

MESTSKÁ ČASŤ BRATISLAVA - KARLOVA VES

Námestie sv. Františka 8, 842 62 Bratislava 4

č. KV/SÚ/4247/2026/16783/AB

Bratislava 24.07.2026

ROZHODNUTIE

Mestská časť Bratislava-Karlova Ves, ako príslušný stavebný úrad podľa § 15 ods. 1 zákona č. 25/2025 Z.z. Stavebný zákon a o zmene a doplnení niektorých zákonov (Stavebný zákon) v znení neskorších predpisov, v nadväznosti na § 7a ods. 2 písm. i) zákona č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislave v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o hlavnom meste“) a čl. 67 štatútu hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy, v nadväznosti na § 2 písm. e) zákona č. 416/2001 Z.z. o prechode niektorých pôsobností z orgánov štátnej správy na obce a na vyššie územné celky v znení neskorších predpisov (ďalej len „stavebný úrad“), postupom podľa § 84 ods. 4 zákona č. 25/2025 Z.z. Stavebný zákon a o zmene a doplnení niektorých zákonov (Stavebný zákon), podľa ustanovenia § 68 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení účinnom do 31.03.2025 (ďalej len „stavebný zákon“), v spojení s § 11 vyhlášky MŽP SR č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona a podľa §§ 46 a 47 zákona č. 71/1967 o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov (ďalej len „správny poriadok“), po preskúmaní žiadosti zo dňa 03.06.2026,

p o v o ľ u j e **z m e n u s t a v b y p r e d j e j d o k o n č e n í m**

na zmenu dokončenej stavby, s názvom:

„Opravy obvodového plášťa bytového domu a osadenie ftv zariadenia na strechu objektu“,

miesto stavby:

polyfunkčný bytový dom - Staré Grunty 264, súp.č. 3572, na ulici Staré Grunty 264 v Bratislave, na pozemku reg. „C“ parc. č. 2968/91, zapísanom na liste vlastníctva č. 4596, v katastrálnom území Karlova Ves v Bratislave,

stavebník: **vlastníci bytov a nebytových priestorov Staré Grunty 264**, v z. HomePro Správcovská, s.r.o., Račianska 153A, 831 54 Bratislava, IČO: 44 934 556, v z. Ing. arch. Peter Martin, Autorizovaný Architekt SKA, Staré Grunty 262, 841 04 Bratislava, IČO: 354 399 72,

účel stavby: bytová budova – bytový dom (§ 43b ods. (1) písm. a) stavebného zákona) – zlepšenie podmienok bývania,

podľa projektovej dokumentácie, ktorú vypracovali:

autor projektu - Ing. arch. Peter Martin, autorizovaný architekt SKA * 0764 AA *
a vedúci projektu - Ing. arch. Peter Simonides, autorizovaný architekt * 0764 AA *,
v apríli 2026.

Pre realizáciu stavby bolo vydané Mestskou časťou Bratislava-Karlova Ves stavebné povolenie č. KV/SÚ/3353/2025/23492/AB zo dňa 13.11.2025, právoplatné dňa 23.12.2025.

Stručný popis zmien oproti pôvodnej PD overenej v stavebnom konaní :

nebude sa realizovať:

- Zateplenie JZ a SZ fasády tepelnou izoláciou z minerálnych dosiek hrúbky 220mm.
- Doteplenie fasády JV a SV s prikotvením s tepelnou izoláciou z minerálnych dosiek hrúbky 100mm.
- Doteplenie stropu nad vonkajším priestorom vyčnievajúcej časti fasády s tepelnou izoláciou z minerálnych dosiek hrúbky 300mm.
- Zateplenie stropu hromadnej garáže minerálnymi lamelami hrúbky 120mm.
- Zateplenie plochej strechy objektu.
- Nové oceľové zábradlia so sklenenými výplňami na balkónoch a terasách.
- Povrchové úpravy v interiéroch.
- Okapové chodníky.
- Zateplenie fasády na nebytovom priestore.

bude sa realizovať:

- Nové podlahové vrstvy na terasách a balkónoch vrátane tepelnej izolácie a hydroizolácie a gresovej dlažby na terčoch.
- Úprava výšky kovových zábradlí so sklenenými výplňami.
- Úprava výšky plných častí zábradlí na terasách a balkónoch.
- Výmena dažďových žlabov a zvodov.
- Oprava zateplovacieho systému pri styku s keramickým obkladom na fasáde.
- Doteplenie striedky nad prečnievajúcou hmotou objektu na SZ fasáde.
- Nová skladba strechy nad vstupom do objektu.
- Oprava ukončenia atiky strechy - nové oplechovanie a hydroizolácia.
- Nová silikátová omietka na celom objekte.
- Realizácia fotovoltického zariadenia na streche objektu s dispozičnou úpravou v zádverí.

Pre uskutočnenie zmeny stavby pred dokončením sa stanovujú tieto podmienky:

1. Povoľovaná zmena stavby pred jej dokončením bude uskutočnená podľa predloženej projektovej dokumentácie z apríla 2026, ktorú vypracovali autor projektu - Ing. arch. Peter Martin, autorizovaný architekt SKA * 0764 AA * a vedúci projektu - Ing. arch. Peter Simonides, autorizovaný architekt * 0764 AA *, overenej v stavebnom konaní, ktorá tvorí nedeliteľnú súčasť tohto rozhodnutia. Prípadné zmeny oproti overenej projektovej dokumentácii nesmú byť uskutočnené bez predchádzajúceho povolenia stavebného úradu.
2. Zmena stavby pred jej dokončením sa môže realizovať až po nadobudnutí právoplatnosti tohto rozhodnutia.
3. Lehota na dokončenie stavby – predmetná stavba bude dokončená najneskôr do 2 rokov odo dňa nadobudnutia právoplatnosti tohto rozhodnutia.
4. Počas uskutočňovania zmeny stavby pred jej dokončením zostávajú v platnosti všetky ostatné ustanovenia a podmienky určené v stavebnom povolení č. KV/SÚ/3353/2025/23492/AB zo dňa 13.11.2025, právoplatné dňa 23.12.2025, vydanom pre stavebníka - Vlastníci bytov

a nebytových priestorov Staré Grunty 264, v z. HomePro Správcovská, s.r.o., Račianska 153A, 831 54 Bratislava.

5. Stavebník je povinný počas realizácie stavebných prác dodržiavať podmienky v stanoviskách dotknutých orgánov:

Hasičský a záchranný zbor hl. m. SR Bratislavy – stanovisko č. HZUBA3-2026/001733-002 zo dňa 28.05.2026:

- S projektovou dokumentáciu z hľadiska protipožiarnej bezpečnosti stavby pre účely zmeny stavby pred dokončením „Osadenie fotovoltaického zariadenia na strechu objektu bytového domu“ na ul. Staré Grunty 264 v Bratislave a s riešením protipožiarnej bezpečnosti stavby súhlasí bez pripomienok. S riešením protipožiarnej bezpečnosti stavby súhlasí bez pripomienok.
- Toto stanovisko nenahrádza stanovisko orgánu štátneho požiarneho dozoru pre konanie nasledujúce podľa zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov a spolu s nami overenou projektovou dokumentáciou stavby ho požadujeme predložiť pri kolaudačnom konaní.

Okresný úrad Bratislava, odbor starostlivosti o životné prostredie, oddelenie ochrany prírody a vybraných zložiek životného prostredia – vyjadrenie orgánu odpadového hospodárstva č. OU-BA-OSZP3-2026/479731 zo dňa 11.05.2026:

„V súlade s citovaným ustanovením zákona o odpadoch sa Okresný úrad Bratislava, odbor starostlivosti o životné prostredie, oddelenie ochrany prírody a vybraných zložiek životného prostredia k predmetnej dokumentácii nevyjadruje, nakoľko predmetom predloženej projektovej dokumentácie je jednoduchá stavba.“

Technická inšpekcia, a.s. – odborné stanovisko ev.č. 09048/1/2026-OS-01 zo dňa 22.05.2026:

Z hľadiska požiadaviek bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci a požiadaviek bezpečnosti technických zariadení uvádzame zistenia a pripomienky, ktoré je potrebné doriešiť a odstrániť v procese výstavby:

1. Súhrnná technická správa neobsahuje spôsob zaistenia bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci a bezpečnosti technických zariadení pri výstavbe aj pri budúcej prevádzke, čo je v rozpore s § 9 ods. 1 písm. b, bod. č. 8 vyhlášky č. 453/2000 Z.z. /ST/
2. Projektová dokumentácia nezahŕňa požiadavky STN 33 2000-7-712:2022 /EZ/
3. Vo výkrese rozvádzača R-SPO1 DC je prepäťová ochrana T1+T2 pripojená k uzemňovacej svorke vodičom 10mm – rozpor s čl. 534.4.10 STN 33 2000-5-53:2023 /EZ/
4. Dodržať požiadavky na výplň zábradlia v zmysle STN 74 3305:2014. Sklené zábradlie a výplne zo skla musia spĺňať požiadavky prílohy C. /ST/
5. Medzery v zábradlí nesmú byť širšie ako 120 mm v súlade s § 28 ods. 6 vyhlášky č. 532/2002 Z.z. /ST/
6. Dodržať výšku navrhovaného zábradlia vrátane držadla v závislosti od hĺbky voľného priestoru v zmysle § 28 ods. 4 vyhlášky č. 532/2002 Z.z. /ST/
7. V technickej správe, časť Elektroinštalácie sú použité neplatné a nesúvisiace predpisy. /EZ/
8. V dokumentácii nie je riešená ochrana zariadenia pred bleskom, v ďalšej etape dopracovať projekt bleskozvodu s zmysle STN EN 62305-1 až 4. /EZ/

Projektová dokumentácia splní požiadavky bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci po odstránení zistení uvedených v bodoch 2.1-2.3.

Toto odborné stanovisko je vydané k zmene stavby pred dokončením.

Uvedené zistenia a pripomienky nebránia vydaniu stavebného povolenia.

6. Dokončenú stavbu možno užívať len na základe právoplatného kolaudačného rozhodnutia, o vydanie ktorého požiada stavebník stavebný úrad.
7. Stavebník je povinný ku kolaudačnému konaniu predložiť najmä:
 - právoplatné stavebné povolenie pre stavbu
 - projekt stavby overený stavebným úradom
 - protokol o odovzdaní a prevzatí stavby

- stavebný denník
- doklady o výsledku predpísaných skúšok a revízií
- doklady o preukázaní vhodnosti stavebných výrobkov, a i.

V konaní neboli v zákonnej lehote vznesené námietky účastníkov konania.

Stanoviská dotknutých orgánov neboli záporné, ani protichodné.

Rozhodnutie o povolení zmeny stavby pred jej dokončením je záväzné aj pre právnych nástupcov účastníkov konania.

Stavebný úrad upozorňuje stavebníkov, že predmetná stavba môže podliehať spoplatneniu v zmysle platných ustanovení zákona č. 447/2015 Z. z. o miestnom poplatku za rozvoj a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.

Podľa položky č. 60 písm. c) bod 2. sadzobníka správnych poplatkov zákona č. 145/1995 Z.z. o správnych poplatkoch v znení neskorších predpisov sa stavebníkovi predpisuje správny poplatok vo výške 250,00 Eur, ktorý zaplatil dňa 09.06.2026 prevodom na účet Mestskej časti Bratislava-Karlova Ves.

ODÔVODNENIE

Mestská časť Bratislava-Karlova Ves obdržala dňa 03.06.2026, s doplnením dňa 18.06.2026, žiadosť o povolenie zmeny stavby pred jej dokončením na zmenu dokončenej stavby s názvom: „Opravy obvodového plášťa bytového domu a osadenie ftv zariadenia na strechu objektu“, stavebníka, ktorým sú vlastníci bytov a nebytových priestorov Staré Grunty 264, v z. HomePro Správcovská, s.r.o., Račianska 153A, 831 54 Bratislava, IČO: 44 934 556, v z. Ing. arch. Peter Martin, Staré Grunty 262, 841 04 Bratislava, IČO: 354 399 72, miesto stavby polyfunkčný bytový dom - Staré Grunty 264, súp.č. 3572, na ulici Staré Grunty 264 v Bratislave, na pozemku reg. „C“ parc. č. 2968/91, zapísanom na liste vlastníctva č. 4596, v katastrálnom území Karlova Ves v Bratislave.

Dňom podania žiadosti bolo začaté konanie o povolení zmeny stavby pred jej dokončením podľa § 68 stavebného zákona.

Pre realizáciu stavby bolo vydané Mestskou časťou Bratislava-Karlova Ves stavebné povolenie č. KV/SÚ/3353/2025/23492/AB zo dňa 13.11.2025, právoplatné dňa 23.12.2025.

Stavebný úrad oznámil listom č. KV/SÚ/4247/2026/14837/AB zo dňa 23.06.2026 začatie konania vo vyššie uvedenej veci známym účastníkom konania a dotknutým orgánom, ktorým zároveň upustil od ústneho pojednávania spojeného s miestnym zisťovaním a stanovil lehotu na uplatnenie námietok najneskôr do 7 pracovných dní odo dňa doručenia oznámenia.

Stanoviská a požiadavky dotknutých orgánov uplatnené v tomto konaní boli preskúmané, skoordované a zahrnuté do záväzných podmienok tohto rozhodnutia a sú uvedené v jeho výrokovej časti.

Stanoviská dotknutých orgánov neboli záporné ani protichodné.

K projektovej dokumentácii sa vyjadrili v konaní dotknuté orgány:

- Hasičský a záchranný zbor hl. m. SR Bratislavy – stanovisko č. HZUBA3-2026/001733-002 zo dňa 28.05.2026,
- Okresný úrad Bratislava, odbor starostlivosti o životné prostredie, oddelenie ochrany prírody a vybraných zložiek životného prostredia – vyjadrenie orgánu odpadového hospodárstva č. OU-BA-OSZP3-2026/479731 zo dňa 11.05.2026,
- Technická inšpekcia, a.s. – odborné stanovisko ev.č. 09048/1/2026-OS-01 zo dňa 22.05.2026.

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

Stavebný úrad dospel k záveru, že žiadosť poskytovala dostatočný podklad pre konanie a rozhodnutie vo veci. 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. V rozhodnutí stavebný úrad určil záväzné podmienky uskutočnenia stavby, ktorými zabezpečil najmä ochranu záujmov spoločnosti, dodržanie všeobecných technických požiadaviek 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 na začatie konania 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 výrokovvej časti tohto rozhodnutia.

Na základe hore uvedených skutočností rozhodol stavebný úrad tak, ako znie výroková časť tohto rozhodnutia.

POUČENIE

Proti tomuto rozhodnutiu majú účastníci konania právo podať odvolanie na tunajšom stavebnom úrade, ktorý rozhodnutie vydal, v lehote 15 dní odo dňa jeho oznámenia (doručenia), v súlade s § 53 a § 54 správneho poriadku. Ak tunajší stavebný úrad sám nerozhodne o odvolaní, rozhodne o odvolaní Regionálny úrad pre územné plánovanie a výstavbu Bratislava, Tomášikova 14366/64, 831 04 Bratislava, oddelenie štátnej stavebnej správy.

Toto rozhodnutie, ktoré po vyčerpaní riadnych opravných prostriedkov nadobudne právoplatnosť, je možné preskúmať súdom podľa príslušných ustanovení Správneho súdneho poriadku.

Dana Čahojová
starostka

Príloha:

- projektová dokumentácia overená stavebným úradom v stavebnom konaní (stavebník prevezme osobne v stránkové dni)

Doručí sa :

- účastníkom konania - verejnou vyhláškou :

1. vlastníci bytov a nebytových priestorov Staré Grunty 264, v z. HomePro Správcovská, s.r.o., Račianska 153A, 831 54 Bratislava, IČO: 44 934 556, v z. Ing. arch. Peter Martin, Autorizovaný Architekt SKA, Staré Grunty 262, 841 04 Bratislava, IČO: 354 399 72
2. Ing. arch. Peter Martin, Staré Grunty 262, 841 04 Bratislava, IČO: 354 399 72 (projektant)

Doručí sa so žiadosťou o vyvesenie alebo zverejnenie verejnej vyhlášky:

3. Miestny úrad MČ Bratislava – Karlova Ves, Nám. sv. Františka 8, 842 62 Bratislava – so žiadosťou o vyvesenie verejnej vyhlášky na úradnej tabuli
4. Magistrát hl. mesta SR Bratislava, Primaciálne nám. 1, 814 99 Bratislava – so žiadosťou o zverejnenie verejnej vyhlášky na úradnej tabuli
5. HomePro Správcovská, s.r.o., Račianska 153A, 831 54 Bratislava, - so žiadosťou o vyvesenie verejnej vyhlášky pre predmetný bytový dom na mieste obvyklom

Na vedomie dotknutým orgánom :

6. Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne námestie 1, P. O. Box 192, 814 99 Bratislava
7. Hasičský a záchranný útvar hlavného mesta SR Bratislavy, Radlinského 6, 811 07 Bratislava
8. Okresný úrad Bratislava, odbor starostlivosti o životné prostredie, odpadové hospodárstvo, Tomášikova 46, 832 05 Bratislava
9. Okresný úrad Bratislava, odbor starostlivosti o životné prostredie, referát ochrany prírody a krajiny, Tomášikova 46, 832 05 Bratislava
10. Technická inšpekcia, a.s., Tomášikova 64, 831 04 Bratislava

- na vedomie MČ :

11. Mestská časť Bratislava Karlova Ves – starostka
12. spis 2x
13. a/a

Potvrdenie dátumu vyvesenia a zvesenia verejnej vyhlášky

Toto rozhodnutie sa doručuje verejnou vyhláškou a vyvesí sa na dobu 15 dní na úradnej tabuli Miestneho úradu MČ Bratislava-Karlova Ves. Za deň doručenia sa považuje 15. deň vyvesenia. Zároveň sa toto oznámenie zverejňuje aj na stránke www.karlovaves.sk a na úradnej tabuli Magistrátu hlavného mesta SR Bratislavy, Primaciálne nám. 1, 814 99 Bratislava. Po uplynutí uvedenej lehoty žiadame zaslať potvrdenú verejnú vyhlášku späť.

Dátum vyvesenia:
Pečiatka a podpis:

Dátum doručenia:
Pečiatka a podpis:

Dátum zvesenia:
Pečiatka a podpis: