



KOLAUDAČNÉ OSVEDČENIE
-VEREJNÁ VYHLÁŠKA-

Mesto Žiar nad Hronom, ktorá je 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 „Stavebný zákon“) príslušným stavebným úradom, podľa § 46 a § 47 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov (ďalej len „správny poriadok“) rozhodujúc podľa § 67 Stavebného zákona v spojení s § 21 a § 22 vyhlášky č. 60/2025 Z. z. o štruktúre a prevádzke informačného systému územného plánovania a výstavby, o obsahu podaní a obsahu a rozsahu dokumentácie stavby (ďalej len „vyhláška č. 60/2025 Z. z.“) vydáva

k o l a u d a č n é o s v e d č e n i e
pri zmene v užívaní stavby

ID stavby:	---
názov stavby:	Administratívne priestory (v bytovom dome súp. číslo 375)
na pozemku parc. číslo:	CKN 395
katastrálne územie:	Žiar nad Hronom
stavebník ma stavbe:	právo vlastníka podľa LV č. 3152
účel stavby:	1220 – budovy pre administratívu – administratívna budova
typ stavby:	zmena v užívaní stavby
charakter stavby:	trvalá
stavebník:	BYTSPOL, s. r. o., A., Dubčeka 41, 965 01, IČO: 44583401 a Správcovská spoločnosť BYTSPOL, s. r. o., A. Dubčeka 41, 965 01 Žiar nad Hronom, IČO: 36715336
projektant:	Ing. Martin Bartoš, autorizovaný stavebný inžinier, číslo oprávnenia 6152*11, konštrukcie pozemných stavieb
identifikačné údaje	
dokumentácie:	projektová dokumentácia k zmene účelu stavby „Servis bielej techniky“ na administratívne priestory, vypracoval Ing. Martin Bartoš, autorizovaný stavebný inžinier, číslo oprávnenia 6152*11, konštrukcie pozemných stavieb, Lučenská 398/45, 990 01 Veľký Krtíš; dátum: 01/2025



Zoznam účastníkov konania (§66 ods. 9 stavebného zákona):

- Stavebník: BYTSPOL, s. r. o., A. Dubčeka 41, 96501 Žiar nad Hronom, IČO: 44583401; Správcovská spoločnosť BYTSPOL, s. r. o., A. Dubčeka 41, 96501 Žiar nad Hronom, IČO: 36715336;
- Zodpovedný projektant: Ing. Martin Bartoš, Lučenská 398/45, 99001 Veľký Krtíš;
- Vlastníci bytov a nebytových priestorov v bytovom dome č. 375, A. Dubčeka 375/35, 96501 Žiar nad Hronom.

Popis stavby:

Predmetom konania o zmene v užívaní stavby z pôvodného účelu užívania stavby „Servis bielej techniky“ na nový účel stavby „Administratívne priestory“ je zmena účelu nebytových priestorov, nachádzajúcich sa v priestoroch suterénu –1 mezanín existujúceho bytového domu č. 375. Objekt bytového domu č. 375 na Ul. A. Dubčeka 375, 965 01 Žiar nad Hronom je zastrešený plochou strechou. Vykurovanie, zásobovanie vodou, elektroinštalácia a odkanalizovanie je riešené napojením z existujúcich rozvodov bytového domu č. 375. Novým účelom užívania miestnosti 1.03 je kancelária, miestnosti 1.04 je kancelária.

Dispozičné riešenie objektu pozostáva z miestností: 1.01 predsieň (4,34m²), 1.02 chodba (10,37m²), 1.03 kancelária (22,20m²), 1.04 kancelária (38,74m²), 1.05 kuchynka (6,72m²), 1.06 WC (2,37m²); spolu: 84,74m².

Zoznam záväzných stanovísk a záväzných vyjadrení uplatnených v konaní:

- Mesto Žiar nad Hronom, odbor životného prostredia a infraštruktúry, záväzné stanovisko orgánu územného plánovania pod číslom OZPI-1751/2025, O: 12736/2025 zo dňa 04.04.2025;
- Regionálny úrad verejného zdravotníctva v Žiari nad Hronom, záväzné stanovisko č. RÚVZZH/OPPL/1604/6620/2025 zo dňa 15.10.2025;
- Okresné riaditeľstvo hasičského a záchranného zboru v Žiari nad Hronom, oddelenie požiarnej prevencie, záväzné stanovisko č. ORHZ-ZH1-2025/000743-002 zo dňa 21.10.2025;
- Okresné riaditeľstvo hasičského a záchranného zboru v Žiari nad Hronom, oddelenie požiarnej prevencie, záväzné stanovisko č. ORHZ-ZH1-2026/000395-002 zo dňa 06.05.2026;
- Okresný úrad Žiar nad Hronom, odbor starostlivosti o životné prostredie, orgán štátnej správy odpadového hospodárstva, vyjadrenie č. OU-ZH-OSZP-2025/016674-002 zo dňa 17.10.2025;
- Inšpektorát práce Banská Bystrica, záväzné stanovisko č. IPBB/IPBB_2.0-OBOZP/KON/2026/2551 zo dňa 06.05.2026;
- Inšpektorát práce Banská Bystrica, nahradzujúce záväzné stanovisko č. IBB-023-74-BOZP/ZS-C12,33-26 (IPBB/IPBB_2.0-OBOZP/KON/2026/2551) zo dňa 15.05.2026.

I. Pre užívanie stavby na nový spôsob užívania stavebný úrad stanovuje tieto podmienky:

1. Predmetná stavba bude užívaná len na účel určený týmto osvedčením.
2. Každá zmena v užívaní stavby presahujúca rámec tohto rozhodnutia musí byť dopredu odsúhlasená stavebným úradom.
3. Stavbu udržiavať v dobrom technickom stave tak, aby nevzniklo nebezpečenstvo požiarnych a hygienických závad, aby nedochádzalo k jej znehodnocovaniu alebo ohrozeniu jej vzhľadu a aby sa čo najviac predĺžila jej užívateľnosť.
4. Zabezpečiť pravidelné kontroly a revízie technických zariadení v zmysle platných technických predpisov ako aj príslušných STN.
5. S odpadmi, ktoré vzniknú počas užívania stavby nakladať v súlade s ustanoveniami zákona č. 79/2015 Z. z. o odpadoch a s ním súvisiacich vykonávacích predpisoch a v súlade s aktuálnym VZN mesta Žiar nad Hronom o nakladaní s odpadom.
6. Projektovú dokumentáciu stavby, príslušné rozhodnutia a doklady uchovávať po celý čas jej užívania, pri zmene vlastníctva ju odovzdá novému nadobúdateľovi.

II. Podmienky vyplývajúce z podmienok dotknutých orgánov:

- neboli uplatnené



III. Nedostatky, ktoré budú odstránené v stanovených lehotách:

1. Inšpektorát práce Banská Bystrica, záväzné stanovisko č. IBB-023-74-BOZP/ZS-C12,33-26, IPBB/IPBB_2.0-OBOZP/KON/2026/2551 zo dňa 15.05.2026:

Na základe zisteného Inšpektorát práce Banská Bystrica súhlasí s vydaním kolaudačného osvedčenia o zmene v užívaní stavby z pôvodného účelu stavby „Nebytový priestor č. 1“ na pozemku parc. č. CKN 395 v katastrálnom území Žiar nad Hronom na nový účel stavby: „Administratívne priestory“ a žiada odstrániť uvedené nedostatky a oznámiť ich odstránenie na inšpektorát práce Banská Bystrica v termíne **do 2 mesiacov** odo dňa nadobudnutia právoplatnosti osvedčenia:

- Stavebník nepredložil návod na obsluhu od klimatizačných zariadení, ktoré sú umiestnené v kolaudovanom objekte, čím porušil ustanovenie § 8 od. 1 nariadenia vlády 392/2006 o minimálnych bezpečnostných a zdravotných požiadavkách pri používaní pracovných prostriedkov. (0999)
- Stavebník nezabezpečil na rampe pred vstupom do kolaudovaného objektu ochranné opatrenie – ochranné zábradlie v zmysle bezpečnostnej úrovne upravenej v čl. 4.1 STN 74 3305:2014, čím porušil ustanovenie § 13 ods. 3 zákona č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov. (0611)
- Stavebník nezabezpečil, aby štvorstupňové schodište vedúce do kolaudovaného objektu bolo opatrené držadlom v zmysle bezpečnostnej úrovne upravenej v čl. 44, STN 73 4130:1985, čím porušil ustanovenie § 13 ods. 3 zákona č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov. (0611)

IV. Námietky účastníkov konania:

- V zákonom stanovenej lehote neboli uplatnené námietky účastníkov konania.

Odôvodnenie

Dňa 11.03.2026 podali spoločnosť BYTSPOL, s. r. o., so sídlom A. Dubčeka 41, 965 01 Žiar nad Hronom, IČO: 44583401 a spoločnosť Správcovská spoločnosť BYTSPOL, s. r. o., so sídlom A. Dubčeka 421, 965 01 Žiar nad Hronom, IČO: 36715336 (ďalej ako „stavebník“) žiadosť o zmenu v užívaní stavby z pôvodného účelu užívania stavby „Servis bielej techniky“ na nový účel stavby „Administratívne priestory“. Dňom podania žiadosti bolo začaté konanie o zmene v užívaní stavby.

Stavebný úrad rozhodnutím zo dňa 07.12.2004 pod číslom spisu 3343/2004, právoplatným dňa 07.12.2004 povolil zmenu účelu užívania spojenú so zmenou stavby „Jednoizbový byt č. 3 a dvojizbový byt č. 4“ na suterénnom podlaží (-1 mezanín) bytového domu na Ul. A. Dubčeka č. 35 Žiar nad Hronom na nový účel „Servis bielej techniky“. Kolaudačným rozhodnutím pod číslom spisu 4020/2004 zo dňa 07.01.2005, právoplatným dňa 25.01.2005 bola zmena užívania spôsobilá prevádzky.

Stavebný úrad dňa 15.01.2024 ohlásením stavebných úprav pod č. spisu OSP-871/2024 (2680/2023), O: 24114/2023 povolil stavebné úpravy stavby.

Podľa Výpisu z katastra nehnuteľností LV č. 3152 je vlastníkom časti stavby „Nebytový priestor č. 1 v bytovom dome č. 375“ - bytová budova súp. číslo 375, -1 mezanín existujúceho bytového domu č. 375 na Ul. A. Dubčeka 375, 965 01 Žiar nad Hronom, na pozemku parc. číslo CKN 395 v katastrálnom území Žiar nad Hronom stavebník.

Stavebný úrad oznámením pod číslom OSP-1686/2026, O: 12633/2026 zo dňa 25.03.2026 oznámil začatie konania o zmene v užívaní stavby dotknutým orgánom a známym účastníkom konania a na prerokovanie návrhu nariadil kolaudačnú obhliadku na deň 28.04.2026. Oznámenie o začatí konania bolo doručené všetkým pozvaným účastníkom konania, dotknutým orgánom a dotknutým právnickým osobám včas.

V oznámení stavebný úrad upozornil účastníkov konania, dotknuté orgány a dotknuté právnické osoby, že svoje návrhy, pripomienky a námietky môžu uplatniť najneskôr na kolaudačnej obhliadke, inak k nim nebude prihliadnuté. Stavebný úrad zároveň v oznámení upozornil účastníkov konania, dotknuté



MESTO ŽIAR NAD HRONOM

Stavebný úrad

orgány a dotknuté právnické osoby poučil, kde je možné nahliadnuť do podkladov rozhodnutia. Kolaudačná obhliadka bola vykonaná dňa 28.04.2025. O jej priebehu bol spísaný protokol s uvedením všetkých dôležitých skutočností a zistení stavebného úradu.

