

# Mesto PEZINOK

Radničné námestie č. 7, 902 14 Pezinok

Stavebný úrad

V Pezinku, dňa 02.07.2026.2026

Zn.: GrzJa-61-42316/2026

## KOLAUDAČNÉ ROZHODNUTIE

Navrhovateľ: **Vlastníci bytov a NP** na ul. Suvorovova 18-20, 902 01 Pezinok, podľa LV 5757 kat. úz. Pezinok:

1. Matej Farbula a Marcela Farbulová, Cajlanská, 171/A, 902 01 Pezinok
2. Ing. Radovan Bunganič, PhD. a Ing. Eva Bunganičová Vrzalová, Suvorovova, 1630/18, 902 01 Pezinok
3. Slobodanka Turčan a Mirko Turčan, Suvorovova, 1630/18, 902 01 Pezinok
4. Peter Matiaško, M R Štefánika 20/2, 902 01 Pezinok
5. Rudolf Stanko a Mária Stanková, Suvorovova, 18, 902 01 Pezinok
6. Lucia Masaryková, Pri jazere 1384/13A, 900 26 Slovenský Grob
7. Milan Potančok, Suvorovova 1630/18, 902 01 Pezinok
8. Zuzana Gramatová, Suvorovova 1630/18, 902 01 Pezinok
9. Ľubomír Šujan a Miriam Šujanová, Suvorovova, 20, 902 01 Pezinok
10. JUDr. Lucia Bardelčíková, Suvorovova 1629/20, 902 01 Pezinok
11. Mgr. Gabriela Groschmidtová L. Novomeského 50, 902 01 Pezinok
12. Radoslav Vanek, Suvorovova 1629/20, 902 01 Pezinok
13. Pavel Nagy a Zdena Nagyová, Suvorovova, 1629/20, 902 01 Pezinok
14. Vlastimil Kátlovský, Benediktiho 3054/1, 811 05 Bratislava
15. Tomáš Ziskay, Suvorovova 1629/20, 902 01 Pezinok
16. Ing. Vladimír Skovajsa, Ľudovíta Rajtera 21, 902 01 Pezinok
17. Martin Peter Waldhof a Mgr. Barbora Waldhof, Suvorovova, 1629/20, 902 01 Pezinok

V zastúpení: **SPRÁVA BYTOVÝCH DOMOV, s.r.o.**, Komenského 1438/10, 900 01 Modra, IČO: 36 773 484

(ďalej len „navrhovateľ“)

Vlastník pozemku pod stavbou lodží C-KN parc. č. 861/1:

**Mesto Pezinok**, Radničné námestie 7, 902 14 Pezinok, IČO: 00305022

Navrhovateľ v zastúpení, podal dňa 25.07.2025 na Mesto Pezinok – stavebný úrad žiadosť na kolaudáciu stavby: „**Bytový dom – prístavba prefabrikovaných lodží**“, na dokončených stavbách bytových domov so súp. č. 1629, 1630, na ul. Suvorovova 18 a 20, Pezinok, na pozemkoch C-KN parc. č. 853, 854 v kat. úz. Pezinok, spolu s prílohami.

Mesto Pezinok, 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 platnom znení (ďalej len „zákon 25/2025 Z.z.“) a podľa § 12 písm. c) zákona 25/2025 Z.z. ako orgán štátnej správy vo výstavbe, postupujúc v zmysle § 84 ods. 4 písm. b) zákona 25/2025 Z.z. po preskúmaní návrhu a na základe ústneho pojednávania spojeného s miestnym zisťovaním konaného dňa 10.07.2025, vydáva podľa § 82 ods. 1, 2 a 4 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov (ďalej len „stavebný zákon“), § 20 vyhlášky č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona a § 46 a § 47 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov (ďalej len „Správny poriadok“)

**povolenie na užívanie**

stavby:

**„Bytový dom – prístavba prefabrikovaných lodží“**

na ul. Suvorovova 18 a 20, Pezinok,

súpisné čísla: Suvorovova 18, súp.č. 1630, na pozemku C-KN parc. č. 853,  
Suvorovova 20, súp.č. 1629, na pozemku C-KN parc. č. 854,

na pozemku C-KN parc. č.: **853, 854, 861/24, 861/25, 861/26, 861/27**, podľa geometrického plánu na zameranie stavby na pozemku p.č. 861/24-./27, č. 113/2025, ktorý autorizačne overil Ing. Ondrej Kozlovský a úradne overil 13.10.2025 Okresný úrad Pezinok, katastrálny odbor č. G1-730/2025.

katastrálne územie: **Pezinok**

v rozsahu:

Na objekte bytového domu boli realizované nové certifikované prefabrikované železobetónové lodžie systému Revitalstav v celkovom počte 12 ks. Pred ich inštaláciou boli odstránené jestvujúce zábradlia a soklík francúzskych balkónikov. Takisto boli urobené výrezy do jestvujúceho kontaktného zatepľovacieho systému z dôvodu potreby osadenia nosných stien a podláh lodží k pôvodnému nosnému systému bytového domu. Lodžie boli z dôvodu zabezpečenia prenosu vodorovných síl prikotvené na úrovni každého podlažia pomocou ocelevej výstuže a chemickej kotvy. Rozmer loggií je 3,6 x 1,45 m.

Podlaha lodží je osadená do spádu 1%.

Na stavbu bolo vydané Mestom Pezinok – stavebný úrad, stavebné povolenie zn.: GrzJ-1443-49327/2024 zo dňa 25.06.2024 ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 03.08.2024.

**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 dokumentáciou overenou stavebným úradom v stavebnom konaní, a s rozhodnutím stavebného úradu o povolení stavby a s kolaudačným rozhodnutím povinný udržiavať stavbu v dobrom technickom stave tak, aby nevznikalo nebezpečenstvo požiarov a hygienických závad, aby nedochádzalo k jej znehodnoteniu a aby sa čo najviac predĺžila jej užívateľnosť.
3. Vlastník stavby je povinný dokumentáciu stavby uchovávať po celý čas jej užívania, pri zmene vlastníctva stavby ju odovzdá nadobúdateľovi a pri odstránení stavby stavebnému úradu (§ 103 stavebného zákona).
4. Vlastník stavby je povinný pravidelne aktualizovať revízne správy technického vybavenia stavby, v lehotách stanovených platnými právnymi predpismi.
5. Vlastník stavby je povinný zabezpečiť užívanie stavby v súlade s platnými právnymi predpismi ako aj platnými všeobecne záväznými nariadeniami Mesta Pezinok.
6. Vlastník stavby je povinný zabezpečiť, aby boli počas celej životnosti stavby nebezpečné priestory znížených priechodov pod 2,1 m zreteľne označené podľa § 2 ods. 1 NV č. 387/2006 Z. z.

**Obnova a stavebné úpravy bytového domu v celom realizovanom rozsahu sú schopné užívania.**

**Stanoviská dotknutých orgánov:**

Okresný úrad Pezinok, OSŽP - odpadové hospodárstvo – vyjadrenie k dokumentácii v kolaudačnom konaní č. OU-PK-OSZP-2024/014927-002 zo dňa 29.11.2024 – nemá námietky k predloženej dokumentácii v kolaudačnom konaní.

**Rozhodnutie o námietkach účastníkov konania:** v konaní neboli námietky uplatnené.

## Odôvodnenie

v zastúpení, podal dňa 25.07.2025 na Mesto Pezinok – stavebný úrad návrh na kolaudáciu stavby: „Bytový dom – prístavba prefabrikovaných lodží“, na dokončených stavbách bytových domov so súp. č. 1629, 1630, na ul. Suvorovova 18 a 20, Pezinok, na pozemkoch C-KN parc. č. 853, 854 v kat. úz. Pezinok, spolu s prílohami.

Dňom podania návrhu bolo kolaudačné konanie začaté.

Nakoľko k návrhu nebol priložený doklad o zaplatení správneho poplatku, stavebný úrad vyzval pôvodného navrhovateľa: REVITALSTAV, s.r.o., Bulhaská 9, 796 01 Prostějov, Česká republika k úhrade správneho poplatku výzvou zn.: GrzJa-5513-54457/2025 zo dňa 07.10.2026. Vo výzve navrhovateľa upozornil, na dôsledky nezaplatenia správneho poplatku. Navrhovateľ neoznámil stavebnému úradu úhradu správneho poplatku tak ako to bolo uvedené vo výzve.

Dňa, 23.03.2026 bol na Mesto Pezinok stavebný úrad doručený návrh navrhovateľa Vlastníci bytov a NP na ul. Suvorovova 18-20, 902 01 Pezinok v zastúpení SPRÁVA BYTOVÝCH DOMOV, s.r.o., Komenského 1438/10, 900 01 Modra, IČO: 36 773 484 týkajúceho sa rovnakej stavby na kolaudáciu stavby: „Bytový dom – prístavba prefabrikovaných lodží“. Podanie ani v tomto prípade neobsahovalo doklad o úhrade správneho poplatku.

Stavebný úrad e-mailom kontaktoval referát financií a účtovníctva Mesta Pezinok o kontrolu uhradenia správneho poplatku. Spoločnosť REVITALSTAV, s.r.o. uhradila správny poplatok dňa 15.10.2025.

Na stavbu bolo Mestom Pezinok vydané stavebné povolenie zn.: GrzJ-1443-49327/2024 zo dňa 25.06.2024 ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 03.08.2024.

Stavebný úrad oznámil verejnou vyhláškou v súlade s ustanovením § 80 stavebného zákona dňa 25.03.2026 písomnosťou zn. GrzJa-61-9872/2026 začatie kolaudačného konania a nariadil na prerokovanie návrhu ústne pojednávanie spojené s miestnym zisťovaním, ktoré sa uskutočnilo dňa 05.05.2026. Z ústneho pojednávania s miestnym zisťovaním bol spísaný protokol.

Na miestnom šetrení stavebný úrad zistil nedostatky na bezpečné užívanie stavby, a to, že na stavbe nie je realizované označenie zníženého podchodu lodží na 1.np bytových domov vyplývajúce zo odborného stanoviska TÜV SÜD Slovakia s.r.o., Pobočka Nitra, evidenčné číslo 716S041464/50/22/BT/OS/DOK zo dňa 11.05.2022, predloženého k stavebnému konaniu. Stavebný úrad určil lehotu 14 dní na odstránenie nedostatkov. Stavebník stavebnému úradu doložil fotodokumentáciu na ktorej boli zábery na predmetné lodžie s realizovanými opatreniami, a to dňa 30.06.2026.

Stavebník dňa 17.06.2026 podal na mesto Pezinok žiadosť o uzavretie kúpnej zmluvy na odkúpenie pozemkov pod lodžiami parc. č. 861/24, 861/25, 861/26, 861/27, kat. úz. Pezinok, podľa geometrického plánu na zameranie stavby na pozemku p.č. 861/24-:27, č. 113/2025, ktorý autorizačne overil Ing. Ondrej Kozlovský a úradne overil 13.10.2025 Okresný úrad Pezinok, katastrálny odbor č. G1-730/2025.

Stavebný úrad preskúmal návrh v kolaudačnom konaní v zmysle § 81 stavebného zákona.

Stavba bola uskutočnená podľa dokumentácie overenej stavebným úradom v stavebnom konaní a boli dodržané podmienky uvedené v rozhodnutí. Navrhovateľ stavebnému úradu predložil všetky potrebné doklady v zmysle § 17 a § 18 Vyhlášky MŽP SR 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona.

K užívaniu stavby sa kladne vyjadrili dotknuté orgány: OÚ Pezinok, odbor starostlivosti o ŽP - odpadové hospodárstvo. Ku kolaudačnému konaniu boli doložené ďalšie doklady: geometrický plán, preberacie a odovzdávacie protokoly, vyhlásenia o zhode použitých výrobkov, montážny a stavebný denník a ďalšie doklady predpísané v stavebnom zákone, vykonávacích vyhláškach a osobitných predpisoch.

V kolaudačnom konaní bolo preukázané, že užívanie stavby neohrozuje zdravie ani život osôb, ani životné prostredie.

Správny poplatok vo výške 150,- € bol zaplatený v zmysle položky 62a písm. c) ods. 2 zákona č. 145/1995 Z.z. o správnych poplatkoch v znení neskorších predpisov v pokladni Mesta Pezinok.

**Doručí sa:**

**Dotknutým orgánom:**

- 22. Okresné riaditeľstvo hasičského a záchranného zboru v Pezinku, Hasičská 4, 90201 Pezinok
- 23. TÚV SÚD Slovakia s.r.o., Pobočka Nitra, Coboriho 2, 949 01 Nitra

**Na vedomie:**

- 24. SPRÁVA BYTOVÝCH DOMOV, s r.o., Komenského 1438/10, 900 01 Modra (splnomocnený zástupca)
- 25. REVITALSTAV, s.r.o., Bulhaská 9, 796 01 Prostějov, Česká republika (zhotoviteľ)
- 26. Mesto Pezinok, Radničné námestie 7, 902 14 Pezinok (právny referát)

## 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 Mács**  
primátor mesta

Toto rozhodnutie má povahu verejnej vyhlášky v zmysle § 26 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov.

Rozhodnutie sa vyvesí po dobu 15 dní na úradnej tabuli Mesta Pezinok. Posledný deň tejto lehoty je dňom doručenia. Rozhodnutie Mesto Pezinok zverejňuje súčasne na svojom webovom sídle.

Vyvesené dňa: 27.8.2016

Zvesené dňa:

Pečiatka a podpis: 

Pečiatka a podpis:



### Doručí sa:

So žiadosťou o vyvesenie na úradnej tabuli a webovom sídle správneho orgánu.

1. Mesto Pezinok, Radničné námestie 44/7, 902 14 Pezinok

### Doručí sa verejnou vyhláškou:

#### Účastníkom konania:

2. Matej Farbula a Marcela Farbulová, Cajlanská, 171/A, 902 01 Pezinok
3. Ing. Radovan Bunganič, PhD. a Ing. Eva Bunganičová Vrzalová, Suvorovova, 1630/18, 902 01 Pezinok
4. Slobodanka Turčan a Mirko Turčan, Suvorovova, 1630/18, 902 01 Pezinok
5. Peter Matiaško, M R Štefánika 20/2, 902 01 Pezinok
6. Rudolf Stanko a Mária Stanková, Suvorovova, 18, 902 01 Pezinok
7. Lucia Masaryková, Pri jazere 1384/13A, 900 26 Slovenský Grob
8. Milan Potančok, Suvorovova 1630/18, 902 01 Pezinok
9. Zuzana Gramatová, Suvorovova 1630/18, 902 01 Pezinok
10. Ľubomír Šujan a Miriam Šujanová, Suvorovova, 20, 902 01 Pezinok
11. JUDr. Lucia Bardelčíková, Suvorovova 1629/20, 902 01 Pezinok
12. Mgr. Gabriela Groschmidtová L. Novomeského 50, 902 01 Pezinok
13. Radoslav Vanek, Suvorovova 20, 902 01 Pezinok
14. Pavel Nagy a Zdena Nagyová, Suvorovova, 1629/20, 902 01 Pezinok
15. Vlastimil Kátlovský, Benediktiho 3054/1, 811 05 Bratislava
16. Tomáš Ziskay, Suvorovova 1629/20, 902 01 Pezinok
17. Ing. Vladimír Skovajsa, Ľudovíta Rajtera 21, 902 01 Pezinok
18. Martin Peter Waldhof a Mgr. Barbora Waldhof, Suvorovova, 1629/20, 902 01 Pezinok
19. SPRÁVA BYTOVÝCH DOMOV, s r.o., Komenského 1438/10, 900 01 Modra (splnomocnený zástupca)
20. Mesto Pezinok, Radničné námestie 7, 902 14 Pezinok (majetok)
21. REVITALSTAV, s.r.o., Bulhaská 9, 796 01 Prostějov, Česká republika (zhotoviteľ)