



**MESTSKÁ ČASŤ BRATISLAVA-RAČA**  
**Kubačova 21, 831 06 Bratislava 35**

Č.j. 5381/122/2025/SU-MER

V Bratislave, dňa 21.03.2025

**ROZHODNUTIE**

Mestská časť Bratislava-Rača ako príslušný stavebný úrad (ďalej len „stavebný úrad“) podľa § 117 ods. (1) zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov (ďalej len „stavebný zákon“), v súlade s § 7a ods. (2) písm. i) zákona Slovenskej národnej rady č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislave v znení neskorších predpisov, § 2 písm. e) a § 4 ods. (4) zákona č. 416/2001 Z. z. o prechode niektorých pôsobností z orgánov štátnej správy na obce a vyššie územné celky v znení neskorších predpisov a čl. 67 Štatútu hlavného mesta Slovenskej republiky, podľa § 46 a § 47 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov (ďalej len „správny poriadok“) rozhodujúc na podklade vykonaného konania podľa § 60 – § 66 stavebného zákona v spojení s § 10 Vyhlášky Ministerstva životného prostredia Slovenskej republiky č. 453/2000 Z. z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona, po preskúmaní žiadosti spolu s dokumentáciou podľa § 62 stavebného zákona a podľa § 66 stavebného zákona vydáva

**stavebné povolenie**

na stavbu stavebník	<b>„Obnova bytového domu Žarnovická č. 3 – Zateplenie strechy“ Vlastníci bytov a nebytových priestorov bytového domu Žarnovická č. 3 v Bratislave v zastúpení Správcovská kancelária Progres, s. r. o., Tomášikova 10/A, 821 03 Bratislava, IČO: 35 895 403, splnomocnenej na zastupovanie v konaní na základe písomného hlasovania konajúceho v dňoch 04.12.2023 až 17.12.2023</b>
miesto stavby	<b>Žarnovická ulica č. 3 v Bratislave, súpisné číslo stavby 7609, na pozemku reg. C-KN parcelné číslo 513/25 v katastrálnom území Rača Bratislava; stavba evidovaná Okresným úradom Bratislava, katastrálnym odborom na liste vlastníctva č. 4714 vo vlastníctve stavebníka</b>
druh stavby	<b>zmena dokončenej stavby – obnova bytového domu v rozsahu</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- zateplenie obvodového plášťa hlavnej strechy a strojovne vrátane riešenia atiky + odvodnenie,</li><li>- zateplenie hlavnej strechy a strechy strojovne,</li><li>- výmena otvorových konštrukcií v strojovni,</li><li>- bleskozvod,</li></ul>
účel stavby	<b>pozemná stavba – bytová budova – bytový dom – bývanie – nezmenený.</b>

Projektovú dokumentáciu pre stavebné povolenie vypracovala spoločnosť miestor, s. r. o., Račianska 78, 831 02 Bratislava, IČO: 47 497 912, zodpovedný projektant Ing. Ján Majerník, autorizovaný stavebný inžinier v odbore konštrukcie pozemných stavieb, č. o. SKSI 6765\*I1, v auguste 2024.

Stavebný úrad v zmysle § 39a ods. (3) písm. c) stavebného zákona nevyžaduje územné rozhodnutie o umiestnení stavby vzhľadom k tomu, že predmetom stavebného povolenia sú stavebné úpravy existujúcej stavby.

### **Stručný popis stavby**

#### Architektonické a stavebno-technické riešenie stavby

Predmet stavebného povolenia rieši obnovu panelového bytového domu, ktorý je súčasťou sídliskovej zástavby na ulici Žarnovická, pre vchod č.3, so súpisným číslom 7609. Objekt je osadený v rovinnom teréne. Objekt má 14 nadzemných podlaží. Na prízemí je domové vybavenie: práčovne, žehliareň, sušiareň, pivničné kobky, prenajímateľné priestory, voľné spoločné priestory, kočíkárne. Ostatné podlažia sú tvorené spoločnými priestormi a celkovo 72 bytovými jednotkami. Orientácia objektu: východ - západ. Podľa pôvodnej dokumentácie a obhliadok je objekt postavený v stavebnej sústave ZTB- T06B.

Byty sú dispozičné riešené v modulovej osnove 3600 mm, schodišťové moduly sú 2700 mm. Výťahové šachty sú prístupné z presvetlenej haly. Schodište je v zmysle protipožiarnych predpisov riešené ako samostatné, prístupné z loggií napojených na domovú komunikáciu. Kúpeľňa je riešená v module 3600 mm. Vedľa bytového jadra je prechod do kuchyne. Kuchyne sú riešené v module 3600 mm a sú priamo prístupné z predsiene. Loggie sú riešené zapustené alebo polozapustené, v module 3600 mm.

Zvislé nosné steny všetkých podlaží sú montované zo železobetónových a betónových panelov hr. 140 mm. Konštrukčný systém sa dá charakterizovať ako otvorená krabicová konštrukcia. Prične nosné steny s pozdĺžnymi vnútornými stenami tvoria spolu krabicovú konštrukciu tuhú vo všetkých smeroch. Monolitické pôsobenie celej konštrukcie je dosiahnuté zvetraním stykových želiez a zaliatím vodorovných a zvislých škár. Štítové panely sú dvojité - priečna nosná stena + izolačné fasádne panely. Obvodový plášť včítane stien je uvažovaný ako samonosný s budovou staticky nepôsobiaci. Uvažuje sa z materiálu keramzitbetón. Hrúbka obvodových panelov 270 mm a štítových stien 250 mm. Priečky sú železobetónové hr. 60 mm. Stropy sú montované zo železobetónových plných stropných panelov. Hrúbka panelov je 110 mm. Škály medzi panelmi sú 20 mm. Strecha je riešená s vnútornými odpadmi v priečnom smere so spádmi, v pozdĺžnom smere bez spádov. Konštrukcia strechy je dvojplášťová z veľkorozmerových pórobetónových panelov zo vzduchovou medzerou. Ukončenie strešnej krytiny je riešené hliníkovými Alwitra TA 125 profilmí. Tepelnú izoláciu tvoria veľkorozmerové pórobetónové panely 240 mm. Krytinová skladba zhora: reflexný náter RUBOL, dvojnásobný krycí náter, izolačný pás BITAGIT S, izolačný pás IPA 500SH, izolačný pás PABIT S, penetračný náter. Strecha strojovne je riešená rovnako. Pôvodné okná a balkónové dvere na bytovom dome boli drevené a vo väčšine prípadov sú vymenené za plastové. Vchodové dvere sú vymenené za nové plastové. V objekte je jeden výťah osobný a jeden lôžkový so spoločnou strojovňou na streche.

#### Popis fyzického stavu objektu

Bytový dom bol čiastočne obnovený. Zateplenie obvodového plášťa hlavnej strechy a strechy strojovne bolo realizované kontaktným zateplovacím systémom s tepelnou izoláciou z minerálnej vlny hr. 80 mm a 30 mm, s tepelnou izoláciou z EPS polystyrénu hr. 80 mm a 30 mm, s tepelnou izoláciou z XPS polystyrénu na úrovni sokla hr. 60 mm.

Objekt vykazuje poškodenia strechy. Materiály použité na výstavbu bytového domu z technického, ale hlavne z tepelnotechnického hľadiska nevyhovujú súčasným prísny normám na takto posudzované konštrukcie (norma STN 73 0540 - 2 tepelnotechnické vlastnosti stavebných konštrukcií a budov). Objekt vplyvom týchto faktorov vykazuje značné tepelné straty pri prevádzke a vykurovaní objektu.

### Predmet obnovy objektu

Vzhľadom k technickému stavu a neekonomickému prevádzke bolo vlastníkom bytového domu rozhodnuté, že objekt bude obnovený v nasledujúcom rozsahu:

- Zateplenie obvodového plášťa hlavnej strechy a strojovne vrátane riešenia atiky + odvodnenie,
- Zateplenie hlavnej strechy a strechy strojovne,
- Výmena otvorových konštrukcií v strojovni,
- Bleskozvod.

### Konštrukčné riešenie

#### Búracie práce a výmena

Búracie práce sa týkajú odstránenia oplechovania ukončujúceho zateplenie obvodového plášťa strechy a obvodového plášťa strojovne pri atike, oplechovania parapetov na strojovni, oplechovania fasády strojovne, oplechovania domčekov slúžiacich na odvetranie jadier. Odstránenie dažďovej odpadovej rúry v strojovni, odstránenie exteriérového oceľového prekrytia okien na strojovni, oceľových okien na strojovni, rebríku na strojovni.

Tieto zmeny sú zaznamenané vo výkresovej časti modrou farbou charakterizujúce ako „výmena“ červenou farbou ako „nové konštrukcie“. Farebné značenie znázorňuje všetky miesta, kde nastávajú zmeny v spojení s búraním alebo výmenou (viď. výkresy navrhovaný stav).

### Navrhované riešenie

#### Návrh zatepl'ovacieho systému

Pri návrhu zatepl'ovacieho systému sa vychádzalo z požiadaviek stanovených v súlade s STN 73 0540 Tepelná ochrana budov. Tepelnotechnické vlastnosti stavebných konštrukcií a budov Časť: 2 Funkčné požiadavky. Návrh zateplenia obvodového plášťa hlavnej strechy a strojovne predmetného bytového domu je riešený na základe požiadaviek objednávateľa KZS s tepelnou izoláciou z minerálnych dosiek. Hrúbka tepelnej izolácie je navrhovaná pre splnenie normalizovaných požiadaviek podľa normy STN 73 0540. Všetky porušené časti fasády je potrebné odstrániť a nahradiť vhodnou povrchovou úpravou zabezpečujúcou vhodný podklad pre kontaktný zatepl'ovací systém. Účinnosť podkladu na stabilizáciu vrstiev KZS kotvením odporúčame preveriť pred realizáciou výt'aznými skúškami.

#### Zateplenie obvodového plášťa hlavnej strechy a strojovne

V rámci predmetnej obnovy bude realizovaná obnova fasády a strešného plášťa bytového domu.

Na zateplenie obvodového plášťa hlavnej strechy a strojovne je navrhnutý:

- Kontaktný zatepl'ovací systém s použitím tepelnoizolačných tvrdených dosiek XPS s hrúbkami 30 mm, 80 mm, 160 mm,
- Kontaktný zatepl'ovací systém s použitím tepelnoizolačných minerálnych dosiek s hrúbkou 30 mm, 80 mm, 160 mm.

Jednotlivé vrstvy systému sú nasledovné od interiéru:

Základný náter:

- penetračný náter na savé podklady plnený vápencovou múčkou na účinnejšie zníženie nasiakavosti
- lepiaca hmota

Tepelnoizolačný obklad:

- minerálna vlna MW TR10, CS(10)30
- extrudovaný polystyrén XPS

Kotvenie:

rozperné kotvy zápusťné so zátkou alebo povrchová montáž s prerušeným tepelným mostom  
hmoždinky (na základe požiadaviek ETAG)

Výstužná vrstva:

rozhodnutie č. 5381/122/2025/SU-MER zo dňa 21.03.2025

- lepiaca a armovacia malta so sklotextílnou mriežkou 4-6 mm; Plastifikovaná sklotextílna mriežka (na základe požiadaviek ETAG 004), (očko 3,5-5 mm ; 145- 155 g/m<sup>2</sup> ; pevnosť v ťahu 1500N/5 cm pás)

Medzináter - penetračný náter:

- plnený penetračný náter s kremičitým kamenivom na zlepšenie štruktúrovania omietky prefarbený vo farbe omietky

Tenkovrstvová hladená omietka:

- fasádna silikónová roztieraná omietka v triede nasiakavosti w3 a triede difúzie V1 vystužená tromi typmi vlákien na obmedzenie vzniku mikrotrhlín.

