

MESTO PEZINOK
Radničné námestie č. 7, 902 14 Pezinok

Pezinok, dňa 20.03.2026
Zn.: HajEv-3612-9746/2026

KOLAUDAČNÉ ROZHODNUTIE

Mesto Pezinok, 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 (ďalej len „stavebný úrad“), podľa § 84 ods.6 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 a podľa § 46 a § 47 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov (ďalej len „správny poriadok“), prerokoval a posúdil návrh na kolaudáciu stavby a postupom podľa § 82 ods. 1 stavebného zákona

povoľuje užívanie

stavby pod názvom: **„Stavebné úpravy jestvujúceho rodinného domu“**,

na pozemku C-KN parc. č.: **2195/1**, kat. úz. Pezinok (ďalej len „stavba“), **druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie** na podklade GP overeného OU Pezinok, katastrálny odbor pod č. G1-577/2025 zo dňa 24.07.2025.

katastrálne územie: **Pezinok**

druh stavby podľa § 43b ods.1 písm. b) stavebného zákona:

bytové budovy- rodinný dom

účel stavby: **bývanie v rodinnom dome**

navrhovateľ: **Ing. Lukáš Žilinčík, Jilemnického 29, 902 01 Pezinok**

Ing. Jana Žilinčíková, Jilemnického 29, 902 01 Pezinok

(ďalej len „navrhovateľ“)

Popis stavby:

Pôvodne samostatne stojaci rodinný dom riešený ako tradičná murovaná stavba, čiastočne podpivničený s jedným nadzemným podlažím a podkrovím s dreveným sedlovým krovom. Z juhozápadnej a severovýchodnej strany je krov čiastočne valbový.

Stavba na základe povolených zmien je v rozsahu:

- 1.PP. Suterén: schodište, 2xsklad, technická miestnosť
- 1.NP. prízemie: zádverie, schodište, chodba, kúpeľňa, WC, obytná kuchyňa, izba, pracovňa
- 2.NP. podkrovie: schodište, chodba, WC, kúpeľňa, spálňa, 2x izba, šatník, terasa

Podlažie	Úžitková plocha/ m ²	Obytná plocha/ m ²	Počet izieb
I.PP	62,40	0	
I.NP	122,35	84,70	2
II.NP	90,45	51,70	3

Na stavbu bolo mestom Pezinok vydané stavebné povolenie pod zn.: 5/74-SP/2604-13926/2020 zo dňa 18.01.2021, právoplatné dňa 18.01.2021.

Pre užívanie stavby stavebný úrad určuje podľa § 82 ods. 2 a 4 stavebného zákona tieto podmienky:

1. Stavbu je možné užívať len na účel povolený týmto rozhodnutím až po nadobudnutí právoplatnosti tohto rozhodnutia, ktorú potvrdí stavebný úrad.
2. Vlastník stavby je v súlade s dokumentáciu overenou stavebným úradom a s rozhodnutím stavebného úradu povinný udržiavať stavbu v dobrom technickom stave tak, aby nevznikalo nebezpečenstvo závad, aby nedochádzalo k jej znehodnoteniu a aby sa čo najviac predĺžila jej užívateľnosť.
3. Vlastník stavby je povinný dokumentáciu skutočného realizovania stavby uchovávať po celý čas jej užívania, pri zmene vlastníctva stavby ju odovzdá nadobúdateľovi a pri odstránení stavby stavebnému úradu (§ 103 stavebného zákona).
4. V zmysle ustanovení zákona č. 555/2005 Z.z. o energetickej hospodárnosti budov, v znení neskorších predpisov, sú vlastníci stavby povinní uchovávať energetický certifikát po celý čas jeho platnosti a pri predaji stavby odovzdať platný energetický certifikát novému vlastníkovi a pri prenájme stavby odovzdať kópiu energetického certifikátu nájomcovi. Štátny dozor v predmetnej veci vykonáva Štátna energetická inšpekcia.
5. Vlastník stavby je povinný pravidelne aktualizovať revízie správy technického vybavenia stavby, v lehotách stanovených platnými právnymi predpismi.
6. Vlastník stavby je povinný zabezpečiť užívanie stavby v súlade s platnými právnymi predpismi ako aj platnými všeobecne záväznými nariadeniami mesta Pezinok.
7. Stavba bola vyhotovená podľa projektovej dokumentácie overenej v stavebnom konaní s drobnými odchýlkami:

- zmena vstupných dverí v suteréne - sklenená výplň s dverami zmenená na presklené dvere s malým bočným svetlíkom. Nad dverami je svetlík. V miestnosti č. 0.04 bolo okno zmenšené na rozmer 1780x650 mm. Dispozičné riešenie zostalo nezmenené.

- prízemie - 3 dispozičné zmeny: nebola zrealizovaná priečka v miestnosti č. 1.05 a 1.10 a priečka medzi 1.08 a 1.09. Okno v miestnosti 1.08 má nový rozmer 730x2600 mm. Okno v miestnosti 1.03 má nový rozmer 600x1900 mm. Okná v miestnosti č. 1.07 majú nový rozmer 2050x1700 mm a 800x1700 mm.

- podkrovie - dispozícia miestností zostala zachovaná. Okná v miestnostiach 2.04 a 2.05 majú nový rozmer 1530x2050 mm. Okno v miestnosti 2.06 a 2.08 má nový rozmer 1750x1200 mm. Okno v miestnosti 2.07 má nový rozmer 650x1200 mm.

Statické riešenie zostalo nezmenené a všetky zmeny vykonané počas výstavby nemajú vplyv na pôvodné statické riešenie objektu. Všetky zmeny oproti pôvodnej projektovej dokumentácii sú zaznamenané v projektovej dokumentácii skutočného vyhotovenia stavby.

V zákonnej lehote, ani ku dňu vydania tohto rozhodnutia neboli na tunajšom úrade uplatnené námietky účastníkov konania.

Odôvodnenie

Navrhovateľ podal dňa 23.12.2025. na stavebný úrad návrh na kolaudáciu stavby pod názvom: „Stavebné úpravy existujúceho rodinného domu“, ako zmena dokončenej stavby rodinného domu ul. Jilemnického so súpis. č. 1002, pozemok parc. č. 2195 KN C kat. úz. Pezinok. Dňom podania návrhu bolo začaté kolaudačné konanie predmetnej stavby.

Stavebný úrad oznámil v súlade s ustanovením § 80 stavebného zákona začatie kolaudačného konania listom zn.: HajEv-3612-3855/2026 zo dňa 12.02.2026 všetkým známym účastníkom konania a dotknutým orgánom a dňa 03.03.2026 vykonal ústne pojednávanie spojené s miestnym zisťovaním, na ktorom bol spísaný protokol.

Na miestnom zisťovaní boli stavebnému úradu predložené doklady:

- energetický certifikát
- projekt skutočného vyhotovenia stavby spracovaný Ing. Jaroslavom Lalíkom
- geometrický plán č. 577/2025 overený dňa 24.07.2025 Okresným úradom Pezinok
- stanovisko OU Pezinok č. OUPK-OSZP-2026/005150-002 zo dňa 02.02.2026
- čestné vyhlásenie dodávateľ o použitých stavebných výrobkoch
- tlakové skúšky prípojky vody a kúrenia
- zápis o presúšaní komínov.

Stavba bola uskutočnená podľa dokumentácie overenej v stavebnom konaní s drobnými odchýlkami, ktoré stavebný úrad zobral na vedomie.

Zdroj vykurovania nebol menený.

Stavebný úrad v súlade s ustanovením § 81 stavebného zákona preskúmal predložený návrh a vykonal kolaudačné konanie. V jeho rámci sa zameral predovšetkým na overenie dodržania podmienok určených v stavebnom povolení a posúdil, či skutočné vyhotovenie stavby nebude ohrozovať verejný záujem, predovšetkým z hľadiska ochrany života a zdravia osôb, životného prostredia, bezpečnosti práce a technických zariadení.

Navrhovateľ predložil stavebnému úradu všetky potrebné doklady v zmysle § 17 a 18 vyhlášky MŽP SR 453/2000 Z. z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona.

Užívanie stavby neohrozuje zdravie ani život osôb, ani životné prostredie.

Správny poplatok vo výške 35,- € bol zaplatený v zmysle zákona č. 145/1995 Z. z. o správnych poplatkoch v znení neskorších predpisov na účet Mesta Pezinok.

Poučenie

Podľa § 53 a § 54 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov, má účastník konania právo proti tomuto rozhodnutiu podať odvolanie v lehote 15 dní odo dňa oznámenia (doručenia) tohto rozhodnutia. Odvolanie sa podáva na mesto Pezinok, stavebný úrad, Radničné námestie 7, 902 14 Pezinok.

Toto rozhodnutie je možné preskúmať súdom až po vyčerpaní všetkých riadnych opravných prostriedkov.

JUDr. Roman Mács
primátor mesta

Doručí sa:

účastníkom konania:

Ing. Lukáš Žilincík, Jilemnického 29, 902 01 Pezinok

Ing. Jana Žilincíková, Jilemnického 29, 902 01 Pezinok

na vedomie:

Mesto Pezinok, Radničné námestie č. 7, 902 14 Pezinok – ref. dane a poplatky

