

Mesto PEZINOK

Radničné námestie č. 7, 902 14 Pezinok

Stavebný úrad

V Pezinku, dňa 10. 10. 2025

Zn.: GrzJa-3621-53787/2025

KOLAUDAČNÉ ROZHODNUTIE

Navrhovateľ/stavebník: **Vlastníci bytov a nebytových priestorov** bytového domu na ul. Záhradná 1390/18, 1391/20, 1392/22, 1393/24, 902 01 Pezinok

V zastúpení: **Stavebné bytové družstvo občanov so sídlom v Pezinku**, Na Bielenisku 4, 902 01 Pezinok, IČO: 00170364

(ďalej len „navrhovateľ“)

podal dňa 07.03.2025 na Mesto Pezinok – stavebný úrad návrh na kolaudáciu stavby: „Zateplenie bytového domu Pezinok“, Záhradná 18, 20, 22, 24, Pezinok, na pozemkoch: C-KN parc. č. 4899, 4898, 4897, 4896, 4911/1 kat. územie Pezinok, na stavbách súp. č. 139, 1391, 1392, 1393 (ďalej len „stavba“)

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 podľa § 82 ods.1 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“)

povoľuje užívanie

stavby:

„Zateplenie bytového domu Pezinok“

na ul. Záhradná 18, 20, 22, 24, Pezinok,

súpisné čísla: Záhradná 18, súp.č. 1390, na pozemku C-KN parc. č. 4899,
Záhradná 20, súp.č. 1391, na pozemku C-KN parc. č. 4898,
Záhradná 22, súp.č. 1392, na pozemku C-KN parc. č. 4896,
Záhradná 24, súp.č. 1393, na pozemku C-KN parc. č. 4897,

na pozemku C-KN: parc. č. **4899, 4898, 4897, 4896, 4911/1** ,

katastrálne územie: **Pezinok**

v rozsahu:

- 1) zateplenie obvodového plášťa bytového domu aplikáciou kontaktného zatepl'ovacieho systému na báze minerálnej vlny hr. 180mm,
- 2) výmenu strešnej krytiny s aplikáciou poistnej hydroizolácie a doplnenie výmen krovu v miestach jestvujúcich komínov,
- 3) zateplenie stropnej konštrukcie zo strany od povalového priestoru a dodatočné zateplenie stropu zo strany od suterénu pod bytovými jednotkami,
- 4) úpravu nášľapnej vrstvy podlahy v suterénnych priestoroch v rozsahu celého podlažia,
- 5) odstránenie zatekania v mieste prestupu plynového potrubia do suterénnych priestorov,
- 6) výmenu jestvujúcich otvorových výplní otvorov spoločných priestorov a suterénu za plastové s izolačným dvojsklom,
- 7) výmenu jestvujúcich dažďových žľabov, zvodov, oplechovaní parapetov okien a ríms nad vstupmi,

- 8) chodníky pozdĺž fasád objektu budú nahradené chodníkmi z betónovej pohľadovej dlažby ukladanej do štrkového lôžka,
- 9) výmena otváratej brány pre peších, dvojkrídlovej brány a oplotenia za elektricky otváratej brány a oplotenia v hliníkovom prevedení,
- 10) v spoločných priestoroch BD bude vymenená svetelná elektroinštalácia, slaboprúdové rozvody a bleskozvod..

V rámci obnovy boli realizované búracie práce:

- demontáž pôvodných otvorových výplní spoločných priestorov a suterénu
- demontáž klampiarskych výrobkov (parapety, oplechovania vstupov, dažďové žľaby a zvody, vetracie mriežky)
- demontáž bleskozvodu
- demontáž strešnej krytiny vrátane latovania
- odstránenie keramického obkladu soklovej časti a okolo vstupov do objektu
- vybúranie betónových okapových chodníkov pozdĺž fasády objektu
- odkop v mieste zatekania do suterénnych priestorov pri plynovej prípojke vchodu č.20
- demontáž ocelevej otváratej brány, brány a príslušného oplotenia
- v suterénnych priestoroch budú demontované staré, nefunkčné elektrické rozvody
- demontáž drevených latkových deliacich stien pivničných kobiek.

Na stavbu bolo vydané Mestom Pezinok – stavebný úrad, stavebné povolenie zn.: GrzJa-342-1813/2024 zo dňa 22.01.2024 ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 26.02.2024.

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

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

Ďalšie podmienky:

- vlastník stavby je povinný zabezpečiť užívanie stavby v súlade s platnými právnymi predpismi ako aj s platnými všeobecne záväznými nariadeniami Mesta Pezinok.

Stanoviská dotknutých orgánov:

Okresný úrad Pezinok, OSŽP - odpadové hospodárstvo – vyjadrenie k dokumentácii v kolaudačnom konaní č. OU-PK-OSZP-2025/004903-002 zo dňa 03.03.2025 – nemá námietky k predloženej dokumentácii v kolaudačnom konaní.

Okresné riaditeľstvo hasičského a záchranného zboru v Pezinku – Záväzné stanovisko č. ORHZ-PK1-2025/001283-002 zo dňa 11.07.2025: s vydaním rozhodnutia z hľadiska protipožiarnej bezpečnosti stavby súhlasí bez pripomienok.

Krajský pamiatkový úrad Bratislava – stanovisko doručené do e-mailovej schránky dňa 07.07.2025 Ak je stavba realizovaná v súlade so schválenou PD a splnená je aj požiadavka KPÚ na povrchovú úpravu kovových prvkov (sivá matná) a materiálu strešnej krytiny (keramická tehlovočervenej farebnosti s matnou povrchovou úpravou), KPÚ Bratislava súhlasí s vydaním kolaudačného rozhodnutia.

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

Odôvodnenie

Navrhovateľ podal dňa 07.03.2025 na Mesto Pezinok – stavebný úrad návrh na kolaudáciu stavby: „Zateplenie bytového domu Pezinok“, Záhradná 18, 20, 22, 24, Pezinok, na pozemkoch: C-KN parc. č. 4899, 4898, 4897, 4896, 4911/1 kat. územie Pezinok, na stavbách súp. č. 139, 1391, 1392, 1393, kat. úz. Pezinok.

Dňom podania návrhu bolo kolaudačné konanie začaté.

Na stavbu bolo vydané Mestom Pezinok stavebné povolenie zn.: GrzJa-342-1813/2024 zo dňa 22.01.2024 ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 26.02.2024.

Stavebný úrad oznámil verejnou vyhláškou v súlade s ustanovením § 80 stavebného zákona dňa 05.06.2025 písomnosťou zn. GrzJa-3621-40102/2025 začatie kolaudačného konania a nariadil na prerokovanie návrhu ústne pojednávanie spojené s miestnym zisťovaním, ktoré sa uskutočnilo dňa 10.07.2025. Z ústneho pojednávania s miestnym zisťovaním bol spísaný protokol.

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, OR HaZZ v Pezinku, KPÚ Bratislava, boli doložené správy o odbornej prehliadke a odbornej skúške elektrického zariadenia a bleskozvodu, preberacie a odovzdávacie protokoly, vyhlásenia o zhode použitých výrobkov, montážne denníky, prehlásenie stavebného dozoru 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 50,- € 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.

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:

23.10.2025

Zvesené dňa:

Pečiatka a podpis:

JP1



MESTO PEZINOK
Mestský úrad
Radničné nám. 7
902 14 PEZINOK
-5/11-

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. Vlastníci bytov a nebytových priestorov bytového domu na ul. Záhradná 1390/18, 1391/20, 1392/22, 1393/24, 902 01 Pezinok
3. Stavebné bytové družstvo občanov so sídlom v Pezinku, Na Bielenisku 4, 902 01 Pezinok

Doručí sa:

Dotknutým orgánom:

4. Krajský pamiatkový úrad Bratislava, Leškova 17, 811 04 Bratislava
 5. Okresné riaditeľstvo hasičského a záchranného zboru v Pezinku, Hasičská 4, 90201 Pezinok
 6. Inšpektorát práce Bratislava, Za Kasáňnou 1, 832 64 Bratislava-Nové Mesto
- Na vedomie:**
7. Stavebné bytové družstvo občanov so sídlom v Pezinku, Na Bielenisku 4, 902 01 Pezinok
 8. Mesto Pezinok, Radničné námestie 7, 902 14 Pezinok
 9. Ing. Marek Marčan, Zvolenská 22, 949/11 Nitra (projektant)

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 úradného dokumentu	
Názov:	Kolaudačné rozhodnutie povolenie užívania - zateplenie bytového domu Pezinok - Záhradná 18-24
Identifikátor:	GrzJa-3621-53787/2025

Autorizácia elektronického úradného dokumentu	
Dokument autorizoval:	C=SK, L=Pezinok, T=Primátor, OID.2.5.4.97=NTRSK-00305022, O=MANDANT Mesto Pezinok, SERIALNUMBER=IDCSK-NB049047, SN=Mács, G=Roman, CN=MANDATÁR JUDr. Roman Mács OPRÁVNENIE 1028 signatureId_1761144318909
Spôsob autorizácie:	kvalifikovaný elektronický podpis vyhotovený s použitím mandátneho certifikátu s pripojenou kvalifikovanou elektronickou časovou pečiatkou
Deklarovaný dátum a čas autorizácie:	22.10.2025 16:45:38 časové pásmo UTC
Dátum a čas vystavenia kvalifikovanej časovej pečiatky:	22.10.2025 16:45:38 časové pásmo UTC
Označenie listov, na ktoré sa autorizácia vzťahuje:	GrzJa-3621-53787/2025

Informácia o vyhotovení doložky o autorizácii	
Doložku vyhotovil:	Eubica Takáčová
Funkcia alebo pracovné zaradenie:	Stavebný úrad a špeciálny SÚ
Označenie orgánu verejnej moci:	Mesto Pezinok, IČO: 00305022
Dátum vytvorenia doložky:	23.10.2025
Podpis a pečiatka:	