



MESTSKÁ ČASŤ BRATISLAVA-DÚBRAVKA

Žatevná 2, 844 02 Bratislava 42

SU 17819/289/2024 S13 JB,MF

Bratislava, 17.10.2024

ROZHODNUTIE

Mestská časť Bratislava–Dúbravka ako príslušný stavebný úrad (ďalej len „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 ods. 2 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 § 5 písm. a) 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 (stavebný zákon), v znení neskorších predpisov, a §§ 32, 46 a 47 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní v znení neskorších predpisov (ďalej len „správny poriadok“), v konaní podľa § 88 ods. 1 písm. b) stavebného zákona o odstránení stavby a na podklade vykonaného konania v zmysle § 88a o dodatočnom povolení a § 68 stavebného zákona

dodatočne povoľuje

stavebné úpravy v byte č. 18 na 6. poschodí v bytovom dome súpisné číslo 1941 na Fedákovej ulici č. 30, 841 02 Bratislava na pozemkoch registra CKN parc. č. 1329, 1330, 1331 k. ú. Dúbravka, bytový dom evidovaný na liste vlastníctva č. 3076, ktoré zrealizovali

stavebníci **Mgr. Lukáš Zachar, Vavilovova 4, 851 01 Bratislava**
Jana Zacharová, Vavilovova 4, 851 01 Bratislava
Ľuboš Zachar, Vavilovova 4, 851 01 Bratislava.

Popis dodatočne povolovaných stavebných úprav:

Stavebníci zrealizovali zásahy v nosných stenách a to : rozšírenie dverných otvorov s posunom o cca 10 cm medzi izbou a chodbou, časť bola domurovaná, tiež bol zrealizovaný zásah do dverného otvoru medzi kuchyňou a izbou posunutím cca o 17 cm a obývacou izbou a kuchyňou s tým, že z nosnej steny odstránili cca 7 cm a na druhej strane primurovali cca 15 cm.

Stavebný úrad ako orgán štátneho stavebného dohľadu vykonal dňa 25.5.2021 štátny stavebný dohľad, na ktorom preveroval uskutočnené stavebné úpravy v nosných stenách (rozšírenie dverných otvorov v nosných stenách) v uvedenom byte č. 18 a so záverom, že boli ukončené všetky stavebné práce. Zároveň stavebníci v priebehu tohto konania predložili zápisnicu z písomného hlasovania zo dňa 29.3.2024, stanovisko projektanta statiky ako odborne spôsobilej osoby v oblasti statika z októbra 2018, opatrený pečiatkou č. 0029 I3 autorizovaného stavebného inžiniera Ing. Eduarda Vyskoča s jednoduchým náčrtom z októbra 2018, správu o vykonaní odbornej skúšky plynového zariadenia z 5.11.2018, zápis z tlakovej skúšky pevnosti a tesnosti odberného plynového zariadenia z 5.11.2018, Správu o východiskovej odbornej prehliadke a odbornej skúške el. zariadenia, 11.5.2019 a stanovisko realizátora, preto stavebný úrad nestanovuje podmienky na dokončenia stavebných úprav.

Na základe vyššie uvedeného stavebný úrad upúšťa od kolaudácie stavebných úprav v nosných stenách - rozšírenie dverných otvorov v nosných stenách uskutočnených v byte č. 18 na 6. poschodí bytového domu súp. č. 1941 Fedákova 30, Bratislava.

Rozhodnutie o námietkach a pripomienkach účastníkov konania:

V stanovenej lehote vzniesli spoločné námietky účastníci konania Ing. Gabriela Kočitá, Fedákova 30, 841 02 Bratislava a Ing. Peter Kočitý, Fedákova 30, 841 02 Bratislava listom podaným na poštovú prepravu dňa 29.7.2024, v celom znení cit.:

Na základe zverejneného Oznámenia o začatí konania a upustení od ústneho pojednávania týmto podávame námietky voči stavebným úpravám bytu č. 18, Fedákova 30. Uvedené stav. úpravy mali aj majú na nás priamy vplyv, keďže sme majiteľmi bytu priamo pod bytom č. 18.

Námietky ku prestavbe bytu a k postupu stav. úradu:

1. Išlo o prestavbu bytu realizovanú „načierno“ a bez súhlasov dotknutých osôb. Na tak rozsiahlu prestavbu bytu, kde sa rušili priečky a budovali nové, menili trasy rozvodov (vrátane spoločných vykurovacích stúpačiek!!), realizovala prípojka na radiátor v kúpeľni, a robili zásahy do nosných stien, mal byť vypracovaný kompletný projekt vrátane časti rozvodov a tiež mali mať vopred súhlasy dotknutých osôb. Niektoré zo stav. úprav (týkajúce sa vykurovacích potrubí) sa javia ako úplne neprípustné a ani by ich nebolo možné vykladať, nemohli by byť realizované a nedošlo by k nášmu ohrozeniu ani ku škodám v našom byte.

2. Popis stav. úprav uvedených v Oznámení nie je úplný - niekoľkokrát sme namietali, že je viacero dôvodov, pre ktoré stav. úrad musí začať konanie i o stavebných prácach súvisiacich so zmenami vykurovacích potrubí, ktoré sa do zápisu ŠSD dostávali len postupne. Opakovane sme poukazovali na príslušné ustanovenia stav. zákona, najmä § 55 (2) c, §88 (1) b, z ktorých vyplýva povinnosť začať stav. konanie o uvedených stav. prácach súvisiacich so zmenami vykurovacích potrubí. Na všetkých námietkach, ktoré sme vám zaslali, naďalej trváme. Uvedené stav. úpravy mali aj majú na nás priamy vplyv, zamurované potrubia nás ohrozujú možnými nepredvídateľnými únikmi vody, keďže sme majiteľmi bytu priamo pod bytom č. 18. Tieto nelegálne stav. práce týkajúce sa zmeny spôsobu uloženia a zmeny trasy vykurovacích potrubí sú v rozpore z pôvodným projektovým usporiadaním vykurovacích potrubí v našom bytovom dome, pretože v našom bytovom dome podľa pôvodného projektového vyhotovenia majú byť všetky vykurovacie potrubia v bytoch vedené popri stenách, a nie zamurované do stien/podláh. Uvedené zmeny vykurovacej sústavy majú vplyv na celý bytový dom, keďže vykurovacia sústava tvorí jeden celok. Ani vplyv na statiku bytového domu doteraz nebol preverený. Doteraz nebolo preukázané, kadiaľ zamurované potrubia vedú. Stav. úrad nevychádza zo spoľahlivo zisteného stavu - už i kvôli stav. úpravám dverí musí byť jednoznačne preukázané, že drážky pre vykurovacie potrubia nezasiahli do nosných stavebných konštrukcií. Už sme viackrát uviedli, že podľa vyjadrení robotníkov ako i podľa toho, aké sprievodné javy spôsobovalo zasekávanie drážok do stavebných konštrukcií, ako i podľa fotografie z prebúraného stropu, ktorú sme vám zaslali, i podľa toho, že hrúbka nenosnej vrstvy podlahy je nedostatočná pre vodorovné uloženie spoločných vykurovacích stúpačiek s izoláciou, je veľmi pravdepodobné, že boli zasiahnuté i vodorovné nosné stavebné konštrukcie. Pričom, podľa našich informácií, vysekané drážky do nosných konštrukcií môžu byť samy osebe pre statiku domu nebezpečné, nieto ešte v kombinácii s inými zásahmi do nosných konštrukcií (napr. úpravami otvorov dverí). Taktiež, išlo pri nich o neoprávnené zásahy do bytu v našom vlastníctve, i o zásahy do spoločných častí a zariadení bytového domu. Podrobnejšie informácie uvádzame v námietkach k jednotlivým stav. zásahom.

3. Namietame celý postup stav. úradu vo veci prestavby bytu č. 18, ktorý sa začal zatajením stav. prác na ŠSD a pokračoval nezverejňovaním oznámení, zavádzajúcimi a zmätočnými vyjadreniami, nedodržiavaním lehôt. V prvom rade namietame zatajovanie stav. zásahov týkajúcich sa vykurovacích potrubí na ŠSD (sú to stavebné práce podľa stav. zákona §43g 1a). Nezákonný postup na ŠSD už položil základ na celý následný nezákonný postup stav. úradu.

V liste stavebnému úradu dňa 15.11.2021 sme zhrnuli, ako sa stav. úrad snažil náš podnet odbiť a opakovane zatajoval stav. úpravy v byte č. 18, ktoré nás ohrozujú. Stavebný úrad týmto porušil svoju základnú funkciu definovanú v stav. zákone § 98 ods 1. Vykonanie prvého ŠSD vyžiadal správca bytového domu na základe sťažností obyvateľov. Termín konania ŠSD stav. úrad ani riadne neoznámil správcovi, pričom správca ako jediný má právo za vlastníkov bytov vstupovať do bytov. Ako je možné, že sa do zápisu zo ŠSD 4.12.2018 (ŠSD vykonala Mgr. Stančková) nedostali stavebné úpravy – zmena trasy a zamurovanie potrubí (ktoré sa týkajú celého bytového domu), keď sa tam dostali bežné udržiavacie práce ako napr. maľovanie bytu, ktoré sa môže vykonávať bez akýchkoľvek povolení. Ako je možné, že sa zmena trasy a zamurovanie spoločných potrubí a prípojka na radiátor v kúpeľni nedostali

do zápisu ani na druhom ŠSD 4.8.2020 (ŠSD vykonala Mgr. Staněková, zúčastnil sa aj pracovník právneho odd. MÚ Dúbravka Mgr. Stančík), hoci sme v podnetoch od 20.8.2019 opakovali a neskôr aj preukázali, že v kúpeľni nám bol rozbitý strop. Ako je možné, že nám stavebný úrad tieto nelegálne stav. práce zamlčoval a neposkytol informácie, hoci sme uviedli, že ich potrebujeme ku konaniu o náhrade škody. Taktiež sme v podnete poukazovali na to, že drážky v nosných paneloch môžu byť pre statiku bytového domu nebezpečné, ako nás poučil odborník, s ktorým sme škody konzultovali. V liste zo dňa 19.6.2020 sme dokonca od p. Staněkovej zo stav. úradu dostali vyjadrenie, že na obhliadke 4.12.2018 „neboli zistené iné zásahy do stien“, pričom práve na obhliadke 4.12.2018 museli byť viditeľné v odkrytých paneloch, keďže škody vznikli len pár dní predtým. Pokiaľ je ŠSD vykonávaný spôsobom ako ho vykonala pracovníčka stav. úradu Mgr. Staněková, je to horšie, ako keby v panelákoch vládlo úplné stavebné bezprávie, nakoľko zatajovaním pracovníčka stavebného úradu aktívne protizákonnú stavebnú činnosť podporuje. Do zápisu zo ŠSD sa stav. práce súvisiace s preložením a zamurovaním spoločných vykurovacích stúpačiek v kúpeľni dostali až po tom, ako sme po nahliadnutí do spisu vyjadrili podozrenie, že podľa jednoduchého náčrtu meneného pôdorysu kúpeľne, boli zrejme presunuté spoločné vykurovacie stúpačky a to sa potvrdilo na treťom ŠSD dňa 25.5.2021, a tento výsledok ŠSD nám bol oznámený po urgencii až 22.10.2021. Podozrenie, že boli drážkami narušené i nosné vodorovné panely, pritom ale naďalej trvá.

Keďže stav. úrad na ŠSD opakovane zatajoval stav. úpravy súvisiace so zmenami vykurovacích potrubí, potom je ale otázne, aké ďalšie stavebné úpravy boli zatajené. Môže ísť o vysekané drážky alebo prestupy cez nosné steny pre iné rozvody. My sme vedeli poukázať iba na tie, ktoré nám spôsobili škody. Ďalším nedostatkom záverov ŠSD, ktoré nám stav. úrad zaslal o úpravách týkajúcich sa vykurovacích potrubí je, že stav. úrad sa úplne vyhol vyjadreniu o tom, že stavebníci porušili zákon. Hoci sme sa na zákonnosť stav. úprav pýtali, a toto vyjadrenie malo mať vplyv i na riešenie ujmy, ktorú nám spôsobili.

Námietky k stav. úpravám - vysekanie chráničiek stúpačiek z vodorovného panelu, presunutie a zamurovanie spoločných vykurovacích stúpačiek v kúpeľni v podlahe a v novej priečke:

4. Zdôrazňujeme, že tieto práce stavebný úrad zatajoval od roku 2018, boli zatajené na prvom (4.12.2018) aj na druhom ŠSD (4.8.2020), do zápisu sa dostali až na treťom ŠSD dňa 25.5.2021 a tento výsledok nám bol oznámený po urgenciách až 22.10.2021.

5. Stavebníci nemali (ani nežiadali) súhlas od nás k stavebným prácam zasahujúcim do nášho bytu. Z vyjadrenia ŠSD 25.5.2021 vyplýva, že boli z vodorovného panelu vysekané chráničky a následne boli zvislé vykurovacie stúpačky presunuté a zamurované. Strop nám dňa 20.11.2018 teda rozbili úmyselne za účelom vysekania chráničiek zvislých potrubí, ktoré boli pevne zabudované vo vodorovnom paneli a ich účelom bolo obopínať zvislé potrubia prechádzajúce vodorovným panelom (fotografiu z našej kúpeľne sme stav. úradu zaslali 22.2.2021). Chráničky končili pod stropom v našom byte. Zhotoviteľovi muselo byť jasné, že vysekaním chráničiek nám prebúral strop. Nám oznámil iba, že pripája radiátor, takže sme nemali dôvod predpokladať, že pripájanie radiátora povedie k prebúraniu nášho stropu. Medzerou popri krúžkoch a potrubíach do nášho. Medzerou popri krúžkoch a potrubíach do nášho bytu prepadával pri búracích prácach jemný stavebný prach už niekoľko dní. V najhoršom prípade sme mohli očakávať, že pri rezonanciách sa uvoľnia betónové krúžky obopínajúce zvislé potrubia, pričom zhotoviteľ sľuboval, že práce bude realizovať tak, aby sme nemali vôbec žiadne škody a vyjadril sa, že nám uhradí „stovku“, ak by sa predsa len ku škodám došlo. Betónové krúžky sme aspoň provizórne podlepili, pre prípad, ak by došlo k „najhoršiemu“ – ich rozsypaniu pri rezonanciách. Podstatnú informáciu – vysekanie chráničiek zo spoločného vodorovného panelu a presunutie spoločných potrubí nám zamlčali. Informácia, ktorú nám podali, ani keby bola úplná a pravdivá, im nezakladá právo realizovať stavebné úpravy zasahujúce do nášho bytu. K prácam zasahujúcim do nášho bytu mali stavebníci nevyhnutne od nás žiadať súhlas a mohli byť realizované, iba ak by náš súhlas dostali. Realizovaním týchto prác nás ohrozili, spôsobili nám škody a svojvoľne si z nášho bytu spravili stavenisko. Zhotoviteľ sa vyjadroval, že k prebúraniu nášho stropu došlo nedopatrením a prisľúbil, že na druhý deň vo večerných hodinách príde k nám strop „nahrubo“ opraviť, no v skutočnosti na druhý deň 21.11.2018 počas dňa v byte č. 18 pokračovali v nebezpečných prácach (v našom byte sa nachádzalo dieťa v školopovinnom veku samé). V našom strope vznikla diera o priemere asi 20 cm a celý rozbitý betón z diery v strope sa nekontrolovateľne zosypal do nášho bytu spolu s väčším objemom vody uniknutej z odrezaných vykurovacích stúpačiek, takže u nás táto špinavá voda zaplavila podlahy v kúpeľni, wc, chodbe aj kuchyni. Ako došlo k úniku vody sme sa nedozvedeli, keďže každý robotník

tvrdil svoju verziu. Bonusom bolo preseknutie prívodu električky do nášho bytu, ktorý je vedený v žľabe vo vodorovnom paneli – opravu preseknutia kábla nejako vykonali, ale nevieme, či ju vykonal odborník. Vysekaním diery do nášho stropu došlo k hrubému zásahu do našich práv a došlo k porušeniu viacerých zákonov, napr. stavebník nevykonával žiadne úkony pre zaistenie bezpečnosti osôb na stavenisku – v našom byte – tak ako mu prikazuje §43I ods. 3 stav. zákona, ani len sa nepresvedčil, či nikoho u nás neohrozuje. Taktiež sme namietali porušenie Ústavy (ktorá chráni nedotknuteľnosť obydlia, vlastnícke právo), občianskeho zákonníka (napr. §127 ods. 1, §415), bytového zákona (§11 ods. 1,2,4), ku ktorým došlo realizovaním stav. prác zasahujúcich do nášho bytu. Napokon, rozbitie stropu, akého sa stavebníci/zhotovovatelia v našom byte dopustili, vykazuje znaky trestného činu všeobecného ohrozenia, poškodenia cudzej veci, porušenie domovej slobody a ochrany súkromia v obydlí. Taktiež celý ich následný postoj ku škodám je i v rozpore s dobrými mravmi.

6. Náhradu škôd nám zhotoviteľ prisľúbil, avšak ani po urgenciách neuhradil nič, ani tú spomínanú „stovku“, o ktorej hovoril, keď nás informoval, že betónové krúžky možno vypadnú pri otrasoch. Vykonala iba opravu diery v strope „nahrubo“; o náhradu škôd sa nezaujímali ani stavebníci, pričom podľa zákona nám boli povinní náhradu poskytnúť. List, ktorý sme stavebníkom zaslali, v ktorom sme popísali škody, sa nám vrátil neprevzatý, a v telefóne sa p. Zachar vyjadril, že sa ho naše škody netýkajú. Tak sme na opravu stierok, maľovanie, nátery stúpačiek, opravu drevenej dyhy na dvoch dverách, náhradu zariadených predmetov kúpeľne museli obťažovať naši poisťovní, čo bolo pre nás nevyhovujúce, keďže sme mnohokrát počas uplynulých rokov hlásili poistné udalosti z bytu Zacharovcov (posledná z nich bola len dva mesiace predtým). Takže ďalšie toto hlásenie poistnej udalosti pre nás znamenalo ďalšie komplikácie a zhoršuje našu bonitu v poisťovni. Poisťovňa sme museli presvedčať, aby vôbec prišli. Spočiatku odmietali, keďže poistenie bytov nekrýje škody spôsobené pri stav. prácach. Nakoniec prišli a následne nám poskytli (nad rámec poistnej zmluvy) poistné plnenie. Toto poistné plnenie nám však škody kompenzovalo iba čiastočne. To sme ešte nevedeli, že príčinou našich škôd bolo úmyselné rozbitie nášho stropu za účelom vysekania chráničiek a zmeny trasy spoločných potrubí. Túto príčinu škôd sme sa dozvedeli od stav. úradu až v r. 2021 po tom, ako sme stav. úrad mnohokrát od 20.8.2019 žiadali o preverenie, pričom sme odôvodňovali, že informáciu potrebujeme pre riešenie náhrady škody. Táto informácia by určite mala vplyv aj na samotné riešenie škody, ak by sme ju dostali včas.

7. Zmeny boli realizované bez projektu stavebnej časti aj bez projektu vykurovania, čo je v rozpore s §48 stav. zákona. Projekt vykurovania nebol predložený vôbec. Pričom podľa stav. zákona je už na ŠSD stavebný úrad povinný skontrolovať existenciu projektu. K stavebným prácam týkajúcim sa vykurovacích potrubí predložili iba dodatočne vyhotovené stanovisko statika. Citácia zo stanoviska statika, ktorú stav. úrad uviedol v liste zo dňa 10.2.2021 „realizačná firma postupovala presne podľa statika z 9/2020 a nezasiahla do statiky vodorovného nosného panelu“, poukazuje na fakt, že Ing. Vyskoč nemá vôbec žiadnu vedomosť o tom, ako boli búracie/stavebné práce pre vykurovacie potrubia v skutočnosti realizované, že bola vysekaná diera v strope do nášho bytu bez nášho vedomia a bez prijatia adekvátnych bezpečnostných opatrení, pričom v našom byte sa v tom čase nachádzalo dieťa samotné. Je evidentné, že stanovisko p. Vyskoč vystavil iba pro forma, v čase realizácie v byte č. 18 nebol na mieste prítomný, lebo ak by na mieste bol, tak by ako kompetentná osoba vôbec takýto priebeh realizácie nemohol odsúhlasiť. Vyjadrenie p. Vyskoča nevychádza zo skutočnosti i z dôvodu, že v skutočnosti bol zasiahnutý nosný panel v kúpeľni, čo sme preukázali fotografiou. Taktiež nie je možné, aby realizačná firma postupovala v novembri 2018 „presne podľa statika z 9/2020“, keďže stanovisko bolo vydané o 2 roky neskôr ako prebehli stav. práce. Stavebnému úradu sme na stretnutí 3.7.2020 aj listom 22.2.2021 preukázali fotografiou, že pri rozbíjaní stropu bola zasiahnutá aj nosná časť vodorovného panelu. Zostalo tu podozrenie, že boli narušené výstuže nad odkrytou výstužou viditeľnou na fotografii, čo môže negatívne ovplyvniť statiku bytového domu. Taktiež sme uviedli, že v byte č. 18 zrejme bola pre uloženie odklonu vykurovacích stúpačiek v kúpeľni vysekaná ďalej drážka do podlahy - vodorovného nosného panelu, pretože potrubia týchto dimenzií spolu s potrebnou izoláciou sa do nenosných vrstiev podlahy nezmestia. Dodávame, že v tejto oblasti medzi kúpeľňou a chodbou bol vodorovný panel predtým mnohokrát vystavený únikom vody z bytu č. 18 a máme obavu, že jeho statika už môže byť oslabená aj hrdzavením výstuží, keďže pri únikoch vody z ich bytu k nám presakovala hrdzavá voda.

8. Zabudované vykurovacie potrubia predstavujú pre nás ohrozenie, keďže náš byt sa nachádza priamo pod bytom č. 18. Zamurované potrubia nie sú v súlade s pôvodným projektovým usporiadaním potrubí v našom bytovom dome. Na ukrytých vykurovacích potrubiach a ich spojoch nie je možné vidieť ich opotrebenie a závady, preto prípadné havárie sa prejavajú až pretečením vody do nášho bytu. Je tu aj nebezpečenstvo zatečenia elektrickej zásuvky v našej kúpeľni, ktorá sa nachádza pod miestom, kadiaľ v byte nad nami potrubia zamurovali, pričom zamurované sú aj rizikové časti - spoje a ohyby potrubí. Na ukrytých potrubiach nie je možné rýchlo zasiahnuť a zachytiť unikajúcu vodu pri mieste úniku, ale voda stečie predovšetkým do nášho bytu. V našom paneláku nie sú uzávery vykurovacích potrubí pri bytoch na poschodiach, ale nachádzajú sa až v uzamknutých priestoroch v suteréne, dostať sa k nim by trvalo dlhší čas. Táto zmena uloženia potrubí je v rozpore s § 52 ods. 1 stav. zákona.

9. Namietame porušenie našich spoluvlastníckych práv, keďže vodorovný panel, z ktorého boli chráničky potrubí vysekané, ako aj zvislé vykurovacie potrubia, ktoré boli premiestnené a zabudované aj s chráničkami, sú spoločnými časťami a zariadeniami bytového domu podľa § 2 ods. 4 a 5 bytového zákona. Týmto stav. prácami boli porušené §§ 11-14 bytového zákona, keďže stavebník nemal súhlas kvalifikovanej väčšiny vlastníkov ostatných bytov; ako aj § 6 ods. 2 a) byt. zákona, keďže obstarávanie týkajúce sa spoločných zariadení bytového domu prináleží vykonávať správcovi. Ako sme už uviedli, svojvoľné vysekanie chráničiek, narušenie celistvosti, vloženie ktovieakých necertifikovaných alebo nekompatibilných materiálov a zabudovanie spoločných potrubí vrátane ich spojov a ohybov (rizikových častí potrubí) môže mať celý rad negatívnych dôsledkov na fungovanie celej vykurovacej sústavy, ktorá je spoločná pre celý bytový dom a tvorí jeden celok, ako i na jej bezpečnosť. Vzhľadom na to, akým spôsobom boli tieto práce realizované, máme dôvod pochybovať o kvalite použitých materiálov aj o kvalite uloženia potrubí.

10. Nebol posúdený vplyv na finančné náklady na vykurovanie. Zmenou trasy boli potrubia predĺžené, čo znamená vyššie náklady na ohrev vody, a keďže sú zamurované, môže dochádzať k tepelným stratám v stavebných konštrukciách. Ide o spoločné náklady na vykurovanie, na ktorých sa podieľame všetci.

11. Otázne je aj riešenie náhrady škôd prípadných únikov vody z neoprávnene zabudovaných spoločných potrubí a ďalšie opravy, pričom poškodení budeme opäť my pod bytom č.18.

12. Keďže v kúpeľni bola na spoločné potrubia pridaná prípojka pre radiátor, a v tomto prípade zo zamurovaných spoločných potrubí prípojka prechádza cez stavebné konštrukcie, zhotovenie tejto prípojky je taktiež stav. prácou podľa stav. zákona § 43g 1a). Ide o nelegálnu stav. úpravu, keďže je zásahom do spoločných zariadení bytového domu a pre jej zhotovenie stavebník nemal ani nemá potrebný súhlas kvalifikovanej väčšiny vlastníkov ostatných bytov v zmysle bytového zákona. Vzhľadom na rastúce ceny energií, nesúhlasíme s pridaním prípojky, ktorá umožňuje stavebníkom hocikedy pridať radiátor do spoločnej vykurovacej sústavy.

Námietky k vysekaniu drážok, premiestneniu a zamurovaniu privodových radiátorových potrubí vo všetkých miestnostiach bytu:

13. Zdôrazňujeme, že tieto práce boli zatajené referentkou stav. úradu na prvom štátnom stav. dohl'ade 4.12.2018. Do zápisu sa dostali až na základe našich urgencií na druhom ŠSD dňa 4.8.2020.

14. Vyjadrenie stav. úradu: „vo všetkých miestnostiach bytu - kuchyňa, obývacia izba, spálňa, detská izba došlo k prekrytiu stúpačiek ústredného kúrenia vedúceho jednotlivými podlažiami, sadrokartónovou doskou od podlahy až po strop.“ je neúplné, pretože v byte sa nachádza ešte ďalšia malá izba s radiátorom; a taktiež nepresné, pretože nie vo všetkých izbách s radiátormi vedú zvislé vykurovacie stúpačky. Na tieto chyby sme stavebný úrad už upozorňovali.

15. Zmeny boli realizované bez projektu stavebnej časti aj bez projektu vykurovania, čo je v rozpore s § 48 stav. zákona. Projekt vykurovania nebol predložený vôbec. Pričom podľa stav. zákona je už na ŠSD stavebný úrad povinný skontrolovať existenciu projektu. Dodatočné vyjadrenie statika Ing. Vyskoča zo dňa 9.6.2020 k stavebnej časti neobsahuje overenie skutočného stavu, ale iba vyjadrenie k možnosti vysekania drážok do obvodových stien. K ďalšiemu dodatočne vyhotovenému stanovisku Ing. Vyskoča sme sa vyjadrili v námietke č. 7. Doteraz nebolo preverené, kadiaľ skutočne boli drážky vysekané. Ako sme už uviedli, z komunikácie s robotníkmi pri realizácii vyplynulo, že boli drážky vysekané do podlahy - vodorovného panelu, z ktorého nám pri realizácii opadávala omietka na strope v kuchyni a taktiež nám zostala odchytená omietka aj v obývačke a detskej izbe na stropoch pri

vykurovacích stúpačkách, kde búracie práce sprevádzali rovnaké silné rezonancie. Takéto silné rezonancie, ktoré u nás spôsobovali padanie omietky v oblasti vykurovacích stúpačiek a padanie kvetináčov z parapetnej dosky svedčia skôr o tom, že boli drážky vysekané do nosných vodorovných železobetónových panelov a nie do keramzitbetónových nenosných parapetných panelov. Podľa našich informácií, sekacie/vrtanie do keramzitbetónu tzn. ľahčeného panelu nespôsobuje také silné rezonancie. Aj keď potrubia do obvodových stien ústia, nikto nezistoval, kadiaľ ukryté ďalej vedú.

16. Podľa ŠSD boli vysekané drážky a zamurované potrubia do obvodových stien. Namietali sme teda aj porušenie našich spoluvlastníckych práv, keďže obvodové múry sú spoločnými časťami bytového domu podľa § 2 (4) bytového zákona. Ide teda o stavebné práce podľa stav. zákona § 43g 1a) realizované v spoločných obvodových paneloch, tzn. boli porušené ustanovenia § 11-14 bytového zákona, keďže k týmto stav. úpravám stavebník nemal potrebný súhlas kvalifikovanej väčšiny vlastníkov ostatných bytov. Pôvodne v obvodových stenách v našom bytovom dome žiadne potrubia neviedli. V súčasnom stave, pri možných únikoch vody zo zabudovaných potrubí hrozí podtečenie a poškodenie zateplenej fasády. Vzhľadom na to, akým spôsobom boli tieto práce realizované, pochybujeme o kvalite použitých materiálov i o kvalite uloženia potrubí. Taktiež mohlo dôjsť k mikrotrhlinám zateplenia pri tak silných otrasoch pri realizácii. Keď tvrdia, že drážky pre potrubia boli vysekané do obvodových panelov, pritom u nás sa otrasy prejavili na styčných vodorovných paneloch opadaním omietky, aký potom mali vplyv na uchytenie zateplenia priamo obvodových panelov, do ktorých podľa tvrdenia ŠSD drážky vysekávali?!

17. Nebolo vykonané posúdenie vplyvu zmien na spoločné náklady na vykurovanie. Z potrubí zabudovaných do obvodových stien, ktoré sú v kontakte s chladným vonkajším prostredím, môže dochádzať k tepelným stratám, čo môže mať negatívny vplyv na spoločné náklady na vykurovanie.

18. Zamurovanie vykurovacích potrubí v byte č. 18 nie je v súlade s pôvodným projektovým usporiadaním vykurovacích potrubí v našom bytovom dome a predstavuje pre nás ohrozenie. Na ukrytých vykurovacích potrubíach a ich spojoch nie je možné vidieť ich opotrebenie a závady, preto prípadné havárie sa prejavujú až pretečením vody do nášho bytu. Je tu aj nebezpečenstvo zatečenia elektrických zásuviek, ktoré sa v našom byte nachádzajú podľa pôvodného projektu vo všetkých miestnostiach na stenách pri radiátoroch, čo je v podstate na trase možných únikov vody zo zamurovaných vykurovacích potrubí z bytu nad nami. Na zamurovaných potrubíach nie je možné rýchlo zasiahnuť a zachytiť unikajúcu vodu pri mieste úniku, ale voda stečie predovšetkým do nášho bytu. V našom paneláku nie sú uzávery vykurovacích potrubí pri bytoch na poschodiach, ale nachádzajú sa až v uzamknutých priestoroch v suteréne, dostať sa k nim by trvalo dlhší čas. Keďže zamurovanie potrubí realizovali v každej miestnosti s radiátorom, úniky vody takto hrozia vo všetkých miestnostiach. Táto zmena uloženia potrubí je v rozpore s § 52 ods. 1 stav. zákona.

Keďže nás zamurované potrubia permanentne ohrozujú únikmi vody (bez rozdielu, či sú zamurované v stenách alebo pod podlahami), už existuje dôvod pre uplatnenie postupu podľa §88 ods. 1 b). Žiadame, aby boli vykurovacie potrubia vo všetkých miestnostiach bytu aj v kúpeľni, ktoré stavebníci svojvoľne premiestnili a zamurovali, vrátené do pôvodných trás. Žiadame, aby stavebník zabezpečil prítomnosť autorizovaného stavebného dozoru, ktorý s nami musí komunikovať, ak by pri realizácii malo dôjsť opäť k prebúraniu nášho stropu. Žiadame, aby po odkrytí panelov bol vykonaný štátny stav. dohľad v kúpeľni aj vo všetkých miestnostiach, aby sa prešetřilo skutočné uloženie vykurovacích potrubí, ktoré doteraz prešetřené nebolo, ako aj prestupy potrubí zo spálne a z malej izby cez nosné panely, a aby bola zhotovená fotodokumentácia z odkrytých stavebných konštrukcií preukazujúca, kadiaľ boli drážky skutočne vysekané. Následne bude potrebný ďalší štátny stav. dohľad na skontrolovanie finálneho uloženia potrubí po ich vrátení do pôvodných trás. Žiadame, aby po vrátení spoločných stúpačiek do pôvodnej trasy stavebník predložil odborný posudok, ktorým autorizovaná osoba odsúhlasí použitie vhodných materiálov a vyhotovenie spojov na spoločných stúpačkách.

K stav. úpravám otvorov dverí v nosných stenách uvádzame nasledovné námietky:

19. V Oznámení uvedený popis dodatočne povolených stavebných úprav, je nezrozumiteľný, napr. jeho časť: „Stavebníci realizovali zásahy v nosných stenách a to: rozšírenie dverných otvorov na rozmer s posunom o cca 10 cm medzi izbou a chodbou“ Koľkých dverných otvorov sa táto časť týka, na aký rozmer boli rozšírené? Išlo o rozšírenie alebo posun?

20. Podľa popisu v Oznámení sa javí, že povolované stav. práce nezodpovedajú popisu uvedenému v statickom posudku. Statický posudok Ing. Vyskoča z októbra 2018 rieši možnosť posunutia otvorov dverí, nie rozšírenie.

21. Statický posudok z októbra 2018 nebol vypracovaný pre právny úkon stavebného konania o dodatočnom povolení stavebných úprav.

22. Statik musí zohľadňovať všetky skutočné úpravy v nosných stav. konštrukciách v uvedenom byte, zvlášť, keď už dávno poukazujeme na podozrenie (na základe vyjadrenia robotníkov i na základe sprievodných javov pri sekaní drážok), že drážky boli vysekané do vodorovných nosných panelov pod radiátormi. Tieto drážky by mohli byť škodlivé pre statiku bytového domu samej osebe, nieto ešte v kombinácii so stav. úpravami otvorov dverí v nosných stenách. Hoci na túto skutočnosť upozorňujeme opakovane, nikto nepreveril, kadiaľ boli drážky pre uloženie potrubí vysekané. Stavebný úrad na ŠSD 4.12.2018 zatajil stavebné práce realizované pre ukrytie vykurovacích potrubí, do zápisu sa dostávali iba postupne na nasledujúcich dvoch ŠSD, takže stav. úrad teraz iba tápa, kadiaľ ukryté potrubia vedú. K dodatočne vyhotoveným stanoviskám Ing. Vyskoča sme sa už vyjadrovali - prvé stanovisko rieši iba možnosť zasekania drážok do obvodových stien, ale neoveruje, kadiaľ v skutočnosti vedú. Druhé dodatočne vyhotovené stanovisko statika iba svedčí o tom, že statik v čase realizácie nebol na mieste prítomný. Ako sme už uviedli, podľa fotografie bol zasiahnutý aj nosný vodorovný panel v kúpeľni a je veľmi pravdepodobné, že boli v ňom aj vysekané drážky pre odklon vykurovacích stúpačiek. Stav. úrad musí od stavebníkov už i z dôvodu konania o posunoch otvorov dverí požadovať jednoznačné preukázanie ich tvrdenia, že uvedenými drážkami neboli narušené nosné stav. konštrukcie.

23. Statický posudok týkajúci sa možnosti posunov dverných otvorov nebol vypracovaný podľa Eurokódu - statik nepreveril, či neboli realizované stavebné úpravy v nosných stenách v bytoch nad a pod uvedeným bytom.

24. Statický posudok Ing. Vyskoča v tomto konaní stráca na dôveryhodnosti a tiež jeho stanoviská. Citácia zo stanoviska statika, ktorú nám stav. úrad uviedol v liste zo dňa 10.2.2021 „realizačná firma postupovala presne podľa statika z 9/2020 a nezasiahla do statiky vodorovného nosného panelu“, poukazuje na fakt, že Ing. Vyskoč nemá vôbec žiadnu vedomosť o tom, ako boli búracie/stavebné práce pre vykurovacie potrubia v skutočnosti realizované, že bola vysekaná diera v strope do nášho bytu bez nášho vedomia a bez prijatia adekvátnych bezpečnostných opatrení, pričom v našom byte sa v tom čase nachádzalo dieťa samotné. Je evidentné, že stanovisko p. Vyskoč vystavil iba pro forma, v čase realizácie v byte č. 18 nebol na mieste prítomný, lebo ak by na mieste bol, tak by ako kompetentná osoba vôbec takýto priebeh realizácie nemohol odsúhlasiť. Vyjadrenie p. Vyskoča nevychádza zo skutočnosti i z dôvodu, že v skutočnosti bol zasiahnutý nosný panel v kúpeľni, čo sme preukázali fotografiou. Preto aj ostatné stanoviská a posudky Ing. Vyskoča v tomto konaní strácajú na dôveryhodnosti.

25. Stav. úrady v rozhodnutiach obvykle uvádzajú, že otvory do nosných stien je potrebné vyrezať a nedoporučuje sa používať zariadenia spôsobujúce otrasy. V skutočnosti realizácia bola vykonávaná technológiou spôsobujúcou neznesiteľné rezonancie tak, že sa otriasal celý bytový dom (časť Fedákova 30), pričom takto boli realizované búracie práce niekoľko dní. Ak by boli otvory vyrezané, nesprevádzali by tieto práce také rezonancie, a ani by vyrezanie netrvalo tak dlho. V našom byte opadali obkladačky a padali kvetináče z parapetných dosiek, čo svedčí o sile týchto rezonancií. Práve na základe sťažností obyvateľov na neznesiteľný hluk a rezonancie podal správca p. Karnok v novembri 2018 na stavebný úrad podnet. Otrasmí, aké sa tu diali, mohli byť spôsobené poškodenia spojov nosných stavebných konštrukcií, ktoré sa môžu prejaviť až po čase.

26. V Oznámení týkajúcom sa konania o stav. úpravách zmien dverných otvorov uvádzate, že stavebník predložil zápisnicu z písomného hlasovania. Hlasovanie však je irelevantné. Predovšetkým, nie sú vydokladované stavebno-technické náležitosti. Hlasovanie sa predsa nemôže konať o stav. úpravách, ktoré sú možným ohrozením pre okolie. K úpravám otvorov dverí v nosných stenách neexistuje statický posudok podľa Eurokódu, ani nie je jasné, o aké úpravy otvorov dverí sa vôbec jedná. Boli realizované aj iné zásahy do spoločných častí a zariadení bytového domu - zasekanie vykurovacích potrubí - ŠSD uvádza že do obvodových stien (obvodové múry sú spoločnými časťami bytového domu), zmena trasy a zamurovanie spoločných vykurovacích stúpačiek v kúpeľni + nová prípojka na radiátor v kúpeľni, a to sú zmeny v rozpore s pôvodným projektovým usporiadaním. Naďalej zostalo odôvodnené podozrenie, že boli vysekané drážky do vodorovných nosných panelov. Na hlasovacej listine nie je

vôbec uvedené, akých stavebných prác sa týka. Otázka na hlasovacej listine evokuje skôr „rekonštrukciu“, ktorá sa ešte len má uskutočniť, a ani nie je jasné, z čoho má táto „rekonštrukcia“ pozostávať. Pojem „rekonštrukcia“ evokuje obnovenie, výmenu resp. neškodné stav. úpravy (voči nej by nikto nenamietal), ale nie rozsiahlu prestavbu bytu s doteraz nevyjasnenými stav. prácami s potenciálnym nebezpečenstvom. Hlasovanie malo aj formálne nedostatky. Neprebehlo v súlade s bytovým zákonom. Napr. nebolo vopred oznámené, ani vyhlásené, ani nebol zverejnený výsledok písomného hlasovania ako prikazuje bytový zákon. My sme sa o písomnom hlasovaní dozvedeli až teraz z vášho Oznámenia, a kópiu hlasovacej listiny sme videli až teraz, pričom predovšetkým najviac a bezprostredne nás sa stav. úpravy bytu č. 18 týkajú, keďže náš byt sa nachádza priamo pod bytom č. 18. Sme presvedčení, že podpisy v tejto „podpisovej akcii“ boli získané iba z dôvodu nedostatočnej informovanosti zúčastnených.

27. Keďže nosné konštrukcie v celom panelovom bytovom dome navzájom súvisia, realizáciou posunov otvorov dverí v nosných stenách, ktoré navyše boli realizované technológiou spôsobujúcou silné otrasy, mohlo dôjsť k oslabeniu statiky bytového domu pre budúce stavebné úpravy, ktoré by mohli byť prospešné pre celý bytový dom, ako i pre životné prostredie (napr. iný, ťažší typ strechy, vegetačná strecha, umiestnenie zariadení na výrobu ekologických energií na strechu...). Nesúhlasíme s tým, že svojvôľa stavebníkov posunúť alebo rozšíriť 3 či 4 dverné otvory o 8 - 17 cm a to spôsobom spôsobujúcim otrasy, majú prednosť pred možnými budúcimi vylepšeniami bytového domu.

Ako vlastníci bytu nachádzajúceho sa priamo pod bytom č. 18, protestujeme proti postupu stav. úradu vo veci tejto prestavby. Stav. úrad nevie ani nechce vedieť, aké stav. úpravy boli realizované. Už roky nás necháva v neistote/ohrození, tým, že stav. úpravy bytu zatajoval, naďalej ignoruje ustanovenia stav. zákona, nepožaduje jednoznačné preverenie kadiaľ boli vysekané drážky pre potrubia, nepožaduje ani projekt k stav. úpravám týkajúcim sa vykurovacích potrubí, ani ich neuviedol v Oznámení. Ignoruje, že stav. úpravami boli porušené naše vlastnícke právo. Ani popis stav. úprav otvorov dverí doteraz nie je zrozumiteľne uvedený v Oznámení. Napriek mnohým urgenciám nám stav. úrad neposkytol včas potrebné informácie k tomu, aby sme mohli riešiť škody a ohrozenie, ktorému sme boli vystavení pri realizácii, stav. úrad sa snažil nás odbiť poskytovaním zavádzajúcich informácií. Z dôvodu zlyhania ŠSD, sme mali vychádzať len z toho, čo si pamätáme z náhodnej komunikácie s robotníkmi pri opadávaní omietky z nášho stropu v kuchyni, a museli sme sami uhádnuť, že diery v strope v kúpeľni a následné vytopenie nám stavebníci spôsobili svojvoľným presunutím spoločných vykurovacích stúpačiek. Naša námietka zaujatosti voči Mgr. Staněkovej bola zamietnutá, ale nedostali sme žiadne vysvetlenie, prečo sa stav. úpravy týkajúce sa vykurovacích potrubí dvakrát nedostali do ŠSD. Pani vedúca stav. úradu Ing. Vladovičová mi odporučila na tretí ŠSD objednať znalca na moje náklady, keď som sa domáhala preverenia, či neboli drážkami zasiahnuté nosné panely. Pričom je prakticky nespĺniteľné, aby sme objednávali v cudzom byte znalecký posudok, keď nami objednaný znalec by nemal zaručený prípadný ďalší vstup, a predovšetkým - podľa zákona nemá byť dokazovanie požadované od nás, ale na stavebníkoch - na nich je dôkazné bremeno, keďže oni porušili zákon; prehodenie dokazovania na nás by bolo i maximálne neférové voči nám - ved' do ŠSD sa uvedené stav. práce nedostali zapríčinením pracovníčky stav. úradu, pričom práve na prvom ŠSD musela vidieť v odkrytých paneloch, kadiaľ potrubia v nových trasách vedú.

V celom postupe sa vyskytujú zo strany stav. úradu aj procesné nedostatky. Neúmerne dlho, už 6.rok rieši toto stavebné konanie, a zverejňovať oznámenia/rozhodnutia na úradnej tabuli začal stav. úrad až po upozornení prokurátora. Sme presvedčení, že uvedené pochybenia a chaos, ktorých sa stav. úrad vo veci prestavby bytu č. 18 dopúšťa, sú účelové.

Rozhodnutie o námietkach účastníkov konania Ing. Gabriela Kočitá a Ing. Peter Kočitý: Námietky stavebný úrad v celom rozsahu zamietol.

Odôvodnenie

Príslušný stavebný úrad mestskej časti Bratislava-Dúbravka ako orgán štátneho stavebného dohľadu podľa § 99 stavebného zákona vykonal dňa 4.12.2018 v byte č. 18 na 6. poschodí bytového domu súp. č. 1941 Fedáková 30, 841 02 Bratislava štátny stavebný dohľad na základe podnetu podaného dňa 12.11.2018, ktorý podal správca uvedeného bytového domu spoločnosť I+V správa nehnuteľností, s.r.o., Miletičova 80, 821 08 Bratislava. Vlastníkmi uvedeného bytu č. 18 podľa listu vlastníctva č. 3076 sú

Mgr. Lukáš Zachar, Vavilovova 4, 851 01 Bratislava, Jana Zacharová, Vavilovova 4, 851 01 Bratislava a Ľuboš Zachar, Vavilovova 4, 851 01 Bratislava (ďalej len „stavebníci“).

Predmetom štátneho stavebného dohľadu bolo preverenie podľa § 98 ods. 2 písm. a) stavebného zákona, či sa stavebné úpravy v uvedenom byte realizujú podľa stavebného povolenia alebo na základe ohlásenia.

Na štátnom stavebnom dohľade sa zúčastnil jeden z vlastníkov bytu Mgr. Lukáš Zachar, Vavilovova 4, 851 01 Bratislava. Na štátnom stavebnom dohľade bola spísaná zápisnica a vyhotovená fotodokumentácia.

Na štátnom stavebnom dohľade bolo zistené, že v byte č. 18 na 6. poschodí bytového domu súp. č. 1941 boli zrealizované stavebné úpravy vyžadujúce stavebné povolenie. Stavebníci realizovali zásahy v nosných stenách: rozšírenie dverných otvorov na rozmer s posunom o cca 10 cm medzi izbou a chodbou, časť bola domurovaná, tiež bol zrealizovaný zásah do dverného otvoru medzi kuchyňou a izbou posunutím cca o 17 cm a obývacou izbou a kuchyňou s tým, že z nosnej steny odstránili cca 7 cm a na druhej strane primurovali cca 15 cm (ďalej len „zmena dverných otvorov“). Týmito stavebnými úpravami stavebníci vykonali neoprávnený zásah do spoločných častí a zariadení domu, ktorý si vyžadoval stavebné povolenie podľa § 55 ods. 1 stavebného zákona.

Stavebníci odstránili pôvodné dverné otvory kúpeľne a toalety a ich posunutie o cca 25 cm do priestoru chodby s vybudovaním nových nenosných priečok hrúbky cca 15 cm, odstránili nenosnú priečku v kuchyni (potravinovú skrinku) a vymenili elektroinštaláciu v celom byte. Boli zrealizované aj bežné udržiavacie práce: výmena zriaďovacích predmetov, výmena obkladov, dlažieb, dverí, zárubní, parkiet, maliarske a natieračské práce.

Na základe vykonaného štátneho stavebného dohľadu stavebný úrad začal z vlastného podnetu správne konanie podľa § 88 ods. 1 písm. b) stavebného zákona o odstránení uvedených stavebných úprav s možnosťou preskúmania podľa § 88a stavebného zákona o ich dodatočnom povolení. Stavebný úrad rozhodnutím č. SU-19370/5887/2018/St zo dňa 17.12.2018 vyzval stavebníkov na doloženie dokladov a určil lehotu na ich predloženie, ktorými preukážu, že dodatočné povolenie nie je v rozpore s verejnými záujmami chránenými týmto zákonom, najmä s cieľmi a zámermi územného plánovania, a osobitnými predpismi. Zároveň stavebný úrad konanie prerušil týmto rozhodnutím č. SU-19370/5887/2018/St.

Stavebný úrad v tomto konaní o. i. stavebníkov vyzval aj na doloženie súhlasu vlastníkov bytov a nebytových priestorov bytového domu Fedákova 28, 30, 32 so stavebnými úpravami vykonanými v byte č. 18 na 6. poschodí bytového domu súp. č. 1941, ktorý spočíval v predložení zápisnice:

- zo schôdze vlastníkov bytov a nebytových priestorov, t. j. zápisnice zo schôdze vlastníkov bytov a nebytových priestorov podľa § 14 ods. 3 zákona č. 182/1 993 Z. z., na prijatie rozhodnutia na schôdzi vlastníkov je potrebný súhlas nadpolovičnej väčšiny hlasov prítomných vlastníkov bytov a nebytových priestorov, alebo

- zápisnice z písomného hlasovania podľa § 14 ods. 7 zákona č. 182/1 993 Z. z., t. j. zápisnice z písomného hlasovania (podpísaná overovateľom), ktorá musí obsahovať plné znenie schvaľovaného návrhu, musí byť uvedený deň konania hlasovania, meno a priezvisko vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome. Súhlas alebo nesúhlas vyjadrujú vlastníci bytov vlastnoručným podpisom s uvedením dátumu, podpisu na hlasovacej listine. Zmluva o spoločenstve alebo zmluva o výkone správy určuje kedy je potrebné úradné overenie podpisov pri hlasovaní. Aby bolo písomné hlasovanie právoplatné, je potrebný súhlas nadpolovičnej väčšiny hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. V prípade neúspešného hlasovania musí byť predmet hlasovania prerokovaný na schôdzi vlastníkov, a to v lehote 120 dní odo dňa doručenia rozhodnutia.

Stavebníci Mgr. Lukáš Zachar, Jana Zacharová a Ľuboš Zachar podali dňa 14.5.2019 žiadosť o dodatočné povolenie na uvedené stavebné úpravy.

Dňa 22.8.2019 bol stavebnému úradu doručený podnet účastníčky konania Ing. Gabriely Kočitej na prešetrenie zásahov do vodorovných panelových konštrukcií v predmetnom byte, ktoré boli realizované stavebníkmi pri stavebných úpravách, pričom v byte č. 15 účastníčky konania došlo v súvislosti s tým k poškodeniu stropov a dňa 25.10.2019 urgencia k nemu. Stavebný úrad podávateľke Ing. Gabriely Kočitej odpovedal dňa 18.11.2019 pod č. SU 18496/171/2019/St.

Na základe žiadosti o dodatočné povolenie podanej dňa 14.5.2019, stavebný úrad rozhodnutím č. SU-18489/171/2019/St zo dňa 18.11.2019 vyzval stavebníkov na doloženie dokladov a určil lehotu na ich predloženie, ktorými preukážu, že dodatočné povolenie nie je v rozpore s verejnými záujmami chránenými týmto zákonom, najmä s cieľmi a zámermi územného plánovania, a osobitnými predpismi, konanie prerušil. Stavebný úrad požadoval o.i. doloženie súhlasu vlastníkov bytov a nebytových priestorov so stavebnými úpravami, a to v lehote do 31.3.2020.

Podávateľka Ing. Gabriela Kočitá následne stavebnému úradu doručila urgencie na vybavenie podnetu z 22.8.2019, a to dňa 2.12.2019 a 5.2.2020.

Dňa 26.3.2020 stavebníci požiadali o predĺženie lehoty na doloženie dokladov, načo im stavebný úrad listom č. SU-5409/109/2020/St zo dňa 31.3.2020 lehotu na doloženie dokladov predĺžil do 30.9.2020.

Stavebný úrad obdržal dňa 16.4.2020 podnet Ing. Gabriely Kočitej, Fedákova 30, 841 02 Bratislava, odstúpený z Okresného úradu Bratislava odb. výstavby a bytovej politiky pod č. OU-BA-OVBP2-2020/63993/FIM zo dňa 27.3.2020.

Listom č. SU-10720/109/2020/St zo dňa 19.6.2020 stavebný úrad podávateľke uviedol, že v súvislosti so zásahmi do vodorovných konštrukcií vyzval stavebníkov o predloženie statického posúdenia týchto prác.

Na základe tohto podnetu stavebný úrad ako orgán štátneho stavebného dohľadu vykonal dňa 4.8.2020 štátny stavebný dohľad, na ktorom preveroval skutkový stav v uvedenom byte č. 18. Na štátnom stavebnom dohľade sa zúčastnil jeden z vlastníkov bytu Mgr. Lukáš Zachar, ktorý predložil stanovisko statika Ing. Eduarda Vyskočila (autorizovaný stavebný inžinier – statika stavieb). Na štátnom stavebnom dohľade bola spísaná zápisnica a vyhotovená fotodokumentácia.

Ďalší podnet Ing. Kočitej na vykonanie obhliadky na vodorovných nosných konštrukciách bol stavebnému úradu opäť postúpený Okresným úradom Bratislava dňa 21.7.2020 pod č. OU-BA-OVBP2-2020/87485/FIM.

Dňa 2.9.2020 stavebný úrad zaslal podávateľke Ing. Gabriele Kočitej odpoveď na jej podnet pod č. SU-15719/109/2020/St.

Dňa 30.9.2020 stavebník Mgr. Lukáš Zachar elektronicky požiadal o predĺženie lehoty na doloženie dokladov do 1.3.2021, čomu stavebný úrad vyhovel listom č. SU-18288/1 09/2020/St zo dňa 9.10.2020.

Podaním zo dňa 25.9.2020 podávateľka Ing. Gabriela Kočitá namietala výsledky štátneho stavebného dohľadu zo 4.8.2020, k čomu jej stavebný úrad odpovedal listom č. SU-1925/3750/2020St zo dňa 10.2.2021.

Rozhodnutím č. SU-5332/4657/2021/VL z 1.4.2021 stavebný úrad zamietol námietku zaujatosti vznesenú 23.2.2021 Ing. Gabrielou Kočitou proti konajúcej zamestnankyni stavebného úradu.

Stavebný úrad dňa 28.4.2021 pod č. SU-6976/3750/2021/Ba v byte č. 18 nariadil výkon štátneho stavebného dohľadu. Stavebný úrad ako orgán štátneho stavebného dohľadu vykonal dňa 25.5.2021 opätovne štátny stavebný dohľad, na ktorom preveroval uskutočnené stavebné úpravy v uvedenom byte č. 18 a so záverom, že boli ukončené všetky stavebné práce. Na štátnom stavebnom dohľade sa zúčastnil jeden z vlastníkov bytu Mgr. Lukáš Zachar a za správcu bytového domu Roman Karnok (správca I+V správa nehnuteľností, s.r.o.).

S výsledkami štátneho stavebného dohľadu stavebný úrad podávateľku Ing. Gabrielu Kočitú oboznámil dňa 13.10.2021 pod č. SU-14937/3750/2021/JP so záverom štátneho stavebného úradu:

Na tomto štátnom stavebnom dohľade bolo zistené, že v byte č. 18 pri rekonštrukcii kúpeľne bola realizovaná kompletná výmena jadra vrátane rozvodov vody, odpadu, elektriny a plynu. Pôvodná kúpeľňovo - chodbová nenosná priečka bola posunutá smerom do chodby. Zvislé potrubie kúrenia v kúpeľni bolo presunuté tak, aby sa z neho dal napojiť rebríkový radiátor. V kúpeľni pri podlahe boli obsekané oceľové chráničky zvislého potrubia a toto potrubie bolo preložené spolu s oceľovými chráničkami do kúpeľňovej priečky s prípravou na napojenie rebríkového radiátora. V celom byte č. 18 bola prevedená kompletná výmena radiátorov, pokládka novej tepelnej izolácie z polystyrénu, nový cementový poter a následne sa zrovnala celá výška bytu do bezbariérového stavu cementovou

samonivelizačnou stierkou, o čom svedčí aj zdvihnutý prah a následne osadené vchodové dvere, ktoré sú vyššie ako boli pôvodné. Pri takto upravenej skladbe a následnej výške v kúpeľni a v celom byte vznikol dostatočný manipulačný priestor na prekládku vodorovného potrubia kúrenia (kúpeľňa) bez dodatočného sekania do vodorovnej panelovej konštrukcie. Vo všetkých miestnostiach bytu - kuchyňa, obývacia izba, spálňa, detská izba došlo k prekrytiu stúpačiek ústredného kúrenia vedúceho jednotlivými podlažiami, sadrokartónovou doskou od podlahy až po strop. Prípojky pre jednotlivé radiátory v izbách boli zasekané do parapetných panelov, ktoré z vonkajšej strany izieb neboli viditeľné. Rúrky prívodu a odvodu vyhrievacieho média do radiátorového telesa bolo možné zabetónovať do vysekaných vodorovných drážok v parapetnom paneli bez ohrozenia odolnosti a stability objektu bytového domu. Celý parapetný panel resp. jeho časť pod oknom neobsahuje výstuž a nie je nosný.

Podaniami zo dňa 15.11.2021, 17.1.2022, 17.3.2022 a 12.5.2022 Ing. Gabriela Kočitá výsledky štátneho stavebného dohľadu namietala, na čo jej stavebný úrad odpovedal listami z 22.12.2021, 11.2.2022, 26.4.2022 a 9.6.2022.

Dňa 5.12.2022, resp. 8.12.2022 boli stavebnému úradu doručené žiadosti stavebníkov o predĺženie lehoty na doloženie dokladov uvedených v rozhodnutí stavebného úradu z 18.11.2019 do 31.3.2023.

Prokurátor Krajskej prokuratúry Bratislava dňa 1.2.2023 pod sp. zn. Kd 421/22/1100-7 podľa § 28 odsek 1 zákona o prokuratúre podal mestskej časti Bratislava-Dúbravka upozornenie prokurátora pre nedostatky zistené v konaní o dodatočnom povolení stavebných úprav v byte č. 18 na 6. poschodí bytového domu súp. č. 1941, spočívajúce v porušení zákonných ustanovení.

Upozornenie prokurátor navrhol prejsť so zodpovednými pracovníkmi správneho orgánu v lehote do 30 odo dňa doručenia upozornenia prokurátora, za účelom zjednaní nápravy a upozornenia pracovníkov na povinnosť dodržiavania zákonov a ostatných všeobecne záväzných právnych predpisov, ktorých porušenie bolo zistené.

Súčasne, v uvedenej lehote prokurátor navrhol odstrániť pretrvávajúci protiprávny stav a v konaní o dodatočnom povolení stavebných úprav riadne pokračovať, vymedziť rozsah stavebných úprav podliehajúcich dodatočnému stavebnému povoleniu a rozhodnúť o žiadostiach stavebníkov o predĺženie lehoty na predloženie stavebným úradom požadovaných dokladov. Upozornenie prokurátora z 1.2.2023 bolo stavebným úradom ústne prerokované dňa 21.2.2023 na Miestnom úrade Mestskej časti Bratislava-Dúbravka, o čom bola spísaná zápisnica.

Nadväzne na to stavebný úrad listom č. SÚ-1768/1648/2023/JB zo dňa 22.2.2023 vykonal opravu zrejmej chyby v rozhodnutí príslušného stavebného úradu č. SU-18489/171/2019/St zo dňa 18.11.2019, ktorým boli stavebníci vyzvaní na predloženie dokladov o tom, že dodatočné povolenie stavebných úprav v byte č. 18 na 6. poschodí bytového domu súp. č. 1941 na Fedákovej ulici č. 30 v Bratislave nie je v rozpore s verejnými záujmami chránenými stavebným zákonom a osobitnými predpismi a zároveň bolo podľa § 29 ods. 1 správneho poriadku konanie o dodatočnom povolení stavby prerušené; tým spôsobom, že doplnil popis dodatočne povolených stavebných úprav, a to, že stavebníci zrealizovali zásahy v nosných stenách: rozšírenie dverných otvorov posunuli o cca 10 cm medzi izbou a chodbou, časť bola domurovaná, tiež bol robený zásah do dverného otvoru medzi kuchyňou a izbou posunutím cca o 17 cm a obývacou izbou a kuchyňou s tým, že z nosnej steny odstránili cca 7 cm a na druhej strane primurovali cca 15 cm. Stavebnými úpravami bol vykonaný neoprávnený zásah do spoločných častí a zariadení domu, ktorý si vyžadoval stavebné povolenie podľa § 55 ods. 1 stavebného zákona. Táto oprava spolu s rozhodnutím stavebného úradu č. SU-1 8489/171/2019/St bola účastníkom konania doručovaná verejnou vyhláškou.

Prokurátor Krajskej prokuratúry Bratislava dňa 3.6.2024 pod sp. zn. Kd 133/24/1100-3 podľa § 28 odsek 1 zákona o prokuratúre podal mestskej časti Bratislava-Dúbravka upozornenie prokurátora pre nedostatky zistené v konaní o dodatočnom povolení stavebných úprav v byte č. 18 na 6. poschodí bytového domu súp. č. 1941, spočívajúce v porušení zákonných ustanovení.

Upozornenie prokurátor navrhol prejsť so zodpovednými pracovníkmi správneho orgánu v lehote do 30 odo dňa doručenia upozornenia prokurátora, za účelom zjednaní nápravy a upozornenia pracovníkov na povinnosť dodržiavania zákonov a ostatných všeobecne záväzných právnych predpisov,

ktorých porušenie bolo zistené. Súčasne, v uvedenej lehote prokurátor navrhol odstrániť pretrvávajúci protiprávny stav a v konaní o dodatočnom povolení stavebných úprav riadne pokračovať.

Prokurátor k samotnému predmetu konania a to k rozsahu stavebných úprav v nosných stenách (rozšírenie dverných otvorov v nosných stenách podliehajúcich konaniu o dodatočnom povolení sa stotožnil a zároveň konštatoval, že konaniu nepodliehajú stavebné práce zasahujúce do nenosných priečok (posunutie nenosnej priečky medzi kúpeľňou a toaletou a chodbou, vybudovanie novej nenosnej priečky a odstránenie nenosnej priečky (potravinovej skrinky) v kuchyni).

Zároveň, tak ako prokurátor uviedol v upozornení prokurátora č. Kd 280/24/1100-2 zo dňa 3.6.2024, že zrealizovaním úprav na vodorovných a zvislých vykurovacích potrubíach v byte č. 18 na 6. poschodí bytového domu súp. č. 1941 bol vykonaný zásah do spoločných častí a zariadení bytového domu a preto mal stavebný úrad začať konanie o dodatočnom povolení podľa § 88 a stavebného zákona aj o týchto stavebných úpravách na vykurovacom systéme.

Stavebný úrad má za to, že k stavebným úpravám v nosných stenách (rozšírenie dverných otvorov v nosných stenách) doložili stavebníci všetky potrebné doklady a podklady, preto vedie samostatné konanie o dodatočnom povolení týchto úprav a zároveň samostatné konanie o dodatočnom povolení úprav na vodorovných a zvislých vykurovacích potrubíach v byte č. 18.

Stavebníci v priebehu konania o dodatočnom povolení stavebných úprav v nosných stenách (rozšírenie dverných otvorov v nosných stenách) predložili zápisnicu z písomného hlasovania zo dňa 29.3.2024, stanovisko projektanta statiky ako odborne spôsobilej osoby v oblasti statika z októbra 2018, opatrený pečiatkou č. 0029 I3 autorizovaného stavebného inžiniera Ing. Eduarda Vyskoča s jednoduchým náčrtom z októbra 2018, správu o vykonaní odbornej skúšky plynového zariadenia z 5.11.2018, zápis z tlakovej skúšky pevnosti a tesnosti odberného plynového zariadenia z 5.11.2018, Správu o východiskovej odbornej prehliadke a odbornej skúške el. zariadenia, 11.5.2019 a stanovisko realizátora, preto stavebný úrad v súlade s § 88a, § 88 ods. 1 písm. b) a § 61 stavebného zákona oznámil dňa 1.7.2024 listom č. SÚ-11583/289/2024/JB začatie konania o dodatočnom povolení stavebných úprav v nosných stenách (rozšírenie dverných otvorov v nosných stenách) dotknutým orgánom a známym účastníkom konania. Stavebný úrad upustil podľa § 61 ods. 2 stavebného zákona od ústneho pojednávania a miestneho zisťovania v predmetnej veci a stanovil lehotu 7 pracovných dní odo dňa doručenia oznámenia o začatí konania, v ktorej mohli účastníci konania uplatniť svoje námietky a pripomienky a dotknuté orgány svoje stanoviská. V konaní žiaden dotknutý orgán nepožiadaval o predĺženie lehoty na vydanie stanoviska. Žiaden dotknutý orgán a ani účastník konania nevyužil možnosť nahliadnuť do podkladov rozhodnutia. Na základe uvedeného má sa za to, že dotknuté orgány so stavbou z hľadiska nimi sledovaných záujmov súhlasia.

Odôvodnenie rozhodnutia o námietkach a pripomienkach účastníkov konania:

V stanovenej lehote vzniesli spoločné námietky účastníci konania Ing. Gabriela Kočitá, Fedáková 30, 841 02 Bratislava a Ing. Peter Kočitý, Fedáková 30, 841 02 Bratislava listom podaným na poštovú prepravu dňa 29.7.2024, ktoré stavebný úrad v celom znení cituje vo výrokovej časti tohto rozhodnutia. Stavebný úrad sa námietkami zaoberal, všetky v plnom rozsahu zamietol a vyhodnotil ich nasledovne:

Účastníci konania v jednej časti námietky smerujú voči zrealizovaným úpravám na vodorovných a zvislých vykurovacích potrubíach v byte č. 18 na 6. poschodí bytového domu súp. č. 1941 a v druhej časti voči stavebným úpravám v nosných stenách (rozšírenie dverných otvorov v nosných stenách).

Nakoľko stavebný úrad vedie samostatné správne konanie o dodatočnom povolení úprav na vodorovných a zvislých vykurovacích potrubíach a ktoré nie sú predmetom tohto správneho konania a rozhodnutia, preto sa stavebný úrad nebude v tomto rozhodnutí k týmto námietkam vyjadrovať a preto ich v plnom znení zamietol. Účastníci konania si budú môcť uplatniť svoje námietky k dodatočnému povoleniu úprav na vodorovných a zvislých vykurovacích potrubíach v správnom konaní vedenom pod číslom 4219/2024 a to keď stavebný úrad vydá oznámenie o začatí konania a stanoví lehotu pre účastníkov konania na uplatnenie si námietok.

Účastníci konania v druhej časti poukazujú na stavebné úpravy v nosných stenách (ktoré sú predmetom tohto povolenia: úpravy dverných otvorov), namietajú nezrozumiteľnosť popisu stavebných úprav, spochybňujú popis v statickom posudku a v podstate spochybňujú statický posudok.

Stavebníci predložili stanovisko projektanta statiky ako odborne spôsobilej osoby v oblasti statika označený ako „Statický posudok“ z októbra 2018, opatrený pečiatkou č. 0029 I3 autorizovaného stavebného inžiniera Ing. Eduarda Vyskoča. V tomto statickom posudku je posúdenie stavebných úprav štyroch dverných otvorov v nosnej stene a aj posúdenie vybúrania časti nenosných priečok v byte č. 18 na 6. poschodí bytového domu súp. č. 1941, ku ktorému je doplnený jednoduchý náčrt označením posudzovaných dverných otvorov.

Nakoľko projektant zodpovedá za správnosť a úplnosť vypracovania posudku resp. projektu a zároveň zodpovedá za realizovateľnosť stavebných úprav podľa § 46 stavebného zákona, musí vychádzať z presných ním stanovených posudkov resp. prieskumov (obhliadky).

Stavebný úrad sa oboznámil s uvedeným statickým posúdením stavebných úprav v nosných stenách – úpravy dverných otvorov a nemôže spochybňovať tento posudok a technické riešenie bez dostatočného dôvodu, ktorý by mal oporu v niektorom z platných právnych predpisov, podľa ktorých sa pri povoľovaní stavebných úprav riadi.

Účastníci konania Ing. Gabriela Kočítá a Ing. Peter Kočítý svoje tvrdenia resp. pochybnosti o predložennom statickom posudku nepodložili žiadnym iným posudkom vypracovanom nimi vybranou odborne spôsobilou osobou, vo svojich tvrdeniach sa opierajú o svoje domnienky.

Prokurátor na základe ich podnetu skúmal celý príslušný spisový materiál, na základe toho vydal dňa 3.6.2024 upozornenie prokurátora pod č. Kd 133/24/1100-3, v ktorom nespochybnil uvedený statický posudok z októbra 2018 a zároveň nespochybnil popis stavebných úprav v nosných stenách - úpravy dverných otvorov, cit.: *„K samotnému predmetu konania - rozsahu stavebných úprav podliehajúcich konaniu o dodatočnom povolení - uvádzam, že je možné sa stotožniť s ich upresnením, ako to bolo na základe upozornenia prokurátora vymedzené (hoci procesné nesprávne) v oprave zrejmej nesprávnosti v tom, že konaniu nepodliehajú stavebné práce zasahujúce do nenosných priečok [posunutie nosnej priečky medzi kúpeľňou a toaletou a chodbou, vybudovanie novej nosnej priečky a odstránenie nosnej priečky (potravinovej skrinky) v kuchyni] a predmetom konania sú zásahy v nosných stenách (rozšírenie dverných otvorov v nosných stenách)“*.

Účastníci konania Ing. Gabriela Kočítá a Ing. Peter Kočítý v bode 25. uvádzajú, cit.: *„realizácia bola vykonávaná technológiou spôsobujúcou neznesiteľné rezonancie tak, že sa otriasal celý bytový dom (časť Fedákova 30), pričom takto boli realizované búracie práce niekoľko dní. Ak by boli otvory vyrezané, nesprevádzali by tieto práce také rezonancie, a ani by vyrezanie netrvalo tak dlho. V našom byte opadali obkladačky a padali kvetináče z parapetných dosiek, čo svedčí o sile týchto rezonancií. Práve na základe sťažností obyvateľov na neznesiteľný hluk a rezonancie podal správca p. Karnok v novembri 2018 na stavebný úrad podnet. Otrasmí, aké sa tu diali, mohli byť spôsobené poškodenia spojov nosných stavebných konštrukcií, ktoré sa môžu prejaviť až po čase“*.

Uvedené stavebné úpravy v nosných stenách boli vykonané v roku 2018. Konanie o dodatočnom povolení a toto rozhodnutie povoľuje už uskutočnené a dokončené stavebné úpravy v nosných stenách - úpravy dverných otvorov, preto teraz sa vyjadrovať k spôsobu samotnej realizácie búracích prác je irelevantné.

Pokiaľ počas realizácie búracích prác v nosných stenách spočívajúcich v úpravách dverných otvorov vznikla účastníkom konania Ing. Gabriele Kočítej a Ing. Petrovi Kočitému alebo niektorému inému vlastníkovi bytu v uvedenom bytovom dome súp. č. 1941 akákoľvek škoda resp. poškodenie bytu, môžu v danej veci a náhradu škody riešiť v občiansko-právnom konaní na príslušnom súde. Stavebný úrad nemá kompetencie riešiť náhradu škody.

Na základe podnetu správca I+V správa nehnuteľností, s.r.o. stavebný úrad vykonal štátny stavebný dohľad v byte č. 18 na 6. poschodí, na ktorom sa zúčastnil aj za správca bytového domu Roman Karnok (správca I+V správa nehnuteľností, s.r.o.).

Účastníci konania v bode 26. spochybňujú predloženú zápisnicu z písomného hlasovania zo dňa 29.3.2024, namietajú, že v zápisnici nie sú popísané stavebné úpravy, že súčasťou zápisnice nie sú zasekanie vykurovacích potrubí, a ďalej namietajú, cit.: *„Na hlasovacej listine nie je vôbec uvedené, akých stavebných prác sa týka. Otázka na hlasovacej listine evokuje skôr „rekonštrukciu“, ktorá sa ešte len má uskutočniť, a ani nie je jasné, z čoho má táto „rekonštrukcia“ pozostávať“*.

Predložená zápisnica z písomného hlasovania zo dňa 29.3.2024 je na hlavičke správcu I+V správa nehnuteľností, s.r.o., podpísaná Lukášom Zacharom a overovateľom Michalom Baránkom (vlastník bytu č. 19 Fedákova 28), ktorí svojimi podpismi potvrdili pravdivosť údajov v zápisnici. Lukáš Zachar a Michal Baránek ako overovateľ zápisnice svojim podpisom potvrdili, že všetky uvedené informácie v zápisnici sú presné a aktuálne a zároveň nesú zodpovednosť za ich pravdivosť a v prípade nepravdivých údajov môžu čeliť právnym dôsledkom.

Súčasťou zápisnice je presne formulovaná otázka, cit.: „*Súhlasíte s rekonštrukciou bytu č. 18 na 6. poschodí Fedákova 30? a presne je definovaný popis a to cit.: „popis dodatočne povolených stavebných úprav: stavebníci zrealizovali zásahy v nosných stenách. Rozšírenie dverných otvorov posunuli o cca 10 cm medzi izbou a chodbou, časť bola domurovaná, tiež bol robený zásah do dverného otvoru medzi kuchyňou a izbou posunutím cca o 17 cm a obývacou izbou a kuchyňou s tým, že z nosnej steny odstránili cca 7 cm a na druhej strane primurovali cca 15 cm. Stavebnými úpravami bol vykonaný neoprávnený zásah do spoločných častí a zariadení domu, ktorý si vyžadoval stavebné povolenie podľa § 55 ods. 1 stavebného zákona“.*

Stavebný úrad má za to, že každý vlastník, ktorý svojim podpisom vyjadril súhlas vedel o aké stavebné úpravy sa jedná a zároveň vedel, že uvedené úpravy sú ukončené.

Prokurátor vo svojom upozornení prokurátora č. Kd 133/24/1100-3 zo dňa 3.6.2024 nespochybnil túto zápisnicu.

Nakoľko stavebný úrad vedie samostatné správne konanie o dodatočnom povolení úprav na vodorovných a zvislých vykurovacích potrubiach a ktoré nie sú premetom tohto správneho konania a rozhodnutia, preto sa stavebný úrad v tomto rozhodnutí k týmto námietkam nevyjadruje a preto ich v plnom znení zamietol. Účastníci konania si budú môcť uplatniť svoje námietky k dodatočnému povoleniu úprav na vodorovných a zvislých vykurovacích potrubiach v správnom konaní vedenom pod číslom 4219/2024 a to keď stavebný úrad vydá oznámenie o začatí konania a stanoví lehotu pre účastníkov konania na uplatnenie si námietok.

Účastníci konania v bode 27. konštatujú, cit.: „*Keďže nosné konštrukcie v celom panelovom bytovom dome navzájom súvisia, realizáciou posunov otvorov dverí v nosných stenách, ktoré navyše boli realizované technológiou spôsobujúcou silné otrasy, mohlo dôjsť k oslabeniu statiky bytového domu pre budúce stavebné úpravy, ktoré by mohli byť prospešné pre celý bytový dom, ako i pre životné prostredie (napr. iný, ťažší typ strechy, vegetačná strecha, umiestnenie zariadení na výrobu ekologických energií na strechu...)*“

Stavebný úrad má za to, že táto námietka je subjektívna, nakoľko namietajúci účastníci konania Ing. Gabriela Kočitá a Ing. Peter Kočitý svoje konštatovanie, že „mohlo dôjsť k oslabeniu statiky bytového domu“ nepodložili žiadnym posudkom vypracovaného odborne spôsobilou osobou.

Stavebníci predložili stanovisko projektanta statiky ako odborne spôsobilej osoby v oblasti statika označený ako „Statický posudok“ z októbra 2018, opatrený pečiatkou č. 0029 I3 autorizovaného stavebného inžiniera Ing. Eduarda Vyskoča (statik). V tomto statickom posudku presne navrhnutý postup a realizácia úprav dverných otvorov. V tomto statickom posudku statik uvádza, že cit.: „*po takto urobenej úprave posunutého otvoru v nosnej stene sa nenaruší statická bezpečnosť objektu*“.

V prípade, ak sa vlastníci bytového domu súp. č. 1941 Fedákova 30 rozhodnú pre akúkoľvek obnovu domu, rekonštrukciu alebo pre iné „vylepšenia“ bytového domu budú musieť riešiť statické posúdenie celého bytového domu Fedákova 30, ku ktorému budú musieť brať do úvahy všetky stavebné úpravy vo všetkých bytoch a nie len stavebné úpravy v byte č. 18 na 6. poschodí vo vlastníctve stavebníkov.

V poslednej časti podaných námietkach účastníci konania Ing. Gabriela Kočitá a Ing. Peter Kočitý namietajú postup stavebného úradu, poukazujú na vysekané drážky na rozvod vykurovania, poukazujú na porušovanie ich vlastníckeho práva, opakovane namietajú popis stavebných úprav a poukazujú na zamietnutie zaujatosti na pracovníčku stavebného úradu (námietky sú citované v celom znení vo výrokovej časti tohto rozhodnutia).

Prokurátor na základe podnetu namietajúcich účastníkov konania skúmal celý príslušný spisový materiál, na základe toho vydal dňa 3.6.2024 upozornenie prokurátora pod č. Kd 133/24/1100-3 a dňa 3.6.2024 upozornenie prokurátora pod č. Kd 280/24/1100-2.

V upozornení prokurátora č. Kd 280/24/1100-2 prokurátor konštatuje že cit.: „V tejto súvislosti dodávam, že zasekaním a zamurovaním vykurovacieho potrubia došlo jednak k nepovolenému zásahu do spoločnej časti bytového domu (obvodové múry podľa § 2 ods. 1 písm. g) zákona č. 182/1993 Z. z.) a jednak v kúpeľni bytu došlo k nepochybne k zásahu do spoločného zariadenia bytového domu - zvislých vykurovacích potrubí (teplonosná prípojka podľa § 2 ods. 1 písm. h) zákona č. 182/1993 Z. z.“ Na základe toho prokurátor vo vzťahu k úpravám a zmenám vodorovného a zvislého vykurovacieho potrubia zrealizovaných stavebníkmi v byte č. 18 na 6. poschodí bytového domu na Fedákovej ul. 30 v Bratislave navrhol začať konanie o dodatočnom povolení stavebných úprav podľa § 88 a stavebného zákona. Preto stavebný úrad vedie samostatné správne konanie pod č. 4219/2024 o dodatočnom povolení úprav na vodorovných a zvislých vykurovacích potrubíach (nie sú premetom tohto správneho konania), vyzval stavebníkov na doloženie podkladov a dokladov k tomuto konaniu, okrem iného aj súhlas vlastníkov bytov a nebytových priestorov bytového domu Fedákova 30, Bratislava k stavebným úpravám na vykurovacom systéme.

Prokurátor v upozornení prokurátora č. Kd 133/24/1100-3 zo dňa 3.6.2024 nespochybnil uvedený statický posudok z októbra 2018, nespochybnil popis stavebných úprav v nosných stenách – úpravy dverných otvorov a ani nespochybnil predloženú zápisnicu z písomného hlasovania zo dňa 29.3.2024.

Rozhodnutím č. SU-5332/4657/2021/VL z 1.4.2021 stavebný úrad zamietol námietku zaujatosti vznesenú 23.2.2021 Ing. Gabrielou Kočitou proti konajúcej zamestnankyni stavebného úradu. Príslušný zákon dôvody zaujatosti neuvádza taxatívne, pochybnosti o nezaujatosti je daná pomerom zamestnanca správneho orgánu k veci samotnej alebo pomerom k účastníkom konania alebo ich zástupcom. Starosta mestskej časti prerokoval námietku zaujatosti a nenašiel dôvod na vylúčenie z prejednávania a rozhodovania v danej veci. Napriek tomu po vzájomnej dohode so starostom a zamestnankyni uvedený spis bol pridelený na konanie a rozhodnutie inému zamestnancovi stavebného úradu.

Stavebný úrad sa spoločnými námietkami podanými účastníkmi konania Ing. Gabriela Kočitá a Ing. Peter Kočitý zaoberal v tejto časti rozhodnutia a v celom rozsahu ich zamietol.

Uvedené stavebné úpravy v nosných stenách - úpravy dverných otvorov boli vykonané v roku 2018, sú uskutočnené a úplne dokončené, a v tejto súvislosti je potrebné si uvedomiť, aké dôsledky by malo nepovoliť tieto stavebné úpravy. Stavebný úrad má za to, že nepovolením týchto úprav a nariadením do pôvodného stavu je nežiadúce, nelogické a zároveň neekonomické s ohľadom na všetkých ostatných vlastníkov bytového domu súp. č. 1941, nakoľko stavebníci budú musieť vykonávať ďalšie stavebné práce, ktoré budú opätovne hlučné a prašné, čím budú obťažovať ostatných vlastníkov bytov a hlavne budú opätovne zasahovať do statiky bytového domu súp. č. 1941, čo by mohlo výrazne poškodiť statiku budovy.

Stavebníci Mgr. Lukáš Zachar, Jana Zacharová a Ľuboš Zachar ku konaniu o dodatočnom povolení stavebných úprav v nosných stenách (rozšírenie dverných otvorov v nosných stenách) doložili všetky potrebné doklady a podklady, najmä zápisnicu z písomného hlasovania zo dňa 29.3.2024 a stanovisko projektanta statiky ako odborne spôsobilej osoby v oblasti statika Ing. Eduarda Vyskoča s jednoduchým náčrtom z októbra 2018 a uvedené stavebné úpravy sú ukončené.

Podľa názoru prokurátora v upozornení prokurátora č. Kd 133/24/1100-3 zo dňa 3.6.2024 nariadením odstránenia stavebnej úpravy je možné len v prípade preukázania rozporu s verejným záujmom a nesúhlas nadpolovičnej väčšiny vlastníkov, resp. nedosiahnutím súhlasu nadpolovičnej väčšiny, by podmienku rozporu uskutočnenej stavebnej úpravy s verejným záujmom celkom zjavne nenaplnil.

S poukazom na uvedené skutočnosti stavebný úrad po preskúmaní a vyhodnotení skutkových a právnych okolností danej veci konštatuje, že stavebné úpravy v nosných stenách - úpravy dverných otvorov uskutočnených v byte č. 18 na 6. poschodí bytového domu súp. č. 1941 Fedákova 30, 841 02 Bratislava ich povolením nie sú ohrozené verejné záujmy ani neprimerane obmedzené oprávnené záujmy účastníkov konania. Na základe toho stavebný úrad rozhodol tak, ako je uvedené vo výroku rozhodnutia.

Poučenie o odvolaní

Proti tomuto rozhodnutiu je možné podať odvolanie do 15 dní odo dňa jeho oznámenia, na mestskej časti Bratislava–Dúbravka, Žatevná 2, 844 02 Bratislava, pričom odvolacím orgánom je Regionálny úrad pre územné plánovanie a výstavbu Bratislava, Tomášikova 14366/64A, 831 04 Bratislava. Toto rozhodnutie je preskúmateľné súdom po vyčerpaní riadnych opravných prostriedkov.

RNDr. Martin Zaťovič
starosta

Doručuje sa:

Účastníkom konania verejnou vyhláškou:

1. Mgr. Lukáš Zachar, Vavilovova 4, 851 01 Bratislava
2. Jana Zacharová, Vavilovova 4, 851 01 Bratislava
3. Ľuboš Zachar, Vavilovova 4, 851 01 Bratislava
4. Ing. Eduard Vyskoč, LuBAL project s.r.o. , Lipník 157, 972 32 Chrenovec – Brusno - projektant
5. Vlastníkom bytov a nebytových priestorov bytového domu súp. č. 1941, Fedáková 28, 30, 32, Bratislava podľa LV č. 3076

Doručí sa verejnou vyhláškou vyvesenou na úradnej tabuli, Mestská časť Bratislava-Dúbravka. Toto rozhodnutie musí byť vyvesené na úradnej tabuli Mestskej časti Bratislava-Dúbravka po dobu 15 dní. Posledný deň tejto lehoty je dňom doručenia.

Dátum vyvesenia
Na úradnej tabuli:

Dátum zvesenia
z úradnej tabule:

Pečiatka a podpis orgánu, ktorý potvrdzuje vyvesenie a zvesenie oznámenia.