Jednotlivé komponenty sú presne určené daným typom vybratého systému. Vonkajšie povrchové vrstvy ETICS-u musia byť aplikované presne podľa detailov v PD. Všetky tieto výrobky musia byť vhodné na dané použitie svojím certifikátom.

### Výplne otvorových konštrukcii

V rámci obnovy bytového domu budú osadené nové okná v strojovni.

D 02 - Osadenie nových exteriérových dverí: 1-krídlové plastové trojkomorové s kovaním vrátane zárubne. Rozmer stavebný: 900x2020 mm, rozmer svetlý: 800x1970 mm. Otváranie: otváracie smerom do exteriéru, pravé, výplň: plné, kovanie: uzamykateľné s vložkou a zámkom FAB, samozatvárač, kľučka zo zliatiny hliníku, osadenie: 3-bodové dverné závesy. Farebné prevedenie zosúladiť s existujúcou farebnosťou fasády, (na stavbe premerať).

O 01 - Výmena okna v strojovni: Okno 6-komorové kompozit PVC vystužený sklenenými vláknami  $U_w = 0,6 \text{ W/(m}^2\text{k)}$ , jednokrídlové, sklopné s uzamykateľnou kľučkou. Rozmer 900x600 mm (na stavbe premerať). Zasklenie s tepelnoizolačným trojsklom, so súčiniteľom prechodu tepla zasklením od  $U_g = 0,5-0,7 \text{ W/(m}^2\text{K)}$ . Číre zasklenie, vnútorný parapet šírky 100 mm súčasť dodávky okien, farebné prevedenie zosúladiť s existujúcou farebnosťou fasády.

### Klmpiarske práce

Klmpiarske výrobky zahŕňajú výmenu oplechovania parapetov a atiky. Všetky klmpiarske práce a oplechovania sú navrhnuté z eloxovaného hliníkového plechu s hrúbkou 0,8 mm, dažďové zvody z FeZn plechu hr. 0,8 mm. Styky oplechovaní je potrebné pretmeliť PU tmelom.

#### KP 01 - Oplechovanie parapetu:

Nové oplechovanie parapetov okien bytového domu z eloxovaného hliníkového plechu hr. 0,8 mm, vrátane dvoch plastových koncoviek. Súčasťou prác je zateplenie parapetu prostredníctvom extrudovaného polystyrénu s hr. 30 mm, lepeného stierkovou hmotou. Farebné prevedenie biela RAL 9010.

Rozmery oplechovania: KP 01- oplechovanie parapetu výkladu šírky 900 mm a R.Š.355 mm.

K 01 - Oplechovanie atiky strojovne - Z poplastovaného plechu hr.: 0,8 mm, rozvinutá šírka 480 mm. Farebné prevedenie RAL 7016. Presný tvar a rozmery oplechovania po zameraní.

K 02 - Oplechovanie atiky z poplastovaného plechu hr.: 0,8 mm, rozvinutá šírka 400 mm. Farebné prevedenie RAL 7016. Presný tvar a rozmery oplechovania po zameraní.

K 03 - Oplechovanie atiky strojovne z poplastovaného plechu hr.: 0,8 mm, rozvinutá šírka 570 mm. Farebné prevedenie určí investor. Presný tvar a rozmery oplechovania po zameraní.

K 04 - Nový dažďový zvod na strojovni DN 110 mm. Materiál: pozinkovaný plech hr.0,8 mm, vrátane všetkých montážnych prvkov. Chrlič vytiahnuť minimálne 200 mm od tepelnej izolácie, presný tvar a rozmery po zameraní.

K 05 - Odvetrávacie komíniky treba prispôsobiť výške novej strešnej skladbe stabilizovaný komín z mPVC navariť priamo na hydroizolačnú fóliu fatrafol.

K 06 - Oplechovanie atiky z poplastovaného plechu hr.: 0,8 mm, vyvedenie na stenu, rozvinutá šírka 500 mm, farebné prevedenie určí investor, presný tvar a rozmery oplechovania po zameraní.

## Dilatácia

DP 01 - Umiestnenie dilatačného profilu typu E - z mPVC so sklotextilnou mriežkou do tenkovrstvovej silikónovej omietky v mieste napojenia pôvodnej tepelnej izolácie z polystyrénu a novej izolácie z minerálnej vlny. Zabezpečiť plynulé napojenie profilu s mriežkou na sklotextilnú mriežku fasády v omietke. Na prekrytie použiť krycí profil pre dilatáciu, gumový, UV stabilný - pre profil E.

## Obnova ostatných konštrukcii

M 01 - Navýšenie atiky pomocou drevených hranolov, rozmer 2 x 130x250mm, hranoly treba kotviť do pôvodnej konštrukcie lícovať s vonkajšou hranou obvodovej steny. Z vnútornej strany atiky lepiť XPS polystyrén hr. 50 mm. 5% spád atiky vytvoriť pomocou XPS klinu.

M 02 - Navýšenie atiky pomocou drevených hranolov, Rozmer: 2 x 130x250mm, hranoly treba kotviť do pôvodnej konštrukcie, lícovať s vonkajšou hranou obvodovej steny. 5% spád atiky vytvoriť pomocou XPS klinu.

STR 01 - Zateplenie hlavnej strechy - Pred realizáciou zateplenia treba čiastočne vyspraviť nerovnosti na strešnom plášti.

Zateplenie strešnej konštrukcie bytového domu pomocou dielcov z podlahového polystyrénu EPS 150 S hrúbky 200mm (100 mm + 100mm), vrchná vrstva zo strešnej hydroizolačnej fólie fatrafol 810, mechanicky kotvená do betónu, uložená na podkladnej geotextílii tatrax 300.

STR 02 - Zateplenie strechy strojovne - Pred realizáciou zateplenia treba čiastočne vyspraviť nerovnosti na strešnom plášti.

Zateplenie strešnej konštrukcie bytového domu pomocou dielcov z XPS polystyrénu 3000 CS hrúbky 200mm (100mm + 100 mm), vrchná vrstva zo strešnej hydroizolačnej fólie fatrafol 810, mechanicky kotvená do betónu, uložená na podkladnej geotextílii tatrax 300.

## Zámočnicke práce

Z 01 - Nový rebrík bude vyhotovený z oceľových uzavretých profilov, s prierezom 40x20mm, žiarový pozinkovaný s povrchovou úpravou na báze polyuretanových náterov s farebným prevedením RAL 7016. Kotvenie rebríka je nutné osadiť priamo na nosnú konštrukciu obvodovej steny pomocou kotviacich prvkov HILTI potrebnej dĺžky vrátane ochranného koša. Osadeného od zeme na celú výšku rebríka.

Z 02 - Nové oceľové zábradlie na streche vyhotovené z oceľovej pásoviny z prierezom 40x8 mm, žiarový pozinkovaný s povrchovou úpravou na báze polyuretanových náterov, kotvenie do strešnej dosky z hora, presný tvar a rozmery po zameraní.

Z 03 Napojenie novej strešnej vpuste kruhového prierezu s PVC manžetou a s ochranným košom.

Z 04 - Pred realizáciou zateplenia strešnej konštrukcie je potrebné, aby technologický kontajner pre mobilnú sieť Orange bol zdvihnutý, z hľadiska nedostatočného priestoru pre uloženie tepelnoizolačnej vrstvy.

## Bleskozvod

Predmetom obnovy bytového domu je vybudovať novú ochranu pred bleskom v zmysle súboru noriem ochrany pred bleskom STN EN 623 05. Objekt bol na základe normy STN EN 62305-2 a v nej uvedených pravidiel na posudzovanie rizík zaradený do úrovne ochrany pred bleskom (LPL) triedy III. Zvolený LPL stanovuje systém ochrany pred bleskom (LPS) stupňa III, ktorý je bližšie špecifikovaný v tab. 2 STN EN 623 05-3. Zhotovenie vonkajšej ochrany pred bleskom sa musí riadiť v zmysle platnej normy STN EN 62305-3 Ochrana stavieb a ohrozenie života.

### Podmienky pre uskutočnenie stavby :

1. Stavba sa povoľuje ako trvalá.
2. So stavbou možno začať až po nadobudnutí právoplatnosti tohto rozhodnutia, ktorú potvrdí stavebný úrad. Stavebné povolenie stráca platnosť, ak sa so stavbou nezačalo do dvoch rokov odo dňa, kedy nadobudlo právoplatnosť.
3. Na žiadosť stavebníka môže stavebný úrad predĺžiť platnosť stavebného povolenia, avšak o žiadosti na predĺženie jeho platnosti musí byť právoplatne rozhodnuté pred uplynutím dvojročnej zákonnej lehoty.
4. Stavebník alebo stavbyvedúci sú povinní viesť o stavebných prácach stavebný denník od prvého dňa prípravných prác až do skončenia stavebných prác.
5. Stavebník v zmysle § 66 ods. (3) písm. h) stavebného zákona ešte pred začatím stavebných prác oznámí listom stavebnému úradu termín ich začatia.
6. Stavba bude uskutočnená podľa overenej projektovej dokumentácie pre stavebné povolenie, ktorá tvorí neoddeliteľnú súčasť tohto rozhodnutia, ktorý vypracovala spoločnosť miestor, s. r. o., Račianska 78, 831 02 Bratislava, IČO: 47 497 912, zodpovedný projektant Ing. Ján Majerník, autorizovaný stavebný inžinier v odbore konštrukcie pozemných stavieb, č. o. SKSI 6765\*I1, v auguste 2024.
7. Bez povolenia stavebného úradu sa stavebník nesmie odchýliť od schválenej projektovej dokumentácie pre stavebné povolenie.
8. Pred začatím stavby musí stavebník zabezpečiť vytýčenie priestorovej polohy orgánmi alebo organizáciami na to oprávnenými alebo zodpovednými geodetmi podľa § 75 ods. (1) stavebného zákona.
9. Na stavenisku musí byť po celý čas uskutočnenia stavebných prác stavebný denník, právoplatné stavebné povolenie a projektová dokumentácia overená stavebným úradom, potrebná na jej uskutočňovanie a na výkon štátneho stavebného dohľadu.
10. Stavebník je povinný dodržiavať pokyny projektanta, bezpečnostné, hygienické a požiarne predpisy a všeobecno-technické požiadavky na výstavbu.
11. Pre uskutočnenie stavby sa určuje lehota 24 mesiacov odo dňa začatia so stavbou. Lehota sa môže predĺžiť na žiadosť stavebníka podanej pred uplynutím pôvodnej lehoty.
12. Stavbu môže uskutočňovať len právnická osoba alebo fyzická osoba oprávnená na vykonávanie stavebných prác podľa osobitných predpisov a vedenie uskutočňovania stavebných prác vykonáva stavbyvedúci.
13. Stavebník oznámí zhotoviteľa stavby stavebnému úradu do pätnástich dní po skončení výberového konania a to ešte pred zahájením stavebných prác a priloží jeho oprávnenie na túto činnosť.
14. Stavebník je povinný na viditeľnom mieste stavbu označiť štítkom "Stavba povolená" s týmito údajmi a ponechať ju tam až do kolaudácie stavby:
  - označenie stavby,
  - označenie stavebníka,
  - kto stavbu uskutočňuje,
  - kto a kedy stavbu povolil,
  - termín ukončenia stavby,
  - meno oprávneného stavbyvedúceho.
15. Pri uskutočňovaní stavby musí byť bezpečne zaistená ochrana verejného záujmu ohrozeného stavebnými prácami.
16. Podľa § 47 f na uskutočnenie stavby možno navrhnuť a použiť iba stavebný výrobok, ktorý je podľa osobitných predpisov vhodný na použitie v stavbe na zamýšľaný účel.
17. Stavebník je povinný technologickou disciplínou zabezpečiť počas uskutočňovania stavebných prác zníženie negatívnych vplyvov zo stavebných prác na životné prostredie (zníženie prašnosti a hlučnosti v súlade s Vyhláškou Ministerstva zdravotníctva Slovenskej republiky číslo 237/2009 Z. z., ktorou sa mení a dopĺňa Vyhláška Ministerstva zdravotníctva Slovenskej republiky číslo 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).
18. V zmysle cestného zákona je stavebník povinný počas stavby udržiavať čistotu na stavbu znečisťovaných komunikáciách a verejných priestranstvách a výstavbu zabezpečiť bez porušenia bezpečnosti a plynulosti cestnej a pešej premávky.
  19. Počas výstavby minimalizovať znečistenie ovzdušia a ciest čistením kolies dopravných a stavebných mechanizmov pri výjazde z nespevnených na spevnené cesty, v prípade potreby bezodkladným vyčistením znečistených ciest, zaplachtením alebo kapotážou sypkých materiálov pri preprave a skladovaní, v prípade potreby aj ich kropením. Tieto materiály neskladovať mimo staveniska.
  20. Počas stavebných prác musí stavebník zabezpečiť opatrenia v zmysle Vyhlášky Ministerstva práce, sociálnych vecí a rodiny Slovenskej republiky 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 a Nariadenia vlády SR č. 396/2006 Z. z. o minimálnych bezpečnostných a zdravotných požiadavkách na stavenisko.
  21. Stavebník je povinný kontajnery na odpad zo stavebných prác umiestniť prednostne na vlastnom pozemku alebo so súhlasom majiteľa pozemku len na čas nakladania s odpadom za dodržania hygienických, estetických a protipožiarnych podmienok; v prípade zaujatia verejného priestranstva je stavebník povinný zabezpečiť povolenie príslušného samosprávneho orgánu – toto rozhodnutie nenahrádza takéto povolenie. Stavebník je povinný umiestnenie kontajnerov riešiť tak, aby zabezpečili bezpečnosť a plynulosť cestnej a pešej premávky. Verejné priestranstvá a pozemné komunikácie sa po skončení ich užívania musia uviesť do pôvodného stavu.
  22. Stavebník je povinný nakladať s odpadom v súlade so zákonom č. 79/2015 Z. z. o odpadoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.
  23. Stavebník je povinný dodržiavať Všeobecne záväzné nariadenie Hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy č. 1/2017 o nakladaní s komunálnymi odpadmi a drobnými stavebnými odpadmi na území hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy a o zmene a doplnení všeobecne záväzného nariadenia hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy č. 13/2012 o miestnom poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady a o zmene a doplnení všeobecne záväzného nariadenia hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy č. 12/2001 o nakladaní s komunálnymi odpadmi a drobnými stavebnými odpadmi na území hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy v znení neskorších predpisov.
  24. Stavebník zodpovedá v plnej miere za škodu vzniknutú na susedných stavbách alebo pozemkoch, pokiaľ vyvolal ich závadný stav. Stavebník ďalej zodpovedá za bezpečnosť zariadení, ich technickú spôsobilosť a estetickú kvalitu.
  25. Stavebník je povinný dbať na to, aby nedošlo k spôsobeniu škôd na cudzích nehnuteľnostiach a majetku, aby čo najmenej rušil užívanie susedných pozemkov a stavieb, aby vykonávanými prácami nevznikli škody na susedných nehnuteľnostiach, ktorým možno zabrániť. Po skončení je stavebník povinný uviesť poškodený susedný pozemok a stavbu do pôvodného stavu a ak to nie je možné, poskytnúť vlastníkovi náhradu podľa všeobecných predpisov o náhrade škody.
  26. Zariadenie staveniska, pomocné konštrukcie a iné technické zariadenia musia byť bezpečné a riešené výlučne na vlastnom pozemku. V prípade nutnosti zaujatia verejného priestranstva stavebník pred začatím stavebných prác požiada o zaujatie verejného priestranstva vlastníka resp. správcu pozemku a v prípade rozkopávky o rozkopávkové povolenie správcu komunikácie. Stavenisko musí byť vhodným spôsobom zabezpečené proti prístupu nepovolaných osôb.

27. Stavebník je povinný splniť podmienky dotknutých orgánov:
- 27.1. Okresný úrad Bratislava, odbor starostlivosti o životné prostredie, oddelenie ochrany prírody a vybraných zložiek životného prostredia, orgán štátnej správy odpadového hospodárstva – záväzné stanovisko k projektu stavby č. OU-BA-OSZP3-2024/484282-002 zo dňa 08.10.2024:
- 27.1.1. Pôvodca stavebných odpadov a odpadov z demolácií zodpovedá za nakladanie s odpadmi podľa zákona a okrem povinnosti podľa § 14 ods. 1 zákona napr.:
- zhromažďovať odpady vytriedené 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,
  - ohlasovať údaje z evidencie príslušnému orgánu štátnej správy odpadového hospodárstva,
- 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.
- 27.1.2. 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. 50/1976 Zb. v znení neskorších predpisov), pri vykonávaní obdobných prác pre fyzické osoby je pôvodcom odpadu ten, kto uvedené práce vykonáva.
- 27.1.3. 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 (t.j. 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.
- 27.1.4. 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 záväzne stanovisko.
- 27.2. Hasičský a záchranný útvar Hlavného mesta SR Bratislavy – záväzné stanovisko k projektu stavby č. HZUBA3-2024/002756-002 zo dňa 21.10.2024:
- 27.2.1. Stavebník je povinný predložiť toto záväzné stanovisko spolu s nami overenou projektovou dokumentáciou stavby pri kolaudačnom konaní.



28. Dokončenú stavbu možno užívať len na základe právoplatného kolaudačného rozhodnutia, o vydanie ktorého požiada stavebník stavebný úrad.
29. Ku kolaudačnému konaniu je potrebné v súlade s § 18 Vyhlášky č. 453/2000 Z. z. predložiť najmä:
  - a. doklady o výsledkoch predpísaných skúšok a meraní a o spôsobilosti prevádzkových zariadení na plynulú a bezpečnú prevádzku,
  - b. projektovú dokumentáciu overenú stavebným úradom v stavebnom konaní,
  - c. výkresy, v ktorých sú vyznačené zmeny, ku ktorým došlo počas uskutočňovania stavby; tieto zmeny môžu byť na základe kolaudačného rozhodnutia vyznačené v projektovej dokumentácii overenej stavebným úradom v stavebnom konaní, ak konanie o nich stavebný úrad spojil s kolaudačným konaním,
  - d. doklady o overení požadovaných vlastností výrobkov (certifikáty/vyhlásenie o zhode/vyhlásenie o nemennosti parametrov použitých materiálov podľa § 43f stavebného zákona),
  - e. stavebný denník,
  - f. ostatné doklady určené v podmienkach stavebného povolenia.
30. Ku kolaudačnému konaniu je potrebné ďalej predložiť:
  - a. protokol o odovzdaní a prevzatí stavby vrátane súhrnu všetkých uskutočnených zmien stavby oproti overenej projektovej dokumentácii,
  - b. toto stavebné povolenie,
  - c. vyhlásenie stavbyvedúceho o splnení základných požiadaviek na stavbu a o súlade uskutočnenej stavby s podmienkami stavebného povolenia a overenej projektovej dokumentácii,
  - d. doklady o odovzdaní stavebného odpadu fyzickej alebo právnickej osobe, ktorá je na túto činnosť oprávnená + jej osvedčenie na túto činnosť,
  - e. energetický certifikát stavby,
  - f. doklady o vlastníctve v prípade zmeny vlastníctva počas uskutočňovania výstavby vrátane zmlúv o pripojení stavby na verejné inžinierske siete a zmlúv o zriadení vecných bremien na stavbou dotknutých pozemkoch a pod.,
  - g. licencie, oprávnenia a doklady o odbornej kvalifikácii zhotoviteľa stavby, stavbyvedúceho, revízneho technika, projektanta a iných zúčastnených oprávnených osôb.

V rámci stavebného konania neboli vznesené námietky účastníkov konania ani oznámené nesúhlasné stanoviská dotknutých orgánov.

Rozhodnutie o stavebnom povolení je záväzná aj pre právnych nástupcov účastníkov konania.

Podľa položky č. 60 písm. c) bodu 2) sadzobníka správnych poplatkov zákona č.145/1995 Z. z. o správnych poplatkoch v znení neskorších predpisov sa stavebníkovi predpísal správny poplatok vo výške 100,00 Eur (slovom jedinsto eur), ktorý zaplatil dňa 30.01.2025 prevodom na bankový účet Miestneho úradu mestskej časti Bratislava-Rača.

### Odôvodnenie

Stavebník **Vlastníci bytov a nebytových priestorov bytového domu Žarnovická č. 3 v Bratislave** v zastúpení **Správcovská kancelária Progres, s. r. o.**, Tomášikova 10/A, 821 03 Bratislava, **IČO: 35 895 403**, splnomocnenej na zastupovanie v konaní na základe písomného hlasovania konajúceho v dňoch 04.12.2023 až 17.12.2023 (ďalej len „stavebník“) podal dňa 26.11.2024 žiadosť o stavebné povolenie na stavbu „**Obnova bytového domu Žarnovická č. 3**

– **Zateplenie strechy**“, miesto stavby **Žarnovická ulica č. 3 v Bratislave**, súpisné číslo stavby **7609**, na pozemku reg. **C-KN** parcelné číslo **513/25** v katastrálnom území **Rača Bratislava**.

Dňom podania žiadosti o stavebné povolenie začalo stavebné konanie.

Stavebný úrad v zmysle § 39a ods. (3) písm. c) stavebného zákona nevyžaduje územné rozhodnutie o umiestnení stavby vzhľadom k tomu, že predmetom stavebného povolenia sú stavebné úpravy existujúcej stavby.

Stavebník v stavebnom konaní preukázal vlastnícky vzťah k stavbe súpisné číslo 7609, na pozemku parcelné číslo 513/25, katastrálne územie Rača Bratislava, evidovanej Okresným úradom Bratislava, katastrálnym odborom na liste vlastníctva č. 4714.

Stavebník predložil zápisnicu z písomného hlasovania vlastníkov bytov a nebytových priestorov, konajúceho v dňoch 04.12.2023 až 17.12.2023, vyhotovenú správcom bytového domu Správcovská kancelária Progres, s. r. o., Tomášikova 10/A, 821 03 Bratislava, IČO: 35 895 403, overenú dvomi overovateľmi, v zmysle ktorej preukázal splnenie ustanovení Zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, pri odsúhlasovaní navrhovanej stavby. Stavba bola odsúhlasená nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov bytového domu Žarnovická 3 v Bratislave. Zároveň bolo odsúhlasené zastupovanie stavebníka správcom bytového domu v predmetnom stavebnom konaní.

K žiadosti o stavebné povolenie stavebník doložil predpísanú projektovú dokumentáciu pre stavebné povolenie vypracovanú spoločnosťou miestor, s. r. o., Račianska 78, 831 02 Bratislava, IČO: 47 497 912, zodpovedným projektantom Ing. Jánom Majerníkom, autorizovaným stavebným inžinierom v odbore konštrukcie pozemných stavieb, č. o. SKSI 6765\*I1, v auguste 2024.

