



Číslo záznamu: Z-PUSR-057445/2026

Číslo spisu: S-PUSR-009875/2026

Bratislava, 22. 07. 2026

Pamiatkový úrad Slovenskej republiky ako miestne a vecne príslušný správny orgán v zmysle ustanovenia § 9 ods. 3 a § 10 ods. 2 písm. e) zákona č. 49/2002 Z. z. o ochrane pamiatkového fondu v znení neskorších predpisov (ďalej iba „*pamiatkový zákon*“) vydáva podľa § 15 ods. 1 pamiatkového zákona v súlade s ustanovením § 46 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov toto

#### **rozhodnutie:**

Pamiatkový úrad Slovenskej republiky podľa ustanovenia § 15 ods. 1 pamiatkového zákona v spojení s ustanovením § 2 ods. 2 pamiatkového zákona

#### **vyhlasuje za národnú kultúrnu pamiatku**

**Faru r. k. na Vrančovičovej ul. č. 5 v Bratislave, m. č. Lamač, okr. Bratislava IV., súp. číslo 1228 na pozemku parc. C-KN č. 2 v k. ú. Lamač.**

V zmysle listu vlastníctva č. 793 sú nehnuteľnosti: stavba so súp. číslom 1228 vedená ako „*rodinný dom*“ a pozemok pod stavbou parc. C-KN č. 2, k. ú. Lamač, vedený ako „*zastavaná plocha a nádvorie*“ vo výlučnom vlastníctve Rímskokatolíckej cirkvi, Farnosti Bratislava–Lamač, Vrančovičova 58, 841 03 Bratislava (IČO 31752535).

#### **O d ô v o d n e n i e**

V zmysle § 2 ods. 3 pamiatkového zákona je kultúrna pamiatka podľa tohto zákona hnuiteľná vec alebo nehnuteľná vec pamiatkovej hodnoty, ktorá je z dôvodu ochrany vyhlásená za kultúrnu pamiatku.

Pamiatkový úrad Slovenskej republiky (ďalej len „*Pamiatkový úrad SR*“ alebo „*správny orgán*“) začal dňa 29. 05. 2026 správne konanie vo veci vyhlásenia objektu starej fary na Vrančovičovej ulici 58 v Bratislave-Lamači, súp. číslo 1228, okres Bratislava IV, za národnú kultúrnu pamiatku na základe podkladu pre vyhlásenie národnej kultúrnej pamiatky (ďalej len „*podklad*“) vypracovaného v zmysle § 15 ods. 2 písm. a) pamiatkového zákona Krajským pamiatkovým úradom Bratislava (ďalej len „*KPÚ Bratislava*“).

Oznámenie o začatí správneho konania spolu s podkladom bolo účastníkom konania doručené prostredníctvom elektronickej schránky na Ústrednom portáli verejnej správy nasledovne: Mestskej časti Bratislava–Lamač a Hlavnému mestu SR Bratislava bola zásielka doručená dňa 29. 05. 2026 a Rímskokatolíckej cirkvi, Farnosti Bratislava–Lamač, dňa 12. 06. 2026.

Pamiatkový úrad SR ako správny orgán v súlade s ustanovením § 33 ods. 2 a § 27 ods. 1 správneho poriadku dal účastníkom konania možnosť pred vydaním rozhodnutia vyjadriť sa k podkladu rozhodnutia. K podkladu sa v stanovenej lehote vyjadril v zastúpení ICDr. Mgr. Jána Sitára, vlastník objektu, Rímskokatolícka cirkev, Farnosť Bratislava–Lamač (ďalej len „vlastník“) listom zo dňa 19. 06. 2026 doručeným Pamiatkovému úradu SR dňa 22. 06. 2026. Vlastník sa k podkladu vyjadril aj listom zo dňa 29. 05. 2026, ktorý bol Pamiatkovému úradu SR doručený dňa 03. 06. 2026. Ostatní účastníci konania sa k podkladu v stanovenej lehote nevyjadrili.

Správny orgán vychádzal zo skutočnosti, že stará fara v Lamači patrí medzi posledné autenticky zachované historické objekty pôvodnej obce Lamač, pričom v kontexte postupnej urbanizácie a zvlášť zániku staršej zástavby predstavuje významný doklad histórie tejto lokality ako aj cenný doklad stavebného vývoja vidieckej farskej architektúry na území Bratislavy. Jednoduchá baroková jednopodlažná čiastočne podpivničená budova s dvojtraktovou dispozíciou ukončená sedlovou strechou, si aj napriek stavebným úpravám a zmenám funkcie zachovala podstatnú časť originálnych historických stavebných prvkov dokladujúcich dobové stavebné techniky.

Objekt starej fary sa nachádza v juhovýchodnom úseku Vrančovičovej ulice, tvoriacej súčasť historickej zástavby Lamaču. Situovaná je v bezprostrednej blízkosti, rímskokatolíckeho kostola sv. Margity Antiochijskej (národná kultúrna pamiatka č. ÚZPF 11001/1), funkcionalistickej sakrálnej stavby postavenej v polovici 20. storočia podľa projektu architekta M. M. Harminca. Solitérny objekt fary tvorí s kostolom funkčný celok v rámci ohradeného cirkevného areálu. Historické mapy z druhej polovice 18. storočia dokumentujú v tomto mieste existenciu rozsiahlejšieho farského hospodárskeho areálu s hospodárskymi objektmi, bránou, studňou a ďalšími stavbami. Fara je dlhšou severnou stranou osadená priamo na uličnej čiare, do ulice je orientovaná v zásade tiež užšou západnou fasádou, ktorá prebieha v kontakte s otvoreným predpolím farského kostola do ulice. Ostatnými dvomi fasádami je fara orientovaná do farského dvora. Jediný vstup do objektu sa nachádza na jeho južnej dvorovej fasáde.

Farský dvor sa rozprestiera južným a východným smerom od objektu fary, je prístupný priamo z Vrančovičovej ulice (cez novodobú kovovú bránu osadenú v línii uličnej čiar, východne od objektu fary) a tiež zo západnej strany, z areálu Kostola sv. Margity, s ktorým je funkčne a výrazovo prepojený. Od západu z areálu kostola južným smerom k objektu novej fary vedie širší chodník s novodobou betónovou dlažbou. V západnej časti dvora je pri objekte starej fary sústredený hustejší kríkový porast, na ktorý nadväzujú vybetónované, vykamienkované plochy alebo iba jednoducho tvorené vrstvou udusanej hliny. Vo východnej časti dvora sa nachádzajú plochy pokryté betónovými zatrávňovacími dlaždicami. V centrálnej časti dvora sa nachádza plocha zelene, v centre ktorej je zasadený stredne veľký/starý strom - Gledíčia (Gleditschia triacanthos). V centre dvora sa nachádza i pozostatok historickej studne, doplnený novodobou inštaláciou pozostávajúcou zo štyroch samostatných blokových častí, sústredených okolo kovového poklopu studne.

Objekt fary nebol doposiaľ dôkladne preskúmaný. V súvislosti so zaradením stavby medzi Pamätihodnosti mesta Bratislavy v roku 2024 (pod číslom: BA-II-A.15 a názvom: „Stará fara v Lamači“) bol vykonaný výskum mapujúci vývoj daného objektu od roku 1634 do konca 80-tych rokov 20. storočia (riešiteľ Ing. arch. Patrik Baxa, Mestský ústav ochrany pamiatok v Bratislave). Na jeho základe možno stavebno-historický vývoj fary zhrnúť nasledovne: Prvá zmienka o lamačskej fare je v zápisnici z kánonickej vizitácie z roku 1634, pričom text spomína kamennú budovu v dezolátnom stave. Zásadná stavebná úprava, resp. prestavba staršieho objektu, pri ktorej nadobudol objekt fary v zásade dnešnú hmotovo-priestorovú skladbu je datovaná do 1. polovice 18. storočia. V roku 1811 bol objekt fary poškodený pri požiari, ktorý zasiahol obec počas napoleonských vojenských udalostí. V nadväznosti na túto udalosť boli realizované jeho opravy (nový krov, strecha a iné súvisiace práce). V 19. storočí prešiel objekt postupnými opravami a údržbou, došlo k zmenám v okolitej hospodárskej zástavbe. Na konci 19. a začiatku 20. storočia boli pravdepodobne vykonané menšie stavebné úpravy

objektu. V 1. polovici 20. storočia bola pristavaná malá predsieň pri južnej dvorovej fasáde a adaptovaný interiér v súvislosti s modernizáciou bývania (hygienické a sociálne zariadenie). Od druhej polovice 20. storočia prebiehali čiastočné utilitárne opravy a údržba objektu i dvora fary. Objekt nevyhovoval z hľadiska bývania ani výkonu administratívnej činnosti farnosti a v 90-tych rokoch 20. storočia bola postavená nová fara, čím postupne došlo k obmedzeniu užívania starej fary. V roku 2022 bola realizovaná obnova uličnej fasády objektu.

Objekt fary predstavuje príklad barokovej vidieckej farskej architektúry. Ide o tradičný vidiecky dom obdĺžnikového pôdorysu, s dvojtraktovou dispozíciou, s jedným nadzemným podlažím a čiastočným podpivničením pod uličným traktom, ukončený prevýšenou sedlovou strechou, zovretou medzi dvomi trojuholníkovými štítovými múrmi. Stavba je realizovaná zo zmiešaného (tehlového a kamenného) muriva. V interiéri sa zachovali historické konštrukcie a originálne architektonické a remeselné detaily, najmä valené klenby s lunetami i bez lunet, stropy s fabiónmi, dobové okenné výplne s okenicami a parapetmi, pozostatky tzv. čiernej kuchyne, historické podlahové vrstvy, drevený krov s tesárskymi značkami a iné prvky. Fasády objektu sú riešené striedmo, bez výraznejšej dekoratívnej výzdoby, perforované jednoduchými okennými otvormi.

Pivnica, situovaná pod uličným traktom objektu, prístupná z interiéru, z chodby cez otvor s uzatvárateľným poklopom v podlahe a ďalej prostredníctvom viacstupňového, tehlového schodiska, pozostáva z dvoch miestností (väčšej a menšej) radených za sebou, zaklenutých valenými klenbami. Povrch murovaných interiérových stien a klenieb pivnice je vybielený, podlaha vybetónovaná. V priestore pivnice evidujeme pozostatok dobového technického zariadenia – dve ukončujúce kruhové kovové ťahadlá, súvisiace pravdepodobne s prenášaním, resp. skladovaním vínnych sudov.

Miestnosti prízemia (1. NP), prístupné jediným vstupom do objektu od dvora na južnej fasáde objektu, doplneným menšou predsadenou predsieňou s plytkou valbovou striedškou, sú usporiadané v dvoch traktoch, pri zachovaní v zásade historickej dispozície objektu. Uličný trakt pozostáva z troch za sebou radených miestností, rozčlenených pôvodnými priečkami. V dvorovom trakte, rozčlenenom pôvodnými i sekundárnymi priečkami na viac miestností, evidujeme pozostatky tzv. čiernej kuchyne (v západnej časti traktu). Dve miestnosti prízemia sú zaklenuté valenými murovanými klenbami s lunetami, ostatné sú plochostropé, doplnené po obvodě jednoduchými fabiónmi. Stropy sú drevené, opatrené zo spodnej strany rákosom, na ktorom je uplatnená omietka s nátermi. Na podlahách miestností 1. NP evidujeme širšiu drevenú palubovku a tiež menšie drevené parkety. Vrchnú nášľapnú vrstvu podláh viacerých miestností 1. NP tvorí aktuálne PVC-podlahovina (linoleum), v časti objektu evidujeme drobnú štvorcovú keramickú dlažbu. Miestnosti 1. NP sú omietnuté, väčšinou vybielené, iba na niektorých miestach, kde došlo k rozrušeniu povrchových úprav stien/klenieb/stropov sú viditeľné aj staršie farebné úpravy. Vybrané plochy niektorých miestností 1. NP sú na celú výšku obložené novodobým dreveným latkovým obkladom (tzv. tatranský profil). V interiéri 1. NP evidujeme dobové dverové a okenné výplne s pôvodným kovaním a závesmi, doplnené vnútornými plnými okenicami a jemne profilovanými parapetnými doskami. Krov je tradičný, drevený, väznicový, so strmším sklonom strechy, vytvorený z masívnych tesaných drevených trámov, na ktorých evidujeme aj tesárske značky (rímske číslice) a tiež záznam z opravy krovu (z roku 1932). Nezobytný priestor podkrovia s tehlovou podlahou je sprístupnený cez strešný vikier v južnej časti strechy.

Strecha je sedlová, prebiehajúca v pomerne strmom sklone, zovretá medzi dvomi jednoduchými trojuholníkovými štítovými múrmi bez výraznej dekorácie. Krytina strechy je plechová, s červeným olupujúcim sa náterom. Na uličnej strane sa v strešnej rovine nachádzajú dve menšie, symetricky umiestnené, strešné okná. Na dvorovej strane vystupuje zo strechy jednoduchý murovaný komín (nad čiernou kuchyňou) a vstupný strešný vikier so sedlovou striedškou, uzatvoreným dvojkridlovou dobovou kovanou dverovou výplňou so závesmi.

Fasády objektu sú riešené striedmo, bez výraznejšej dekoratívnej výzdoby. Hlavná severná fasáda, orientovaná pozdĺž uličnej komunikácie, je členená piatimi nepravidelne rozmiestnenými menšími obdĺžnikovými okennými otvormi, bez šambrán alebo plastického dekoru. Okenné výplne sú osadené jednoducho, pričom ide o drevené, dvojité, dvojkrídlové, 6-tabuľkové výplne. Okná sú doplnené jednoduchými tyčovými mrežami. Povrch fasády tvorí hladká omietka s lomeným bielym náterom, lokálne poškodená degradáciou omietkových vrstiev a vlhkosťou v soklovej časti. Fasáda je zvýraznená dlhou líniou sedlovej strechy. Obe bočné úzke fasády majú utilitárny charakter. V zásade sú riešené ako plné, omietnuté, ukončené trojuholníkovými prevýšenými štítmi. Bočná západná fasáda je perforovaná v úrovni 1. NP dvomi obdĺžnikovými okennými otvormi, s novodobými výplňami s rovnako novodobou jednoduchou tyčovou mrežou. Táto fasáda je zateplená, v jej tesnej blízkosti sú situované prerastené kríky. Bočná východná dvorová fasáda je perforovaná jedným asymetricky umiestneným menším štvorcovým okenným otvorom s novodobou výplňou a mrežou. Táto fasáda vykazuje silné známky poškodenia omietkových a náterových vrstiev. Južná dvorová fasáda je členená piatimi nepravidelne rozmiestnenými otvormi - štyrmi okennými a jedným dverovým. Dverový otvor sa nachádza v tretej osi, pričom je rámovaný predsadenou hmotou nízkej predsene s valbovou strechou. Dverová výplň je novodobá, plechová, s presklenou, zamrežovanou hornou časťou. Okenné otvory sú riešené identicky ako na hlavnej severnej uličnej fasáde. Táto fasáda vykazuje rovnako ako východná dvorová fasáda silné známky poškodenia omietkových vrstiev, najmä v spodných partiách. Západná časť fasády je atakovaná v tesnej blízkosti rastúcimi kríkmi.

Objekt je v súčasnej dobe trvalo neobývaný a využívaný len ako odkladisko. Jeho stav zodpovedá dlhodobej absencii bežnej údržby a starostlivosti o objekt. Objekt vykazuje známky narušenia, badateľné je zavlhnutie v soklových partiách, zaplesnenie niektorých stien v úrovni pivnice i 1. NP, opadané omietky s nátermi na dvorových fasádach aj niektorých interiérových stenách a stropoch prízemia, lokálne sú viditeľné trhliny na murivách (nad okennými otvormi, v rohoch miestností 1.NP a pod.). Na objekte chýbajú, resp. sú poškodené dažďové zvody, žľaby sú poohýbané. Do priestoru podkrovia na niektorých miestach zateká, v nadväznosti na čo došlo zvlášť v týchto miestach k poškodeniam konštrukcií stavby, vrátane dreveného krovu. Spodná časť bočnej západnej fasády a západná časť bočnej južnej dvorovej fasády objektu sú atakované v tesnej blízkosti rastúcimi kríkmi.

Napriek súčasnému stavu zachovania je objekt starej fary dochovaný v podstatnej miere autenticity a je nositeľom súboru významných pamiatkových hodnôt v zmysle § 2 ods. 2 pamiatkového zákona:

*Hodnoty historickej:* Objekt starej fary patrí medzi historické stavby Lamača (v minulosti poddanskej obce mesta Bratislava) a je významným dokladom vývoja tohto sídla, svedectvom vývoja miestnej cirkevnej správy, ako aj dôkazom fungovania patronátneho práva mesta Bratislavy nad touto farnosťou. Objekt slúžil ako administratívne a obytné centrum kresťanskej duchovnej správy v obci cca tri storočia až do výstavby novej fary, v 90-tych rokoch 20. storočia. Existencia farskej budovy v Lamači je doložená už v prvej polovici 17. storočia (v kanonickej vizitácii z roku 1634, kde sa spomína kamenná budova v zlom stave), pričom následné vizitácie dokumentujú tak existenciu, ako aj priebežné opravy objektu, čo potvrdzuje kontinuálne využívanie tohto objektu ako sídla miestnej komunity/farnosti. V kontexte širších historických udalostí je tiež pozoruhodné, že v roku 1811 bol objekt poškodený počas požiaru v obci po zásahu francúzskych vojsk, čo je skutočnosť doložená rovnako v historických prameňoch. S ohľadom na uvedené je objekt starej fary preto autentickým dokladom historických udalostí, historického vývoja miestnej cirkevnej správy ako aj dôležitou súčasťou histórie obce.

*Hodnoty spoločenskej:* Fara bola po stáročia významným miestom a súčasťou duchovného i kultúrno-spoločenského života obce Lamač. Okrem bývania farára slúžila aj ako administratívne centrum farnosti a miesto kontaktu miestnej komunity s cirkevnou správou. Ide o jeden z posledných

zachovaných historických objektov pôvodnej zástavby obce Lamač, predstavujúci dôležitú súčasť historickej identity a pamäti miestnej komunity.

*Hodnoty architektonickej:* Stará fara reprezentuje typ vidieckej farskej architektúry z obdobia baroka, datovanej do 1. polovice 18. storočia. Objekt má jednoduchý obdĺžnikový pôdorys, tradičnú dvojtraktovú dispozíciu, jedno nadzemné podlažie, čiastočné podpivničenie a sedlovú strechu medzi štítovými múrmi. V interiéri sa zachovali hodnotné stavebné konštrukcie, najmä valené klenby s lunetami v dvoch miestnostiach 1. NP a v pivnici, ktoré sú typickými prvkami barokovej architektúry. Objekt si uchoval aj viaceré remeselné detaily a autentické stavebné prvky, drevené historické okná, či kovovú výplň strešného vikiera pravdepodobne z konca 18. storočia, dobové nášlapné vrstvy podláh (širšia drevená palubovka, drevené parkety – vlasy so vzorom rybej kosti na 1. NP, tehlová dlažba v podkroví). Napriek neskorším úpravám, vrátane pristavanej predsieni, si budova zachovala základnú architektonickú formu a tradičnú historickú dispozíciu.

*Hodnoty umelecko-remeselnej:* prezentovaná je charakteristickým dobovým stvárnením vybraných remeselných prvkov a častí stavby, ktoré sú dokladom použitia kvalitného materiálu a sú prevedené na dobrej remeselnej úrovni.

*Hodnoty urbanistickej:* Objekt fary tvorí integrálnu súčasť historického jadra Lamača a nachádza sa v bezprostrednej blízkosti farského Kostola sv. Margity Antiochijskej, postaveného v rokoch 1947-1951 na mieste staršieho kostola. Toto usporiadanie je typické pre tradičnú urbanistickú štruktúru vidieckych farských sídiel, kde fara spolu s kostolom tvorila základné centrum duchovného, kultúrneho a spoločenského života. Historické mapy a plány z 18. storočia dokladajú, že fara bola súčasťou širšieho hospodárskeho areálu, ktorý zahŕňal aj hospodárske objekty, bránu, maštale, či studňu. Aj keď sa časť týchto objektov do dnešných čias nezachovala, samotná budova fary zostáva významným prvkom historickej urbanistickej štruktúry tejto lokality.

Vlastník vo svojom liste zo dňa 29. 05. 2026, ktorý bol doručený Pamiatkovému úradu SR v nadväznosti na oznámenie KPÚ Bratislava o predložení podkladu na vyhlásenie fary za národnú kultúrnu pamiatku žiada, aby bol pri ďalšom posudzovaní veci zohľadnený „*aktuálny skutkový a technický stav objektu vrátane miery zachovania jeho autentických historických prvkov*“. Podľa vlastníka súčasný „*technický a pamiatkový stav objektu už nezodpovedá rozsahu hodnôt, ktoré by odôvodňovali jeho vyhlásenie za národnú kultúrnu pamiatku*“. Hodnotné prvky boli podľa neho degradované alebo zanikli vplyvom času, poveternostných podmienok a prirodzeného stavebno-technického vývoja objektu. Aktuálny stav objektu hodnotí ako zhoršený a nezodpovedajúci stavu pri predchádzajúcich odborných ohliadkach, z ktorých vychádzal KPÚ Bratislava pri vypracovávaní podkladu. Objekt podľa vlastníka už nespĺňa predpoklady na ochranu v takom rozsahu, ktorý by odôvodňoval začatie procesu vyhlásenia.

Dňa 22. 06. 2026 bolo Pamiatkovému úradu SR doručené aj vyjadrenie vlastníka zo dňa 19. 06. 2026 (ďalej len „*vyjadrenie*“), ktorým reagoval na začiatok konania vo veci vyhlásenia fary za národnú kultúrnu pamiatku. Súčasťou vyjadrenia sú prílohy: 1.) „*Hodnotenie stavby*“, vyprac. Ing. arch. Alexander Horváth – PSK, autorizovaný stavebný inžinier dňa 22. 4. 2026 (ďalej len „*Hodnotenie stavby*“), 2.) „*Projekt stavby na ohlásenie (PSO). Rodinný dom Vrančovičova č. 58, Bratislava – Lamač, generálny projektant: Ing. arch. Valentín Magdolen, Časť projektovej dokumentácie E3 – Zhodnotenie technického stavu objektu, projektant časti: Ing. arch. Valentín Magdolen, apríl 2026*“ (ďalej len „*Zhodnotenie technického stavu objektu*“).

Vlastník vo svojom vyjadrení nesúhlasí s podkladom ani s vyhlásením objektu za národnú kultúrnu pamiatku z nasledovných dôvodov:

1. Podklad bol podľa vlastníka vypracovaný bez náležitého oboznámenia sa so skutkovým stavom objektu, narýchlo, iba na základe vonkajšej ohliadky.
2. Správny orgán nevykonal ohliadku interiéru a neoboznámil sa s aktuálnym stavom objektu.
3. Zhodnotenie stavebno-technického stavu objektu správnym orgánom ako „*nie havarijný*“,

je podľa vlastníka v príkrom rozpore s ním predloženým „Hodnotením stavby“.

4. Vlastník namietá historickú hodnotu objektu z dôvodu jeho viacnásobnej prestavby: „... najmä po požiari v roku 1811 a vôbec nekorešponduje s historickými zobrazeniami objektu z 2 pol. 18. storočia. Objekt nemá zachovaný pôvodný vstup do samotného objektu, ani pôvodný vstup do pivnice, do podkrovia. Nezachovalo sa pôvodné WC, ani nadväzujúce pôvodné hospodárske časti objektu. Žiadne prvky, ani pozostatky tzv. „čiernej kuchyne“ nie sú v objekte zachované“.

5. Zachované vonkajšie omietky juhovýchodnej a juhozápadnej fasády boli vytvorené so zádverím v 1. polovici 20. storočia.

6. Vlastník namietá spoločenskú hodnotu objektu vzhľadom na to, že sa s ním nespája žiadna významná historická udalosť ani významná osobnosť a má za to, že ani samotná existencia objektu a jeho predchádzajúce stavebné fázy nie sú dôvodom „spoločenskej hodnoty hodnej pamiatkovej ochrany“.

7. Urbanistická hodnota nie je podľa vlastníka ničím unikátna, keďže ide o typické usporiadanie v rámci urbanistickej štruktúry (fara v blízkosti kostola). Blízkosť objektu starej fary a nového farského kostola nie je dôvodom pre zvýšenú pamiatkovú ochranu. Z pôvodnej urbanistickej štruktúry sa zachoval iba jeden viacnásobne prestavovaný objekt, čím stratil svoju autenticitu. Pôvodný kostol, hospodárske objekty, oplotenie areálu, zdobená brána a pôvodné prístavby WC a schodiska už neexistujú.

8. Vlastník namietá architektonickú hodnotu objektu a uvádza nasledovné: „objekt plnil utilitárnu funkciu — ubytovanie kňazov vo farnosti a i to nie kontinuálne ako uvádzajú archívne pramene. Po viacnásobných prestavbách objekt úplne stratil pôvodný vzhľad a zvýšením nivelety ulice i proporcie. Zastrešenie objektu je úplne neautentické, tvar strechy je zmenený. Vytiahnuté „slepé“ štítové múry pôsobia nelogicky — objekt nikdy nebol predmetom radovej zástavby, ale bol vždy solitérom. Súčasný stav navodzuje dojem cezúry po asanovanom objekte. Fasády objektu sú riešené utilitárne bez akéhokoľvek zdobenia, či aspoň náznakov ornamentu. Okenné otvory usporiadané bez rytmu, pravidelnosti či symetrie sú náhodilo perforované do hmoty objektu a sú i výškovo neusporiadané.“

9. Prvky umelecko-remeselnej hodnoty spomínané v podklade nie sú podľa vlastníka plnohodnotne zachované a ich stav je „ďaleko za hranicou funkčnosti či životnosti“.

10. Objekt starej fary v Lamači hodnotí vlastník ako ničím výnimočný, pričom podľa neho existuje množstvo hodnotnejších objektov zasluhujúcich pamiatkovú ochranu.

11. Vlastník uvádza, že „V objekte sa preukázateľne na viacerých miestach na stenách použila dechtová izolácia, ktorá sa kedysi bežne používala ako hydroizolácia proti zemnej vlhkosti. Pôvodné dechtové izolácie obsahujú polycyklické aromatické uhlovodíky (PAU), ktoré sú karcinogénne a zdraviu škodlivé“.

12. Objekt je vo veľmi zlom - havarijnom stave, ako preukazujú prílohy, ktoré sú súčasťou vyjadrenia vlastníka: „Hodnotenie stavby“ a „Zhodnotenie technického stavu objektu“, ale aj historické pramene opisujúce stav objektu fary.

13. Vlastník nedisponuje finančnými prostriedkami na zvýšené nároky v súvislosti s rekonštrukciou národnej kultúrnej pamiatky. Jej limitované zdroje plne pohlcuje starostlivosť o NKP Kostol sv. Margity.

14. Stav objektu starej fary nie je problémom posledných rokov, ale desaťročí, pričom už v 80-tych rokoch sa zvažovala jeho asanácia.

15. Vlastník v roku 2025 pripravoval projekt rekonštrukcie objektu Starej fary tak, aby sa vyriešili všetky problémy súvisiace s objektom (narušená statika objektu, základové pomery, absentujúci stužujúci veniec, rozchádzajúce sa nosné steny, absentujúca hydroizolácia, vlhnutie muriva, zvýšená niveleta terénu, konštrukcia krovu za hranicou životnosti, nevhodná plechová krytina realizovaná koncom 80-tych rokov, teplo technické vlastnosti muriva, nevhodne zateplený štítový múr, chýbajúce strešné presahy, deštrukcia vonkajších omietok dažďom, prístupové schody do pivníc blokujúce prechod do predných miestností, absentujúce schody do podkrovia). Pre rekonštrukciu objektu sa prijali nasledovné zásady: zachovať historický charakter objektu, zachovať

najstaršiu časť objektu — unikátne klenbové pivnice, zachovať historickú dispozíciu objektu (osnovu nosných múrov), vyriešiť prístup do klenbovej pivnice, statické problémy objektu, hydroizolačné problémy objektu, teplo-technické parametre obvodových stien s vylúčením kontaktného zateplenia, prístup do podkrovia a jeho zobytnenie.

16. K projektu rekonštrukcie objektu starej fary vydala MČ Bratislava Lamač v decembri 2025 súhlasné záväzné stanovisko.

17. Vlastník odmieta zneužívanie objektu starej fary „na predmet osobnej profitácie a zviditeľnenie sa niektorých osôb v čase pred nastávajúcimi komunálnymi voľbami“.

18. Vlastník sa pri posudzovaní pamiatkovej hodnoty odvoláva na rozhodnutie k zrušeniu Pamiatkovej zóny Bratislava – Lamač z roku 2008: „Vtedajšie rozhodnutie obsahovalo podrobné zdôvodnenie, no medzi dôvodmi sa nenachádzala potreba ochrany objektu Starej fary. Ak by objekt mal mimoriadnu pamiatkovú hodnotu, ktorá by si vyžadovala osobitnú ochranu, muselo by sa to prejavíť práve v tomto rozhodnutí. Skutočnosť, že sa tak nestalo, potvrdzuje, že ani v roku 2008 - pri komplexnom posudzovaní územia - nebola Stará fara identifikovaná ako objekt hodný pamiatkovej ochrany.“

Vlastník „považuje snahy o vyhlásenie objektu Starej fary za NKP za neprimeraný a neopodstatnený zásah do jeho vlastníckych práv, ktorý v konečnom dôsledku zamedzí rekonštrukciu predmetného objektu a hlavne prinavrátenie pôvodného funkčného využitia objektu“.

Z dôvodu zistenia skutkového stavu veci pred vydaním rozhodnutia správny orgán nariadil miestnu ohliadku objektu starej fary podľa § 38 správneho poriadku. Miestna ohliadka sa uskutočnila dňa 23. 6. 2026 na mieste za prítomnosti účastníkov konania: vlastníka (v zastúpení povereného zástupcu), pracovníkov Pamiatkového úradu SR ako správneho orgánu, KPÚ Bratislava ako miestne príslušného krajského pamiatkového úradu, Ing. Vladimíra Kohúta ako prizvaného statika, zástupcu Hlavného mesta SR Bratislava a zástupcu Mestského ústavu ochrany pamiatok v Bratislave. Objekt bol sprístupnený a ohliadnutý v celom rozsahu a počas ohliadky bola vyhotovená fotodokumentácia súčasného stavu. Z ohliadky bola vyhotovená zápisnica č. S-PUSR-009875/2026, Z-PUSR-049555/2026.

Na základe vyjadrenia vlastníka a ním predložených príloh, týkajúcich sa aktuálneho stavebno-technického stavu objektu starej fary, bolo na základe zmluvy s Pamiatkovým úradom SR o poskytnutí odbornej pomoci v oblasti technického posúdenia statiky objektov vyžiadané stanovisko statika, Ing. Vladimíra Kohúta, autorizovaného stavebného inžiniera Slovenskej komory stavebných inžinierov. Vyjadrenie označené ako „Stanovisko statika, Stará Fara. Vyhodnotenie stavby pre konanie o vyhlásení objektu za NKP“ vypracoval Ing. Vladimír Kohút dňa 29. 6. 2026 (ďalej len „Stanovisko statika“).

Správny orgán vzal na vedomie námietky účastníka konania – vlastníka doručené v priebehu správneho konania a následne sa s nimi vysporiadal ako ukladá § 47 správneho poriadku:

K bodu č. 1. a č. 2 vyjadrenia:

K námietke nedostatočného zistenia skutkového stavu objektu v podklade, najmä čo sa týka interiéru objektu fary správny orgán uvádza, že pred spracovaním podkladu KPÚ Bratislava vykonal podrobný terénny výskum objektu a jeho okolia. Objekt pred spracovaním podkladu nebol ohliadnutý, sprístupnený. Podklad KPÚ Bratislava má povahu základného výskumu objektu, ktorý vychádzal z aktuálneho stavu poznania a v tom čase dostupných informácií k objektu, zároveň archívneho výskumu, dostupnej literatúry, historických prameňov, historických máp a iných katastrálnych podkladov a najmä z vizuálne prístupných častí objektu. Dôležitým zdrojom poznania k stavebno-historickému vývoju starej fary bola dokumentácia získaná v rámci evidencie Fary ako pamätihodnosti mesta Bratislava, vrátane podrobnej fotodokumentácie interiérov objektu z roku 2024 – fotografie zachytávali pivničné priestory, prízemie, podkrovia, historické konštrukcie krovu, niektoré stavebné detaily, historické výplne otvorov, podlahy a ďalšie autentické prvky objektu.

V podklade sú všetky zdroje náležite uvedené v rozsahu použitej literatúry, dokumentácie, fotografickej dokumentácie a archívneho výskumu, ktoré boli použité pre potreby spracovania podkladu. Z tohto dôvodu sa správny orgán nestotožňuje s námietkou vlastníka, že odborné vyhodnotenie pamiatkových hodnôt objektu starej fary bolo vykonané narychlo bez znalostí o jeho stave alebo pamiatkových hodnotách. Aj bez poznania interiéru bolo naopak možné vyhodnotiť a špecifikovať pamiatkové hodnoty objektu, ktoré objekt vykazuje v takom rozsahu, ako sú uvedené v podklade. V rámci konania bol stav objektu overený v celom rozsahu vrátane interiéru počas miestnej ohliadky, ktorá preukázala dochované pamiatkové hodnoty objektu starej fary.

Pamiatkový úrad SR konštatuje, že podklad bol vypracovaný v zmysle pamiatkového zákona na základe najaktuálnejších KPÚ Bratislava toho času (t. j. máj 2026) dostupných informácií a spĺňa všetky podstatné náležitosti odborného a relevantného materiálu pre rozhodnutie. V priebehu správneho konania o vyhlásení objektu fary za národnú kultúrnu pamiatku Pamiatkový úrad SR vykonal ohliadku aj interiéru fary a považuje za preukázané, že v momente vydania rozhodnutia vo veci vychádzal zo spoľahlivo zisteného skutočného stavu veci tak, ako to ukladá § 32 správneho poriadku. Pamiatkový úrad SR pri rozhodovaní vychádzal z charakteristiky objektu fary, ktorá bola špecifikovaná v podklade a zo zistení pri miestnej ohliadke, konštatoval existenciu jeho pamiatkových hodnôt, čím boli splnené zákonné podmienky na vyhlásenie fary za národnú kultúrnu pamiatku v zmysle pamiatkového zákona.

Pamiatkový úrad SR zároveň v tomto kontexte dodáva, že za národnú kultúrnu pamiatku je možné vyhlásiť dom s pamiatkovými hodnotami (s preukázanými aj potenciálnymi) aj v prípade, že by nebol zdokumentovaný a obhliadnutý jeho interiéru z dôvodu, že nebola poskytnutá súčinnosť správneho orgánu a nebolo možné vstúpiť do obydlia.

#### K bodu č. 3., 11. a 12. vyjadrenia:

K námietke nesprávne zhodnoteného stavebno-technického stavu objektu správny orgán uvádza, že v podklade bol stavebno-technický stav objektu posúdený z pohľadu identifikácie viditeľných príp. predpokladaných poškodení objektu, nie ako kritérium pre určenie jeho pamiatkových hodnôt, keďže pamiatkové hodnoty môžu byť zachované bez ohľadu na stavebno-technický stav budovy. Pamiatkový zákon pri vyhlasovaní za kultúrnu pamiatku uvádza ako kritérium pre vyhlásenie jedine existenciu pamiatkových hodnôt. Prípadná prítomnosť dechtových materiálov v konštrukciách stavby nie je relevantnou prekážkou pre vyhlásenie objektu za kultúrnu pamiatku. Ide predovšetkým o technický/technologický problém, ktorý je možné a nutné riešiť v procese obnovy pamiatky vhodným sanačným postupom.

K vlastníkom predloženým hodnoteniam technického stavu stavby správny orgán disponuje „Stanoviskom statika“, ktoré vypracoval Ing. Kohút a v ktorom konštatoval nasledovné skutočnosti:

Z hľadiska posudzovania mechanickej odolnosti a stability objektu je zo spracovateľov dvoch argumentačných príloh kompetentný len Ing. Alexander Horváth (autorizovaný stavebný inžinier registrovaný v Slovenskej komore stavebných inžinierov s oprávnením pre statiku stavieb). Ani jedno hodnotenie popisujúce stav objektu nerešpektuje súčasný právny stav ochrany objektu, ktorý bol začatím procesu jeho vyhlasovania za národnú kultúrnu pamiatku zásadným spôsobom zmenený (v čase vypracovania predmetných dodatkov 22. 4. 2026 ešte zmenený nebol, ale vlastníkom bol správneho orgánu predložený už ako neplatný). Podľa § 2 ods. 1 pamiatkového zákona objekt, o ktorom sa začalo konanie o vyhlásení za národnú kultúrnu pamiatku, sa považuje za pamiatkový fond a vzťahuje sa naň rovnaká dočasná ochrana ako na už vyhlásenú pamiatku. Uvedené zásadne ovplyvňuje tvorbu a štruktúru statického posudku, ktorý musí striktne rešpektovať predbežnú ochranu pamiatkových hodnôt objektu.

Konštatovanie o zlom stavebnotechnickom stave drevenej nosnej konštrukcie krovu je okrem iného aj výsledkom dlhodobu zanedbávanej údržby. „*Priestor pri pomúrnicí, v rozsahu uloženia drevenej konštrukcie krovu na obvodové nosné steny, je dlhodobu silne znečistený stavebným odpadom. V dôsledku toho sú pomúrnicie i zhlavia väzných trámov na viacerých miestach výrazne poškodené hnilobou, resp. oslabené požermami drevokazného hmyzu. Tým, že sú drevené*



*prvky obklopené hygroskopickým materiálom (súťou), sú vytvorené ideálne podmienky pre pôsobenie drevokazných húb a drevokazného hmyzu. Podľa Stavebného zákona (nielen Pamiatkového zákona) je vlastník povinný udržiavať stavbu v dobrom stave. Ak vlastník argumentuje havarijným stavom, ktorý sám dopustil nečinnosťou, štát to nevníma ako legitímnu námietku proti ochrane, ale ako porušenie povinností.“*

Ing. V. Kohút považuje za nevyhnutné, aby bol vypracovaný riadny statický posudok, ktorý bude rešpektovať právnu ochranu objektu z hľadiska pamiatkovej starostlivosti, t. j. bude nosné konštrukcie hodnotiť ako nosné konštrukcie národnej kultúrnej pamiatky (budú uplatnené ustanovenia normy STN ISO 13822 pre pamiatky).

Pamiatkový úrad SR k námietkam nezohľadnenia zlého stavebno-technického stavu objektu ďalej dodáva, že ani zlý stavebno-technický stav objektu ani v objekte použitá zdravotne škodlivá dechtová izolácia nie je zákonným dôvodom na nevyhlásenie objektu za NKP. Jediným hmotnoprávnym dôvodom na vyhlásenie veci za národnú kultúrnu pamiatku je v zmysle ustanovenia § 15 pamiatkového zákona existencia pamiatkových hodnôt. Rozhodujúca pre vyhlásenie je pamiatková hodnota objektu, nie jeho aktuálny stavebno-technický stav. Zároveň uvádzame, že hlavným zmyslom legislatívnej pamiatkovej ochrany je chrániť a uchovať hodnotné architektonické, historické a umelecké dedičstvo pre ďalšie generácie. Cieľom vyhlásenia za kultúrnu pamiatku je zabezpečiť základný právny rámec pre ochranu dochovaných pamiatkových hodnôt objektu vo verejnom záujme. Uvedené námietky preto správny orgán na základe vyššie uvedeného nepovažuje za relevantné pre vyhlásenie objektu za národnú kultúrnu pamiatku.

#### K bodom č. 4. až 10. vyjadrenia:

S námietkami vlastníka k odborným záverom podkladu o pamiatkových hodnotách stavby a spochybňovaní ich existencie sa správny orgán nestotožňuje. Následné stavebné úpravy alebo zásahy sú súčasťou stavebného vývoja historického objektu a neznamenia automaticky zánik pamiatkových hodnôt. Podklad identifikuje viaceré autentické historické konštrukcie a prvky čitateľné v súčasnom stave zachovania objektu, teda napriek neskorším úpravám, napr.: historickú dvojtraktovú dispozíciu, valené klenby s lunetami, fabiónové stropy, historické pivničné priestory, drevený krov s tesárskymi značkami, historické dverné a okenné výplne s vnútornými okenicami, historické podlahové vrstvy, dobové remeselné detaily a technické zariadenia, na základe ktorých je možné špecifikovať nosnú architektonickú a umelecko-remeselnú pamiatkovú hodnotu objektu bez ohľadu na jeho neskoršie prestavby. Ďalšie pamiatkové hodnoty – historická a spoločenská hodnota vyplývajú z poznania historickej/pôvodnej funkcie a prevádzky objektu v kontexte historického správneho, spoločenského a socioekonomického postavenia lokality – Lamača, v ktorom bola stará fara sídlom miestnej farnosti približne tri storočia a ako hmotný historický doklad dejinnej a spoločenskej situácie sprostredkúva ďalej tieto historické okolnosti do súčasnosti – väzba na patronátne právo mesta Bratislavy, existencia samotnej farnosti od 1. pol. 17. storočia, administratívne a duchovné centrum miestnej komunity počas niekoľkých storočí. Urbanistická hodnota objektu nespočíva v jedinečnosti typu farského areálu, ale v zachovaní historických priestorových vzťahov medzi farou, kostolom a farským dvorom ako súčasťou historického jadra Lamača. Skutočnosť, že časť v minulosti uceleného hospodárskeho areálu zanikla, neznižuje význam zachovaného objektu samotnej fary ako posledného autentického dokladu historickej zástavby tejto časti obce. Práve naopak uvedené okolnosti skôr podporujú jeho dochovanie ako jedného z posledných pozostatkov historického urbanizmu sídla.

Uvedené námietky správny orgán považuje za nedôvodné, keďže pamiatkové hodnoty objektu boli náležite špecifikované a odôvodnené v podklade a aj v odôvodnení tohto rozhodnutia. Podľa § 2 ods. 2 pamiatkového zákona sa pamiatkovou hodnotou rozumie súhrn významných historických, spoločenských, krajinných, urbanistických, architektonických, vedeckých, technických, výtvarných alebo umelecko-remeselných hodnôt, pre ktoré môžu byť veci predmetom individuálnej alebo územnej ochrany. Pamiatkový úrad SR je zo zákona oprávnený posudzovať odborné otázky pri vyhlasovaní veci za kultúrnu pamiatku. Pri vytváraní hodnotiacich kritérií, podľa ktorých sa posudzujú

objekty a predmety navrhované na vyhlásenie za národnú kultúrnu pamiatku vychádza predovšetkým z právnych predpisov v oblasti ochrany pamiatkového fondu definujúcich kultúrnu pamiatku a pamiatkovú hodnotu, z analýzy pojmov monumentológie k tejto problematike a medzinárodných chárt viažucich sa k ochrane kultúrneho dedičstva. Pri posudzovaní pamiatkovej hodnoty objektu fary správny orgán vychádzal z odborného podkladu KPÚ Bratislava, ktorý obsahuje charakteristiku, popis objektu, jeho fotodokumentáciu a zo zistení miestnej ohliadky. Správny orgán má za to, že pamiatkové hodnoty sú špecifikované dostatočne a z ich existencie vyplýva potreba ochrany objektu podľa § 15 ods. 1 pamiatkového zákona. Ohliadkou objektu nebol zistený rozpor v pamiatkových hodnotách definovaných v podklade rozhodnutia, a to aj napriek zisteniu nových, v podklade nezohľadnených skutočností, ako napr. chýbajúce barokové dvere, ktoré sa ešte v roku 2024 v objekte podľa fotodokumentácie (Ing. Baxa) nachádzali. Na základe podkladu a miestnej ohliadky, ktorá potvrdila existenciu pamiatkových hodnôt objektu správny orgán definoval pamiatkové hodnoty objektu, čím boli splnené zákonné podmienky pre vyhlásenie nehnuteľnosti za národnú kultúrnu pamiatku v zmysle pamiatkového zákona.

K bodom č. 13. až 16. vyjadrenia:

K námietke existencie schváleného projektu rekonštrukcie objektu fary, ku ktorému bolo vydané súhlasné záväzné stanovisko MČ Bratislava - Lamač (správny orgánu nebolo predložené) uvádzame, že argumentácia schváleným projektom rekonštrukcie nie je pre vyhlásenie veci za kultúrnu pamiatku relevantná. K dňu začatia konania o vyhlásení objektu fary za národnú kultúrnu pamiatku, t.j. 29. 5. 2026 ako aj vydania tohto rozhodnutia nebola vlastníkom spomínaná rekonštrukcia objektu realizovaná.

Správny orgán v danej súvislosti zároveň uvádza, že vyhlásením nehnuteľnosti za národnú kultúrnu pamiatku nie je vylúčená možnosť následných stavebných zásahov a stavebných úprav. Každá takáto činnosť je však regulovaná ustanovením § 32 pamiatkového zákona a podlieha procesu schvaľovania miestne príslušným krajským pamiatkovým úradom tak, aby bolo možné dodržať podmienky základnej ochrany národnej kultúrnej pamiatky v zmysle § 27 pamiatkového zákona. Pamiatkový úrad SR upozorňuje, že rekonštrukciu resp. obnovu národnej kultúrnej pamiatky, ako aj jej využitie nemožno riešiť v rozhodnutí o vyhlásení veci za národnú kultúrnu pamiatku. Zákon neukladá orgánu verejnej správy povinnosť pri vyhlásení veci za kultúrnu pamiatku zisťovať a odôvodňovať dôsledky, ktoré vyplynú pre vlastníka nehnuteľnosti jej vyhlásením za kultúrnu pamiatku, ani nemá riešiť problematiku obnovy národnej kultúrnej pamiatky. Obnova národnej kultúrnej pamiatky je proces charakteristický individuálnym rozhodovaním o jedinečnej veci s osobitnými vlastnosťami, pre ktoré je chránená ako národná kultúrna pamiatka. Rovnako ani využitie národnej kultúrnej pamiatky nemôže byť vecnou náplňou rozhodnutia o vyhlásení veci za národnú kultúrnu pamiatku.

K námietkam finančnej náročnosti starostlivosti o národnú kultúrnu pamiatku správny orgán uvádza, že práva a povinnosti vlastníkov národných kultúrnych pamiatok sú presne vymedzené v § 28 pamiatkového zákona a z ich znenia vyplývajú aj zákonné obmedzenia pri nakladaní s národnou kultúrnou pamiatkou. Vlastník národnej kultúrnej pamiatky má právo s cieľom dosiahnuť dobrý stav a primerané využitie národnej kultúrnej pamiatky požiadať podľa § 34 ods. 1 pamiatkového zákona obec alebo ministerstvo o finančný príspevok alebo o poskytnutie štátnej pomoci na zachovanie pamiatkovej hodnoty kultúrnej pamiatky. Po vyhlásení objektu za národnú kultúrnu pamiatku je možné uplatniť právo vlastníka pamiatky a požiadať o finančný príspevok a primeranú náhradu ujmy, ktorá vznikne aplikáciou pamiatkového zákona alebo rozhodnutím podľa tohto zákona.

Každý zámer vlastníka posúdi príslušný krajský pamiatkový úrad v súlade s pamiatkovým zákonom individuálnym aktom rozhodnutia, v ktorom posúdi, či je žiadaný zámer v súlade s ochranou pamiatkových hodnôt objektu a ak áno, určí podmienky, za ktorých je ho možné vykonať. V tejto súvislosti je nutné uviesť, že obnova kultúrnej pamiatky môže prebiehať aj postupne, na etapy, a to podľa finančných možností vlastníka. Verejný záujem na zachovaní kultúrneho dedičstva sleduje nutnosť zabezpečiť obnovu kultúrnej pamiatky tak, aby boli

rešpektované, zachované, chránené a prezentované pamiatkové hodnoty objektu. Vyhlásenie za kultúrnu pamiatku neznamena nemožnosť vykonania rekonštrukcie, vytvára však odborný rámec pre zachovanie pamiatkových hodnôt kultúrnej pamiatky v rámci požadovaných (stavebných) zásahov a zmien zo strany vlastníka (stavebníka).

K bodu č. 17. vyjadrenia:

Námietku vlastníka v súvislosti s obavami z možného zneužívania objektu zo strany osôb, ktoré chcú politicky profitovať z vyhlásenia fary za NKP považuje správny orgán v konaní o vyhlásení za irelevantnú. Správny orgán koná vo verejnom záujme v intenciách pamiatkového zákona a konanie o vyhlásení za kultúrnu pamiatku podľa § 15 ods. 1 pamiatkového zákona začína z vlastného podnetu na základe odborného posúdenia pamiatkových hodnôt veci, ktorá má byť vyhlásená za kultúrnu pamiatku. Konanie sa opiera výlučne o odborné podklady a zistený skutkový stav veci, čím je akýkoľvek osobný či politický motív osôb vylúčený. Subjektívne domnienky vlastníka nemajú žiadnu oporu v zákone a nespochybňujú vecnú a právnu správnosť zistení správneho orgánu.

K bodu č. 18. vyjadrenia:

Vlastník sa pri námietke mimoriadnej pamiatkovej hodnoty objektu fary odvoláva na rozhodnutie Ministerstva kultúry SR č. MK-926/2008-51/11864 zo dňa 02. 09. 2008, ktorým zrušilo Pamiatkovú zónu Bratislava – Lamač, vyhlásenú Okresným úradom Bratislava v roku 1992, vzhľadom na to, že v rozhodnutí nie je objekt fary spomínaný a dochádza k mylnému záveru, že táto skutočnosť je potvrdením chýbajúcich pamiatkových hodnôt objektu.

Správny orgán má za to, že táto námietka vlastníka nie je pre konanie dôvodná. Pamiatkový fond je v zmysle § 1 ods. 1 pamiatkového zákona zložený z pamiatkových území – pamiatkových rezervácií a pamiatkových zón, kultúrnych pamiatok, archeologických nálezov a nálezísk a vecí, o ktorých bolo začaté konanie o vyhlásení za kultúrnu pamiatku. V prípade pamiatkových území (rezervácií a zón) a kultúrnych pamiatok ide teda o samostatné zložky pamiatkového fondu presne definované v pamiatkovom zákone, založené na odlišných kritériách posudzovania, hodnotenia a procesu ich vyhlásenia, ktorým zodpovedá aj náležitý princíp pamiatkovej ochrany podľa pamiatkového zákona. V rozhodnutí o vyhlásení resp. zrušení pamiatkovej zóny Bratislava-Lamač mohol byť vypovedaný iba právny stav ku dňu vyhlásenia resp. zrušenia pamiatkovej zóny, t. j. existencia v tom čase vyhlásených resp. evidovaných kultúrnych pamiatok. Predmetné pamiatkové územie v Lamači bolo v minulosti vyhlásené za pamiatkovú zónu z dôvodu ochrany sídelného celku a jeho prostredia, ktoré vykazovalo významné kultúrnospoločenské hodnoty, tie však boli narušené novou výstavbou, nerešpektujúcou historické urbanistické usporiadanie zástavby a pôvodný výraz verejných priestorov pamiatkovej zóny. Po zistení skutkového stavu vyplývajúceho z nových skutočností, z ktorých vyplývala neopodstatnenosť pôvodného vyhlásenia Pamiatkovej zóny Bratislava - Lamač, bola zóna zrušená. V rozhodnutí bolo posudzované územie s historickým sídelným usporiadaním ako celok, rozhodovalo sa teda o vymedzenom predmete konania. Skutočnosť, že v rozhodnutí k zrušeniu Pamiatkovej zóny Bratislava - Lamač nie je explicitne spomínaná budova fary (spomínané len už v tom čase vyhlásené národné kultúrne pamiatky) v žiadnom prípade nepotvrďuje absenciu jej pamiatkových hodnôt, ani nevylučuje ich neskoršiu identifikáciu a pristúpenie k individuálnemu správnenému aktu jeho vyhlásenia za národnú kultúrnu pamiatku. Objekt fary je významným prvkom historickej urbanistickej štruktúry tejto lokality a jeho právnu ochranu považuje správny orgán za odôvodnenú na základe preukázaných pamiatkových hodnôt.

K záverečnej námietke vlastníka, že vyhlásenie objektu za NKP považuje za „*neprimeraný a neopodstatnený zásah do jeho vlastníckych práv, ktorý v konečnom dôsledku zamedzí rekonštrukciu predmetného objektu a hlavne prinavrátenie pôvodného funkčného využitia objektu*“ správny orgán opätovne poukazuje na skutočnosť, že cieľom vyhlásenia veci za národnú kultúrnu pamiatku je ochrana pamiatkových hodnôt objektu v zmysle § 2 ods. 2 pamiatkového zákona vo verejnom

záujme. Podľa § 27 pamiatkového zákona základná ochrana národnej kultúrnej pamiatky je aj spôsob využívania a prezentácia, ktorý zodpovedá jej pamiatkovej hodnote a technickému stavu. Nehnuteľnosti vyhlásené za národné kultúrne pamiatky majú rôzny charakter využitia a ich vlastník má sám možnosť rozhodnúť o spôsobe ich využitia, ktorý však musí rešpektovať a byť primeraný pamiatkovým hodnotám. Vyhlásenie objektu za národnú kultúrnu pamiatku neznamená absolútne zakonzervovanie jeho súčasného stavu, ani nie je v rozpore s jej bežným následným užívaním. Zákonnou požiadavkou na využívanie kultúrnej pamiatky je povinnosť, aby užívanie kultúrnej pamiatky bolo v súlade s jej pamiatkovou hodnotou. Orgány štátnej správy na ochranu pamiatkového fondu vo svojich rozhodnutiach a záväzných stanoviskách vyjadrujú špecifické požiadavky pri nakladaní s kultúrnou pamiatkou v súlade s ochranou verejného záujmu na zachovaní pamiatkových hodnôt a v tomto smere limitujú jej vlastníka vo výkone vlastníckeho práva. Toto obmedzenie vlastníckeho práva kompenzuje pamiatkový zákon právom vlastníka kultúrnej pamiatky požiadať štát a obec o finančné prostriedky na údržbu a zachovanie pamiatkových hodnôt. Pomoc vlastníkom kultúrnych pamiatok pri obnove alebo reštaurovaní realizuje štát prostredníctvom Ministerstva kultúry SR v rámci grantového systému „*Obnovme si svoj dom*“.

V súvislosti s uvedeným správny orgán poukazuje aj na článok 20 ods. 3 Ústavy, podľa ktorého vlastníctvo zaväzuje a nemožno ho zneužiť v rozpore so všeobecnými záujmami chránenými zákonmi, ktorým je v tomto prípade ochrana nehnuteľnosti vyhlásením za kultúrnu pamiatku podľa pamiatkového zákona. Zároveň správny orgán podotýka, že z ustanovení stavebného zákona (§ 45 Zákona č. 25/2025) vyplýva povinnosť vlastníka stavby nehnuteľnosť udržiavať v dobrom stavebno-technickom stave a to všetky stavby, nielen stavbu vyhlásenú za národnú kultúrnu pamiatku. V zmysle uvedeného ustanovenia, ak vlastník stavbu riadne neudržiava môže mu stavebný úrad vo verejnom záujme nariadiť, aby sa v určenej lehote a za určených podmienok postaral o nápravu. Povinnosti starať sa o dobrý stavebno-technický stav objektu nezbavujú vlastníka stavby ani jeho osobné dôvody ako napr. nevyhovujúca finančná situácia.

Pamiatkový úrad SR zvážil všetky vyššie uvedené podklady a vyjadrenia a rozhodol tak, ako je uvedené vo výroku tohto rozhodnutia. V priebehu správneho konania zistil skutočný stav vecí tak, ako to ustanovuje § 32 ods. 1 správneho poriadku, pričom vychádzal najmä z predloženej historickej, urbanistickej a architektonickej charakteristiky predmetného objektu a následne posúdil splnenie kritérií podľa § 15 ods. 1 pamiatkového zákona, podľa ktorého sa vec, alebo súbor takýchto vecí, ktorý má pamiatkovú hodnotu, vyhlasuje za národnú kultúrnu pamiatku. Keďže podklad pre vyhlásenie veci za národnú kultúrnu pamiatku jednoznačne preukázal pamiatkovú hodnotu, ktorou je podľa § 2 ods. 2 pamiatkového zákona súhrn významných historických, spoločenských, krajinných, urbanistických, architektonických, vedeckých, technických, výtvarných alebo umelecko-remeselných hodnôt, pre ktoré môžu byť veci predmetom individuálnej alebo územnej ochrany, došlo k splneniu kritérií na vyhlásenie starej fary v Bratislave, m. č. Lamač, za národnú kultúrnu pamiatku vo verejnom záujme.

Objekt s vyššie definovanými pamiatkovými hodnotami v spojení so spoločenským záujmom na zachovaní veci napĺňa stanovené kritéria pre vyhlásenie za národnú kultúrnu pamiatku. Správny orgán po posúdení všetkých skutočností uznal dôvody na vyhlásenie objektu za národnú kultúrnu pamiatku za dostatočné.

Ústava Slovenskej republiky č. 460/1992 Zb. v znení neskorších ústavných zákonov v čl. 44 ods. 2 ukladá každému povinnosť chrániť a zveľaďovať životné prostredie a kultúrne dedičstvo. Podrobnosti o právach a povinnostiach v súvislosti s touto povinnosťou sú ustanovené zákonom (čl. 44 ods. 5 Ústavy Slovenskej republiky). Ochrana kultúrneho dedičstva je verejným záujmom, čo vyjadruje aj Deklarácia Národnej rady Slovenskej republiky v uznesení č. 91/2001 Z. z., pričom Slovenská republika je tiež v tejto oblasti viazaná medzinárodnými dohovormi o ochrane kultúrneho a prírodného dedičstva.

Pamiatkový úrad SR uvádza, že v zmysle ustanovenia § 27 ods. 1 pamiatkového zákona sa pod základnou ochranou kultúrnej pamiatky rozumie súhrn činností a opatrení vykonávaných na predchádzanie ohrozeniu, poškodeniu, zničeniu alebo odcudzeniu kultúrnej pamiatky, na trvalé udržiavanie dobrého stavu vrátane prostredia kultúrnej pamiatky a na taký spôsob využívania a prezentácie, ktorý zodpovedá jej pamiatkovej hodnote a technickému stavu.

Zároveň informuje, že podľa § 27 ods. 2 pamiatkového zákona v bezprostrednom okolí nehnuteľnej kultúrnej pamiatky nemožno vykonávať stavebnú činnosť ani inú činnosť, ktorá by mohla ohroziť pamiatkové hodnoty kultúrnej pamiatky. Bezprostredné okolie nehnuteľnej kultúrnej pamiatky je priestor v okruhu desiatich metrov od nehnuteľnej kultúrnej pamiatky; desať metrov sa počíta od obvodového plášťa stavby, ak nehnuteľnou kultúrnou pamiatkou je stavba, alebo od hranice pozemku, ak je nehnuteľnou kultúrnou pamiatkou aj pozemok.

Vzhľadom na uvedené rozhodol správny orgán tak, ako je uvedené vo výrokovej časti tohto rozhodnutia.

#### **Poučenie:**

Podľa § 53 a § 54 ods. 1 a 2 správneho poriadku má účastník konania právo podať proti tomuto rozhodnutiu odvolanie na Pamiatkový úrad SR, Cesta na Červený most 6, 814 06 Bratislava v lehote do 15 dní odo dňa oznámenia rozhodnutia účastníkovi konania.

Toto rozhodnutie je preskúmateľné súdom až po vyčerpaní riadnych opravných prostriedkov.

Mgr. Mário Comisso  
generálny riaditeľ

**Príloha:** Schematické vyznačenie národnej kultúrnej pamiatky na podklade katastrálnej mapy, mierka 1:520

#### **Rozhodnutie sa doručuje – doporučene (el. poštou/do vlastných rúk):**

1. Rímskokatolícka cirkev, Farnosť Bratislava – Lamač, Vrančovičova 58/A, 841 03 Bratislava-Lamač
2. Mestská časť Bratislava – Lamač, Malokarpatské námestie 9, 841 03 Bratislava-Lamač
3. Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne námestie 1, 811 01 Bratislava

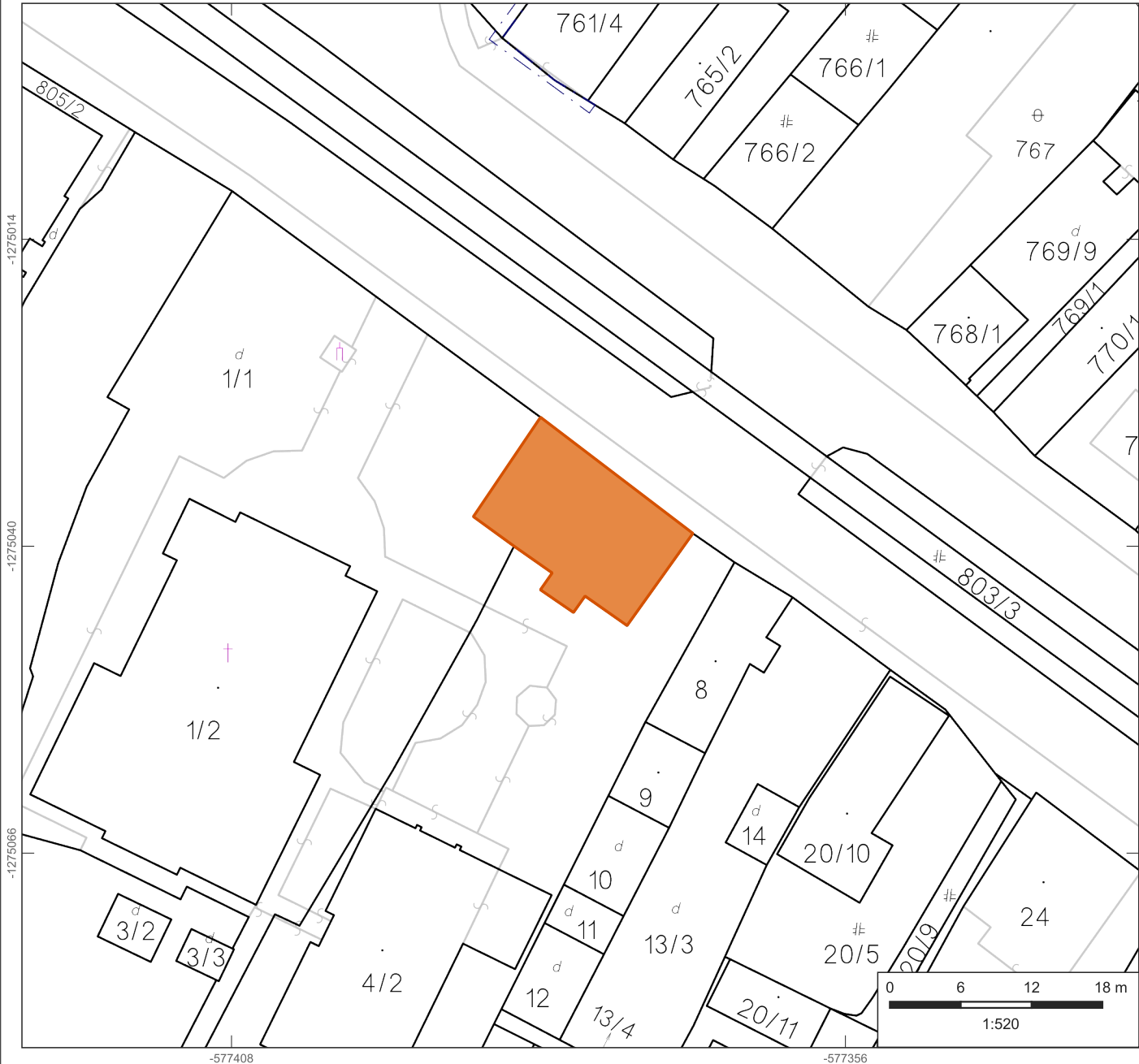
#### **Rozhodnutie sa doručuje – doporučene (po nadobudnutí právoplatnosti):**

4. Okresný úrad Bratislava, Katastrálny odbor, Ružová dolina 27, 821 09 Bratislava

#### **Na vedomie:**

5. Krajský pamiatkový úrad Bratislava
6. Pamiatkový úrad SR – na založenie do spisu (2x)

PRÍLOHA: Bratislava-Lamač, FARA - Schematické vyznačenie NKP



PAMIATKOVÝ ÚRAD  
SLOVENSKEJ REPUBLIKY

ODBOR EVIDENCIE PAMIATKOVÉHO FONDU - PAMIS  
Cesta na Červený most 3946/6, 814 06 Bratislava  
[www.pamiatky.sk](http://www.pamiatky.sk)



Dátum vyhotovenia: 2026-07-09  
Súr. systém: S-JTSK / Krovak East North (EPSG:5514)  
Podkladové mapy © ÚGKK SR, GKÚ Bratislava

 Vyhlásená národná kultúrna pamiatka

| Unifikovaný názov NNKP | Unifikovaný názov PO | Okres         | Obec             | Katastrálne územie | Parcela |
|------------------------|----------------------|---------------|------------------|--------------------|---------|
| FARA                   | FARA                 | Bratislava IV | Bratislava-Lamač | Lamač              | 2-S     |