

# Mestská časť Bratislava-Staré Mesto

## Vajanského nábrežie 3, 814 21 Bratislava 1

č. 651/22279/2021/STA/Koz

v Bratislave dňa 06.05.2021

### ROZHODNUTIE

Mestská časť Bratislava-Staré Mesto 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“), podľa § 7a ods. (2) písm. i) zákona č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislave v znení neskorších predpisov, podľa Čl. 67 Štatútu hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy, podľa § 46, § 47 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov (ďalej len „správny poriadok“) rozhodujúc podľa § 66 stavebného zákona a § 10 vyhlášky Ministerstva životného prostredia Slovenskej republiky č. 453/2000 Z. z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona vydáva

### s t a v e b n é p o v o l e n i e

stavby	<b>„Obnova bytového domu, Záhradnícka 3 Bratislava“</b> bytový dom, stavba so súpisným číslom: 4140, podľa LV: 2915
stavebník	<b>Vlastníci bytov a nebytových priestorov bytového domu Záhradnícka 3</b> , v zastúpení: Bytkomfort – BA a.s., Železničiarska 18, 811 04 Bratislava zapísaného v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, Oddiel: Sa, Vložka: 1613/B, IČO: 35736275
miesto stavby	<b>Záhradnícka 3 v Bratislave</b> , na pozemkoch registra „C“-KN parcelné č. 10199/2 v katastrálnom území Staré Mesto Bratislava vo vlastníctve vlastníkov bytov a nebytových priestorov Záhradnícka 3
druh stavby	<b>zmena dokončenej stavby spočívajúca stavebných úpravách bytového domu</b>
účel stavby	nemení sa
	Nehnutelnosť sa nachádza v pamiatkovej zóne – centrálna mestská oblasť

účastníci konania:

- Vlastníci bytov a nebytových priestorov bytového domu Záhradnícka 3
- Ing. arch. Jana Melišová, Justičná 7, 811 07 Bratislava – *projektant*
- pozemok registra „C“-KN parcelné č. 10199/3 v katastrálnom území Staré Mesto Bratislava
  - Ralbovský Vladimír
  - Alžbeta Čáková
  - Slovenská sporiteľňa, IČO: 00151653
  - Mózer Martin
  - Zuzana Mózerová
  - Morávek Ján
  - Breza Juraj
  - Discantiny Eva
  - Štofková Irena
  - Hasala Peter

- Edita Hasalová
- Gvora Peter
- Mária Gvorová
- Králik Michal
- Jana Králiková
- Marcinkovič Peter
- Rajter Milan
- Fundárek Branislav
- Eva Fundárková
- pozemok registra „C“-KN parcelné č. 10199/5 v katastrálnom území Staré Mesto Bratislava
  - Lehka Jana
  - Miškay Vladimír
- pozemok registra „C“-KN parcelné č. 10199/4 v katastrálnom území Staré Mesto Bratislava
  - Nikodýmová Andrea
  - Kiefer Daniel
  - Čubova Elena
  - Zrubcova Hyacinta
  - Szigetiová Darina
  - Avenarius Alexander
  - Kurhajcová Ingrid
  - Pappová Tatiana
  - Papp Andrej
  - Hájek Tomáš
  - Belošovičová Silvia
  - Paľaš Emil
  - Fábry Rudolf
  - Viera Fábry
  - Tužinská Ingrid
  - Rehák Jakub
  - Kabina Ján
  - SVP reality IČO: 48285196
  - Uhliarik Jozef
  - Unčovská Adela
  - Tajcnárová Slávka
  - Klíma Barbora
  - Balážová Zuzana
  - Madara Dominik
  - Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava - mestská časť Staré Mesto
  - Tóth Juraj
  - Mária Tóthová
- pozemok registra „C“-KN parcelné č. 10199/6 v katastrálnom území Staré Mesto Bratislava
  - Andryeyeva Olena
  - Valeriy Andryeyev
  - Janiga Peter
  - Michaela Janigová
  - Graus Vlastimil
  - Filo Alexander
  - Brunčák Peter
  - Krivulka Radovan
  - Porubčanská Veronika
  - Kasana Tomáš

- Kasanová Petra
- Krošláková Mária
- Marek Ján
- Zimová Anna Veronika
- Demčák Michal
- Kiš Ladislav
- Valenta Peter
- založené právo v prospech: Unibanka a.s.. byt č.8 na 3. poschodí, UniCredit Banka Czech Republic and Slovakia a.s byt č. 8 na 3. poschodí, Všeobecná úverová banka a.s byt č. 9 na 4. poschodí a bytu č.12 na 5.poschodí, Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava byt č. 4 na 1.poschodí
- právo doživotného užívania: Natalija Tagerová byt č. 5 na 2. poschodí, Jozef Simončič a Lýdia Šimončičová byt č. 6 na 2 poschodí

### **Stavebník zaplatil správny poplatok**

-podľa zákona č. 145/1995 Z. z. o správnych poplatkoch položky č. 60 písm. g) stavebník zaplatil správny poplatok 100,- € (slovom: jedensto eur) dňa 01.07.2020.

### **Miestny poplatok za rozvoj**

- **súčet plôch miestností nadzemných podlaží povolovanej stavby je 0 m<sup>2</sup>** (údaj od zodpovedného projektanta).

### **Opis stavby**

- stavebné úpravy spočívajúce v zateplení odvodového plášťa, zateplení strešného plášťa, zateplení stropov nad nevykurovaným priestorom, rekonštrukcia balkónov, výmena bleskozvodu.

### **Podmienky:**

1. Nevyhnutný rozsahu plôch pozemkov, ktoré budú tvoriť súčasť staveniska je pozemok registra „C“-KN parcelné č: 10199/2 v katastrálnom území Staré Mesto v Bratislave.
2. Na stavenisku musí byť stavba označená s potrebnými údajmi (označenie stavby, označenie/identifikácia stavebníka, označenie zhotoviteľa, označenie tohto rozhodnutia – číslo, dátum vydania a právoplatnosti, termín začatia a ukončenia stavby, meno oprávnenej osoby).
3. So stavbou možno začať až po nadobudnutí právoplatnosti tohto rozhodnutia.
4. Stavebník je povinný oznámiť stavebnému úradu začatie stavby.
5. Stavba musí byť dokončená do 24 mesiacov odo dňa s jej začatím. Uskutočnenie zariadenie staveniska sa nepovažuje za začatie so stavbou.
6. Stavba bude uskutočňovaná oprávneným zhotoviteľom a vedenie uskutočňovania stavby bude vykonávať stavbyvedúci. Zhotoviteľ bude určený vo výberovom konaní a stavebník je povinný ho oznámiť stavebnému úradu do pätnástich dní po skončení výberového konania.
7. Stavba sa musí uskutočňovať v súlade s overeným projektom, ktorý vypracoval Ing. arch. Jana Melišová a stavebným povolením a musí spĺňať základné požiadavky na stavby.
8. Na uskutočnenie stavby možno použiť iba stavebný výrobok, ktorý je podľa zákona č. 133/2013 Z. z. o stavebných výrobkoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov vhodný na použitie v stavbe na zamýšľaný účel.
9. Stavebný úrad súčasne ukladá tým, ktorí majú vlastnícke alebo iné práva k susedným pozemkom alebo stavbám, aby v nevyhnutnej miere trpeli vykonanie prác zo svojich pozemkov alebo stavieb v nevyhnutnom rozsahu a nevyhnutnom čase, po vzájomnej predchádzajúcej dohode medzi zúčastnenými stranami.
10. Podmienky uplatnené v záväzných stanoviskách dotknutých orgánov.

11. Okresný úrad Bratislava, odbor starostlivosti o životné prostredie oddelenie ochrany prírody a vybraných zložiek životného prostredia, č. OÚ-BA-OSZP3-2020/085560-002 zo dňa 06.07.2020

11.1. Držiteľ odpadov je povinný:

- zhromažďovať odpady vytriedené podľa druhov odpadov a zabezpečiť ich pred znehodnotením, odcudzením alebo iným nežiaducim únikom,
- zabezpečiť spracovanie odpadu v zmysle hierarchie odpadového hospodárstva, a to jeho prípravou na opätovné použitie v rámci svojej činnosti; odpad takto nevyužitý ponúknuť na prípravu na opätovné použitie inému,
- recykláciou v rámci svojej činnosti, ak nie je možné alebo účelné zabezpečiť jeho prípravu na opätovné použitie; odpad takto nevyužitý ponúknuť na recykláciu inému,
- zhodnotením v rámci svojej činnosti, ak nie je možné alebo účelné zabezpečiť jeho recykláciu; odpad takto nevyužitý ponúknuť na zhodnotenie inému,
- zneškodnením, ak nie je možné alebo účelné zabezpečiť jeho recykláciu alebo iné zhodnotenie,
- odovzdať odpady len osobe oprávnenej nakladať s odpadmi podľa zákona o odpadoch, ak nezabezpečuje ich zhodnotenie alebo zneškodnenie sám,
- viesť a uchovávať evidenciu o druhoch a množstve odpadov a o nakladaní s nimi na Evidenčnom liste odpadu v súlade s § 2 vyhlášky MŽP SR č. 366/2015 Z.z. o evidencnej povinnosti a ohlasovacej povinnosti,
- ohlasovať vznik odpadu a nakladanie s ním podľa § 3 vyhlášky MŽP SR č. 366/2015 Z.z., na tlačive uvedenom v prílohe č. 2 citovanej vyhlášky, ak nakladá ročne v súhrne s viac ako 50 kg nebezpečných odpadov alebo s viac ako jednou tonou ostatných odpadov; ohlásenie o vzniku odpadu a nakladaní s ním podáva za obdobie kalendárneho roka tunajšiemu úradu, ako príslušnému orgánu štátnej správy odpadového hospodárstva, do 28. februára nasledujúceho kalendárneho roka a uchovávať ohlásené údaje.

11.2. Pôvodcovi stavebných a demolačných odpadov sa povoľuje odpad zhromažďovať v mieste jeho vzniku (t.j. v mieste stavby) iba na nevyhnutný čas (napr. do naplnenia veľkoobjemného kontajnera), následne sa musí ihneď odvieť k oprávnenému odberateľovi.

11.3. Ku kolaudačnému konaniu je potrebné doložiť záväzné stanovisko tunajšieho úradu podľa § 99 ods. 1. písm. b bodu č. 5 zákona o odpadoch. K žiadosti o vydanie stanoviska doložiť doklad, preukazujúci spôsob nakladania s odpadmi zo stavby (t.j., faktúry a vážne lístky o odovzdaní odpadu oprávnenej osobe pre jednotlivé druhy odpadov a podľa vyjadrenia tunajšieho úradu v stavebnom povolení). V dokladoch musí byť taxatívne označená stavba, z ktorej odpad pochádza, inak doklad nebude považovaný za relevantný.

12. Krajský pamiatkový úrad v Bratislave, č: K PUBA-2020/5212-4/45976/DIM/KAD zo dňa 17.06.2020

12.1. Pri ďalšej projektovej príprave a realizácii dodržať podmienky právoplatného rozhodnutia KPÚ BA o zámere obnovy bytového domu na ulici Záhradnícka 3, Bratislava č. K PUBA- 2020/5212-2/17511/DIM, KAD zo dňa 04.03.2020.

12.2. Vzorky omietky podľa návrhu v projektovej dokumentácii na obnovu fasády z hľadiska jej vizuálneho pôsobenia - zloženie, štruktúra a farebnosť vopred prerokovať a odsúhlasiť na KPÚ BA na vyhotovených vzorkách, prípadne priamo na fasáde.

12.3. Farebnosť nových klampiarskych prvkov vopred prerokovať a odsúhlasiť na KPÚ BA.

12.4. Farebnosť balkónového zábradlia vopred prerokovať a odsúhlasiť na KPÚ BA.

12.5. Na obnovené fasády neumiestňovať klimatizačné jednotky a satelitné antény, umiestnenie týchto zariadení, musí byť mimo vizuálne exponovanej plochy. Nové umiestnenie musí byť schválené na KPÚ BA.

12.6. Každú závažnú zmenu oproti schválenej projektovej dokumentácii a zmenu oproti alebo nad rámec tohto záväzného stanoviska je nutné prerokovať a schváliť na KPÚ BA.

13. Okresný úrad Bratislava, odbor starostlivosti o životné prostredie oddelenie ochrany prírody a vybraných zložiek životného prostredia, č. OU-BA-OSZP3-2020/094976-002 zo dňa 31.07.2020

- 13.1. Stavbou dotknuté pozemky sa nachádzajú v zastavanom území obce a v území s prvým stupňom ochrany podľa § 12 zákona OPK, kde sa uplatňujú ustanovenia o všeobecnej ochrane prírody a krajiny podľa druhej časti tohto zákona.
- 13.2. Realizácia rekonštrukcie domu nepredstavuje činnosť podľa zákona OPK v území zakázanú.
- 13.3. Povoľovaná stavba sa nedotýka priamo žiadneho chráneného územia národnej siete ani európskej sústavy NATURA 2000, na pozemkoch sa nenachádza biotop národného alebo biotop európskeho významu, nie je tu známy trvalý výskyt žiadneho chráneného druhu alebo biotopu chráneného druhu rastliny alebo živočícha a podľa RÚSES mesta Bratislavy (SAŽP, 1994) cez územie nevedie žiaden biokoridor.
- 13.4. V blízkosti drevín, ktoré zostávajú zachované je pri stavebných a výkopových prácach potrebné postupovať tak, aby nedochádzalo k poškodeniu podzemných alebo nadzemných častí týchto drevín (§ 47 ods. 1 zákona OPK) a aby bola zabezpečená ich ochrana v zmysle STN 83 7010 Ochrana prírody, Ošetrovanie, udržiavanie a ochrana stromovej vegetácie.
- 13.5. Pred stavebnými prácami je potrebné vykonať obhliadku stavby, nakoľko môže byť osídlená voľne žijúcimi druhmi vtákov alebo netopierov (celoročne), pričom ide o chránené živočíchy podľa § 33 a § 35 zákona OPK. Obhliadku stavby odporúčame vykonať po zhotovení lešenia v dostatočnom predstihu ešte pred začiatkom stavebných prác.
- 13.6. V súlade s § 35 ods. 8 zákona OPK je potrebné postupovať pri náleze chráneného živočícha podľa osobitného predpisu § 127 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov. Stavebník a organizácia uskutočňujúca stavbu alebo zabezpečujúca jej prípravu alebo vykonávajúca iné práce podľa uvedeného zákona, nález chráneného živočícha ihneď ohlásí stavebnému úradu a orgánu štátnej ochrany prírody a urobí nevyhnutné opatrenia, aby sa nález nepoškodil alebo nezničil, pokiaľ o ňom nerozhodne stavebný úrad po dohode s orgánom štátnej ochrany prírody. Povoľiť výnimku zo zakázaných činností podľa § 40 zákona, ak ide o chránené druhy, môže v odôvodnených prípadoch povoliť iba orgán ochrany prírody v pôsobnosti Ministerstva životného prostredia Slovenskej republiky (§ 65 ods. 1 písm. h/ zákona OPK).
- 13.7. Navrhovanou stavbou môžu byť dotknuté záujmy druhovej ochrany prírody a s realizáciou stavby súhlasíme za splnenia podmienok v bode 4, 5 a 6.

Stavebné povolenie stráca platnosť, ak sa so stavbou nezačalo do dvoch rokov odo dňa, kedy rozhodnutie nadobudne právoplatnosť.

V konaní neboli uplatnené námietky účastníkov konania.

### **O d ô v o d n e n i e**

Stavebný úrad prijal dňa 11.06.2020 s posledným doplnením dňa 28.04.2021 žiadosť od stavebníka na vydanie stavebného povolenia na stavbu uvedenú vo výrokovej časti tohto rozhodnutia.

Rozhodnutím č. 7795/28134/2020/STA/Koz zo dňa 22.06.2020 stavebný úrad prerušil konanie a vyzval stavebníka na zaplatenie správneho poplatku. Stavebník zaplatil správny poplatok dňa 01.07.2020.

Stavebný úrad upovedomil o začatí konania listom č. 7795/39660/2020/STA/Koz zo dňa 09.12.2020 všetkých účastníkov konania a dotknuté orgány, súčasne upozornil účastníkov a dotknuté orgány, že svoje námietky a stanoviská môžu uplatniť a oznámiť najneskôr v lehote 7 pracovných dní odo dňa doručenia upovedomenia.

Stavebný úrad posúdil žiadosť na vydanie stavebného povolenia podľa príslušných ustanovení stavebného zákona, ako aj podľa príslušných vyhlášok.

Toto rozhodnutie je záväzné aj pre právnych nástupcov stavebníka a ostatných účastníkov konania.

Stavebný úrad v konaní preskúmal najmä, či dokumentácia spĺňa požiadavky týkajúce sa verejných záujmov, predovšetkým ochrany životného prostredia, ochrany zdravia a života ľudí, a či zodpovedá všeobecným technickým požiadavkám na výstavbu ustanoveným stavebným zákonom a osobitnými predpismi.

Určenými podmienkami stavebný úrad zabezpečil najmä ochranu verejných záujmov spoločnosti, predovšetkým zdravia ľudí a životného prostredia, dodržanie všeobecných technických požiadaviek na výstavbu, prípadne ich predpisov, plnenie požiadaviek uplatnených v záväzných stanoviskách podľa § 140b predovšetkým na vylúčenie alebo obmedzenie negatívnych účinkov stavby a jej užívania na životné prostredie a plnenie požiadaviek.

Stavebný úrad preskúmal podrobne a v celom rozsahu žiadosť na začatie konania spolu s projektovou dokumentáciou a spisovým materiálom, posúdil ju v následných logických súvislostiach s príslušnými hmotnoprávnymi a procesnoprávnymi predpismi, predovšetkým so zákonom o správnom konaní a stavebným zákonom, ako aj príslušnými vyhláškami Ministerstva životného prostredia Slovenskej republiky, zabezpečil procesné práva účastníkov konania a na základe skutkového stavu konštatuje, že stavebník splnil podmienky pre vydanie rozhodnutia, a preto rozhodol tak, ako je uvedené vo výrokovvej časti.

### **P o u č e n i e**

Podľa § 53 a § 54 správneho poriadku proti rozhodnutiu má právo podať odvolanie účastník konania v lehote 15 dní odo dňa oznámenia (doručenia) tohto rozhodnutia. Dňom doručenia rozhodnutia verejnou vyhláškou je 15. deň odo dňa vyvesenia.

Odvolanie sa podáva na Mestskú časť Bratislava-Staré Mesto, Vajanského nábrežie 3, 814 21 Bratislava I, pričom odvolacím orgánom je Okresný úrad Bratislava, odbor výstavby a bytovej politiky. Včas podané odvolanie má odkladný účinok. Účastník konania môže odvolanie vziať späť, kým sa o ňom nerozhodlo. Ak účastník konania vezme odvolanie späť, nemôže sa znova odvolať.

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

**Ing. arch. Zuzana Aufrichtová**  
starostka mestskej časti

**Doručuje sa účastníkom konania verejnou vyhláškou:**

- Vlastníci bytov a nebytových priestorov bytového domu Záhradnícka 3
- Ing. arch. Jana Melišová, Justičná 7, 811 07 Bratislava – *projektant*
- pozemok registra „C“-KN parcelné č. 10199/3 v katastrálnom území Staré Mesto Bratislava
  - Ralbovský Vladimír
  - Alžbeta Čáková
  - Slovenská sporiteľňa, IČO: 00151653
  - Mózer Martin
  - Zuzana Mózerová
  - Morávek Ján
  - Breza Juraj
  - Discantiny Eva
  - Štofková Irena
  - Hasala Peter
  - Edita Hasalová
  - Gvora Peter
  - Mária Gvorová
  - Králik Michal
  - Jana Králiková
  - Marcinkovič Peter
  - Rajter Milan
  - Fundárek Branislav
  - Eva Fundárková
- pozemok registra „C“-KN parcelné č. 10199/5 v katastrálnom území Staré Mesto Bratislava
  - Lehka Jana
  - Miškay Vladimír
- pozemok registra „C“-KN parcelné č. 10199/4 v katastrálnom území Staré Mesto Bratislava
  - Nikodýmová Andrea
  - Kiefer Daniel
  - Čubova Elena
  - Zrubcova Hyacinta
  - Szigetiová Darina
  - Avenarius Alexander
  - Kurhajcová Ingrid
  - Pappová Tatiana
  - Papp Andrej
  - Hájek Tomáš
  - Belošovičová Silvia
  - Paľaš Emil
  - Fábry Rudolf
  - Viera Fábry
  - Tužinská Ingrid
  - Rehák Jakub
  - Kabina Ján
  - SVP reality IČO: 48285196
  - Uhliarik Jozef
  - Unčovská Adela
  - Tajcnárová Slávka
  - Klíma Barbora
  - Balážová Zuzana
  - Madara Dominik

- Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava - mestská časť Staré Mesto
- Tóth Juraj
- Mária Tóthová
- pozemok registra „C“-KN parcelné č. 10199/6 v katastrálnom území Staré Mesto Bratislava
- Andryeyeva Olena
- Valeriy Andryeyev
- Janiga Peter
- Michaela Janigová
- Graus Vlastimil
- Filo Alexander
- Brunčák Peter
- Krivulka Radovan
- Porubčanská Veronika
- Kasana Tomáš
- Kasanová Petra
- Krošláková Mária
- Marek Ján
- Zimová Anna Veronika
- Demčák Michal
- Kiš Ladislav
- Valenta Peter
- založené právo v prospech: Unibanka a.s.. byt č.8 na 3. poschodí, UniCredit Banka Czech Republic and Slovakia a.s byt č. 8 na 3. poschodí, Všeobecná úverová banka a.s byt č. 9 na 4. poschodí a bytu č.12 na 5.poschodí, Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava byt č. 4 na 1.poschodí
- právo doživotného užívania: Natalija Tagerová byt č. 5 na 2. poschodí, Jozef Simončič a Lýdia Simončičová byt č. 6 na 2 poschodí

**Doručí sa na vedomie:**

- Vlastníci bytov a nebytových priestorov bytového domu Záhradnícka 3 **v zastúpení: Bytkomfort – BA a.s, Železničiarska 18, 811 04 Bratislava so zaslaním/odovzdaním overenej projektovej dokumentácie po nadobudnutí právoplatnosti rozhodnutia**

**Doručí sa po nadobudnutí právoplatnosti**

- 1.Mestská časť Bratislava-Staré Mesto, referát miestnych dani a poplatkov, Vajanského nábrežie 3, 814 21 Bratislava – TU
- 2.Krajský pamiatkový úrad Bratislava, Leškova 17, 811 04 Bratislava

**Žiadosť o vyvesenie a zverejnenie verejnej vyhlášky:**

3. Mestská časť Bratislava-Staré Mesto, Vajanského nábrežie 3, 814 21 Bratislava vyvesenie verejnej vyhlášky po dobu 15 dní na úradnej tabuli správneho orgánu a zverejnenie na webovom sídle správneho orgánu.

**Potvrdenie o vyvesení oznámenia verejnou vyhláškou:**

**Dátum vyvesenia:**

**Dátum zvesenia:**

**Odtlačok pečiatky, podpis:**

**Odtlačok pečiatky, podpis:**

**Kópia:** Mestská časť Bratislava-Staré Mesto/ stavebný úrad, 2x k spisu