K projektovej dokumentácii pre stavebné povolenie sa vyjadrili v stavebnom konaní nasledujúce dotknuté orgány:

- Okresný úrad Bratislava, odbor starostlivosti o životné prostredie, oddelenie ochrany prírody a vybraných zložiek životného prostredia, orgán štátnej správy odpadového hospodárstva, súhlasným záväzným stanoviskom č. OU-BA-OSZP3-2024/484282-002 zo dňa 08.10.2024, s podmienkami,
- Hasičský a záchranný útvar Hlavného mesta SR Bratislavy, súhlasným záväzným stanoviskom č. HZUBA3-2024/002756-002 zo dňa 21.10.2024, s podmienkami.

Podmienky dotknutých orgánov sú zahrnuté vo výroku tohto rozhodnutia a stavebník je povinný ich zohľadniť pri uskutočnení stavby.

Stavebný úrad listom č. 413/122/2025/SU-MER zo dňa 22.01.2025 vyzval stavebníka na zaplatenie správneho poplatku podľa položky č. 60 písm. (c) bodu 2) sadzovníka správnych poplatkov zákona č. 145/1995 Z. z. o správnych poplatkoch. Stavebník správny poplatok uhradil v plnej hodnote prevodom na bankový účet Miestneho úradu mestskej časti Bratislava Rača dňa 30.01.2025.

Stavebný úrad podľa § 61 ods. (1) a ods. (4) stavebného zákona v súčinnosti s § 18 ods. (3) správneho poriadku oznámil dotknutým orgánom a všetkým známym účastníkom konania začatie stavebného konania listom č. 414/122/2025/SU-MER zo dňa 22.01.2025. Vzhľadom na skutočnosť, že stavebnému úradu boli dobre známe pomery staveniska a predložená žiadosť poskytovala dostatočný podklad pre posúdenie navrhovanej stavby, rozhodnutie č. 5381/122/2025/SU-MER zo dňa 21.03.2025

stavebný úrad upustil od miestneho zisťovania a ústneho pojednávania v zmysle § 61 ods. (2) stavebného zákona.

Všetci známi účastníci konania boli upozornení, že námietky si môžu uplatniť v lehote 7 pracovných dní odo dňa doručenia oznámenia o začatí konania zákona a že na neskôr podané námietky sa neprihliadne v zmysle § 61 ods. (3) stavebného zákona.

Dotknuté orgány boli upozornené, že sú povinné oznámiť svoje stanovisko v rovnakej lehote, v ktorej mohli uplatniť svoje námietky účastníci konania, t. j. do 7 pracovných dní. Dotknuté orgány boli ďalej upozornené, že ak v určenej alebo predĺženej lehote neoznámia svoje stanovisko k povolovanej stavbe, má sa za to, že so stavbou z hľadiska nimi sledovaných záujmov súhlasia v zmysle § 61 ods. (6) stavebného zákona.

Dotknutým orgánom a všetkým známym účastníkom konania bolo začatie stavebného konania oznámené verejnou vyhláškou v zmysle § 61 ods. (4) stavebného zákona. Dňom doručenia bol 15. deň vyvesenia verejnej vyhlášky na úradnej tabuli a webovom sídle správneho orgánu.

V rámci stavebného konania neboli vznesené námietky účastníkov konania ani oznámené nesúhlasné stanoviská dotknutých orgánov.

V rámci stavebného konania stavebný úrad preskúmal či projektová dokumentácia spĺňa požiadavky týkajúce sa verejných záujmov, predovšetkým ochrany životného prostredia, ochrany zdravia a života ľudí, či zodpovedá všeobecným technickým požiadavkám na výstavbu ustanoveným týmto zákonom a osobitnými predpismi, či je zabezpečená komplexnosť a plynulosť výstavby, či je zabezpečené včasné vybudovanie technického, občianskeho alebo iného vybavenia potrebného na riadne užívanie, či bude stavbu uskutočňovať osoba oprávnená na uskutočňovanie stavieb, či je zabezpečené vedenie uskutočňovania stavby kvalifikovanou osobou, či nová budova je v rámci technických, funkčných a ekonomických podmienok stavby navrhnutá s využitím vhodných stavebných konštrukcií, vysokoúčinných alternatívnych energetických systémov založených na obnoviteľných zdrojoch energie a automatizovaných riadiacich, regulačných a monitorovacích systémov v zmysle § 62 ods. (1) stavebného zákona.

V stavebnom konaní stavebný úrad zabezpečil stanoviská dotknutých orgánov a ich vzájomný súlad.

Po preskúmaní podania v zmysle § 62 stavebného zákona, stavebný úrad dospel k záveru, že podanie poskytovalo dostatočný podklad pre konanie a rozhodnutie vo veci. V stavebnom povolení stavebný úrad v zmysle § 66 stavebného zákona určil záväzné podmienky pre uskutočnenie stavby, ktorými zabezpečil najmä ochranu záujmov spoločnosti, dodržanie všeobecných technických požiadaviek na výstavbu a dodržanie požiadaviek určených dotknutým orgánom, predovšetkým vylúčenie alebo obmedzenie negatívnych účinkov. Záväznými podmienkami uskutočňovania stavby sa zabezpečila, prípadne určila ochrana verejných záujmov, predovšetkým zdravia ľudí a životného prostredia, lehota na dokončenie stavby, plnenie požiadaviek uplatnených v záväzných stanoviskách dotknutých orgánov podľa § 140b stavebného zákona, použitie vhodných stavebných výrobkov, povinnosť oznámiť začatie stavby a požiadavky na označenie stavby na stavenisku. Stavebný úrad zabezpečil procesné práva účastníkov konania, dostatočne zistil skutkový stav veci, a preto nie je dôvod na nevydanie predmetného rozhodnutia.

Stavebný úrad podrobne a v celom rozsahu preskúmal žiadosť o stavebné povolenie spolu s projektovou dokumentáciou a spisovým materiálom, posúdil ju s príslušnými hmotnoprávnymi a procesnoprávnymi predpismi, predovšetkým so zákonom o správnom konaní a stavebným zákonom, ako aj príslušnými vyhláškami Ministerstva životného prostredia Slovenskej republiky a na základe skutkového stavu rozhodol tak, ako je uvedené vo výrokovej časti tohto rozhodnutia.

### **Poučenie o odvolaní**

Proti tomuto rozhodnutiu je možné podľa § 53 a § 54 správneho poriadku podať odvolanie do 15 dní odo dňa jeho oznámenia (doručenia) na Mestskú časť Bratislava-Rača, pričom odvolacím orgánom je Regionálny úrad pre územné plánovanie a výstavbu Bratislava so sídlom Tomášikova 14366/64A, 831 04 Bratislava. Dňom doručenia rozhodnutia verejnou vyhláškou je 15. deň odo dňa vyvesenia.

Toto rozhodnutie je preskúmateľné súdom až po vyčerpaní riadnych opravných prostriedkov.

Mgr. Michal Drotován  
starosta

#### Príloha

Ix overená projektová dokumentácia pre stavebníka (stavebník prevezme osobne)

#### Doručí sa:

##### ➤ **účastníkom konania verejnou vyhláškou**

- Vlastníci bytov a nebytových priestorov bytového domu Žarnovická č. 3 v Bratislave v zastúpení Správcovská kancelária Progres, s. r. o., Tomášikova 10/A, 821 03 Bratislava, IČO: 35 895 403 – stavebník a vlastník dotknutej stavby (LV 4714)
- Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne námestie 1, 811 01 Bratislava, IČO: 00 603 481 – vlastník susedných pozemkov (LV 1248)
- miestor, s. r. o., Račianska 78, 831 02 Bratislava, IČO: 47 497 912 – projektant
- Orange Slovensko a. s., Metodova 8, 821 08 Bratislava, IČO: 35 697 270 - vlastník technologického kontajnera na streche bytového domu Žarnovická 3 v Bratislave
- Vlastníci bytov a nebytových priestorov bytového domu Žarnovická č. 1 v Bratislave, súpisné číslo stavby 7608 na pozemku parc. č. 513/26, k. ú. Rača (LV 4787)
- Vlastníci ubytovacieho zariadenia Žarnovická č. 1 v Bratislave, súpisné číslo stavby 8051, na pozemkoch parc. č. 513/54, 513/71, k. ú. Rača (LV 5660)
- Vlastníci ubytovacieho zariadenia Žarnovická č. 1 v Bratislave, súpisné číslo stavby 8050, na pozemkoch parc. č. 513/55, 513/72, k. ú. Rača (LV 5661)
- Vlastníci bytov a nebytových priestorov bytového domu Žarnovická č. 3 v Bratislave, súpisné číslo stavby 7609, na pozemku parc. č. 513/25, k. ú. Rača (LV 4714)
- Vlastníci bytov a nebytových priestorov bytového domu Žarnovická č. 5 v Bratislave, súpisné číslo stavby 7611, na pozemku parc. č. 513/24, k. ú. Rača (LV 4791)

##### ➤ **na vedomie (nemá právne účinky doručenia):**

1. Vlastníci bytov a nebytových priestorov bytového domu Žarnovická č. 3 v Bratislave v zastúpení Správcovská kancelária Progres, s. r. o., Tomášikova 10/A, 821 03 Bratislava, IČO: 35 895 403 – stavebník a vlastník dotknutej stavby (LV 4714)

rozhodnutie č. 5381/122/2025/SU-MER zo dňa 21.03.2025

2. Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne námestie 1, 811 01 Bratislava, IČO: 00 603 481 – vlastník susedných pozemkov (LV 1248)
3. miestor, s. r. o., Račianska 78, 831 02 Bratislava, IČO: 47 497 912 – projektant
4. Orange Slovensko a. s., Metodova 8, 821 08 Bratislava – vlastník technologického kontajnera na streche bytového domu Žarnovická 3 v Bratislave

➤ **na vedomie:**

5. Mestská časť Bratislava-Rača, ekonomické oddelenie (po nadobudnutí právoplatnosti)
6. Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava, Primaciálne nám. 1, 814 99 Bratislava (po nadobudnutí právoplatnosti)

Kópia: Mestská časť Bratislava-Rača / spis - 2 x

Ďalej sa doručí:

**Mestskej časti Bratislava-Rača**, Kubačova 21, 831 06 Bratislava 35 so žiadosťou o vyvesenie verejnej vyhlášky po dobu **15 dní** na úradnej tabuli Mestskej časti Bratislava-Rača a so žiadosťou o zvesenie a doručenie verejnej vyhlášky

**Mestskej časti Bratislava-Rača**, Kubačova 21, 831 06 Bratislava 35 so žiadosťou o zverejnenie verejnej vyhlášky po dobu **15 dní** na webovom sídle (na internetovej stránke) Mestskej časti Bratislava-Rača

**Verejná vyhláška**

Toto rozhodnutie sa doručuje verejnou vyhláškou v súlade s § 26 ods. 1) správneho poriadku účastníkom konania. Rozhodnutie musí byť vyvesené po dobu 15 dní na úradnej tabuli mestskej časti Bratislava-Rača. Posledný deň vyvesenia je dňom doručenia. Rozhodnutie je k nahliadnutiu na internetovej stránke [www.raca.sk](http://www.raca.sk)

**Potvrdenie o vyvesení a zvesení verejnej vyhlášky:**

Dátum vyvesenia:

Dátum zvesenia:

Pečiatka a podpis:

Pečiatka a podpis: