vegetácia

- po celú dobu výstavby je stavebník povinný zabezpečiť podmienky pre výkon štátneho stavebného dohľadu.

5. Stavba bude dokončená do 12 mesiacov od oznámenia začatia stavebných prác. V prípade, že stavebník nie je schopný do uvedenej lehoty ukončiť stavbu, musí pred jej uplynutím osobitnou žiadosťou požiadať o jej predĺženie.

6. Všetky škody spôsobené stavebnou činnosťou na susednej nehnuteľnosti znáša stavebník.

7. Stavba bude uskutočnená dodávateľsky. Dodávateľ stavby bude vybratý stavebníkom. Stavebník je povinný v zmysle § 62 ods. 1 písm. d stavebného zákona oznámiť zhotoviteľa stavby stavebnému úradu do 15 dní po skončení výberového konania.

8. Stavebník písomne oznámi stavebnému úradu v súlade s § 66 ods. 3 písm. h) stavebného zákona termín začatia stavebných prác.

9. Stavebník je povinný označiť stavbu výrazným štítkom viditeľným z verejného priestranstva "Stavba povolená" s uvedením údajov: názov stavby, meno stavebníka, názov dodávateľa, meno stavbyvedúceho, termín začatia a ukončenia stavby, dátum a číslo stavebného povolenia s vyznačením stavebného úradu. Označenie je stavebník povinný ponechať až do ukončenia stavebných prác.

10. Stavebník je povinný mať na stavbe overený projekt stavby. O stavbe je nutné viesť stavebný denník.

11. Stavebník je povinný zabezpečiť počas realizácie stavby vytvorenie takých opatrení, ktorými bude minimalizovaný negatívny vplyv stavby na okolie a na životné prostredie. Pri výstavbe musí byť zabezpečená ochrana práv vlastníkov susedných nehnuteľností. Stavebník je povinný dbať na to, aby čo najmenej rušil užívanie susedných pozemkov alebo stavieb a aby vykonávanými prácami nevznikli škody, ktorým bolo možné zabrániť.

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 v znení neskorších predpisov.

13. Pri uskutočňovaní stavby je potrebné dodržiavať predpisy týkajúce sa bezpečnosti práce, ochrany zdravia pri práci a bezpečnosti technických zariadení a dbať o ochranu osôb na stavenisku pri výstavbe aj pri budúcej prevádzke objektu.

14. Pri uskutočňovaní stavby je potrebné dodržiavať príslušné ustanovenia stavebného zákona, technické normy a použiť vhodné stavebné výrobky (ustanovenia § 43f, § 48-53 stavebného zákona).

15. V zmysle zákona č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách (cestný zákon) v znení neskorších predpisov je stavebník povinný počas stavby udržiavať čistotu na stavbou znečisťovaných komunikáciách a verejných priestranstvách a výstavbu zabezpečiť tak, aby neprišlo k poškodeniu cesty alebo komunikácie a porušeniu bezpečnosti a plynulosti cestnej a pešej premávky.

16. V prípade záberu verejného priestranstva požiadať o povolenie na užívanie jeho vlastníka, ktorým je mesto Modra, v dostatočnom predstihu pred začatím jeho využívania.

17. Pre realizáciu stavby zabezpečiť dôsledné dodržiavanie vyhlášky MZ SR č. 549/2007 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o prípustných hodnotách hluku, infrazvuku a vibrácií a o požiadavkách na objektivizáciu hluku, infrazvuku a vibrácií v životnom prostredí v znení neskorších predpisov.

18. Stavebník je povinný miesto stavby v celom rozsahu zabezpečiť tak, aby nedošlo k ohrozeniu zdravia a aby bola zabezpečená bezpečnosť osôb, pešej i cestnej dopravy a to vhodným označením staveniska, zaistením proti vstupu cudzích osôb. Stavenisko sa musí zabezpečiť aj v čase, keď sa na ňom nepracuje.

19. Stavebník bude mať zariadenie staveniska a stavebný materiál uložený na pozemku prípadne v stavbe, ku ktorým má vlastnícke právo. Sklárky, sklady a jednotlivé miesta na uskladnenie materiálu sa nesmú umiestňovať na verejných komunikáciách. Skladovacie plochy musia byť urovnané, odvodnené.

20. Každú zmenu oproti, alebo nad rámec tohto rozhodnutia, je nutné prerokovať a schváliť správnym orgánom, ktorý rozhodnutie vydal.

21. Okrem požiadaviek citovaných vo vyššie uvedených podmienkach je stavebník povinný rešpektovať aj ďalšie podmienky vyplývajúce zo záväzných stanovísk v zmysle § 140b stavebného zákona vyjadrených v konaní:

Okresný úrad Pezinok, odbor starostlivosti o životné prostredie, štátna správa odpadového hospodárstva, vyjadrenie č. OU-PK-OSZP/2025/012243-002 zo dňa 07.08.2025:

- Pri realizácii stavby je potrebné dodržiavať zákon č. 79/2015 Z. z. o odpadoch a súvisiace všeobecne záväzné právne predpisy platné v odpadovom hospodárstve.

- Pôvodca odpadu vznikajúceho pri stavebných prácach - v prípade právnickej osoby alebo fyzickej osoby - podnikateľa ten, komu bolo vydané povolenie podľa zákona č. 50/1976 Zb. Stavebný zákon v znení neskorších predpisov a v prípade fyzickej osoby ten, kto stavebné práce vykonáva, je povinný okrem povinností podľa § 14 ods.1 zákona a § 77 ods. 3 písm. b) až f) o odpadoch:

- zabezpečiť zhodnotenie a recykláciu stavebného odpadu najmenej vo výške záväzných cieľov a limitov zhodnocovania a recyklácie ustanovených v prílohe é. 3 k zákonu o odpadoch, časť VI bod 2, ktorý definuje povinnosť zabezpečiť prípravu na opätovné použitie, recykláciu a zhodnotenie stavebného odpadu ako náhrady za iné materiály v jednotlivom kalendárnom roku najmenej vo výške 70 % hmotnosti takéhoto odpadu. Tento cieľ sa uplatní na odpady uvedené v skupine číslo 17 Katalógu odpadov okrem nebezpečných odpadov a odpadu katalógové číslo: 17 05 04 pri stavbách nad 300 m<sup>2</sup> zastavanej plochy,

- stavebné odpady 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) osobe oprávnenej na nakladanie s nimi, preukázateľný zmluvný vzťah o fyzickom nakladaní s nimi, uzatvorený minimálne v rozsahu zmluvných podmienok § 2 vyhlášky MŽP SR č. 344/2022 Z. z. o stavebných odpadoch a odpadoch z demolácií.

- Pôvodca odpadu je povinný jednotlivé odpady správne zaraďovať a zhromažďovať vytriedené podľa druhov odpadov a poddruhov (katalógových čísiel uvedených vo vyhláške MŽP SR č. 365/2015 Z. z., ktorou sa ustanovuje Katalóg odpadov), zabezpečiť pred znehodnotením, odcudzením alebo iným nežiaducim únikom a zabezpečiť spracovanie v zmysle hierarchie odpadového hospodárstva v súlade so zákonom o odpadoch.

- Pôvodca odpadu je povinný viesť evidenciu a ohlasovať údaje z evidencie príslušnému okresnému úradu, odboru starostlivosti o životné prostredie v zmysle § 14 ods. 1 písm. f) a g) zákona o odpadoch, v súlade s ustanovením § 3 vyhlášky MŽP SR č. 366/2015 Z. z. o evidenčnej povinnosti a ohlasovacej povinnosti.

- Ak sa nekontaminovaná zemina a iný prirodzene sa vyskytujúci materiál vykopaný počas stavebných prác použije na účely výstavby v prirodzenom stave na mieste, na ktorom bol vykopaný, nejde o odpad. Inak sa považuje za odpad, s ktorým je potrebné naložiť v súlade so zákonom o odpadoch.

- Investor odovzdá tunajšiemu úradu doklady o odbere odpadov vzniknutých z realizácie stavby a ich následnom spracovaní oprávnenou osobou, pre účely vyjadrenia v kolaudačnom konaní v zmysle § 99 ods. 1 písm. b) bod 5 zákona o odpadoch.

22. Námietky účastníkov konania: V priebehu stavebného konania nevzniesli účastníci konania námietky proti uvedenej stavbe.

23. Dokončenú stavbu možno užívať len na základe kolaudačného rozhodnutia, o ktoré stavebník požiada stavebný úrad v zmysle § 76 stavebného zákona, a to až po ukončení objektov priamo súvisiacich s užívaním stavby.

24. Stavebník pri kolaudácii stavby predloží stavebnému úradu doklad o nakladaní s odpadom vzniknutým pri realizácii stavby, revízne správy.

25. Stavebné povolenie stráca platnosť, ak do dvoch rokov odo dňa, kedy nadobudlo právoplatnosť, nebude stavba začatá (§ 67 ods. 2 stavebného zákona).

26. V zmysle § 70 stavebného zákona stavebné povolenie a rozhodnutie o predĺžení jeho platnosti sú záväzné aj pre právnych nástupcov účastníkov konania.

### Odôvodnenie

Dňa 28.03.2025 podal stavebník v zastúpení SBDO so sídlom v Pezinku žiadosť o stavebné povolenie na stavbu „Obnova bytového domu“ na pozemku reg. „C“, p. č.: 1024/1, 1024/2, 1024/3, 1024/4, k. ú. Modra. Posledné doklady boli doplnené dňa 23.02.2026.

Vlastnícke právo k stavbe so súp. č. 1443, ktorej obnova je navrhovaná, preukázal stavebník predložením listu vlastníctva č. 6251, k. ú. Modra.

Z dôvodu, že žiadosť nebola úplná, stavebný úrad rozhodnutím č. SÚ-19123/2025-764-ZVo zo dňa 25.06.2025 konanie prerušil a vyzval stavebníka na doplnenie žiadosti a konanie prerušil. Posledné doklady boli doplnené zo strany stavebníka dňa 15.12.2025.

Stavebný úrad v zmysle § 61 ods. 4 stavebného zákona dňa 26.01.2026 oznámil listom č. SÚ-786/2026-342-ZVo začatie stavebného konania verejnou vyhláškou všetkým známym účastníkom konania a dotknutým orgánom. Nakoľko boli stavebnému úradu dobre známe pomery staveniska a žiadosť spolu s prílohami poskytovala dostatočný podklad pre posúdenie navrhovanej zmeny stavby, v zmysle § 61 ods. 2 stavebného zákona upustil od miestneho zisťovania a ústneho pojednávania a určil lehotu 7 pracovných dní na vyjadrenie. Dokumentácia stavby bola k dispozícii na stavebnom úrade. Uvedeným postupom správny orgán umožnil účastníkom konania vyjadriť sa k podkladom stavebného povolenia.

Účastníci konania nevzniesli námietky proti navrhovanej stavbe.

K návrhu bola predložená dokumentácia stavby vypracovaná oprávnenou osobou a doklady vymedzené v § 8 a § 9 vyhlášky č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona.

V rámci stavebného konania vydali súhlasné stanovisko dotknuté orgány:

- Mesto Modra, štátna správa ochrany prírody a krajiny – súhlas na výrub dreviny č. ÚÚŠŽP-1393/2026-280-KCe zo dňa 06.02.2026, právoplatné dňa 20.02.2026
- Okresný úrad Pezinok, odbor starostlivosti o životné prostredie, štátna správa odpadového hospodárstva, vyjadrenie č. OU-PK-OSZP/2025/012243-002 zo dňa 07.08.2025,
- Okresné riaditeľstvo hasičského a záchranného zboru v Pezinku, vyjadrenie č. ORHZ-PK2-2025/001790-002 zo dňa 07.08.2025
- Technická inšpekcia a.s. – odborné stanovisko k projektovej dokumentácii stavby č. 16653/1/2025-OS-01 zo dňa 05.09.2025.

Iné podklady rozhodnutia:

- splnomocnenie na zastupovanie SBDO so sídlom v Pezinku k zastupovaniu vlastníkov v stavebnom konaní a kolaudačnom konaní.

Jednotlivé stanoviská dotknutých orgánov boli preskúmané, ich podmienky boli zohľadnené v podmienkach tohto rozhodnutia. Vyjadrenia dotknutých orgánov neboli záporné, ani protichodné.

Po preskúmaní podkladov k rozhodnutiu dospel stavebný úrad k záveru, že uskutočnením a ani budúcim užívaním stavby za podmienok stanovených v tomto rozhodnutí nie sú ohrozené záujmy spoločnosti a neprimerane obmedzené alebo ohrozené práva a oprávnené záujmy účastníkov konania.

Predložená žiadosť bola prerokovaná z hľadísk uvedených v § 62 a § 63 stavebného zákona s účastníkmi konania a s dotknutými orgánmi. V priebehu stavebného konania nenašiel tunajší stavebný úrad také dôvody, ktoré by za podmienok stanovených v tomto rozhodnutí neumožňovali povolenie stavby. Dokumentácia stavby spĺňa všeobecné technické požiadavky na výstavbu ustanovené stavebným zákonom a osobitnými predpismi.

Správny poplatok bol uhradený v zmysle zákona č.145/1995 Z.z. o správnych poplatkoch v platnom znení. S ohľadom na uvedené rozhodol stavebný úrad tak, ako je uvedené vo výroku tohto rozhodnutia.

### Poučenie

Podľa § 53 správneho poriadku má proti tomuto rozhodnutiu účastník konania právo podať odvolanie, pokiaľ sa účastník konania odvolania písomne alebo ústne do zápisnice nevzdal. Podľa § 54 ods. 1 správneho poriadku sa odvolanie podáva na správnom orgáne, ktorý napadnuté rozhodnutie vydal. Podľa § 54 ods. 2 správneho poriadku odvolanie treba podať v lehote 15 dní odo dňa oznámenia rozhodnutia.

Toto rozhodnutie je po vyčerpaní riadneho opravného prostriedku preskúmateľné súdom.

Príloha : 1x dokumentácia overená v stavebnom konaní pre stavebníka.

Juraj Petrakovič  
primátor mesta Modra

### Doručuje sa

verejnou vyhláškou vyvesenou na úradnej tabuli správneho orgánu účastníkom konania:

1. Vlastníci bytov a nebytových priestorov bytového domu so súp. č. 1443, Hrnčiarska 2, 4, 6, 8 v Modre, k. ú. Modra zapísaní na LV č. 6251, k. ú. Modra, ktorí sú v zastúpení Stavebné bytové družstvo občanov so sídlom v Pezinku, Na Bielenisku 4, 902 01 Pezinok

2. ostatní vlastníci:

- Mgr. Dáša Gábrišová, 900 86 Jablonec 293
- Jana Paulíková, Hrnčiarska 8, 900 01 Modra
- Stanislav Virgovič, Rulandská 10, 902 01 Pezinok
- Kornélia Virgovičová, Rulandská 10, 902 01 Pezinok
- Adam Štrbák, Hrnčiarska 2, 900 01 Modra
- Ľubica Gotthardová, Hrnčiarska 2, 900 01 Modra
- Stanislav Kľúčik, Hrnčiarska 4, 900 01 Modra
- Dušan Kintler, Hrnčiarska 4, 900 01 Modra
- Teodor Podhorský, Hrnčiarska 4, 900 01 Modra
- Jarmila Čepcová, Hrnčiarska 4, 900 01 Modra
- Eva Massárová, Hrnčiarska 4, 900 01 Modra
- Milan Kintler, Hrnčiarska 2, 900 01 Modra
- Mária Kintlerová, Hrnčiarska 2, 900 01 Modra
- Mgr. Tatiana Augustín, Muškátová 19A, 902 01 Pezinok
- Miroslav Straka, Dukelská 47, 900 01 Modra
- Stanislav Straka, Podhorská 5, 900 01 Modra
- Zuzana Guldanová, Hrnčiarska 6, 900 01 Modra
- Ladislav Turkovič, Hrnčiarska 6, 900 01 Modra
- Michal Kintler, Hrnčiarska 6, 900 01 Modra
- Ing. Tibor Lalinský CSc., Hrnčiarska 8, 900 01 Modra
- Ľuboš Hronec, Hrnčiarska 8, 900 01 Modra
- Jiřina Hroncová, Hrnčiarska 8, 900 01 Modra
- Ing. Ružená Hózová, Hrnčiarska 8, 900 01 Modra
- Jozef Brtáň, Hrnčiarska 8, 900 01 Modra
- Branislav Kern, Hrnčiarska 8, 900 01 Modra
- Mária Kernová, Hrnčiarska 8, 900 01 Modra

- Jana Medlenová, Hrnčiarska 8, 900 01 Modra
  - Oľga Oškerová, Hrnčiarska 8, 900 01 Modra
  - Mesto Modra, Dukelská 38, 900 01 Modra
3. projektant: DK Atelier, s.r.o., Matúšková 2575, 026 01 Dolný Kubín

Na vedomie:

Stavebné bytové družstvo občanov so sídlom v Pezinku, Na Bielenisku 4, 902 01 Pezinok

Toto rozhodnutie sa v súlade s § 61 ods. 4 a § 69 stavebného zákona a § 26 zákona o správnom konaní doručuje formou verejnej vyhlášky vyvesenej po dobu 15 dní na úradnej tabuli Mestského úradu Mesta Modra. Posledný deň tejto lehoty je dňom doručenia. Súčasne je písomnosť zverejnená aj na internetovej stránke [www.modra.sk](http://www.modra.sk).

Vyvesené : ..... Pečiatka a podpis : .....

Zvesené : ..... Pečiatka a podpis : .....