



ROZHODNUTIE

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, na podklade vykonaného konania rozhodol takto: podľa ustanovenia §§ 88 ods. 1 písm. b), 88a ods. 4 a §§ 60-66 doterajšieho stavebného zákona, v konaní o dodatočnom povolení

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, Jana Zacharová a Ľuboš Zachar, všetci bytom Vavilovova 4, 851 01 Bratislava (vlastníci bytu č. 18 na 6. poschodí bytového domu súp. č. 1941 podľa listu vlastníctva č. 3076).

Stručný popis stavby:

Predmetom dodatočného stavebného povolenia sú zrealizované stavebné úpravy a zmeny na vodorovných a zvislých vykurovacích potrubiach bytu č. 18 na 6. poschodí bytového domu súp. č. 1941 na Fedákovej ulici č. 30 v Bratislave.

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.

Popis rozostavanosti:

Uvedené stavebné úpravy sú zrealizované stavebnotechnicky celé.

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 17.03.2025, v celom znení *cit.*:

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 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 stúpačky sa v dvoch miestnostiach nenachádzajú - viac uvádzame v námietke č.15. Popis povalovaných úprav uvedený v Oznámení nie je úplný - neuvádza začatie stav. konania o premiestnení a zamurovaní spoločných vykurovacích stúpačiek v kúpeľni a pridanie novej prípojky na radiátor - takže doteraz vôbec nebolo zverejnené začatie konania o týchto stav. úpravách vyk. 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 vyk. 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 namietať 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 statické ho 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 aj 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 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. Staňková) 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. Staňková, 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. Staňkovej 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. Staňková, 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.

Kedže 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 zaslalo 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, pridanie novej prípojky na radiátor v kúpeľni (námietky uvádzame napriek tomu, že v popise povolených 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 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 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 prebúraníu nášho stropu. Medzerou popri krúžkoch a potrubia ch 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 prebúraníu nášho stropu došlo nedopatrením a prisľúbil, že na druhý deň vo večerných hodinách príde k nám strop "nahrubo/l 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 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 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 práva došlo k porušeniu viacerých zákonov, napr. stavebníci/zhotoviteľ nevykonali žiadne úkony pre zaistenie bezpečnosti osôb na stavenisku - v našom byte - tak ako prikazuje §43i odsek 3 stav. zákona, ani len sa nepresvedčili, či nikoho u nás neohrozujú. 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/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. Vykonan 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 stúpačiek v kúpeľni, opravu drevenej dyhy 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 presviedčať, 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. Náčrt je veľmi amatérsky, znázornené potrubie a podlahová skladba proporčne nesedia podľa údajov v popise, náčrt 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 zabierajú (takmer) celú hrúbku vrstiev 40mm poteru+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 stúpačky 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. Vyskoča 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 stúpačiek v kúpeľni zrejme vysekali ďalej drážku do podlahy - vodorovného nosného panelu, keďže predtým ako nám prebúrali diery, niekoľko dní v tejto oblasti prebiehali vrtacie práce, do našej kúpeľne prepadával stavebný prach medzerou medzi chráničkou a stúpačkou. 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. 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 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) nespĺňajú 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 podpísovali. 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 vyk. 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 stúpačkám v kúpeľni uvedené, že ide o ich presun. V žiadosti chýba, že ide aj o zamurovanie týchto stúpačiek aj o pridanie novej prípojky na radiátor. Preto by stav. úrad vo veci zamurovania stúpačiek 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 11.2.2025:¹¹ vo všetkých miestnostiach bytu - kuchyňa, obývacia izba, spálňa, detská izba, izba za kuchyňou došlo k prekrytiu stúpačiek 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 stúpačky, 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 železo betónových 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 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. Námietať 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 la) 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 za

murované 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 prebúraniu nášho stropu. Žiadame, aby po odkrytí panelov bol vykonaný štátny stav. dohľad v kúpeľni aj vo všetkých miestnostiach, aby sa prešetril o skutočné uloženie vykurovacích potrubí, ktoré doteraz prešetrované 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 stúpačiek do pôvodnej trasy stavebník predložil odborný posudok, ktorým autorizovaná osoba odsúhlasí použitie vhodných materiálov a vyhotovenie spojov na spoločných stúpačkách.

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 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 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 nespplniteľné, 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.

Neúmerne dlho, už 7.rok sa stav. úrad vyhyba 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.

Rozhodnutie o námietkach a pripomienkach účastníkov konania:

Ing. Gabriela Kočitá, Fedáková 30, 841 02 Bratislava a Ing. Peter Kočitý, Fedáková 30, 841 02 Bratislava:

Námietkam a pripomienkam v celom rozsahu stavebný úrad nevyhovuje.

Odôvodnenie

Mestská časť Bratislava-Dúbravka, ako príslušný stavebný úrad a orgán štátneho stavebného dohľadu podľa § 99 písm. b) doterajšieho stavebného zákona vykonala v dňoch 04.12.2018, 04.8.2020 a 25.5.2021 štátne stavebné dohľady (ďalej len „ŠSD“) v byte č. 18, 6 poschodie v bytovom dome Fedáková 30, 841 02, Bratislava, súpisné číslo 1941, na pozemkoch registra CKN parc. č. 1329, 1330, 1331 k. ú. Dúbravka, v rámci ktorých zistila, že stavebníci Mgr. Lukáš Zachar, Ľuboš Zachar a Jana Zacharová, zrealizovali stavebné úpravy bez príslušného povolenia stavebného úradu. 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“).

Dňa 22.8.2019 bol stavebnému úradu doručený podnet účastníčky konania Ing. Gabriely Kočitej na prešetrovanie 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.

Stavebný úrad obdržal dňa 16.4.2020 podnet Ing. Gabriely Kočitej, Fedáková 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.

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.

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/JB 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.

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.

Súčasne, v lehote do 30 dní 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.

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. Súčasne, prokurátor navrhol odstrániť pretrvávajúci protiprávny stav a v konaní o dodatočnom povolení stavebných úprav riadne pokračovať.

Prokurátor uviedol v upozornení prokurátora č. Kd 280/24/1100-2 zo dňa 3.6.2024, že zrealizovaním úprav na vodorovných a zvislých vykurovacích potrubiach 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 § 88a doterajšieho stavebného zákona aj o týchto stavebných úpravách na vykurovacom systéme.

Na základe toho stavebný úrad z vlastného podnetu začal dňa 01.07.2024 konanie o dodatočnom povolení stavebných úprav vedené podľa § 88a doterajšieho stavebného zákona,

ktoré spočívali v rekonštrukcii kúpeľne, kompletnej výmene jadra vrátane rozvodov vody, odpadu, elektriny a plynu. V celom byte bola prevedená kompletná výmena radiátorov. Pripojky pre jednotlivé radiátory v izbách boli zasekané do parapetných panelov. Rúrky prívodu a odvodu vyhrievacieho média do radiátorového telesa boli zabetónované do vysekaných vodorovných drážok v parapetnom paneli, k čomu stavebník predložil statický posudok. Zároveň rozhodnutím č. SU- 11581/3376/2024/JB zo dňa 01.07.2024 konanie v uvedenej veci prerušil.

Stavebníci Mgr. Lukáš Zachar, Jana Zacharová a Ľuboš Zachar (vlastníci bytu č. 18 na 6. poschodí bytového domu súp. č. 1941 podľa listu vlastníctva č. 3076), podali dňa 03.09.2024 žiadosť o dodatočné povolenie stavebných úprav na vykurovacom systéme.

Stavebný úrad rozhodnutím č. SU-17819/289/2024 S13 JB,MF zo dňa 17.10.2024 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 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 bolo odstránené cca 7 cm a na druhej strane bolo domurované cca 15 cm. Stavebné konanie ohľadne rozšírenia dverných otvorov v nosných stenách bolo ukončené.

Stavebníci Mgr. Lukáš Zachar, Jana Zacharová a Ľuboš Zachar (vlastníci bytu č. 18 na 6. poschodí bytového domu súp. č. 1941 podľa listu vlastníctva č. 3076), podali dňa 23.01.2025 doplnenie dokladov k dodatočnému povoleniu stavebných úprav na vykurovacom systéme.

Doklady boli doplnené o špecifikáciu dodatočne povoľovaných úprav na vykurovacom systéme, splnomocnenie na zastupovanie, zjednodušenú projektovú dokumentáciu, protokol o tlakovej skúške potrubia, zápisnicu z písomného hlasovania uskutočneného vlastníckmi bytov a nebytových priestorov bytového domu Fedákova 28, 30, 32 so súhlasom na stavebné úpravy na vykurovacom systéme vykonanými v byte č. 18 na 6. poschodí bytového domu súp. č. 1941, statický posudok 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 a stanovisko realizátora.

Na základe doplnenia dokladov zo dňa 23.01.2025 stavebný úrad podľa § 88a doterajšieho stavebného zákona oznámil dňa 11.02.2025 listom č. SU-3548/1898/2025/JB začatie konania o dodatočnom povolení stavebných úprav na vodorovných a zvislých vykurovacích potrubiach. Stavebný úrad upustil podľa § 61 ods. 2 doterajšieho stavebného zákona od ústneho pojednávania a miestneho zisťovania v predmetnej veci a stanovil lehotu 10 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 nevyužil možnosť nahliadnuť do podkladov rozhodnutia. Na základe uvedeného má sa za to, že dotknuté orgány so stavbou z hľadiska nimi sledovaných záujmov súhlasia.

Dňa 03.03.2025 účastníčka konania Ing. Gabriela Kočitá, Fedákova 30, 841 02 Bratislava využila možnosť nahliadnuť do podkladov rozhodnutia a vyhotovila si kópiu listu č. SU-540/1948/2025/JB zo dňa 15.01.20225, t.j. Odvolanie proti rozhodnutiu mestskej časti Bratislava-Dúbravka č. SU 17819/289/2024 S13 JB,MF zo dňa 17.10.2024 - postúpenie odvolania. Z nahliadania do spisu bola stavebným úradom zhotovená zápisnica.

Stavebný úrad má za to, že k stavebným úpravám na vykurovacom systéme doložili stavebníci všetky potrebné doklady a podklady, preto vedie samostatné konanie o dodatočnom povolení úprav na vodorovných a zvislých vykurovacích potrubiach v byte č. 18 na 6. poschodí

bytového domu súp. č. 1941.

V konaní o dodatočnom povolení stavby na vodorovných a zvislých vykurovacích potrubíach boli vznesené v určenej lehote námietky a pripomienky 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 17.03.2025, 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:

Námietkam a pripomienkam v celom rozsahu stavebný úrad nevyhovuje, čo odôvodňuje nasledovne :

Účastníci konania v jednej časti námietky smerujú voči zrealizovaným stavebným 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 viedol samostatné správne konanie o dodatočnom povolení úprav v nosných stenách (rozšírenie dverných otvorov v nosných stenách) a ktoré nie sú premetom 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 mohli uplatniť svoje námietky k dodatočnému povoleniu úprav v nosných stenách (rozšírenie dverných otvorov v nosných stenách) v samostatnom správnom konaní.

Účastníci konania poukazujú na stavebné úpravy vodorovných a zvislých vykurovacích potrubíach (ktoré sú predmetom tohto povolenia, 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 z júna 2020, opatrený pečiatkou č. 0029 I3 autorizovaného stavebného inžiniera Ing. Eduarda Vyskoča. V tomto stanovisku je posúdenie stavebných úprav vodorovných a zvislých vykurovacích potrubíach v byte č. 18 na 6. poschodí bytového domu súp. č. 1941.

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 stanoviskom stavebných úprav vodorovných a zvislých vykurovacích potrubíach a nemôže spochybňovať toto stanovisko 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 Kočitá a Ing. Peter Kočitý svoje tvrdenia resp. pochybnosti o predloženom statickom posudku a stanoviskom 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 280/24/1100-2, v ktorom nespochybnil uvedené stanovisko projektanta z júna 2020 a zároveň spochybnil popis stavebných úprav na vodorovných a zvislých vykurovacích potrubíach, 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.].

Z tohto dôvodu stavebníci dňa 03.09.2024 doplnili presný popis stavebných úprav na vodorovných a zvislých vykurovacích potrubíach a stanovisko statika.

Uvedené stavebné úpravy na vodorovných a zvislých vykurovacích potrubíach boli vykonané v roku 2018. Konanie o dodatočnom povolení a toto rozhodnutie povoľuje už uskutočnené a dokončené stavebné úpravy na vodorovných a zvislých vykurovacích potrubíach, preto teraz sa vyjadrovať k spôsobu samotnej realizácie búracích prác je irelevantné.

Pokiaľ počas realizácie búracích prác v nosných konštrukciách na vodorovných a zvislých vykurovacích potrubíach vznikla účastníkom konania Ing. Gabriele Kočitej 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 správcu bytového domu Roman Karnok (správca I+V správa nehnuteľností, s.r.o.).

Účastníci konania 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 zrealizoval úpravy a zmeny vo vodorovnom vykurovacom potrubí v kúpeľni a vo vodorovných prípojkách radiátorov v izbách“ a „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 doterajšieho 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 280/24/1100-2 zo dňa 3.6.2024

nespochybnil túto zápisnicu.

Stavebný úrad k námietkam účastníkov konania týkajúcich sa vysekania chráničiek stúpačiek z vodorovného panelu, presunutie a zamurovanie spoločných vykurovacích stúpačiek v kúpeľni v podlahe a v novej priečke, pridanie novej prípojky na radiátor v kúpeľni sa vyjadruje nasledovne:

Stavebný úrad má za to, že všetky námietky sú subjektívne, nakoľko namietajúci účastníci konania Ing. Gabriela Kočitá a Ing. Peter Kočitý svoje konštatovanie nepodložili žiadnym posudkom ktorý vypracovala odborne spôsobilá osoba. Stavebníci predložili stanovisko projektanta statiky ako odborne spôsobilej osoby v oblasti statika z júna 2020, opatrený pečiatkou č. 0029 I3 autorizovaného stavebného inžiniera Ing. Eduarda Vyskoča. V tomto stanovisku je posúdenie stavebných úprav vodorovných a zvislých vykurovacích potrubíach v byte č. 18 na 6. poschodí bytového domu súp. č. 1941.

V prípade, ak sa vlastníci bytového domu súp. č. 1941 Fedákova 30 rozhodnú pre akúkoľvek obnovu domu, rekonštrukciu alebo pre iné zmeny 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 výrokovvej 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 § 88a doterajšieho stavebného zákona. Preto stavebný úrad vedie samostatné správne konanie o dodatočnom povolení stavebných úprav na vodorovných a zvislých vykurovacích potrubíach, 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 a č. Kd 280/24/1100-2 zo dňa 3.6.2024 nespochybnil uvedený statický posudok z októbra 2018, nespochybnil popis stavebných úprav v nosných stenách – úpravy dverných otvorov, popis úprav a zmien vodorovného a zvislého vykurovacieho potrubia, stanovisko projektanta statiky ako odborne spôsobilej osoby v oblasti statika z júna 2020 a ani nespochybnil predloženú zápisnicu z písomného hlasovania zo dňa 29.3.2024.

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 na vodorovných a zvislých vykurovacích potrubiach 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 na vodorovných a zvislých vykurovacích potrubiach 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 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 na vodorovných a zvislých vykurovacích potrubiach uskutočnených v byte č. 18 na 6. poschodí bytového domu súp. č. 1941 Fedáková 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

Proti tomuto rozhodnutiu možno podať odvolanie do 15 dní odo dňa jeho oznámenia na mestskú časť Bratislava Dúbravka, Žatevná 2, 844 02 Bratislava 42, pričom odvolacím orgánom je Regionálny úrad pre územné plánovanie a výstavbu Bratislava, Tomášikova 14366/64A, 831 04 Bratislava (podľa § 54 správneho poriadku).

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

RNDr. Martin Zatošovič
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

Verejná vyhláška

Toto rozhodnutie 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 rozhodnutia.

Dátum vyvesenia na úradnej tabuli:
pečiatka a podpis:

Dátum zvesenia z úradnej tabule:
pečiatka a podpis: