



•
Podľa rozdeľovníka
•

Váš list číslo/zo dňa**Naše číslo**

SÚ-13646/1898/2025-JB

Vybavuje/linkaBandžej Juraj Ing./
179

/juraj.bandzej@dubravka.sk

Bratislava

03. 09. 2025

Vec

Oznámenie o podanom odvolaní proti rozhodnutiu č. SU-8741/1898/2025/S-4/JB zo dňa 03.06.2025

Mestská časť Bratislava-Dúbravka ako príslušný stavebný úrad (ďalej len „stavebný úrad“) podľa § 15 ods. 1 zákona č. 25/2025 Z.z. Stavebný zákon a o zmene a doplnení niektorých zákonov, v znení neskorších predpisov (ďalej len "Stavebný zákon") v súlade s § 56 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní v znení neskorších predpisov (ďalej len „správny poriadok“) Vás upovedomuje, že v zákonom stanovenej lehote bolo podané odvolanie proti rozhodnutiu č. SU-8741/1898/2025/S-4/JB vydaného dňa 03.06.2025 účastníkmi konania Ing. Gabriela Kočitá, Fedáková 30, 841 02 Bratislava a Ing. Peter Kočitý, Fedáková 30, 841 02 Bratislava.

Stavebný úrad uvedeným rozhodnutím dodatočne povolil 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 a Ľuboš Zachar, Vavilovova 4, 851 01 Bratislava. Predmetom dodatočného stavebného povolenia sú zrealizované stavebné úpravy a zmeny na vodorovných a zvislých vykurovacích potrubiach bytu. V celom byte bola prevedená kompletná výmena radiátorov. Vo všetkých miestnostiach bytu - kuchyňa, obývacia izba, spálňa, detská izba, izba za kuchyňou došlo k prekrytiu zvislých stúpačiek ústredného kúrenia vedúceho jednotlivými podlažiami sadrokartónovou doskou od podlahy až po strop. Existujúce oceľové vodorovné odbočky z hlavného stúpacieho rozvodu o priemere 16mm boli odrezané, na ne bol narezaný závit, namontované oceľové koleno a za ním pokračovalo plastovo-hliníkové potrubie. Toto potrubie bolo zapustené v podokennom murive (25 mm hĺbka) k jednotlivým radiátorom.

Kópia odvolania je priložená v prílohe tohto oznámenia. Účastníci konania sa môžu vyjadriť k podanému odvolaniu do 7 dní odo dňa doručenia tohto oznámenia. K neskôr podaným vyjadreniam sa nebude prihliadať.

Príloha

odvolanie zo dňa 17.03.2025

RNDr. Martin Zaťovič
starosta

Rozdeľovník k číslu SU-13646/1898/2025/JB

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, Fedákova 28, 30, 32, Bratislava podľa LV č. 3076

Verejná vyhláška

Toto oznámenie sa doručuje formou verejnej vyhlášky a vyvesí sa na dobu 15 dní na úradnej tabuli mestskej časti Bratislava-Dúbravka, Žatevná 2 v Bratislave.

15. deň vyvesenia je dňom doručenia tohto oznámenia.

Dátum vyvesenia na úradnej tabuli:

pečiatka a podpis:

Dátum zvesenia z úradnej tabule:

pečiatka a podpis:

Miestny úrad Dúbravka
Stavebný úrad
Pri kríži 14
844 02 Bratislava

Námietky - nepovolené stavebné úpravy bytu č. 18, Fedáková 30.

Na základe zverejneného *Oznámenia o začatí konania a upustení od ústneho pojednávania* č. SÚ-3548/1898/2025-JB podávame námietky voči stavebným úpravám bytu č. 18, Fedáková 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 stupačiek!!), 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 vydokladovať, nemohli by byť realizované a nedošlo by k nášmu ohrozeniu ani ku škodám v našom byte.
2. Považujeme za nezákonné, neefektívne a šikanózne, že stav.úrad stavebné úpravy rozdelil do dvoch samostatných konaní, pričom konanie o dodatočnom povolení stav.úprav dverných otvorov v nosných stenách vedie od roku 2018 (voči rozhodnutiu sme podali odvolanie dňa 18.11.2024) a ďalšie konanie týkajúce sa stav.úprav realizovaných v súvislosti s prívodovými vykurovacími potrubiami začal Rozhodnutím zo dňa 1.7.2024 - nebolo zverejnené na úradnej tabuli. Máme za to, že k prebiehajúcemu konaniu k dverným otvorom v nosných stenách mali byť doplnené stav.úpravy súvisiace s vykurovacími potrubiami a stav.úrad mal všetky stav.úpravy riešiť v jednom konaní, a nie otvoriť ďalšie konanie. Oznámenie zo dňa 11.2.2025 má ďalej tieto vady: popis v ňom uvedený týkajúci sa potrubí v miestnostiach a kuchyni nezodpovedá skutočnosti, lebo vykurovacie stupačky sa v dvoch miestnostiach nenachádzajú - viac uvádzame v námietke č.15. Popis povoľovaných úprav uvedený v Oznámení nie je úplný - neuvádza začatie stav.konania o premiestnení a zamurovaní spoločných vykurovacích stupačiek v kúpeľni a pridanie novej prípojky na radiátor - takže doteraz vôbec nebolo zverejnené začatie konania o týchto stav.úpravách vykúr.potrubí v kúpeľni. Je otázne, či aktuálne Oznámenie znamená, že stav.konanie teda pokračuje iba o stav.úpravách týkajúcich sa vykurovacích potrubí v izbách+kuchyni; a vykúr.potrubia v kúpeľni mieni stav.úrad riešiť v nejakom treťom konaní. Rozdelenie stav.úprav do dvoch resp. viacerých konaní je voči nám šikanózne, keďže máme namietat tie isté skutočnosti v dvoch/viacerých konaniach. Podľa vyjadrenia stav.úradu, námietky môžeme podať až keď stav.úrad zverejní oznámenie o začatí konania k predmetným stav.úpravám. Pritom už sme námietky podali, naďalej na nich trváme, viaceré sa týkajú všetkých stav.úprav a sme presvedčení, že už podané námietky mali byť akceptované. Rozdelenie bude taktiež spôsobovať komplikácie v celom ďalšom odvolacom konaní. Sme presvedčení, že stav.úpravy bytu a súvislosti medzi nimi musia byť posudzované komplexne - doteraz neboli zodpovedne preverené všetky stav.úpravy a ich vplyv na statiku: stále neboli zodpovedané naše námietky týkajúce sa statického posúdenia stav.úprav

dverných otvorov v nosných stenách a ani nebolo jednoznačne preukázané, že drážky pre vykurovacie potrubia nezasiahli do nosných stavebných konštrukcií.

Máme za to, že rozdelenie stav.úprav realizovaných v rámci jednej prestavby bytu do viacerých samostatných konaní stav.zákon ani nepripúšťa, čo vyplýva zo znenia celého §58a (1): *Žiadosť o stavebné povolenie sa podáva pre a) samostatnú stavbu alebo jej zmenu*,.... Podľa tohto ustanovenia má stav.úrad viesť jedno konanie o všetkých stavebných úpravách realizovaných v rámci jednej prestavby bytu, ktoré znamenajú zmenu stavby.

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, nezákonným rozdelením jednej prestavby bytu do dvoch konaní. 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 vyžiadala 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.Staňeková) 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.Staňeková, zúčastnil sa aj pracovník právneho odd. MiÚ 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.Staňekovej 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.Staňeková, 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 stupačiek 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 stupačky, 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 stupačiek z vodorovného panelu, presunutie a zamurovanie spoločných vykurovacích stupačiek v kúpeľni v podlahe a v novej priečke, pridanie novej prípojky na radiátor v kúpeľni (námietky uvádzame napriek tomu, že v popise povoľovaných úprav v Oznámení sa tieto stav.úpravy nenachádzajú):

4. Zdôrazňujeme, že tieto práce stavebný úrad zatajil 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 stupačky 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 spoločné 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 prebúra 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 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 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 20cm a celý rozbitý betón z diery v strope sa nekontrolovane zosypal do nášho bytu spolu s väčším objemom vody uniknutej z odrezaných vykurovacích stupačiek, 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 elektriky do nášho bytu, ktorý je vedený v žľabe vo vodorovnom paneli - opravu preseknutého 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. stavebníci/zhotoviteľ nevykonali žiadne úkony pre zaistenie bezpečnosti osôb na stavenisku - v našom byte - tak ako prikazuje §43i ods 3 stav.zákona, ani len sa nepresvedčili, či nikoho u nás neohrozujú. Taktiež sme namietali porušenie Ústavy (ktorá chráni nedotknuteľnosť obydľia, 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/zhotoviteľ v našom byte dopustili, vykazuje znaky trestného činu všeobecného ohrozenia, poškodenia cudzej veci, porušovanie domovej slobody. 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. Vykonal iba opravu diery v strope „nahrubo“; o náhradu škôd sa

nezaujímal 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 a maľovanie (kúpeľňa a kuchyňa), nátery stupačiek v kúpeľni, opravu drevenej dýhy na dvoch dverách (kúpeľňa, WC) a náhradu zariadení predmetov kúpeľne museli obťažovať našu poisťovňu, čo bolo pre nás nevyhovujúce, keďže sme mnohokrát počas uplynulých rokov hlásili poistné udalosti vytopením 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. Poisťovňu sme museli presvedčať, aby vôbec prišli. Spočiatku odmietali, keďže poistenie bytov nekryje 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. Za projekt vypracovaný oprávnenou osobou (projektantom vykurovania) potrebný k stav.povoleniu/kolaudačnému konaniu sa určite nedá považovať „zjednodušená projektová dokumentácia“ zo dňa 3.9.2024 nachádzajúca sa v spise, ktorú evidentne nevypracoval projektant. Nákres je veľmi amatérsky, znázornené potrubie a podlahová skladba proporčne nesedia podľa údajov v popise, nákres nezodpovedá skutočnosti - v skutočnosti sa okolo potrubí už chráničky nenachádzajú, boli vysekané a preložené, ako uvádza ŠSD z mája 2021. Pod naším stropom v skutočnosti už nie sú chráničky - predtým boli viditeľné. Ak sú 50mm potrubia uložené na 20mm izolácii, tak zaberajú (takmer) celú hrúbku vrstiev 40mm potrubu+20mm samonivelačnej stierky. Nad potrubím je teda iba 10mm samonivelačnej stierky a hneď lepidlo a dlažba? Potrubie ani nie je obalené izoláciou? Je to v súlade s technickými normami? s predpismi o energetickej efektívnosti? Posúdil to projektant vykurovania? Máme za to, že pre bezpečné a normám zodpovedajúce zamurovanie potrubí týchto dimenzií potrebnú nenosnú vrstvu podlahy ani nie je možné v našom paneláku dosiahnuť. Uloženie potrubí má navrhnúť projektant vykurovania, ako aj spôsob vyhotovenia spojov, či vôbec môžu byť spoje ukryté (máme za to, že nemôžu), ako aj či bolo prípustné chráničky vyňať; taktiež ako je kúpeľňa vykurovaná, keď stupačky sú úplne zamurované a stavebník tvrdí, že na novej prípojke radiátor nie je osadený. K stavebnej časti týkajúcej sa vykurovacích potrubí predložili iba dodatočne vyhotovené stanovisko statika. Všetky posudky a stanoviská Ing.Vyskoča v tomto konaní strácajú na dôveryhodnosti z nasledovných dôvodov: Citácia zo statického posudku zo dňa 4.11.2020, 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. Tiež sme uviedli, že pre uloženie odklonu vykurovacích stupačiek v kúpeľni zrejme vysekali ďalej drážku do podlahy - vodorovného nosného panelu, keďže predtým ako nám prebúrali dieru, niekoľko dní v tejto oblasti prebiehali vŕtacie práce, do našej kúpeľne prepadával stavebný prach medzerou medzi chráničkou a stupačkou. Nenosná vrstva podlahy nie je dostatočne vysoká pre ukrytie potrubia týchto dimenzií spolu s potrebnou izoláciou. „Zjednodušená projektová dokumentácia“ zo dňa 3.9.2024 nás o opaku nepresvedčila. 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, pretože v našom bytovom dome podľa pôvodného projektového vyhotovenia majú byť všetky vykurovacie potrubia v bytoch vedené popri stenách, a nie zasekané do stien/podláh. Uvedené zmeny vykurovacej sústavy majú vplyv na celý bytový dom, keďže vykurovacia sústava tvorí jeden celok. Na ukrytých vykurovacích potrubíach a ich spojoch nie je možné vidieť ich opotrebenie a závady, preto prípadné havárie sa prejavia až pretečením vody do nášho bytu. Je tu aj nebezpečenstvo zatečenia hlavného rozvodu elektriky nášho bytu aj el.zásuvky v našej kúpeľni, tieto sa nachádzajú pod miestom, kadiaľ v byte nad nami potrubia zamurovali, pričom zamurované sú aj rizikové časti - spoje a ohyby potrubí. Na ukrytých 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. 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, 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. Týmito 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 neodborným a nebezpečným spôsobom boli tieto práce realizované, pochybujeme o kvalite použitých materiálov aj o kvalite uloženia potrubí.

V spise dňa 3.3.2025 sa nachádzali iba kópie (nie originály) zápisnice a hlasovacích listín z marca 2024. V podstate ide o totožné vady ako v prípade dokladov z „písomného hlasovania“, ktoré stavebníci predložili ku konaniu o stav.úpravách zmien otvorov v nosných stenách: Písomné hlasovanie nebolo vykonané podľa byt.zákona: nebolo vyhlásené, oznámené, podpisy neboli zbierané za účasti dvoch overovateľov, ktorí by boli zvolení na schôdzi, výsledok hlasovania nebol oznámený. Ani v tomto prípade sme my vlastníci bytu nachádzajúceho sa priamo pod bytom č. 18 neboli o tejto podpisovej akcii informovaní, pričom predovšetkým nás sa stav.úpravy bytu č. 18 týkajú. Predložené doklady (kópie)

nesplňajú požiadavky kladené bytovým zákonom: napr, zápisnica neobsahuje podpis osoby, ktorá by mala oprávnenie hlasovanie vyhlásiť, neobsahuje úplné znenie schvaľovaného návrhu a neobsahujú ho ani hlasovacie listiny, priamo na ktorých sa vlastníci podpisovali. Na hlasovacích listinách, na ktorých stavebník zbieral podpisy vlastníkov bytov je uvedená opäť iba zavádzajúca otázka Súhlasíte s rekonštrukciou...? V spise sa nachádza i nepodpísaný papier s názvom Hlasovacia listina s nejakým chabým popisom: *Popis dodatočne povolených stavebných úprav: Stavebník realizoval úpravy a zmeny vo vodorovnom vykurovacom potrubí v kúpeľni a vo vodorovných prípojkách radiátorov v izbách.* Taktiež je nelogické, aby z uvedeného termínu existovali dve „písomné hlasovania“. Dňa 5.3.2025 sa nám zástupca vlastníkov bytov Fedákova 30 p.Jarčuška vyjadril, že nebol informovaný o tom, že by sa hlasovanie týkalo úprav vykurov.potrubí, hoci sa p.Zachara vtedy pýtal, o aké stav.úpravy sa jedná. O úpravách týkajúcich sa vykurovacích potrubí sa dozvedel až od nás. Dňa 8.3.2025 sme hovorili s p.Baránkom (ktorý je podpísaný ako overovateľ). Nemal vedomosť ani nezisťoval, o aké stav.úpravy sa jedná, prvýkrát počul o úpravách týkajúcich sa vykurovacích potrubí teraz od nás. Rovnako sa nám vyjadrila p.suseda Demková, nevidela žiadny iný doklad okrem hlasovacej listiny, na ktorú sa podpísala, z otázky na hlasovacej listine mala za to, že ide o bežnú rekonštrukciu, o úpravách týkajúcich sa vykurovacích potrubí sa dozvedela až od nás. Správca p.Mordavský sa nám 23.7.2024 vyjadril, že o rekonštrukcii bytu č. 18 obdržal iba hlasovacie listiny s podpismi vlastníkov bytov (spolu 3 ks, za každý vchod Fedákova 28, 30, 32 v jednom vyhotovení) a iné doklady nemá - ani zápisnicu, ani nič k predmetu hlasovania.

Všetko nasvedčuje tomu, že z jedného „písomného hlasovania“ (ktoré samo osebe trpí vadami) sa až následne stali dve.

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, dochádza 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.
13. V žiadosti, ktorú stavebník podal dňa 3.9.2024 je k spoločným vykurovacím stupačkám v kúpeľni uvedené, že ide o ich presun. V žiadosti chýba, že ide aj o zamurovanie týchto stupačiek aj o pridanie novej prípojky na radiátor. Preto by stav.úrad vo veci zamurovania stupačiek a prípojky na radiátor v kúpeľni mal postupovať ako keby stavebník žiadosť o dodatočné stav.povolenie nepodal.

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

14. Zdôrazňujeme, že tieto práce boli zatajené referentkou stav.úradu na prvom štátnom stav.dohľade 4.12.2018. Do zápisu sa dostali až na základe našich urgencií na druhom ŠSD dňa 4.8.2020.
15. Popis uvedený v Oznámení zo dňa 11.2.2025: „vo všetkých miestnostiach bytu - kuchyňa, obývací izba, spálňa, detská izba, izba za kuchyňou došlo k prekrytiu stupačiek ústredného

- kúrenia vedúceho jednotlivými podlažiami, sadrokartónovou doskou od podlahy až po strop.*“ nezodpovedá realite a na túto chybu sme stavebný úrad opakovane upozorňovali: nie vo všetkých izbách s radiátormi vedú zvislé vykurovacie stupačky, ale z dvoch izieb vykurovacie potrubia musia prestupovať do vedľajších miestností cez nosné steny.
16. 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. Za projekt vypracovaný oprávnenou osobou (projektantom vykurovania) potrebný k stav.povoleniu/kolaudačnému konaniu sa určite nedá považovať „zjednodušená projektová dokumentácia“ zo dňa 3.9.2024, ktorú evidentne nevypracoval projektant. K stavebnej časti: dodatočné vyjadrenie statika Ing. Vyskoča zo dňa 9.6.2020 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 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, sekanie/vrtnanie do keramzitbetónu tzn. ľahčeného panelu nespôsobuje také silné rezonancie. Aj keď potrubia do obvodových stien ústia, nikto nezisťoval, kadiaľ ukryté ďalej vedú.
 17. Zo škôd na omietkach v kuchyni, obývačke a detskej izbe sme požadovali náhradu iba za viditeľné škody - za opadanú omietku na strope v kuchyni. Námietka č. 6 sa vzťahuje aj na túto škodu.
 18. 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) byt.zákona. Ide 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. K dokladom z písomného hlasovania, ktoré sa dňa 3.3.2025 nachádzali v spise sa vyjadrujeme v námietke č. 9. 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. 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?! Vzhľadom na to, akým neodborným a nebezpečným spôsobom boli tieto práce realizované (rozbitie stropu a vytopenie v kúpeľni), pochybujeme o kvalite použitých materiálov i o kvalite uloženia potrubí.
 19. 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.
 20. Zamurovanie vykurovacích potrubí v byte č. 18 nie je v súlade s pôvodným projektovým usporiadaním vykurovacích potrubí, pretože v našom bytovom dome podľa pôvodného projektového vyhotovenia majú byť všetky vykurovacie potrubia v bytoch vedené popri stenách, a nie zasekané do stien/podláh. Uvedené zmeny vykurovacej sústavy majú vplyv na celý bytový dom, keďže vykurovacia sústava tvorí jeden celok. Uvedené zmeny

predstavujú pre nás ohrozenie. Na ukrytých vykurovacích potrubíach 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 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 vo všetkých miestnostiach, v ktorých sa nachádzajú radiátory, úniky vody takto hrozia vo všetkých týchto 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 aj v kúpeľni, ktoré stavebníci svojvoľne premiestnili a zamurovali, vrátené do pôvodných trás. Žiadame, aby stavebník zabezpečil prítomnosť autorizovaného stavebného dozora, ktorý s nami musí komunikovať, ak by pri realizácii malo dôjsť opäť k prebúraní nášho stropu. Žiadame, aby po odkrytí panelov bol vykonaný štátny stav.dohľad v kúpeľni aj vo všetkých miestnostiach, aby sa prešetrilo skutočné uloženie vykurovacích potrubí, ktoré doteraz prešetrené 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. Ak by bolo potrebné zasiahnuť aj do úseku potrubí prechádzajúcich našou kúpeľňou, musí byť nové vyhotovenie v našom byte rovnaké ako pôvodné . Žiadame, aby po vrátení spoločných stupačiek do pôvodnej trasy stavebník predložil odborný posudok, ktorým autorizovaná osoba odsúhlasí použitie vhodných materiálov a vyhotovenie spojov na spoločných stupačkách.

Ako vlastníci bytu nachádzajúceho sa priamo pod bytom č. 18 protestujeme proti postupu stav.úrad u 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 zákonom vyžadovaný projekt, ani doteraz neuviedol začatie konania na stav.úpravy pre vykurovacie potrubia v kúpeľni. Ignoruje, že stav.úpravami bolo porušené naše vlastnícke právo. 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 stupačiek. 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 nebol i drážkami zasiahnuté nosné panely. Pričom je 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 - veď 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.

Neúmerne dlho, už 7.rok sa stav.úrad vyhýba zákonnému riešeniu tejto nepovolenej prestavby bytu. Stav.úrad taktiež naďalej porušuje ustanovenia zákona týkajúce sa zverejňovania na úradnej tabuli - nebolo zverejnené ani Rozhodnutie zo dňa 1.7.2024 ani Oznámenie zo dňa 15.1.2025 o postúpení nášho odvolania odvolaciemu orgánu, a tak sme neboli informovaní, ako stav.úrad postupoval po upozornení prokurátora ani ako stav.úrad naložil s našim odvolaním. Je zarážajúce, že ani ten spis, ktorý stav.úrad vedie ku konaniu o dverných otvoroch v nosných stenách a ktorý bol s odvolaním zaslaný na odvolací orgán, nebol zaslaný ako úplný. Časť spisu konania o dverných otvoroch v nosných stenách sa stále nachádzala dňa 3.3.2025 na stav.úrade Dúbravka.

Celý postup stav.úradu je iba špekulácia, ako zahmlievať celé konanie a schváliť stav.úpravy bytu bez ich preverenia, vydokladovania a odôvodnenia (dverné otvory v nosných stenách), a neriešiť stav.úpravy (vykurovacie potrubia), ktoré ŠSD zatajil, a ktoré nás priamo ohrozujú.

S pozdravom

Gabriela Kočitá

Peter Kočitý

Bratislava, 11.3.2025