

Mesto PEZINOK

Radničné námestie č. 7, 902 14 Pezinok

Stavebný úrad

V Pezinku, dňa 16. 07. 2026

Zn.: JanSi-587-45469/2026

ROZHODNUTIE

Mesto Pezinok ako príslušný stavebný úrad (ďalej len „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 (ďalej len „zákon č. 25/2025 Z. z.“) a orgán štátnej správy vo výstavbe podľa § 12 písm. c) zákona č. 25/2025 Z. z., postupujúc v zmysle § 84 ods. 7 zákona č. 25/2025 Z. z. preskúmal zmenu dokončenej stavby:

„**zmena garáže na salón krásy**“ v bytovom dome na ul. Okružná 6555/3 v Pezinku, na pozemku C-KN parc. č. 5242/86, kat. úz. **Pezinok**

v konaní o preskúmaní spôsobilosti stavby na užívanie podľa ustanovení § 140d zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon č. 50/1976 Zb.“).

Stavebník: **VITALITAS s.r.o.**, Kataríny Franklovej 5399/1, 902 01 Pezinok, IČO: 35929260.

Stavebný úrad prerokoval podanie s dotknutými orgánmi štátnej správy, so známymi účastníkmi konania a na základe ústneho pojednávania spojeného s miestnym zisťovaním, ktoré sa konalo dňa 02. 06. 2026 v zmysle § 140d ods. 5 zákona č. 50/1976 Zb. v spojení s § 46 a § 47 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov (ďalej len „Správny poriadok“) rozhodol nasledovne:

zmena garáže na salón krásy (rozšírenie salónu krásy) – je umiestnená v bytovom dome na ul. Okružná 6555/3 v Pezinku ako nebytový priestor č. 1.

Účel stavby: nebytový priestor – zariadenie služieb.

Došlo k zmene účelu nebytového priestoru. Pôvodná garáž je prebudovaná na salón krásy a prevádzkovo spojená so susedným salónom. Došlo k vybúraní dverného otvoru v nosnej zvislej konštrukcii medzi nebytovými priestormi č. 1 a 6 na prízemí bytového domu a výmene výplne otvoru garážovej brány za presklený výklad. Podlahová plocha pôvodnej garáže je 24,18 m². Prevádzka súčasného salónu krásy o podlahovej ploche 74,59 m² so samostatným vstupom je situovaná na prízemí bytového domu, s dispozičným členením: 2 prevádzkové miestnosti salónu krásy a zariadenie pre osobnú hygienu (WC, umývadlo). Odvetranie a osvetlenie priestorov je zabezpečené prirodzene - oknami. Vykurovanie zabezpečujú radiátory (centrálne vykurovanie budovy) a klimatizačné jednotky.

Salón krásy je spôsobilý užívania.

Pre užívanie stavby sa určujú tieto podmienky:

1. Stavba je zrealizovaná v súlade s projektovou dokumentáciou vypracovanou:
 - 05/2025 – Ing.arch. Martin Šipoš - autorizovaný architekt reg. č. 1313AA - projekt skutočného vyhotovenia stavby,
 - 12/2025 - Ing. Jozef Kubáni – autorizovaný stavebný inžinier reg. č. 5885*I3 – statický posudok
 - 5/2024 - Ing. Róbert Luca - špecialista požiarnej ochrany reg. č. 36/2021 BČO - projekt protipožiarnej bezpečnosti stavby
 - 10/2025 – Ing. Marián Jurči - autorizovaný stavebný inžinier reg. č. 6967*A1 – posúdenie statickej dopravy na podnet stanoviska orgánu územného plánovania
1. Vlastník stavby je povinný udržiavať stavbu v dobrom stave tak, aby nevznikalo nebezpečenstvo požiarov a hygienických závad, aby nedochádzalo k jej znehodnoteniu alebo ohrozeniu jej

vzhľad a aby sa čo najviac predĺžila jej životnosť. Taktiež je povinný pravidelne aktualizovať revízie správy technického vybavenia stavby, v lehotách stanovených platnými právnymi predpismi.

2. Vlastník stavby je povinný dokumentáciu skutočného realizovania stavby uchovávať po celý čas jej užívania, pri zmene vlastníctva stavby ju odovzdá novému nadobúdateľovi a pri odstránení stavby stavebnému úradu.
3. Stavbu možno užívať len na účel určený v rozhodnutí o spôsobilosti stavby na jej užívanie. Stavbu možno užívať len na účel, pre ktorý bola povolená a vybudovaná za podmienok dodržania platných bezpečnostných, hygienických a protipožiarnych predpisov a príslušných technických noriem.
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.

5. Stavebník je povinný dodržať podmienky dotknutých orgánov uplatnené v konaní:

OU Pezinok, OSŽP, Odpadové hospodárstvo – záväzné stanovisko č. OU-PK-OSZP-2026/004708-002 zo dňa 13. 01. 2026 - nemá námietky k predloženej dokumentácii v kolaudačnom konaní.

Podľa predloženej dokumentácie v kolaudačnom konaní sa jedná o nasledovné druhy odpadov zaradené podľa vyhlášky MŽP SR č. 365/2015 Z. z., ktorou sa ustanovuje Katalóg odpadov: 17 09 04 zmiešané odpady zo stavieb a demolácií iné ako uvedené v 17 09 01 - 03 0,240 t O.

ORHaZZ v Pezinku - stanovisko č. ORHZ-PK-2026/000927-002 zo dňa 02. 06. 2026 – z hľadiska protipožiarnej bezpečnosti stavby súhlasí bez pripomienok.

RÚVZ Bratislava - záväzné stanovisko č. RÚVZBA/OHŽPaZ/1127/1381/2026 zo dňa 20. 01. 2026 – súhlasí.

Inšpektorát práce, Bratislava – Záväzné stanovisko č. IBA-041-89-BOZP/ZS-C12,33-26 zo dňa 10. 06. 2026: súhlasí s vydaním kolaudačného rozhodnutia.

Mesto Pezinok – orgán územného plánovania – záväzné stanovisko č. BaIPe-5875-52385/2025 zo dňa 17. 09. 2025 – je v súlade s cieľmi a zásadami Územného plánu mesta Pezinok.

Rozhodnutie o námietkach účastníkov konania: Námietky neboli v konaní uplatnené.

Rozhodnutie o spôsobilosti stavby na užívanie má účinky kolaudačného rozhodnutia.

Toto rozhodnutie je zároveň osvedčením, že prevádzkareň je spôsobilá na prevádzku

Odôvodnenie

Stavebník podal dňa 09. 09. 2025 na stavebný úrad žiadosť o preskúmanie spôsobilosti vyššie uvedených stavieb na užívanie v zmysle § 140d zákona č. 50/1976 Zb.

Nakoľko doklad o zaplatení správneho poplatku nebol súčasťou podania, stavebný úrad vyzval stavebníka k jeho zaplateniu výzvou zn. JanSi-5987-53235/2025 zo dňa 29. 09. 2025 v zmysle § 8 a zákona č. 145/1995 Z. z. o správnych poplatkoch v znení neskorších predpisov.

Doklad o zaplatení správneho poplatku bol predložený dňa 04. 11. 2025.

Stavebný úrad preskúmal podanie a zistil, že neposkytuje dostatočný podklad pre posúdenie veci.

Preto stavebný úrad vyzval stavebníka, aby v určenej lehote doplnil doklady výzvou zn. JanSi-5987-57543/2025 zo dňa 05. 11. 2025 v zmysle § 19 ods. 3 Správneho poriadku a konanie prerušil rozhodnutím č. JanSi-5987-57545/2025 zo dňa 10. 11. 2025 v zmysle § 29 ods. 1 Správneho poriadku.

Stavebník doplnil podanie dňa 19. 01. 2026, 04. 03. 2026, 08. 04. 2026 a 15. 04. 2026.

Stavebný úrad oznámil listom zn. JanSi-587-11191/2026 zo dňa 20. 04. 2026 začatie konania o preskúmaní spôsobilosti stavby na užívanie a v súlade s ust. § 80 zákona č. 50/1976 Zb. a nariadil k

predloženému návrhu ústne pojednávanie spojené s miestnym zisťovaním na deň 02. 06. 2026. Z ústneho pojednávania s miestnym zisťovaním bol spísaný protokol.

Stavebník doplnil podanie dňa 06. 07. 2026 a 15. 07. 2026.

K žiadosti na vydanie rozhodnutia o preskúmaní spôsobilosti stavby na užívanie boli predložené potrebné doklady:

- projektová dokumentácia skutočného vyhotovenia + dopracovanie prepočtu statickej dopravy;
- doklad preukazujúci iné právo – rozhodnutie vlastníkov bytového domu (súhlas);
- stanoviská: OÚ Pezinok OSŽP OH, ORHaZZ v Pezinku, RÚVZ Bratislava a Inšpektorát práce Bratislava, Mesto Pezinok ako orgán územného plánovania;
- energetický certifikát - doplnok;
- správy o odborných prehliadkach a odborných skúškach;

Zmena stavby bola stavebne dokončená vo februári 2024.

Podľa § 84 ods. 7 písm. a) zákona č. 25/2025 Z. z. - *Doterajšie predpisy v znení účinnom do 31. marca 2025 sa použijú na preskúmanie spôsobilosti stavieb na užívanie vrátane vydávania záväzných stanovísk pre tieto konania, ak stavba spĺňa podmienky na preskúmanie jej spôsobilosti na užívanie podľa doterajších predpisov a vlastník stavby podá žiadosť o preskúmanie spôsobilosti stavby na užívanie do 31. marca 2029.*

Podľa § 140d ods. 1 písm. a) zákona č. 50/1976 Zb. - *Stavebný úrad na žiadosť vlastníka stavby preskúma spôsobilosť stavby na užívanie, ak ide o stavbu zhotovenú a užívanú bez povolenia stavebného úradu alebo v rozpore s ním od 1. januára 1990 do 31. marca 2024 a vlastník stavby preukáže, že stavba svojim stavebnotechnickým stavom a vybavením zodpovedá základným požiadavkám na stavby a účelu, na ktorý ju vlastník nepretržite bez nedostatkov užíva, a stavebný úrad v konaní zistí, že stavba neohrozuje život.*

Podľa § 140d ods. 5 zákona č. 50/1976 Zb. - *Ak vlastník stavby preukáže splnenie podmienok podľa odseku 1 alebo 2, stavebný úrad vydá rozhodnutie, ktorým potvrdí spôsobilosť stavby na užívanie. Na konanie o preskúmaní spôsobilosti stavby na užívanie sa primerane vzťahujú ustanovenia o kolaudácii stavieb. Rozhodnutie o spôsobilosti stavby na užívanie má účinky kolaudačného rozhodnutia.*

Stavebný úrad v uskutočnenom správnom konaní preskúmal žiadosť v celom rozsahu z hľadísk uvedených v § 140d zákona č. 50/1976 Zb., prerokoval ju s účastníkmi konania a s dotknutými orgánmi a zistil, že jej užívaním nie sú ohrozené záujmy chránené stavebným zákonom a osobitnými predpismi.

Stavebný úrad v priebehu konania nezistil dôvody, ktoré by bránili vydaniu tohto rozhodnutia. Po celkovom posúdení rozhodol tak, ako je uvedené vo výrokovej časti tohto rozhodnutia.

Správny poplatok vo výške 750,- € bol zaplatený v zmysle zákona č. 145/1995 Z. z. o správnych poplatkoch v znení platnom do 31. 03. 2025.

Poučenie

Podľa § 53 a § 54 Správneho poriadku 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 M á c s
primátor mesta

Príloha pre stavebníka:

- projektová dokumentácia skutočného vyhotovenia stavby overená v konaní

Toto rozhodnutie má povahu verejnej vyhlášky v zmysle § 26 Správneho poriadku, musí byť vyvesené po dobu 15 dní na úradnej tabuli Mesta Pezinok a taktiež je zverejnené aj na internetovej stránke Mesta Pezinok – www.pezinok.sk. Posledný deň tejto lehoty je dňom doručenia.

Vyvesené dňa: 17. 7. 2016

Zvesené dňa:

Pečiatka a podpis:

[Handwritten signature]



Pečiatka a podpis:

Doručí sa verejnou vyhláškou:

účastníci konania:

stavebník: VITALITAS s.r.o., Kataríny Franklovej 5399/1, 902 01 Pezinok
vlastníci pozemku a budovy: Jozef Šindler, Cintorínska 47, 90203 Pezinok
Ing. Marek Frič, Kataríny Franklovej, 5373/42, 90201 Pezinok
Martina Fričová, Tolstého 2885/7, 90201 Pezinok
Mgr. Vladimír Dohnal, Športová 539/63, 90091 Limbach
Mgr. Zuzana Dohnalová, Športová 539/63, 90091 Limbach
Ľubomír Macháček, L. Novomeského 2687/1, 90201 Pezinok
Ing. Michal Mikolaj, Ľudovíta Rajtera, 6087/38, 90201 Pezinok
Ing. Tatiana Mikolajová, Ľudovíta Rajtera, 6087/38, 90201 Pezinok
JA4, s.r.o., Za panskou záhradou 5866/28, 90203 Pezinok
Mgr. Zuzana Búliková, Okružná ulica 6555/3, 90201 Pezinok
Ing. Žaneta Železnáková, Okružná ulica 6555/5, 90201 Pezinok
Ing. Dominik Skaličan, Okružná ulica 6555/5, 90201 Pezinok
Mgr. Jakub Frajka, Okružná ulica 6555/5, 90201 Pezinok
Mgr. Nikola Frajková, Okružná ulica 6555/5, 90201 Pezinok
Ing. Katarína Vydrová, Hlavná 207/42, 90090 Dubová
Ing. Karol Svätlik, L. Novomeského 22, 90201 Pezinok
Ing. Zuzana Zajacová, M. Nešporu 1186/7, 02404 Kysucké Nové Mesto
Martin Rácz, Kataríny Franklovej 5399/1, 90201 Pezinok
Ján Hlavanda, Okružná ulica 6555/5, 90201 Pezinok
Dominik Mihálik, Suchá nad Parnou 373, 91901 Suchá nad Parnou
Michal Ševčík, Bystrická ulica 22, 90201 Pezinok
MUDr. Miroslav Pernický, Okružná, 6555/5, 90201 Pezinok
Bc. Lenka Pernická, 1. mája, 1234/39, 90201 Pezinok
Daniela Ferková, Okružná ulica 6555/5, 90201 Pezinok
František Pravda, Svätoplukova 2712/11, 90201 Pezinok
Ivana Miháliková, 373, Suchá nad Parnou, PSČ 91901
Ingrid Danišovičová, Limbašská cesta 3573/9, 90203 Pezinok
Jozef Tománek, 1. mája, 2676/45, 90201 Pezinok
Mgr. Barbora Tománková, 1. mája, 2676/45, 90201 Pezinok
Mgr. Norbert Ondruška, Okružná ulica, 6555/5, 90201 Pezinok
Mgr. Tamara Ondrušková, Okružná ulica, 6555/5, 90201 Pezinok
Karel Votava, Cajlanská 196, Pezinok, 90201 Pezinok
Ing. Jozef Kšiňan, PhD., Kremnická 2, 04011 Košice
Ing. Pavol Török, Čerešňová 4436/13, 90301 Senec
Ing. Tomáš Török, Silvánová 875/11, 90091 Limbach
Dagmar Gádošiová, Raková 390/9, 90091 Limbach
Miroslav Gádoši, Raková 390/9, 90091 Limbach
Janette Nemešová, Raková 711/26B, 90091 Limbach

Dotknutým orgánom:

1. OÚ Pezinok – OSŽP - OPaK, OH, M. R. Štefánika 10, 902 01 Pezinok
2. Okresné riaditeľstvo HaZZ v Pezinku, Hasičská 4, 902 01 Pezinok
3. Regionálny úrad verejného zdravotníctva, Ružinovská 8, 820 09 Bratislava-Ružinov
4. Inšpektorát práce Bratislava, Za Kasárňou 1, 832 64 Bratislava
5. Mesto Pezinok – ref. ÚP, Radničné námestie 7, 902 14 Pezino

Vybavuje: Ing. arch. Jančová, tel.: 033/6901 322

Doložka o autorizácii

Tento listinný rovnopis elektronického úradného dokumentu bol vyhotovený podľa vyhlášky č. 85/2018 Z. z. Úradu podpredsedu vlády Slovenskej republiky pre investície a informatizáciu z 12. marca 2018, ktorou sa ustanovujú podrobnosti o spôsobe vyhotovenia a náležitostiach listinného rovnopisu elektronického úradného dokumentu.

Údaje elektronického dokumentu	
Názov:	Rozhodnutie § 140d zmena BD Okružná 6555/3, Vitalitas
Identifikátor:	JanSi-587-45469/2026

Autorizácia elektronického dokumentu	
Dokument autorizoval:	CN=JUDr. Roman Mács OPRÁVNENIE 1028 Primátor, G=Roman, SN=Mács, SERIALNUMBER=IDCSK-NB049047, T=Primátor, O=Mesto Pezinok, OID.2.5.4.97=NTRSK-00305022, L=Pezinok, C=SK signatureId_1784212601235
Spôsob autorizácie:	kvalifikovaná elektronická pečať s pripojenou kvalifikovanou elektronickou časovou pečiatkou
Deklarovaný dátum a čas autorizácie:	16.07.2026 16:37:14 časové pásmo UTC
Dátum a čas vystavenia kvalifikovanej časovej pečiatky:	16.07.2026 16:37:14 časové pásmo UTC
Označenie listov, na ktoré sa autorizácia vzťahuje:	JanSi-587-45469/2026 strana 1-4

Informácia o vyhotovení doložky o autorizácii	
Doložku vyhotovil:	Ing.arch. Silvia Jančová
Funkcia alebo pracovné zaradenie:	Stavebný úrad a špeciálny SÚ
Označenie orgánu verejnej moci:	Mesto Pezinok, IČO: 00305022
Dátum vytvorenia doložky:	17.7.2026
Podpis a pečiatka:	