



Číslo konania: S-PUSR-010114/2026

Číslo rozhodnutia: Z-PUSR-048027/2026

Miesto, dátum: Bratislava, 08.07.2026

Vybavuje, kontakt: Baloghová Innet, innet.baloghova@pamiatky.gov.sk

Krajský pamiatkový úrad Bratislava (ďalej len „KPÚ Bratislava“ alebo „správny orgán“) je podľa § 9 ods. 5 zákona č. 49/2002 Z. z. o ochrane pamiatkového fondu v znení neskorších predpisov (ďalej len „pamiatkový zákon“) miestne príslušným správnym orgánom a podľa § 11 ods. 1 pamiatkového zákona vecne príslušným správnym orgánom na úseku ochrany pamiatkového fondu. KPÚ Bratislava podľa § 46 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov (ďalej len „správny poriadok“) vydáva toto

### rozhodnutie

KPÚ Bratislava podľa § 32 ods. 2 a 4 pamiatkového zákona určuje zámer vlastníkov bytového domu na **Kozej ul. č. 12 v Bratislave I, parc. č. 3247, k. ú. Staré Mesto**, vykonať obnovu národnej kultúrnej pamiatky (ďalej len „NKP“) „dom bytový“, evidovanej v Ústrednom zozname pamiatkového fondu (ďalej len „ÚZPF“) pod č. 492/1, situovanej v Pamiatkovej zóne Bratislava – centrálna mestská oblasť (ďalej len „pamiatková zóna“) z hľadiska záujmov chránených pamiatkovým zákonom **v rozsahu obnovy fasády, riešenia tepelno-technických vlastností strechy, sanácie vlhkosti a návrhu opatrení proti vlhkosti vrátane interiéru objektu, obnovy vstupnej historickej brány a ďalších súvisiacich stavebných a reštaurátorských zásahov podľa technického stavu objektu, za**

### prípustný

a určuje nasledovné podmienky:

1. Pred zahájením obnovy fasády zvolajú spoluvlastníci objektu, resp. ich splnomocnený zástupca úvodné prerokovanie za účasti vybraného dodávateľa umelecko-remeselných prác a zástupcu KPÚ Bratislava, na ktorom bude určený harmonogram a detaily obnovy objektu, podľa nižšie stanovených podmienok tohto rozhodnutia.
2. Obnova fasády objektu bude realizovaná umelecko-remeselným spôsobom, osobou s príslušnou špecializáciou v odbore omietkar na omietkové a štukatérske práce na štukové prvky, s praxou v oblasti obnov nehnuteľných kultúrnych pamiatok, resp. reštaurátorom.
3. Všetky historické vrstvy omietok a povrchových náterov, tiež historické architektonické a tvaroslovné prvky fasády budú zachované. V maximálnom rozsahu obnoviť architektonické tvaroslovie metódou konzervácie a v prípade potreby rekonštrukcie, primerane k súčasnému stavebno-technickému stavu. Chýbajúce alebo poškodené časti doplniť materiálom a tvarovou kópiou podľa pôvodných zachovaných tvaroslovných prvkov, resp. častí. Aplikovať materiály s primeranou paropriepustnosťou.
4. Ak stavebno-technický stav profilovaných architektonických a tvaroslovných prvkov fasády preukáže nevyhnutnosť ich náhrady, bude z predmetných prvkov vyhotovená fotografická a grafická dokumentácia. Grafická dokumentácia spracovaná v mierke 1:5 bude predložená KPÚ Bratislava na schválenie a bude slúžiť ako podklad pre obnovu.
5. Pred realizáciou náteru povrchovej úpravy fasády objektu bude prerokovaná s KPÚ Bratislava vzorka farebnosti, podľa zistenej pôvodnej farebnosti fasády. Na základe predloženého vzorkovníka

dodávateľom umelecko-remeselných prác bude aplikovaná vybraná farebná vzorka na stavebne obnovený povrch, v prípade potreby upresnená, následne KPÚ Bratislava schváli finálnu farebnosť fasády.

6. V prípade výmeny klampiarskych prvkov pred realizačnými prácami vopred prerokovať a predložiť KPÚ BA na schválenie vzorky (oplechovanie, zvody, žľaby).
7. Pre riešenie sanácie vlhkosťou atakovaného muriva a návrhu opatrení proti vlhkosti suterénu postupovať v zmysle schválenej dokumentácie pre realizáciu stavby „Meštiansky dom Kozia 12, sanácia zavlhnutia spodnej stavby“, zodpovedný projektant Ing. Jozef Bako, PhD., dátum spracovania 02/2019, ktorú KPÚ Bratislava schválil záväzným stanoviskom č. Z-PUSR-056699/2025 dňa 30.07.2025.
8. Pre riešenie sanácie vlhkosťou atakovaných murív interiéru nadzemného podlažia spracovať sanačný posudok odborne spôsobilou osobou a predložiť na schválenie KPÚ Bratislava.
9. Obnovu interiéru spoločných priestorov realizovať umelecko-remeselným spôsobom, omietkárom/štukatérom, interiérové steny spoločných priestorov očistiť od degradovaných sekundárnych novodobých omietkových vrstiev, následne aplikovať paropriepustné interiérové omietky na vápennej báze. V prípade odkrytia nálezu pamiatkovej hodnoty napr. pôvodnej maľovanej výzdoby na stenách schodiska a podhladoch podest po očistení novodobých omietkových vrstiev, musí nálezca, resp. osoba zodpovedná za vykonávanie prác, najneskôr na druhý pracovný deň po jeho nájdení, podľa § 32 ods. 14 pamiatkového zákona, oznámiť KPÚ BA. Nález musí byť ponechaný bez zmeny až do obhliadky a rozhodnutia KPÚ BA.
10. Kamenné schodisko obnoviť umeleckým kamenárom, resp. reštaurátorom, ktorý spracuje pred obnovou technologický postup a predloží na schválenie KPÚ Bratislava. Pôvodné liatinové zábradlie a podporný stĺp s tvaroslovnou hlavicom a pätkou situovaný vedľa nástupných schodov hlavného schodiska obnoviť umelecko-remeselným spôsobom umeleckým kováčom, resp. reštaurátorom, ktorý spracuje pred obnovou technologický postup a predloží na schválenie KPÚ Bratislava.
11. Pôvodnú drevenú vstupnú bránu zo strany Kozej ulice repasovať umelecko-remeselným spôsobom, práce môže vykonávať špecializovaná osoba v oblasti umelecko-remeselného stolárstva, resp. reštaurátor. Pri obnove vstupnej brány budú zachované všetky tvaroslovné prvky, prípadné úbytky budú doplnené a drevo primerane ošetrené. Povrchová úprava bude prerokovaná a odsúhlasená KPÚ BA.
12. Pred začatím realizačných prác na obnove vstupnej brány predloží splnomocnený zástupca spoluvlastníkov nehnuteľnosti na KPÚ BA spracovanú technickú správu dodávateľom umelecko – remeselných prác (podľa podmienky č. 11), ktorá bude špecifikovať technologický spôsob obnovy. Špecifikovaný bude návrh použitých materiálov, spôsob ošetrenia dreva, spôsob aplikácie povrchovej úpravy dreva a farebnosť. Technologický postup prác obnovy dvernej výplne obsahujúci fotodokumentáciu predložiť pred realizáciou na schválenie KPÚ BA.
13. Kamenný portál s nástupnými schodmi pred vstupom do objektu obnoviť umelecko-remeselným spôsobom špecializovanou osobou v odbore kamenár, resp. reštaurátor. Úbytky doplniť v pôvodnom materiáli, v identickej farebnosti a štruktúre s originálom. Pred začatím realizačných prác kamenných prvkov vlastníci, resp. ich splnomocnený zástupca predloží na KPÚ BA spracovanú technickú správu spracovanú dodávateľom umelecko – remeselných prác, ktorá bude špecifikovať technologický spôsob obnovy portálu a schodov. Technologický spôsob obnovy predložiť pred realizáciou na schválenie KPÚ BA.
14. Pre potrebu riešenia tepelno-technických vlastností strechy vrátane jej zateplenia z interiérovej strany spracovať dokumentáciu odborne spôsobilou osobou, ktorá bude v priebehu spracovania konzultovaná s KPÚ Bratislava a následne predložená na schválenie KPÚ Bratislava. Dodržaná musí byť dimenzia existujúcej strešnej konštrukcie, typ, sklon strechy a výška hrebeňa.

15. Každý stupeň projektovej dokumentácie spracovať podľa § 32 ods. 8 pamiatkového zákona, v rozpracovanosti prerokovať s KPÚ BA podľa § 32 ods. 9 pamiatkového zákona a následne predložiť na KPÚ BA za účelom vydania záväzného stanoviska podľa § 32 ods. 10 pamiatkového zákona.
16. Začiatok realizačných prác na obnove predmetnej nehnuteľnosti ohlásia vlastníci, resp. ich splnomocnený zástupca v predstihu, preukázateľne písomnou formou na KPÚ BA, štátny dohľad bude vykonávať Mgr. Baloghová KPÚ Bratislava.
17. Každú závažnú zmenu oproti schválenému zámeru a zmenu oproti alebo nad rámec tohto rozhodnutia je nutné prerokovať a schváliť správnym orgánom.

### Odôvodnenie:

KPÚ Bratislava prijal dňa 7.5.2026 žiadosť od predsedu spoločenstva vlastníkov SPOLOČENSTVO KOZIA 12, Kozia 12, 811 03 Bratislava, o vydanie rozhodnutia o zámere obnovy v rozsahu obnovy fasády, riešenia tepelno-technických vlastností strechy, sanácie vlhkosti a návrhu opatrení proti vlhkosti vrátane interiéru objektu, obnovy vstupnej historickej brány a ďalších súvisiacich stavebných a reštaurátorských zásahov podľa technického stavu objektu. Predmetný bytový dom na Kozej ul. č. 12 v Bratislave I je NKP evidovaná v ÚZPF pod č. 492/1, situovaná v pamiatkovej zóne.

Nájomný bytový dom postavený v 80-tych rokoch 19. st. v tvarosloví neskorého klasicizmu sa nachádza v nároží radovej zástavby ulíc Kozia a Konventná. Objekt predstavuje typ bytového domu, ktorý svojou dispozíciou spoluvytvára ucelené architektonicko-urbanistické prostredie dotknutej časti pamiatkovej zóny. Pamiatkové hodnoty objektu spočívajú v jeho spojení s okolitou zástavbou, v dispozičnom riešení, ako aj v slohovej úprave fasád a interiérových remeselných prvkoch. Na základe vyššie uvedeného sú pamiatkové hodnoty domu koncentrované v autenticky zachovanej historickej hmotovo-priestorovej skladbe a tvaroslovných prvkoch.

Dňa 22.6.2026 bola na KPÚ Bratislava doplnená žiadosť o Zápisnicu zo zhromaždenia vlastníkov bytov a nebytových priestorov so súhlasom s projektom obnovy bytového domu. KPÚ Bratislava oznámil dňa 3.6.2026 začatie správneho konania. V rámci stanovenej lehoty neboli vznesené zo strany spoluvlastníkov žiadne námietky. KPÚ Bratislava určil podmienky č. 1-5 týkajúce sa obnovy tvaroslovných originálnych fasádnych prvkov eklektickej fasády tak, aby boli zachované pamiatkové hodnoty ako aj originálne súčasti historického objektu a obnovené umelecko-remeselne odborne spôsobilou osobou. Z toho dôvodu musia byť zachované in situ. Podmienku č. 6 stanovil KPÚ Bratislava vzhľadom na určenie farebnosti oplechovaní a klampiarskych prvkov v kontexte so zistenou pôvodnou farebnosťou fasády. Pre riešenie sanácie vlhkosťou atakovaných murív určil KPÚ Bratislava podmienky č. 7-8 spracovania odborného posudku, ktorý stanoví metodický postup. Obnova interiéru spoločných priestorov bude realizovaná umelecko-remeselným spôsobom pre zachovanie a primeranú prezentáciu remeselných prvkov, ktoré sú súčasťou NKP podľa podmienok č. 9-10. Bytové domy z obdobia konca a prelomu 19. a 20. st. mali maľovanú výzdobu na stenách hlavných schodísk. Z tohto dôvodu pri stanovení podmienky č. 9 KPÚ Bratislava zoberal do úvahy § 32 ods. 2 správneho poriadku, pričom podkladom pre rozhodnutie sú skutočnosti všeobecne známe, alebo známe správnemu orgánu z jeho úradnej činnosti. Súčasťou fasády je portál s drevenou vstupnou bránou do objektu, pri ich obnove je potrebné postupovať podľa stanovených podmienok tohto rozhodnutia č. 11-13, v ktorých KPÚ Bratislava určil metodické podmienky tak, aby zostali zachované jej pamiatkové hodnoty a jej typický tvaroslovný výraz. Podmienka č. 14 bola stanovená vzhľadom na požiadavku spracovania dokumentácie, ktorá stanoví riešenie tepelno-technických vlastností strechy. V prípade realizácie technických riešení, vyžadujúcich si spracovanie ďalších stupňov dokumentácie je potrebné postupovať podľa stanovenej podmienky č. 15 tohto rozhodnutia.

Na základe uvedeného KPÚ Bratislava určil vo výrokovej časti tohto rozhodnutia podmienky, pri dodržaní ktorých je predložený zámer obnovy NKP možné pripraviť a vykonať. KPÚ Bratislava konal podľa

§ 32 ods. 2 a 4 pamiatkového zákona, posúdil predložený zámer z hľadiska individuálnych pamiatkových hodnôt NKP, záujmov chránených pamiatkovým zákonom, pričom nezistil dôvody, ktoré by pri dodržaní určených podmienok neumožňovali vykonať obnovu NKP, a preto rozhodol tak, ako je uvedené vo výrokovej časti tohto rozhodnutia.

**KPÚ Bratislava upozorňuje:**

- 1) Podľa ustanovenia § 32 ods. 8 prípravnú a projektovú dokumentáciu obnovy a projektovú dokumentáciu úprav nehnuteľnosti v pamiatkovom území môže spracovať len fyzická osoba autorizovaná podľa osobitného predpisu.
- 2) Podľa ustanovenia § 32 ods. 9 pamiatkového zákona projektovú dokumentáciu vypracovanú podľa odseku 8 a každú jej zmenu je vlastník povinný v priebehu spracovania prerokovať s krajským pamiatkovým úradom z hľadiska zachovania pamiatkovej hodnoty kultúrnej pamiatky.
- 3) Podľa ustanovenia § 32 ods. 10 pamiatkového zákona pred začatím obnovy je vlastník povinný krajskému pamiatkovému úradu predložiť prípravnú a projektovú dokumentáciu. Krajský pamiatkový úrad vydá osobitné záväzné stanovisko o každej prípravnej dokumentácii a každej projektovej dokumentácii obnovy.

Štátny pamiatkový dohľad na úseku ochrany pamiatkového fondu podľa § 32 ods. 13 pamiatkového zákona bude vykonávať KPÚ Bratislava.

Podľa § 44a pamiatkového zákona toto rozhodnutie po uplynutí troch rokov odo dňa nadobudnutia právoplatnosti stráca platnosť, ak v tejto lehote nebol vykonaný úkon, na ktorý sa vzťahuje.

**Poučenie:**

Proti tomuto rozhodnutiu sa možno podľa § 53 a 54 správneho poriadku odvolať. Odvolanie možno podať v lehote 15 dní odo dňa doručenia tohto rozhodnutia na Krajský pamiatkový úrad Bratislava, Leškova 17, 811 04 Bratislava. Toto rozhodnutie je preskúmateľné súdom po vyčerpaní riadnych opravných prostriedkov.

Ing. arch. Ján Mackovič  
riaditeľ  
Krajský pamiatkový úrad Bratislava

**Doručuje sa**

1. Spoločenstvo Kozia 12, Kozia 600/12, 811 03 Bratislava-Staré Mesto
2. Vlastníkom nehnuteľnosti na Kozej ul. č. 12, v Bratislave, na pozemku register „C“ parc. č. 3247, k.ú. Staré Mesto, podľa listu vlastníctva č. 5558

**Na vedomie**

Mestská časť Bratislava - Staré Mesto, Vajanského nábrežie 90/3, 81421 Bratislava-Staré Mesto  
Krajský pamiatkový úrad Bratislava, na založenie do spisu

Vyvesené

Zvesené

.....

.....