Vzhľadom na skutočnosť, že stavebný úrad pri kolaudačnej obhliadke zistil na stavbe závary brániace jej užívaniu s prihliadnutím na charakter zistených nedostatkov, vydal dotknutý orgán Inšpektorát práce Banská Bystrica písomné stanovisko číslo IPBB/IPBB_2.0-OBOZP/KON/2026/2551 zo dňa 06.05.2026, v ktorom nesúhlasí s vydaním kolaudačného osvedčenia pre predmetnú stavbu.

Stavebný úrad rozhodnutím pod číslom OSP-1686/2026, O: 14906/2026 zo dňa 04.05.2026 prerušil kolaudačné konanie a vyzval stavebníka na odstránenie nedostatkov zistených pri kolaudačnej obhliadke a doplnenie súhlasného záväzného stanoviska Inšpektorátu práce Banská Bystrica k zmene v užívaní podľa § 68 Stavebného zákona.

Zistené nedostatky boli odstránené dňa 15.05.2026 a na stavebný úrad bolo doručené od Inšpektorátu práce Banská Bystrica súhlasné nahradzujúce záväzné stanovisko č. IBB-023-74/BOZP/ZS-C132,33-26; IPBB/IPBB_2.0-OBOZP/KON/2026/2551.

Stavebný úrad vykonal kontrolu dokladov o výsledkoch predpísaných skúšok a dokladov o tom, že stavba je spôsobilá na bezpečnú a plynulú prevádzku; preskúmal, či skutočné realizovanie stavby a jej užívanie nebude ohrozovať verejný záujem, predovšetkým z hľadiska ochrany života a zdravia osôb, životného prostredia, bezpečnosti práce a technických zariadení.

Stavba vyhovuje všeobecným technickým požiadavkám na výstavbu. Z predložených dokladov o výsledkoch predpísaných skúšok vyplýva, že je schopná riadneho užívania.

V priebehu konania nevzniesli účastníci konania žiadne námietky ani pripomienky k vydaniu kolaudačného osvedčenia. V podmienkach tohto rozhodnutia stavebný úrad stanovil podmienky pre užívanie stavby.

Zoznam príloh doplnených ku zmene v užívaní stavby:

- projektová dokumentácia 2x;
- doklad o zaplatení správneho poplatku vo výške 600,- eur zo dňa 12.03.2026 (podľa zák. NR SR č. 145/1995 Z. z. o správnych poplatkoch v znení neskorších predpisov);
- Výpis z listu vlastníctva č. 3152;
- Rozhodnutie o povolení zmeny účelu užívania stavby spojenou so zmenou stavby pod číslom 3343/2004 zo dňa 07.12.2004, právoplatné 07.12.2004 vydané mestom Žiar nad Hronom;
- Kolaudačné rozhodnutie pod číslom 4020/2004 zo dňa 07.01.2005, právoplatné dňa 25.01.2005 vydané mestom Žiar nad Hronom;
- Oznámenie k ohláseniu stavebných úprav pod číslom OSP-871/2004 (2680/2023), O: 24114/2023 zo dňa 15.01.2024 vydané mestom Žiar nad Hronom;
- Mesto Žiar nad Hronom, odbor životného prostredia a infraštruktúry, záväzné stanovisko orgánu územného plánovania pod číslom OZPI-1751/2025, O: 12736/2025 zo dňa 04.04.2025;
- Zápisnica zo zhromaždenia spoločenstva vlastníkov zo dňa 13.05.2024;
- Správa o odbornej prehliadke a skúške elektrického zariadenia;
- Okresný úrad Žiar nad Hronom, odbor starostlivosti o životné prostredie, orgán štátnej správy odpadového hospodárstva, vyjadrenie č. OU-ZH-OSZP-2025/016674-002 o dňa 17.10.2025;
- Regionálny úrad verejného zdravotníctva v Žiari nad Hronom, záväzné stanovisko č. RÚVZZH/OPPL/1604/6620/2025 zo dňa 15.10.2025;
- Okresné riaditeľstvo hasičského a záchranného zboru v Žiari nad Hronom stanovisko č. ORHZ-ZH1-2025/000743-002 zo dňa 21.10.2025;
- Okresné riaditeľstvo hasičského a záchranného zboru v Žiari nad Hronom stanovisko č. ORHZ-ZH1-2026/000395-002 zo dňa 06.05.2026;
- Inšpektorát práce Banská Bystrica záväzné stanovisko č. IPBB/IPBB_2.0-OBOZP/KON/2026/2551 zo dňa 06.05.2026, ktoré nahradilo záväzné stanovisko č. IBB-023-74-BOZP/ZS-C12,33-26; OPBB/IPBB_2.0-OBOZP/KON/2026/2551 zo dňa 15.05.2026.

Podľa § 68 ods. 2 Stavebného zákona zmeny v užívaní stavby, ktoré spočívajú v zmene spôsobu užívania stavby, jej prevádzkového zariadenia, v zmene spôsobu a v podstatnom rozšírení výroby alebo činností, ktoré by mohli ohroziť život alebo zdravie ľudí alebo životné prostredie, vyžadujú rozhodnutie správneho orgánu o zmene v užívaní stavby.



Podľa § 68 ods. 3 Stavebného zákona *Ak je zmena v užívaní stavby spojená so zmenou dokončenej stavby, prerokuje ju správny orgán v konaní o stavebnom zámere, overí projekt stavby a po jej dokončení vykoná kolaudáciu zmeny dokončenej stavby. Zmenu v užívaní stavby, ktorá je spojená so stavebnými úpravami, ktoré vyžadovali ohlásenie, prerokuje správny orgán po ich dokončení.*

Podľa § 68 ods. 4 Stavebného zákona *na konanie o zmene stavby sa vzťahujú primerane ustanovenia § 66 a § 67.*

V rámci konania stavebný úrad zistil, že nový spôsob v užívaní stavby administratívne priestory nebude ohrozovať verejný záujem, z hľadiska ochrany života a zdravia osôb, životného prostredia, bezpečnosti práce a technických zariadení.

Podľa § 66 ods. Stavebného zákona *7 ak sa kolaudáciou zistí, že stavba je spôsobilá na prevádzku, správny orgán vydá na stavbu kolaudačné osvedčenie do 15 dní od uskutočnenia kolaudačnej obhliadky.*

Podľa § 66 ods. 9 Stavebného zákona *účastníkom konania pri kolaudácii, pri povoľovaní skúšobnej prevádzky a pri povoľovaní predčasného užívania stavby je stavebník, vlastník stavby, ak nie je stavebníkom a vlastníkom pozemku, na ktorom je stavba umiestnená. Ak počet účastníkov konania je väčší ako 20, alebo ak účastník konania alebo pobyt účastníkov konania nie je správneho orgánu známy, kolaudácia sa oznamuje verejnou vyhláškou.*

Toto kolaudačné osvedčenie pri zmene v užívaní stavby je podľa § 67 ods. 2 Stavebného zákona osvedčením stavebno-technickej spôsobilosti stavby na nový spôsob užívania stavby, čo bolo dosvedčené protokolmi a správami o vykonaných skúškach a na základe súhlasných stanovísk dotknutých orgánov a dotknutých právnických osôb. Stavebný úrad na základe preskúmania a zhodnotenia predložených dokladov, vyjadrení účastníkov konania, dotknutých orgánov a dotknutých právnických osôb a vykonaného konania zistil, že boli splnené podmienky podľa stavebného zákona, vyhovelo sa všeobecným technickým požiadavkám na výstavbu a užívaním stavby nebude ohrozený život a zdravie osôb, ani životné prostredie.

Na základe uvedených skutočností stavebný úrad rozhodol tak, ako je uvedené vo výrokovej časti tohto kolaudačného osvedčenia.

Poučenie

Podľa § 53 a nasl. zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov proti tomuto rozhodnutiu možno podať odvolanie v lehote **15 dní** odo dňa oznámenia rozhodnutia. Odvolanie sa podáva na stavebný úrad – mesto Žiar nad Hronom, Š. Moysesova 46, 965 19 Žiar nad Hronom, pričom odvolacím orgánom je Regionálny úrad pre územné plánovanie a výstavbu Banská Bystrica.

Rozhodnutie je po vyčerpaní opravných prostriedkov preskúmateľné správnym súdom podľa ustanovení Správneho súdneho poriadku.

Mgr. Peter Antal
primátor



MESTO ŽIAR NAD HRONOM
Stavebný úrad

Doručí sa účastníkom konania verejnou vyhláškou – stavebník: BYTSPOL, s. r. o., A. Dubčeka 41, 96501 Žiar nad Hronom, IČO: 44583401; Správcovská spoločnosť BYTSPOL, s. r. o., A. Dubčeka 41, 96501 Žiar nad Hronom, IČO: 36715336; zodpovedný projektant: Ing. Martin Bartoš, Lučenská 398/45, 99001 Veľký Krtíš; Vlastníci bytov a nebytových priestorov v bytovom dome č. 375, A. Dubčeka 375/35, 96501 Žiar nad Hronom (§ 66 ods. 9 stavebného zákona).

Doručenie verejnou vyhláškou sa vykoná tak, že sa písomnosť vyvesí po dobu 15 dní na úradnej tabuli mesta Žiar nad Hronom a na webovom sídle mesta Žiar nad Hronom www.ziar.sk. Posledný deň tejto lehoty je dňom doručenia. Zverejnenie verejnej vyhlášky musí byť uskutočnené v zmysle § 26 ods. 2 správneho poriadku.

1. Mesto Žiar nad Hronom – úradná tabuľa – zverejnenie po dobu 15 dní:

Vyvesené dňa:

Zvesené dňa:.....

2. Webové sídlo mesta Žiar nad Hronom www.ziar.sk + CUET - zverejnenie po dobu 15 dní:

Vyvesené dňa:

Zvesené dňa:.....

podpis oprávnenej osoby
odtlačok pečiatky

Oznámenie sa doručí dotknutým orgánom:

1. Mesto Žiar nad Hronom, Š. Moysesa 46, 965 19 Žiar nad Hronom
- odbor životného prostredia a infraštruktúry, orgán územného plánovania
2. Okresný úrad Žiar nad Hronom, Nám. Matice slovenskej č. 8, 965 01 Žiar nad Hronom
- odbor starostlivosti o životné prostredie, orgán štátnej správy odpadového hospodárstva
3. Okresné riaditeľstvo hasičského a záchranného zboru v Žiari nad Hronom, SNP 127, 96501 Žiar nad Hronom
- oddelenie požiarnej prevencie
4. Regionálny úrad verejného zdravotníctva so sídlom v Žiari nad Hronom, Ul. Cyrila a Metoda 357/23, 965 01 Žiar nad Hronom
5. Inšpektorát práce Banská Bystrica, Partizánska cesta 98, 974 01 Banská Bystrica

Na vedomie:

6. BYTSPOL, s. r. o., A. Dubčeka 41, 96501 Žiar nad Hronom, IČO: 44583401
7. Správcovská spoločnosť BYTSPOL, s. r. o., A. Dubčeka 41, 96501 Žiar nad Hronom, IČO: 36715336
8. Vlastníci bytov a nebytových priestorov v bytovom dome č. 375, A. Dubčeka 375, 965 01 Žiar nad Hronom – Bytové spoločenstvo domu č. 375