



•
• Podľa rozdeľovníka
•

Váš list číslo/zo dňa

13.02.2025

Naše číslo

SÚ-6410/2324/2025-JB

Vybavuje/linkaBandžej Juraj Ing./
179

/juraj.bandzej@dubravka.sk

Bratislava

30. 04. 2025

Vec

Nariadenie ústneho pojednávania

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"), ustanovenia § 7a ods. 2 písm. i) zákona Slovenskej národnej rady č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislave v znení neskorších predpisov, podľa §§ 32, 46 a 47 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní v znení neskorších predpisov (ďalej len „správny poriadok“), podľa § 66 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov (ďalej len „doterajší stavebný zákon“) v zmysle § 84 ods. 4 a ods. 8 stavebného zákona v spojení s § 10 vyhlášky MŽP SR č. 453/2000 Z. z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia doterajšieho stavebného zákona a §46 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (ďalej len „správny poriadok“), vedie konanie vo veci stavebného povolenia dokončenej stavby - stavebných úprav bytového domu, s názvom: „Obnova bytového domu Talichova 10-12“ v bytovom dome Talichova 10-12, Bratislava, súpisné číslo 3235, miesto stavby: pozemky CKN parc. č. 1483, 1484, v katastrálnom území Dúbravka, Bratislava, pre stavebníkov: Vlastníci bytov a nebytových priestorov bytového domu Talichova 10-12, Bratislava, podľa LV č. 2973.

Stavebný úrad listom SU- 838/2324/2025/JB zo dňa 30.01.2025 oznámil začatie stavebného konania vo vyššie uvedenej veci známym účastníkom konania a dotknutým orgánom, ktorým zároveň upustil od ústneho pojednávania spojeného s miestnym zisťovaním a súčasne za účelom oboznámenia a vyjadrenia účastníkov konania sa k podkladom rozhodnutia umožnil im nahliadať do spisu a uplatniť svoje námietky najneskôr do 7 pracovných dní odo dňa doručenia oznámenia, inak k nim nebude prihliadnuté.

V stanovenej lehote boli vznesené pripomienky účastníka konania Jana Ižáková, bytom Talichova 43, 841 02 Bratislava - (dané na poštovú prepravu dňa 13.02.2025), cit:

Z pozície účastníčky stavebného konania s ohľadom na výlučné vlastníctvo nadstavbového bytu č. 12 nachádzajúceho sa na 4. poschodí bytového domu so súpisným číslom 3564, situovaného na ulici Talichova 10,12, evidovaného na liste vlastníctva č. 6109, okres: Bratislava IV, obec: BA - m. č. DÚBRAVKA, katastrálne územie: Dúbravka, týmto v zmysle vyššie citovaných zákonných ustanovení podávam voči predmetnému stavebnému konaniu nasledovné námietky:

1. Stavebný úrad prostredníctvom oznámenia adresovaného účastníkom stavebného konania oznámil, že od miestneho zisťovania, ako aj od ústneho pojednávania, v danom stavebnom konaní upúšťa, a to s poukázaním na ust. §61 ods. 2 SZ, t. j. stavebnému úradu majú byť v zmysle oznámenia dobré známe pomery staveniska a žiadosť

o začatie stavebného konania má poskytovať dostatočný podklad pre posúdenie navrhovanej stavby. S uvedeným tvrdením stavebného úradu sa však nie je možné stotožniť, nakoľko projektová dokumentácia, ktorá bola stavebnému úradu predložená, obsahuje nasledovné nepresnosti a nedostatky:

- V technickej správe projektu absentuje diagnostika systémových porúch balkónov a lodžií. Rovnako chýba evidenčný list balkónov a lodžií.

- Skutočný technický stav dotknutých bytových domov - Talichova 10 a Talichova 12 nekorešponduje s projektovou dokumentáciou. Tieto bytové domy totiž nemajú spoločnú obvodovú stenu, avšak v dokumentácii sa uvádza, že ide o spoločnú plochu domov, aj keď bytové domy sú od seba prevádzkovo nezávislé.

- V technickej správe projektovej dokumentácie je uvedené, že celý bytový dom konštrukčne pozostáva z panelov. Reálny skutkový stav je však nasledovný: 1.-3. nadzemné podlažie pozostáva z panela, 4. nadzemné podlažie je z hebelových tvární.

- V technickej správe sa ďalej uvádza, že bytové domy majú spolu 24 bytov. V zmysle príslušného listu vlastníctva je však súčet bytov v predmetných bytových domoch 25 (BD Talichova 10 - 13 bytov, BD Talichova 12 - 12 bytov).

- V dokumentácii je ďalej uvedené, že bytový dom má výťah, avšak v skutočnosti v bytovom dome žiadny výťah inštalovaný nie je.

- Súčasťou dokumentácie je požiadavka na výmenu vstupných dverí, avšak na bytovom dome Talichova 12 sú úplne nové hliníkové dvere v počte 2 ks, ktoré určite nie je potrebné vymeniť za nové. Na Talichovej 10 sú plastové v počte 2 ks. Rovnako absurdná je požiadavka na výmenu dverí od strojovne výťahov, pretože bytové domy žiadne výťahy nemajú.

- Reálnemu stavu nezodpovedá ani popis strechy bytových domov. Zateplenie vodorovnej stropnej konštrukcie povaly je nad bytom č. 12 v bytovom dome Talichova 12 realizované z minerálnej vlny o hrúbke 320 mm. Zvyšné byty majú zateplenie minerálnou vlnou o hrúbke 220 mm. Na Talichovej 10 v medzistrešnom priestore sa po celej ploche nachádza drevená podlaha. Talichova 12 - nad bytom č.11 sa v medzistrešnom priestore nachádza drevená podlaha, pričom vstup do medzistrešného priestoru je zamurovaný - nie je možné sa tam dostať. Vstup je možný výlučne z bytu č. 11.

- V technickej správe ku projektovej dokumentácii nie je uvedené, že medzistrešný priestor od bytov na 4. nadzemnom podlaží je oddelený sadrokartónom. Rovnako nie je uvedené, že na každej streche sú umiestnené komíny pre plynové kotle (dokopy 5ks), ktoré majú individuálne vykurované byty situované na 4. nadzemnom podlaží. Do 4. nadzemného podlažia nie je zavedená stúpačka na teplú vodu a na ohrev teplej vody (podľa projektovej dokumentácie a kolaudácie z roku 2001). Existuje len predĺženie dodávky studenej vody do štvrtého nadzemného podlažia a odpadová kanalizačná rúra, ktoré sú konštruované podľa príslušnej stavebnotechnickej normy a ich rekonštrukcia v skutočnosti nie je potrebná.

- V technickej správe nie je uvedené, že štvrté nadzemné podlažie je zateplené polystyrénom o hrúbke 70 mm, ale je v nej uvedené, že sa jedná iba o 50 mm hrúbku zateplenia.

- Štítová stena na bytovom dome Talichova 12 je od 1.- do 3. nadzemného podlažia zateplená 50 mm EPS. V technickej správe je však uvedené, že nie je vôbec zateplená.

- Projektová dokumentácia nereflektuje skutočný skutkový stav lodžií. Požiadavka na odstránenie starých náterov zo stolárskych výrobkov - obrúsenie a vyčistenie dreveného madla - je absurdná, nakoľko bytový dom žiadnym nedisponuje.

- V projektovej dokumentácii nie je zakreslené, že nadstavba 4. NP. Má elektroinštaláciu podľa platných stavebnotechnických noriem, ktorej výmena by bola nevhodná a zbytočná.

- V dokumentácii je uvedená informácia o kolaudácii bytového domu v roku 1975, avšak absentuje informácia o kolaudácii nadstavby v roku 2001.

- Projekt neberie do úvahy triedu už dosiahnutej energetickej hospodárnosti nadstavby, vo vzťahu ku ktorej Vám pripájame príslušný energetický certifikát.

- Projekt žiadnym spôsobom nereflektuje hospodárnosť realizácie obnovy, a to predovšetkým z hľadiska, či suma, ktorá by mala byť vynaložená pre zateplenie už existujúceho zateplenia nadstavby nebude presahovať finančné prostriedky vynaložené na kúrenie aj do budúcnosti.

- Súčiniteľ odporu tepla (R) na strechu a súčiniteľ odporu tepla (R) pri zatepl'ovacom systéme je uvedený v hodnotách platných pre novovzniknuté stavby.

- Nehospodárnosť projektu sa odzrkadľuje predovšetkým v tom, že je v každom prípade vhodnejšie zatepl'iť strechu ako realizovať obvodové zateplenie čo projekt absolútne nerieši. Návrh projektu rieši plechovú strechu - z hľadiska akustiky a hluku, ktoré prejdú cez sadrokartón deliaci strechu od bytov, je toto riešenie absolútne nevhodné.

- Obhliadka statika a kompletná diagnostika vrátane systémových porúch - chýba informácia, že v prípade akéhokoľvek zásahu do konštrukcie panelového domu je statik povinný prepočítať statiku celého domu, a to aj pri zatepl'ovaní.

- Bez relevantného statického prepočtu je vydaný súhlas na zasklievanie predsunutých lodží, zatepl'ovanie bez diagnostiky a opravy spojov, vykonanie stavebných úprav na vytváranie nových otvorov v paneli, vyberanie celých panelových stien v konštrukcii domu, výmenu bytových ľahkých plastových jadier za murované z pórobetónových materiálov a podobne, čím sa zmenia silové záťažové statické pomery stavby a prakticky sa ohrozí jej statická bezpečnosť. Vykonávať odstraňovanie systémových porúch bytového domu na úrovni projektu pre stavebné povolenie v konečnom dôsledku predraží pôvodnú cenu obnovy, pretože takýto projekt neobsahuje podrobné technické riešenia v detailnom zhotovení.

S ohľadom na vyššie špecifikované nedostatky projektovej dokumentácie máme za to, že táto dokumentácia nemôže sama o sebe slúžiť ako relevantný podklad na vydanie stavebného povolenia. Uskutočnenie miestneho zisťovania spojeného s ústnym pojednávaním realizovaného prostredníctvom kompetentných osôb je v danej veci nevyhnutné.

2. Správca bytového domu doložil ku dňu 29.11.2024 v rámci svojho podania príslušnému stavebnému úradu ako jeden z kľúčových podkladov odôvodňujúcich začatie stavebného konania zápisnicu zo schôdze vlastníkov uskutočnenej dňa 10.10.2024, na ktorej mali vlastníci odsúhlasiť realizáciu zmeny stavby. Táto zápisnica však bola zo strany pracovníkov správcovskej spoločnosti účelovo upravená, a to tak, že bol do nej bez vedomia vlastníkov do bodu 5. pod názvom „Plán údržby a opráv, revízie“ doplnený zápis o prijatí rozhodnutia vlastníkov vo vzťahu k realizácii stavby podľa predloženej projektovej dokumentácie. Ako dôkaz tohto tvrdenia Vám v prílohe tohto podania predkladám zápisnicu v originálnom znení, ktorá bola vlastníkom bytov a nebytových priestorov predložená v súlade s príslušnými ustanoveniami Zákona č. 182/1993 Zb. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov a v ktorej sa v rámci bodu 5 namietaný Zápis nenachádza.

Predloženie preukázateľne sfaľovaného dokumentu obsahujúceho účelovo doplnené nepravdivé údaje zakladá dôvod na okamžité zastavenie stavebného konania, a to v súlade s ust. §60 ods. 1 SZ: „Ak predložená žiadosť o stavebné povolenie, najmä dokumentácia neposkytuje dostatočný podklad pre posúdenie navrhovanej stavby alebo udržiavacích prác na nej alebo ak sa v dokumentácii nedodržia podmienky územného rozhodnutia, vyzve stavebný úrad stavebníka, aby žiadosť v primeranej lehote doplnil, prípadne aby ju uviedol do súladu s podmienkami územného rozhodnutia alebo záväzného stanoviska orgánu územného plánovania podľa osobitného predpisu, a upozorní ho, že inak stavebné konanie zastaví.“, v spojení s ust.

§60 ods. 2 písm. c) SZ, v zmysle ktorého: „Stavebný úrad zastaví stavebné konanie, ak stavebník nedoplnil žiadosť v určenej lehote podľa odseku 1.“

Na tomto mieste iba okrajovo podotýkame, že správca mohol svojím vyššie špecifikovaným konaním naplniť znaky trestného činu podvodu v zmysle ust. 221 zákona č. 300/2005 Z. z. Trestný zákon (ďalej iba ako „TZ“), ako aj trestného činu porušovania povinností pri správe cudzieho majetku v zmysle ust. §237 ods. 1 TZ, pričom tieto skutočnosti preveria príslušné orgány činné v trestnom konaní.

3. V oznámení je ďalej uvedené, že stavebné úpravy majú byť realizované na základe projektovej dokumentácie z 01/2024, vypracovanej autorizovanou architektkou Ing. arch. Martinou Hurtošovou, Architektonický ateliér NAVRÁTIL, Lipského 11, 841 01 Bratislava. Podotýkam, že Ing. Arch. Martina Hurtošová a Architektonický ateliér Navrátil sú dva samostatné právne subjekty, pričom projekt predložený správcou bytového domu vypracoval v skutočnosti neautorizovaný architekt Ing. arch. Rastislav Navrátil, avšak nakoľko tento architekt nedisponuje príslušným oprávnením v zmysle zákona, pod projekt sa podpísala Ing. arch. Martina Hurtošová, služby ktorej si vlastníci v bytovom dome nikdy neobjednali. Z tohto dôvodu, a tiež s prihliadnutím na skutočnosť, že projekt obsahuje množstvo technických chýb a nepresností, mám za to, že tento projekt nemôže byť relevantným podkladom pre príslušné stavebné konanie. Ako laickej, avšak zainteresovanej osobe, sa mi vypracovaná projektová dokumentácia javí ako odkopírovaný projekt, ktorý bol pôvodne vypracovaný pre úplne iný bytový dom. V danej veci v súčasnosti koná aj disciplinárna komisia Slovenskej komory architektov, pričom interné vyšetrovanie autorizovanej architektky vo vzťahu k vypracovaniu (resp. nevypracovaniu) technicky chybného projektu je vedené pod spisovou značkou KA -1078/2024 - 001. S ohľadom na skutočnosť, že projekt nevypracovala oprávnená osoba, existuje ďalší dôvod na zastavenie predmetného stavebného konania, a to s prihliadnutím na ust. §60 ods. 2 písm. a) SZ, v zmysle ktorého: „Stavebný úrad zastaví stavebné konanie, ak stavebník nepredložil dokumentáciu vypracovanú oprávnenou osobou.“

Zhrnutím vyššie špecifikovaných bodov Vás týmto žiadam o okamžité zastavenie stavebného konania vedeného na Vašom stavebnom úrade pod číslom SU-838/2324/2025/JB, a v prípade, ak mojej žiadosti o zastavenie

stavebného konania bezprostredne vyhovieť nebude, žiadam o uskutočnenie miestneho zisťovania spojeného s ústnym pojednávaním, za účelom overenia si technických nepresností a chýb projektovej dokumentácie.

Stavebný úrad v súlade s § 21 a § 38 správneho poriadku

nariaďuje

doleuvedeným účastníkom konania na prerokovanie návrhu ústne pojednávanie spojené s miestnym zisťovaním na deň

27.05.2025 o 10,00 hod.

so zrazom prizvaných na stavebnom úrade, ul. Pri kríži 14.

Do podkladov konania je možné nahliadnuť a prípadné námietky uplatniť na stavebnom úrade, ul. Pri kríži 14, (v stránkové dni v pondelok od 8.00 hod. do 12.00 hod. a od 13.00 hod. do 17.00 hod., v stredu od 8.00 hod. do 12.00 hod. a od 13.00 hod. do 16.00 hod., v ostatné dni len po telefonickom dohovore).

Ak sa niektorý z účastníkov konania nechá zastupovať, predloží jeho zástupca plnú moc s podpisom toho účastníka konania, ktorý sa nechá zastupovať.

RNDr. Martin Zaťovič
starosta

Informatívna poznámka - tento dokument bol vytvorený elektronicky

Rozdeľovník k číslu SU – 6410/2324/2025/JB

Doručuje sa:

I. Účastníkom konania formou verejnej vyhlášky:

1. Vlastníci bytov a nebytových priestorov bytového domu Talichova 10-12, Bratislava, podľa LV č. 2973, ktorých v konaní zastupuje Contesta s.r.o., Vyšehradská 4, 851 06 Bratislava, IČO: 46 106 511
2. Architektonický ateliér NAVRÁTIL, Ing. arch. Martina Hurtošová, Lipského 11, 841 01 Bratislava - projektant
3. Hl. mesto SR Bratislava zast. primátorom, Primaciálne nám. 1, 814 99 Bratislava

Verejná vyhláška

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

Dátum vyvesenia na úradnej tabuli:

pečiatka a podpis:

Dátum zvesenia z úradnej tabule:

pečiatka a podpis:

