



MESTSKÁ ČASŤ BRATISLAVA-DÚBRAVKA

Žatevná 2, 844 02 Bratislava

č. SU – 18059/140/2016/G-36/Ba

V Bratislave dňa 19.decembra 2016

STAVEBNÉ POVOLENIE

Mestská časť Bratislava-Dúbravka ako príslušný stavebný úrad (ďalej stavebný úrad) podľa § 117 ods. 1 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov (ďalej len „stavebný zákon“) v nadväznosti na § 7a písm. i) zákona č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislave v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o hlavnom meste“) a čl. 67 štatútu hlavného mesta Bratislavy, v nadväznosti na § 1 písm. c) zákona č. 608/2003 Z.z. o štátnej správe pre územné plánovanie, stavebný poriadok a bývanie a o zmene a doplnení zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov, v nadväznosti na § 2 písm. e) zákona č. 416/2001 Z.z. o prechode niektorých pôsobností z orgánov štátnej správy na obce a na vyššie územné celky v znení neskorších predpisov a §46 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (ďalej len „správny poriadok“), na podklade vykonaného konania rozhodol takto:

podľa § 66 stavebného zákona v spojení s § 10 a § 21 vyhlášky MŽP SR č. 453/2000 Z. z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona

p o v o ľ u j e

zmenu dokončenej stavby - stavebných úprav bytového domu, s názvom : „**Obnova bytového domu - odstránenie systémových porúch loggií**“, miesto stavby: bytový dom súpisné číslo 1155, na pozemkoch registra CKN parcelné číslo 2848 a 2849, k.ú. Dúbravka, Bratislava, **pre stavebníkov:** Vlastníci bytov a nebytových priestorov bytového domu Bagarova 10-12 podľa LV č. 3380, v zmysle schválenej projektovej dokumentácie z 07/2015 vypracovanej autorizovaným architektom Ing. arch. Jánom Cimrom,

účel stavby: bytová budova – bytový dom (podľa § 43b ods. (1) písm. a) stavebného zákona, budova určená na bývanie).

Popis stavby:

Zateplené budú iba fasády na východnom a západnom priečelí budov. Dodatočné zateplenie bude vyhotovené kontaktným zateplovacím systémom.

Poškodené loggiové dosky budú vyspravené sanačnou maltou a vyhotoví sa náter fasádnou farbou. Na loggiách sa osadia nové konštrukcie zábradlí. Súčasťou obnovy loggií je aj výmena dlažby a oplechovania hrany betónovej loggiovej dosky.

Pre realizáciu stavby sa stanovujú tieto podmienky:

1. Stavba bude realizovaná v zmysle overenej projektovej dokumentácie v stavebnom konaní

24

z 07/2015 vypracovanej autorizovaným architektom Ing. arch. Jánom Cimrom. Každá zmena oproti schválenej projektovej dokumentácii musí byť dopredu odsúhlasená v stavebnom konaní.

2. Projektant stavby v zmysle § 46 stavebného zákona zodpovedá za správnosť a úplnosť vypracovania dokumentácie podľa § 45 ods. 2 stavebného zákona a aj za jej realizovateľnosť.
3. Pri uskutočňovaní stavby je potrebné dodržať predpisy týkajúce sa bezpečnosti práce a technických zariadení a dbať na ochranu zdravia osôb na stavbe, dodržiavať príslušné ustanovenia § 43d, § 43e stavebného zákona, ktoré upravujú základné a všeobecné technické požiadavky na výstavbu.
4. Dodržať vyhlášku č. 147/2013 Z.z. ktorou sa ustanovujú podrobnosti na zaistenie bezpečnosti a ochrany zdravia pri stavebných prácach a prácach s nimi súvisiacich a podrobnosti o odbornej spôsobilosti na výkon niektorých pracovných činností.
5. Stavbu možno začať až po nadobudnutí právoplatnosti stavebného povolenia. Stavebné povolenie stráca platnosť, ak stavba nebola zahájená do 2 rokov odo dňa nadobudnutia právoplatnosti.
6. Stavebník je povinný v zmysle § 66 ods. 3) písm. h) stavebného zákona písomne oznámiť stavebnému úradu začatie stavebných prác a súčasne oznámiť aktuálneho zhotoviteľa a predložiť doklady ktoré preukazujú jeho oprávnenosť na uskutočnenie stavby podľa osobitných predpisov.
7. Po celú dobu výstavby musia byť zabezpečené podmienky pre výkon štátneho stavebného dohľadu a vykonávaný autorský dozor projektanta.
8. Stavebník musí zabezpečiť, aby počas celej doby výstavby bolo na stavbe k dispozícii stavebné povolenie, overená projektová dokumentácia a stavebný denník.
9. Stavebník je povinný mať zabezpečený odvoz alebo likvidáciu odpadu (§43i ods. 3 písm. f) stavebného zákona). Stavebník ku kolaudácii doloží doklady o množstve a spôsobe zneškodnenia odpadu zo stavby, pričom budú dodržané ustanovenia zákona č. 79/2015 Z.z. o odpadoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.
10. Stavebník ku kolaudácii doloží projektovú dokumentáciu skutočného vyhotovenia stavby s overeným riešením protipožiarnej bezpečnosti, v zmysle stanoviska na účely stavebného konania **Hasičského a záchranného útvaru hlavného mesta SR Bratislavy, vydaného pod č. KRHZ-BA-HZUB6-3642/2015-001 zo dňa 19.11.2015.**
11. Stavebník je povinný počas realizácie stavebných prác dodržať stanovisko **Okresného úradu Bratislava odbor starostlivosti o životné prostredie, oddelenie ochrany prírody a vybraných zložiek životného prostredia, vydané pod č. OÚ-BA-OSZP3-2015/077568/CEM/IV zo dňa 10.09.2015, cit.:**

Z hľadiska odpadového hospodárstva tunajší úrad nemá námietky k predmetnej stavbe za dodržania nasledovných podmienok:

- držiteľ odpadov odovzdá odpady prednostne na zhodnotenie, ak je to možné účelné,
 - držiteľ odpadov je povinný odovzdávať odpady na zneškodnenie resp. zhodnotenie len fyzickým alebo právnickým osobám, ktoré sú na túto činnosť oprávnené,
 - držiteľovi odpadu sa nepovoľuje odpad skladovať, tento sa musí hneď, po vytvorení odvieť k oprávnenému odberateľovi,
 - držiteľ odpadov a zabezpečí ich pred znehodnotením; odcudzením alebo iným nežiaducim účinkom,
 - držiteľ odpadov bude viesť a uchovávať evidenciu o druhoch a množstve odpadov, ich zhodnotení a zneškodnení,
 - držiteľ odpadov predloží hlásenie o vzniku a nakladaní s odpadom (§8 vyhlášky MŽP SR č. 310/2013 Z.z.), ak ročne nakladá s viac ako jednou tonou ostatných odpadov alebo 50 kg nebezpečných odpadov, v termíne do 31. januára nasledujúceho roka.
 - držiteľ odpadov v kolaudačnom konaní **predloží tunajšiemu úradu** doklady preukazujúce zhodnotenie resp. zneškodnenie odpadov zo stavby oprávnenou osobou.
12. Stavebník je povinný počas realizácie stavebných prác dodržať záväzné stanovisko **Okresného úradu Bratislava odbor starostlivosti o životné prostredie, oddelenie ochrany prírody a vybraných zložiek životného prostredia, vydané pod č. OÚ-BA-OSZP3-2015/077842/TEJ/IV zo dňa 16.09.2015, cit.:**

- Bytový dom sa nachádza v zastavanom území obce s prvým stupňom ochrany podľa §12 zákona OPK.
 - Zateplenie bytového domu a s tým súvisiace stavebné práce nepredstavujú podľa citovaného zákona v území činnosť zakázanú, alebo vyžadujúcu súhlas rozhodnutím orgánu ochrany prírody.
 - Podľa Regionálneho územného systému ekologickej stability mesta Bratislavy (SAŽP,1994) sa v predmetnom území nenachádza žiadne biocentrum, biokoridor ani genofondová plocha.
 - Dreviny v blízkosti stavby je potrebné chrániť opatreniami podľa STN 83 70 10 Ochrana prírody - ošetrovanie, udržiavanie a ochrana stromovej vegetácie, bod 4.1 pri stavebných prácach sa drevina chráni celá (koruna, kmeň, koreňová sústava) pred poškodením. Upozorňujeme aj na práva a povinnosti pri ochrane drevín vyplývajúce z § 47 zákona.
 - V súvislosti so záujmami druhej ochrany upozorňujeme na možný výskyt chránených živočíchov, napr. rôznych druhov netopierov alebo vtákov, ktoré osídľujú vetracie šachty, rôzne štrbiny a podkrovné priestory najmä v starších budovách, čím sa aj stavby v urabanizovanom prostredí stávajú ich prirodzeným areálom. Za chránené živočíchy sa podľa § 33 ods. 3 zákona považujú aj všetky druhy voľne žijúcich vtákov prirodzene sa vyskytujúce na európskom území členských štátov Európskej únie.
 - Podľa § 35 ods. 1 a 2 zákona chráneného živočícha je zakázané úmyselne odchytať v jeho prirodzenom areáli, úmyselne zraňovať alebo usmrcovať v jeho prirodzenom areáli, úmyselne rušiť v jeho prirodzenom areáli, najmä v období hniezdenia, rozmnožovania, výchovy mláďat, zimného spánku, alebo migrácie, zbierať alebo úmyselne poškodzovať alebo ničiť vajcia chráneného živočícha v jeho prirodzenom areáli vo voľnej prírode alebo držať ich vrátane prázdnych vajec, odstraňovať alebo úmyselne poškodzovať alebo ničiť hniezda chráneného živočícha v jeho prirodzenom areáli, poškodzovať alebo ničiť miesta rozmnožovania alebo miesta odpočinku chráneného živočícha v jeho prirodzenom areáli, atď. Nedodržanie zákazu činností uvedených v § 35 citovaného zákona je protiprávnym konaním, za ktoré môže byť uložená pokuta, prepadnutie veci, ako aj povinnosť vykonať opatrenia na nápravu následkov protiprávneho konania.
 - Podľa § 4 ods. 1 zákona každý je pri vykonávaní činnosti, ktorou môže ohroziť, poškodiť alebo zničiť rastliny alebo živočíchy, alebo ich biotopy, povinný postupovať tak, aby nedochádzalo k ich zbytočnému úhynu alebo k poškodzovaniu a ničeniu. Ak činnosť uvedená v § 4 ods. 1 zákona vedie k ohrozeniu existencie druhov rastlín a živočíchov alebo k ich degenerácii, k narušeniu rozmnožovacích schopností alebo k zániku ich populácie, štátny orgán ochrany prírody a krajiny túto činnosť po predchádzajúcom upozornení obmedzí alebo zakáže.
 - S ohľadom na hniezdenie vtákov a letných kolónií netopierov vykonávanie stavebných prác je najmenej vhodné v období od začiatku apríla do začiatku septembra. V prípade zistenia výskytu chránených živočíchov je potrebné bezodkladne o tom informovať Okresný úrad Bratislava, odbor starostlivosti o životné prostredie, oddelenie ochrany prírody a vybraných zložiek životného prostredia a stavebné práce prispôbiť požiadavkám druhej ochrany. O výnimke zo zákazov ustanovených v § 35 zákona môže za podmienok ustanovených v § 40 zákona rozhodnúť len Ministerstvo životného prostredia SR.
13. Stavba bude dokončená do 24 mesiacov od nadobudnutia právoplatnosti tohto rozhodnutia. V prípade, že termín nebude môcť byť dodržaný, stavebníci sú povinný požiadať stavebný úrad o jeho predĺženie.
 14. Stavebník je povinný zabezpečiť realizáciu stavebných prác tak, aby nedošlo k obmedzovaniu, resp. ohrozovaniu obyvateľov. Súčasne je stavebník povinný dodržiavať požiadavky zákona č. 126/2006 Z. z. o verejnom zdravotníctve a o zmene a doplnení niektorých zákonov.
 15. Stavebník je povinný zabezpečiť realizáciu stavebných prác a stavby v zmysle vyhlášky č. 532/2002 Z. z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie.
 16. Pri realizácii stavby žiadame dodržať VZN Mestskej časti Bratislava-Dúbravka č. 2/2015 zo dňa 05.05.2015.

17. V prípade potreby zaujatia verejného priestranstva stavebnou činnosťou je stavebník povinný požiadať o zaujatie verejného priestranstva príslušného vlastníka pozemku.
18. Dokončenú stavbu možno užívať na základe právoplatného kolaudačného rozhodnutia, o ktoré musí stavebník požiadať stavebný úrad.

V stavebnom konaní boli vznesené v určenej lehote námietky účastníkov konania:

I. Ing. Štefan Knizner, Darina Sisiková, Doc. Dr. Eduard Masár CSc., Vojtech Klimo, Oľga Šebastianová, Viera Salayová, R. Seňo a V. Seňová, Juraj Dulovec, Andrej Netri a Helena Šrámková – (dané na poštovú prepravu dňa 15.02.2016):

Cit: Vaším listom č. SU-1273/140/2016/Ba zo dňa 25.01.2016, ktorý bol vyvesený na bráne nášho bytového domu Bagarova 12 dňa 12.2.2016, ste oznámili vlastníkovi bytov a garáží, že sa začalo stavebné konanie a súčasne sa upúšťa od ústneho pojednávania. Podpísaní vlastníci bytov požadujeme odvolanie stavebného konania, lebo je v rozpore so Zákom č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov a Zmluvou o výkone správy s Bytovým podnikom Dúbravka, s.r.o. (v ďalšom len Správca). Podľa uvedených dokladov (citujem) Vlastníci v dome majú právo a povinnosť zúčastňovať sa na správe domu, rozhodovať ako vlastníci spoločných častí a zariadení domu, príslušenstva a pozemku, najmä spôsobom ich prevádzky, údržby a opráv a to na schôdzach vlastníkov. Podľa §8b ods. (3) zákona č. 182/93 Z. z. správca domu je povinný riadiť sa rozhodnutím nadpolovičnej väčšiny vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome o výbere dodávateľa. Posledná schôdza vlastníkov bytov a garáží v dome Bagarova 10 - 12 bola dňa 17.6.2015. Na tejto schôdzi Správca predložil na prediskutovanie a schválenie plán opráv pre rok 2016, ktorý bol vlastníckmi schválený (Zápis môžeme predložiť). Vlastníci na schôdzi nežiadali stavebné konanie. Z toho, čo je v stavebnom konaní definované ako "Popis stavby - Predmet projektu" neboli vlastníckmi prediskutované a schválené nasledujúce opravy:

1. Zateplenie fasád na východnom a západnom priečelí budovy a zateplenie nejakých soklov.
2. Oprava systémových chýb lodžií. Na prípravu týchto prác bola v roku 2013 zvolená 3-členná komisia, ktorá spísala chyby na lodžiách a na Ministerstve dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja SR zisťovala, ktoré chyby sú systémové. V roku 2014 bola zvolená 5-členná komisia, ktorá sa zišla raz a zo 6 ponúk dodávateľov vybrala najlepšiu. V roku 2015 bol do komisie zvolený ďalší člen za p. O. Churého, ktorý zomrel. Komisia sa doteraz nezišla a teda neposudzovala projekt Ing. Arch. J. Cimru. Projektant sa doteraz nezišiel ani s jednou komisiou a ani vlastníckmi a preto je potrebné zistiť, či v projekte sú riešené chyby, ktorých odstránenie požadujú vlastníci alebo ide len o nejaký fiktívny projekt, ktorý vlastníci nedovolia realizovať. Náklady na opravu priemernej lodžie odhadujeme na cca. 300,- EUR, teda celkové náklady na všetky lodžie na cca. 10 000,- EUR.
3. Zateplenie stropov v miestnostiach domového vybavenia. Pojem domové vybavenie v Zákone č. 182/93 Z.z. nie je definované, preto nevieme o čo ide.
4. Obloženie garážových vrát zvnútra 80 mm vrstvou minerálnej vlny.
5. Strecha bola pri oprave zateplená 80 mm vrstvou polystyrénu. Keďže strecha nebola vyspádovaná bol požadovaný Stavebný úrad o kontrolu. Štátny stavebný dohľad bol urobený vedúcou Stavebného úradu dňa 26.7.2013 Ing. L. Vladovičovou, ktorá urobila aj fotodokumentáciu. Päť dní po daždi na celej streche boli niekoľko centimetrov hlboké mláky. Nevyspádovanie strechy konateľ správcu zdôvodnil nízkou výškou múru atiky. Za týchto okolností návrh na polozenie ďalšej 130 mm vrstvy izolácie sa javí ako nezmyselný.

II. Ing. Štefan Knizner – (dané na poštovú prepravu dňa 27.07.2016):

Cit: Keďže uvedené práce neboli prediskutované a schválené ani priamo vlastníckmi v dome, ani 3-člennou komisiou na obnovu lodžie zvolenou v roku 2013, ani 5-člennou komisiou na obnovu lodžie zvolenou v roku 2014, desať vlastníkov upozornilo na túto skutočnosť listom podaným dňa 15.2.2016.

Vaším listom Č. P-5215/3271/2016 zo dňa 31.3.2016 ste informovali o nasledujúcom rozhodnutí (citujem) "Z uvedeného dôvodu stavebný úrad dňa 23.03.2016 vydal rozhodnutie Č. SU-5094/140/2016/Ba, ktorým okrem iného vyzval navrhovateľa k predloženiu súhlasu vlastníkov bytov a nebytových priestorov bytového domu Bagarova 10 - 12, v súlade s § 14 zákona Č. 182/1993 Z. z. o

vlastníctve bytov a nebytových priestorov, k realizácii konkrétnych stavebných prác uvedených v žiadosti o vydanie stavebného povolenia, ako aj projektovej dokumentácie vypracovanej Ing. Arch. Jánom Cimrom z 07/2015, stanovil lehotu na doloženie dokladov 120 dní odo dňa doručenia rozhodnutia a v súlade s ustanovením § 29 ods. 3 zákona Č. 71/1967 Zb. o správnom konaní stavebné konanie prerušil. Po doplnení požadovaných dokladov bude v stavebnom konaní riadne pokračovať. " Keďže uplynula 120 dňová lehota, ako vlastník bytu a člen 3-člennej aj 5-člennej komisie upozorňujem na to, že správca BPD s.r.o. doteraz nedal schváliť horeuvedené stavebné práce ani komisiám, ani vlastníkom na schôdzi konanej dňa 14.6.2016 o čom svedčí zápisnica z tejto schôdze, ktorú prikladám. Dal len schváliť, aby sa vo vybavovaní stavebného povolenia pokračovalo.

Od privatizácie nášho domu v roku 1999 sa všetky schôdze vlastníkov počas 17 rokov vždy konali v sušiarni na Bagarovej 12, ktorá bola vyhradená na schôdzovanie. Schôdzu vlastníkov na deň 14.6.2016 správca zvolal do priestorov, na Drobného 27 vo vzdialenosti cca. 3 km od nášho domu. Tým vylúčil účasť starých, chorých a nesolventných vlastníkov, ktorí nemajú autá. Tým súčasne porušil zmluvu o správe, podľa ktorej sa schôdze zjednávajú v dome. Zo schodišťa Bagarova 10 boli vlastníci odvezení osobnými autami. Zo schodišťa Bagarova 12 odvoz nebol organizovaný, išlo väčšinou o vlastníkov, ktorí upozornili na to, že práce uvedené v stavebnom konaní neboli vlastníkmi schválené. Považujem to za obštrukciu zo strany správcu, lebo bolo jednoduchšie, aby dvaja pracovníci správcu: technička I. Zlechovcová a konateľ Mgr. O. Mikšík prišli jedným autom do domu, ako to, aby 42 vlastníkov išlo mnohými autami k správcovi.

V zmysle listu pána prednostu Ing. R. Bagara Č. OMPaL-3023/3102/2016 zo dňa 10.3.2016 zákon Č. 453/2002 Z. z. aj zákon Č. 182/1993 Z. z. vyžadujú, aby k žiadosti o stavebné povolenie bol priložený súhlas vlastníkov bytového domu s prácami uvedenými v stavebnom konaní.

Je nepochopiteľné, prečo správca nedal schváliť práce podľa projektu Ing. arch. J. Cimru, keďže svojou obštrukciou sa zbavil tých, ktorí upozornili stavebný úrad.

V Zápisnici zo schôdze vlastníkov dňa 14.6.2016 v bode 4 je okrem iného napísané (citujem): "Ďalšiu vec ktorú stavebný úrad požaduje doložiť je posudok projektanta na nevyspádovanie strechy. Ing. arch. Cimra vie tento posudok vyhotoviť za sumu cca. 200 €. Cena je závislá od rozsahu posudku. Teda správca na schôdzi dal schváliť pokutu pre 10 vlastníkov, ktorí upozornili Stavebný úrad, že práce nie sú vlastníkmi schválené. Je nemorálne, aby za upozornenie, ktoré bolo urobené v súlade so zákonmi boli vlastníci pokutovaní.

Podrobnejšie k otázke vyspádovania strechy:

Keď sme sprivatizovali byty v roku 1999, nebola strecha vyspádovaná a na celej streche niekoľko dní po daždi stála voda, tak ako je to aj teraz. Strecha katastrofálne pretekala v byte č.14 na Bagarovej 10, kde sa pod styk panelov podkladali vedrá a lavóre po celej šírke izby. Dážď pretiekol až na druhé poschodie. Nad bytom bola nová hydroizolácia, ktorá nepomáhala. Zrejme voda z mláky sa dostala do medzi plášťového priestoru ďaleko od bytu a tam si našla cestu. Keďže na fonde opráv sme nemali peniaze na Ministerstve DVaRR p.Knizner prosil o dotáciu. Povedali mu, že nejde o systémovú chybu, ale o kolaudačnú závalu. Doporučili, aby po oprave sme vyniesli na strechu 4 vedrá vody, tie v štyroch kútoch strechy vyliali a aby sme sledovali, či voda odteká do vpuste na odvod dažďa. Po oprave strechy v roku 2008 p.Churý - zástupca vlastníkov a p.Knizner zistili, že strecha nie je vyspádovaná. Pán Knizner žiadal od p.Zlechovcovej, aby reklamovala kolaudačnú závalu. Povedala, že vlastníci odhlasovali, že netreba vyspádovať strechu, aby oprava bola lacnejšia. Keďže p.Knizner na schôdzi chodil a také hlasovanie nebolo, žiadal písomne od p.Zlechovcovej o predloženie zápisu. Písomnú odpoveď poslal hovorca p.O.Mikšík, zdôvodnenie p.Zlechovcovej zmenil a napísal, že strecha nemohla byť vyspádovaná preto, lebo nika je nízka a bola zaplnená 80 mm vrstvou zatepl'ovacieho polystyrénu = PS. Potom p.Knizner požiadal Stavebný úrad o štátny stavebný dohľad. Ing. arch. J.Cimra navrhol ďalšie zateplenie 130 mm vrstvou PS. Ide o horeuvedený bod 10 stavebných prác. Podľa Ing. arch. Cimru (citujem) "Strecha bytovky sa celoplošne zateplí položením nových vrstiev na jestvujúcu krytinu z asfaltovej lepenky." Pýtam sa prečo navrhol 130 mm vrstvu, prečo nie 50 mm alebo 500 mm. Svoj návrh v projekte bol povinný podložiť výpočtom a bol povinný vyriešiť aj uloženie a vyspádovania zateplenia na streche. (Očakával som, že uvedie aká je tepelná izolácia strechy teraz a ako sa zvýši ďalším zateplením. Koľko bude stáť zateplenie a koľko ušetrí na teple byty na treťom poschodí. Teda za akú dobu sa vrátia vynaložené

náklady z úspor na teplo. A samozrejme som očakával výkres uloženia zateplenia na streche, lebo ďalšia 130 m vrstva sa nedá len tak položiť na jestvujúcu krytinu z asfaltovej lepenky.) Za projekt dostal 2 000€. Za zateplenie strechy, ktorá je jednoznačne súčasťou projektu nemôže žiadať 200 (navyše. Izolácia 130 mm vrstvou PS zodpovedá izolácii strešného panela. Teda strecha tepelne bude tvorená 3,5 (tri a pol!!!) panelmi. Ide o veľkú kapacitu akumulácie tepla. Ak v lete na strechu bude celý deň svietiť slnko, možno v bytoch sa nebude dať bývať. Keďže správca nevybavil požiadavky Stavebného úradu v 120 dňovej lehote, prosím oznámte nám, čo sa stane so stavebným konaním. Tiež prosím, oznámte svoje stanovisko k pokute za upozornenie vlastníkov k stavebnému konaniu. A na záver vás prosím o stanovisko k ďalšiemu zatepleniu strechy.

Rozhodnutie o námietkach účastníkov konania

I. Ing. Štefan Knizner, Darina Sisiková, Doc. Dr. Eduard Masár CSc., Vojtech Klimo, Oľga Šebastianová, Viera Salayová, R. Seňo a V. Seňová, Juraj Dulovec, Andrej Netri a Helena Šrámková: Námietky bodoch 1., 2., 3., 4. sa zamietajú, námietke v bode 5. sa vyhovuje.

II. Ing. Štefan Knizner:

Námietkam sa nevyhovuje.

Odôvodnenie

Dňa 25.11.2015 obdržal stavebný úrad mestskej časti Bratislava-Dúbravka žiadosť o vydanie stavebného povolenia, ktorú podali vlastníci bytov a nebytových priestorov bytového domu Bagarova 10-12, podľa LV č. 3380, ktorých v konaní zastupuje správa domu Bytový podnik Dúbravka s. r. o., Drobného 27, 841 01 Bratislava, stavby s názvom: „**Obnova bytového domu - odstránenie systémových porúch logii**“, miesto stavby: pozemky parc. č. 2848 a 2849 k.ú. Dúbravka, Bratislava.

Dňom podania žiadosti bolo začaté stavebné konanie.

Nakoľko predložená žiadosť spolu s prílohami neposkytovala dostatočný podklad pre vydanie požadovaného rozhodnutia, stavebný úrad vyzval stavebníka na doplnenie podania v stanovenej lehote a konanie v uvedenej veci prerušil rozhodnutím č. SU-19134/8462/2015/Ba zo dňa 14.12.2015. Po doplnení podania dňa 30.12.2015 stavebníkom stavebný úrad pokračoval v konaní.

Stavebný úrad oznámil listom č. SU-1273/140/2016/Ba zo dňa 25. 01. 2016 začatie stavebného konania verejnou vyhláškou a zároveň upustil od ústneho pojednávania.

Nakoľko predložené zápisnice zo schôdze vlastníkov bytov a nebytových priestorov bytového domu Bagarova 10-12 konané dňa 16.10.2014 a 17.06.2015 neobsahovali odsúhlasenie všetkých stavebných prác uvedených v žiadosti o vydanie stavebného povolenia a projektovej dokumentácie, stavebný úrad vyzval stavebníkov na doplnenie podania v stanovenej lehote a konanie v uvedenej veci prerušil rozhodnutím č. SU-5094/140/2016/Ba zo dňa 23.03.2016. Po doplnení podania dňa 07.07.2016 stavebníkmi, stavebný úrad pokračoval v konaní.

V zmysle § 61 ods. (3) stavebného zákona o priebehu stavebného konania boli účastníci konania oboznamovaní v súlade s ustanovením § 61 ods. (4) stavebného zákona a § 26 správneho poriadku. Dokumentácia stavby bola k dispozícii na stavebnom úrade. Uvedeným postupom správny orgán umožnil v súlade s § 33 ods. (2) správneho poriadku účastníkom konania vyjadriť sa k podkladom stavebného povolenia.

V stavebnom konaní boli v určenej lehote vznesené námietky a pripomienky účastníkov konania:

I. Ing. Štefan Knizner, Darina Sisiková, Doc. Dr. Eduard Masár CSc., Vojtech Klimo, Oľga Šebastianová, Viera Salayová, R. Seňo a V. Seňová, Juraj Dulovec, Andrej Netri a Helena Šrámková – námietky dané na poštovú prepravu dňa 15.02.2016 stavebný úrad v bodoch 1.2.3.4. (citované vo výrokovvej časti), zamietol, námietke v bode 5. vyhovel.

Odôvodnenie rozhodnutia stavebného úradu:

K bodu 1: Zateplenie fasád na východnom a západnom priečelí budovy a zateplenie „nejakých soklov“ rieši projektová dokumentácia vypracovaná autorizovaným architektom Ing. arch. Jánom Cimrom, Olbrachtova 20, 911 01 Trenčín. Projektanta si odsúhlasili vlastníci bytového domu

v komisii, ktorá bola odsúhlasená na schôdzi vlastníkov bytov a nebytových priestorov bytového domu Bagarova 10-12 konanej dňa 17.06.2015.

K bodu 2: Oprava systémových porúch lodží bola odsúhlasená na schôdzi vlastníkov bytov a nebytových priestorov bytového domu Bagarova 10-12 konanej dňa 16.10.2014. Uvedené práce boli prediskutované a schválené výberovou komisiou v roku 2015 ktorá bola odsúhlasená na schôdzi vlastníkov bytov a nebytových priestorov bytového domu Bagarova 10-12 konanej dňa 17.06.2015. Na schôdzi vlastníkov bytov a nebytových priestorov bytového domu Bagarova 10-12 konanej dňa 14.06.2016 boli uvedené práce schválené. Organizačné veci - obstaranie projektu, výber zhotoviteľa, financovanie projektovej dokumentácie, výber miesta konania schôdze, sú vnútornou záležitosťou spoločenstva vlastníkov bytov.

K bodu 3: Zateplenie stropov v miestnostiach domového vybavenia je riešené v projektovej dokumentácii vypracovanej Ing. arch. Jánom Cimrom. Na schôdzi vlastníkov bytov a nebytových priestorov bytového domu Bagarova 10-12 konanej dňa 14.06.2016 boli uvedené práce schválené.

Podľa STN 73 4301- 2.16:

domové vybavenie: priestory a technické zariadenia domu určené na spoločné užívanie obyvateľov a prevádzku domu, a to aj v prípade, ak sú umiestnené mimo domu a slúžia výlučne tomuto domu.

K bodu 4: Obloženie garážových vrát zvnútra 80 mm vrstvou minerálnej vlny je riešené v projektovej dokumentácii vypracovanej Ing. arch. Jánom Cimrom. Na schôdzi vlastníkov bytov a nebytových priestorov bytového domu Bagarova 10-12 konanej dňa 14.06.2016 boli uvedené práce schválené.

K bodu 5.: Stavebný úrad vyzval stavebníkov na doplnenie podania v stanovenej lehote a konanie v uvedenej veci prerušil rozhodnutím č. SU-5094/140/2016/Ba zo dňa 23.03.2016. Po doplnení podania dňa 07.07.2016 stavebníkmi, stavebný úrad pokračoval v konaní. Projektant Ing. arch. Ján Cimra upravil projektovú dokumentáciu ohľadne zateplenia strechy v zmysle požiadavky vlastníkov bytov a nebytových priestorov bytového domu Bagarova 10-12. Z dôvodu oboznámenia účastníkov konania s upravenou projektovou dokumentáciou stavby stavebný úrad oznámil listom č. SU-15539/140/2016/Ba zo dňa 30. 09. 2016 pokračovanie stavebného konania verejnou vyhláškou. Na schôdzi vlastníkov bytov a nebytových priestorov bytového domu Bagarova 10-12 konanej dňa 14.06.2016 bolo schválené pokračovanie stavebného konania. V zmysle § 61 ods. (3) stavebného zákona o priebehu stavebného konania boli účastníci konania oboznamovaní v súlade s ustanovením § 61 stavebného zákona. Dokumentácia stavby bola k dispozícii na stavebnom úrade. Uvedeným postupom správny orgán umožnil v súlade s § 33 ods. (2) správneho poriadku účastníkom konania vyjadriť sa k podkladom stavebného povolenia.

Podľa § 58 ods.1 stavebného zákona: „ Žiadosť o stavebné povolenie spolu s dokladmi a predpísanou dokumentáciou vypracovanou oprávnenou osobou podáva stavebník stavebnému úradu. V žiadosti uvedie účel a spôsob užívania stavby, miesto stavby a predpokladaný čas jej skončenia a pri stavbe na určitú dobu aj dobu užívania stavby.“

Podľa §25 ods.2 vyhlášky ministerstva životného prostredia SR č. 453/2000 Z.z., v platnom znení: „ K žiadosti o stavebné povolenie sa prikladajú:

- a) doklady, ktorými stavebník preukazuje, že je vlastníkom pozemku alebo stavby alebo že má k pozemku či stavbe iné právo, ktoré ho oprávňuje zriadiť na pozemku požadovanú stavbu alebo vykonať zmenu stavby, alebo udržiavacie práce na nej,
- b) projektová dokumentácia stavby (projekt stavby) vypracovaná oprávnenou osobou v troch vyhotoveniach; ak ide o stavby podľa § 45 ods. 6 písm. a) zákona, postačí dokumentácia vypracovaná osobou s príslušným odborným vzdelaním,
- c) rozhodnutia, stanoviská, vyjadrenia, súhlasy, posúdenia alebo iné opatrenia dotknutých orgánov štátnej správy a obce,
- d) doklady o rokovaníach s účastníkmi stavebného konania, ak sa konali pred podaním žiadosti,
- e) kópia všeobecne záväzného nariadenia o schválení územného plánu zóny, ak sa územné rozhodnutie nevyžaduje,
- f) ak ide o stavbu uskutočňovanú svojpomocou, vyhlásenie stavebného dozoru alebo kvalifikovanej osoby, že bude zabezpečovať odborné vedenie uskutočňovania stavby.“

Podľa § 13 ods.1 zákona č. 182/1993 Z.z., o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, v platnom znení: „S vlastníctvom bytu a nebytového priestoru v dome je nerozlučne spojené spoluvlastníctvo spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, príslušenstva a spoluvlastníctvo alebo iné spoločné práva k pozemku.“

Podľa § 14 ods.1 zák. č. 182/1993 Z.z., o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, v platnom znení: „Vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome má právo a povinnosť zúčastňovať sa na správe domu a hlasovaním rozhodovať ako spoluvlastník o spoločných častiach domu a spoločných zariadeniach domu, spoločných nebytových priestoroch, príslušenstve a pozemku na schôdzi vlastníkov. Oznámenie o schôdzi vlastníkov musí byť v písomnej forme doručené každému vlastníkovi bytu alebo nebytového priestoru v dome minimálne päť dní pred dňom konania schôdze. Výsledok hlasovania oznamuje ten, kto schôdzu vlastníkov alebo zhromaždenie zvolal, a to do piatich pracovných dní od konania schôdze vlastníkov alebo zhromaždenia spôsobom v dome obvyklým.“

Podľa §14 ods.4 zákona č. 182/1993 Z.z., o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v platnom znení: „Prehlasovaný vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome má právo obrátiť sa do 15 dní od oznámenia o výsledku hlasovania na súd, aby vo veci rozhodol, inak jeho právo zaniká. Ak sa vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome nemohol o výsledku hlasovania dozvedieť, má právo obrátiť sa na súd najneskôr do troch mesiacov od hlasovania, inak jeho právo zaniká. Pri rovnosti hlasov, alebo ak sa väčšina hlasov pri hlasovaní podľa odsekov 2 a 3 nedosiahne, rozhodne na návrh ktoréhokolvek vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome súd.“ Uvedená právna norma hovorí o preklúzii, t.j. o zániku práva, preklúzia, ako právny inštitút, je zánik práva neuplatnením v zákonom stanovenom čase, v tomto prípade 15 dní od oznámenia výsledku hlasovania, ktorý nastáva len v zákonom stanovených prípadoch, v tomto prípade §14 ods.4 zák. č. 182/1993 Zb. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, v platnom znení. Na preklúziu prihliada súd ex offio (teda aj bez námietky). Uvedené právne normy osobitného predpisu presne, jasne a zrozumiteľne vymedzujú vecne príslušný orgán verejnej moci, ktorý rozhoduje o návrhu prehlasovaného vlastníka.

V stavebnom konaní boli v určenej lehote vznesené námietky a pripomienky účastníka konania:

II. Ing. Štefan Knizner – námietky dané na poštovú prepravu dňa 27.07.2016 (citované vo výrokovej časti), stavebný úrad námietkam nevyhovel, čo odôvodňuje nasledovne:

Uvedené práce boli prediskutované a schválené výberovou komisiou v roku 2015 ktorá bola odsúhlasená na schôdzi vlastníkov bytov a nebytových priestorov bytového domu Bagarova 10-12 konanej dňa 17.06.2015. Na schôdzi vlastníkov bytov a nebytových priestorov bytového domu Bagarova 10-12 konanej dňa 14.06.2016, na ktorej boli všetky uvedené práce schválené sa Ing. Štefan Knizner nezúčastnil. Zápisnica zo zhromaždenia mu bola doručená zákonom stanovenom termíne, t.j. do 5 pracovných dní. Svoj nesúhlas v zmysle zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov mal možnosť riešiť súdnou cestou v stanovenom termíne. Ohľadne zateplenia strechy v zmysle požiadavky vlastníkov bytov a nebytových priestorov bytového domu Bagarova 10-12, projektant Ing. arch. Ján Cimra upravil projektovú dokumentáciu – tieto práce sa nebudú realizovať.

Stavebný úrad v stavebnom konaní skúma požiadavky na stavby určené v §62 stavebného zákona. Organizačné veci - obstaranie projektu, výber zhotoviteľa, financovanie projektovej dokumentácie, výber miesta konania schôdze, sú vnútornou záležitosťou spoločenstva vlastníkov bytov.

Mestská časť Bratislava – Dúbravka ako stavebný úrad prvého stupňa podľa § 117 ods.1 stavebného zákona, nie je vecne príslušným orgánom, ktorý by bol oprávnený rozhodovať o právach a povinnostiach vlastníkov bytov, resp. o právach prehlasovaných vlastníkov podľa zák. č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov.

V stavebnom konaní stavebný úrad preskúmal žiadosť a priložené doklady v zmysle ustanovení § 61, § 62, § 64 zákona č. 50/1976 Zb. v znení neskorších predpisov, pričom zistil, že povolením realizácie predmetnej zmeny dokončenej stavby nebudú ohrozené celospoločenské záujmy, ani ohrozené práva a právom chránené záujmy dotknutých účastníkov konania.

Stavebnému úradu boli v stavebnom konaní predložené a neskôr doplnené nasledovné doklady: doklad o úhrade správneho poplatku (podľa položky č. 60 písm. c) zákona č. 145/1995 Zb.), výpis z listu vlastníctva č. 2829, 2x projektová dokumentácia, kópia katastrálnej mapy, zápisnice zo schôdze vlastníkov bytov a nebytových priestorov bytového domu Bagarova 10-12, súhlasné vyjadrenia dotknutých orgánov.

Stavebný úrad v stavebnom konaní nezistil dôvody, ktoré by bránili vydaniu stavebného povolenia.

Na základe hore uvedených skutočností rozhodol stavebný úrad tak, ako znie výroková časť tohto rozhodnutia.

P o u č e n i e

Proti tomuto rozhodnutiu je možné podať odvolanie do 15 dní odo dňa jeho oznámenia na Mestskej časti Bratislava-Dúbravka, Žatevná 2, 844 02 Bratislava 42, pričom odvolacím orgánom je Okresný úrad Bratislava, odbor výstavby a bytovej politiky (podľa § 54 správneho poriadku). Rozhodnutie je preskúmateľné súdom po vyčerpaní riadnych opravných prostriedkov.




RNDr. Martin Zatoš
starosta

Príloha: projektová dokumentácia overená stavebným úradom v stavebnom konaní stavby (stavebníci prevezmú osobne v stránkové dni)

Doručuje sa:

I. Účastníkom konania formou verejnej vyhlášky:

1. Vlastníci bytov a nebytových priestorov bytového domu Bagarova 10-12, podľa LV č. 3380, ktorých v konaní zastupuje Bytový podnik Dúbravka s. r. o., Drobného 27, 841 01 Bratislava
2. Ing. arch. Ján Cimra, Nad tehelňou 6, 911 01 Trenčín 1 – projektant
3. Hl. mesto SR Bratislava zast. primátorom, Primaciálne nám. 1, 814 99 Bratislava

II. Dotknutým orgánom:

4. H a ZÚ hl. m. SR Bratislavy, Radlinského 6, 811 07 Bratislava 1
5. Okresný úrad Bratislava, Odbor starostlivosti o životné prostredie, Tomášikova č.46, 832 05 Bratislava 3

Verejná vyhláška

Toto rozhodnutie sa doručuje verejnou vyhláškou a vyvesí sa na dobu 15 dní na úradnej tabuli MČ Bratislava-Dúbravka. Za deň doručenia sa považuje 15. deň vyvesenia tohto rozhodnutia.

Dátum vyvesenia na úradnej tabuli:
pečiatka a podpis:

Dátum zvesenia z úradnej tabule:
pečiatka a podpis: