



MESTSKÁ ČASŤ BRATISLAVA-PETRŽALKA

Kutlíkova 17, 852 12 Bratislava 5

(5527/2021)

162/2022/05-UKSP-Ha/ 54

Bratislava, 11. 7. 2022

ROZHODNUTIE

Mestská časť Bratislava - Petržalka, ako stavebný úrad 1. stupňa príslušný podľa § 117 ods. 1 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov (ďalej len „stavebný zákon“) v spojení s ustanovením § 5 písm. a) bod 1. zákona č. 608/2003 Z.z. o štátnej správe pre územné plánovanie, stavebný poriadok a bývanie a o zmene a doplnení stavebného zákona, v spojitosti s § 7a ods. 2 písm. i) zákona SNR č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislave v znení neskorších predpisov (ďalej len „stavebný úrad“), rozhodla takto:

podľa § 102 ods.2 stavebného zákona a v súlade s § 46 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní v znení neskorších predpisov (ďalej len „správny poriadok“),

n a r i a d' u j e

urobiť nápravu právnickej osobe I.RPB, s.r.o., so sídlom Mlynarovičova 28, 851 03 Bratislava, IČO: 35 891 262 (ďalej 'nájomca NP', 'stavebník'), v lehote najneskôr do **31. 10. 2022**, za účelom odstránenia zistených nedostatkov a neodborne uskutočnených zásahov a uskutočniť sanáciu poškodených konštrukcií nebytových priestorov na 1.np a 1.pp bytového domu so súpisným č. 1614, na pozemkoch parc.č. 99,100, v k.ú. Petržalka (v časti BD na parc.č. 99), na Námestí hraničiarov č. 13, v Bratislave, a na časti pristavanej technickej vybavenosti – pochôdznej terase, na pozemkoch parc.č. 95/8, 95/7, 95/9 v časti na parc.č. 95/8, v tomto rozsahu:

1. Všetky časti konštrukcií bytového domu so súp.č. 1614, v časti na pozemku parc.č. 99, v k.ú. Petržalka, na Námestí hraničiarov č.13 v Bratislave, na ktorých boli zrealizované zásahy a prestupy pre potrubia, poškodené spoločné zariadenia v tomto BD (kanalizačná stúpačka), časť stavby pristavanej technickej vybavenosti – pochôdznej terasy – pred týmto BD a všetky stavebné konštrukcie do ktorých bolo zasahované - uviesť do pôvodného stavu.
2. Vykonať opatrenia za účelom zamedzenia zatekania do garáží z miesta porušenej časti dilatačnej škáry – preveriť správnu funkciu dilatačnej škáry po realizovaní jej sanácie.
3. Práce a opatrenia podľa bodov 1. a 2. musí realizovať právnická osoba alebo fyzická osoba oprávnená na vykonávanie stavebných prác.
4. Preukázať vyhovujúcu funkčnosť a tesnosť dilatačnej škáry medzi bytovým domom a terasou v časti ktorá bola porušená po jej sanácii, napr. čestným vyhlásením oprávneného zhotoviteľa, ktorý zrealizoval jej sanáciu v poškodenom úseku, alebo stavebníka, príp. inej oprávnenej osoby.
5. Odstrániť nepotrebné rôzne rozmiestnené odtokové potrubia v nebytových priestoroch bytového domu, ktoré stavebník zrealizoval pre odvedenie zrážkových vôd z miesta poškodenej dilatačnej škáry až po ich napojenie do kanalizačnej stúpačky bytového domu.

6. Skontrolovať, či realizáciou prestupov a otvorov rôznej veľkosti cez konštrukcie byt. domu nebola ovplyvnená ich statická únosnosť, či neprišlo k porušeniu výstuže; v prípade zistenia takýchto nepriaznivých vplyvov, uviesť do pôvodného stavu ich stavu a únosnosti.
7. Po ukončení rekonštrukčných prác na porušenej kanalizačnej stúpačke zabezpečiť odborne spôsobilou osobou vykonanie kontroly jej funkčnosti a preverenia tesnosti porušeného miesta a dodať potvrdený výsledok zistení správcovi bytového domu.
8. Po ukončení realizácie všetkých vyššie uvedených prác preukázať stavebnému úradu, že nariadené opravy a sanačné práce stavebník zrealizoval bez závad, a to predložením vyjadrenia správcu bytového domu Nám. hraničiarov 13, garáží a zároveň vlastníka NP – Bytového družstva Bratislava – po vykonanej kontrole týchto prác, prípadne predložiť aj dôkaznú fotodokumentáciu.

Pre urobenie nápravy na stavbe sa v súlade s § 102 ods.3 určujú tieto podmienky :

1. Stavebné práce nariadené týmto rozhodnutím budú uskutočnené oprávneným zhotoviteľom, právnickou alebo fyzickou osobou s oprávnením na vykonávanie potrebných stavebných prác.
2. Pri uskutočňovaní nápravy a nariadených prác je nutné dodržiavať predpisy týkajúce sa bezpečnosti práce a technických zariadení podľa vyhlášky č. 147/2013 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti na zaistenie bezpečnosti a ochrany zdravia pri stavebných prácach a prácach s nimi súvisiacich a podrobnosti o odbornej spôsobilosti na výkon niektorých pracovných činností, dodržiavať ustanovenia vyhlášky č. 124/2006 Z.z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci a o zmene a doplnení niektorých zákonov a ďalšie platné predpisy na úseku požiarnej ochrany, životného prostredia, bezpečnosti práce a ochrany zdravia ľudí.
3. S odpadom ktorý vznikne pri uskutočňovaní nápravy a sanačnými prácami, je stavebník povinný nakladať v súlade so zák. č. 79/2015 Z.z. o odpadoch a o doplnení niektorých zákonov v aktuálnom znení.
4. Nariadené práce a opatrenia smerujúce k náprave uskutočniť neodkladne, po nadobudnutí právoplatnosti tohto rozhodnutia, najneskôr do lehoty 31.10.2022.
5. Stavebník je povinný zdržať sa takej činnosti, ktorá nad prípustnú mieru ustanovenú osobitnými predpismi poškodzuje životné prostredie a vykonať také opatrenia, ktoré znížia nepriaznivé účinky jeho činnosti na životné prostredie na prípustnú mieru.

Podľa § 106 ods.1 písm. c) stavebného zákona, nesplnenie tohto nariadenia je správnym deliktom, ktorého sa dopustí právnická osoba, alebo fyzická osoba oprávnená na podnikanie tým, že nesplní výzvu orgánu štátneho stavebného dohľadu [§ 102 ods.2 stavebného zákona] alebo neurobí opatrenie nariadené orgánom štátneho stavebného dohľadu, a môže jej byť uložená pokuta do výšky 400 000,- Sk (v prepočte v zmysle zák.č. 659/2007 Z.z. o zavedení meny euro v SR).

O d ô v o d n e n i e

Z podnetu vlastníka garáže Horčiaka Milana, bytom Holičska 7, 851 05 Bratislava doručeného 24.5.2021, vo veci prešetrenia realizácie odtokového kanála, resp. drážky, v súvislosti s vykonávaním stavebných úprav v nebytovom priestore bytového domu Nám. hraničiarov 13, čo spôsobilo poškodenie izolácie a možno aj konštrukcie terasy, s následkom zatekania zrážkovej vody z terasy do priestorov garáží nachádzajúcich sa pod terasou, poverený zamestnanec stavebného úradu, ako orgán štátneho stavebného dohľadu (‘ŠSD’) podľa § 99 písm. b) stavebného zákona, v súlade s ust. § 98 stavebného zákona, na základe oznámenia pod č. 5527/2021/10-UKSP-Ha/ŠSD zo dňa 1.6.2021, vykonal dňa 10.6.2021 štátny stavebný dohľad na časti pochôdznej terasy pred BD na Námestí hraničiarov č.13, v nebytovom priestore na 1.np a 1.pp bytového domu Nám. hraničiarov 13 (v časti BD na parc.č. 99) a v priestore garáží pod terasou na pozemkoch parc.č. 95/8, 95/7, 95/9, v k.ú. Petržalka, v Bratislave.

Dotknuté nebytové priestory sú podľa LV č. 2178 vo vlastníctve spoločnosti Bytové družstvo Petržalka, so sídlom Budatínska 1, 851 05 Bratislava, IČO: 00 169 765, ktoré ich prenajalo Zmluvou o nájme zo dňa 28.3.2013, v znení Dodatkov č.1 a č.2, na dobu určitú do 30.6.2031, za účelom 'predajňa potravín' spoločnosti 1.RPB, s.r.o., so sídlom Mlynarovičova 28, 851 03 Bratislava, IČO: 35 891 262.

Na ŠSD bolo zistené, že na časti pristavanej technickej vybavenosti – pochôdznej terasy - pred rekonštruovaným nebytovým priestorom v mieste dilatačnej škáry medzi bytovým domom a terasou, nájomca NP zrealizoval neodborný a svojvoľný zásah do časti dilatačnej škáry - odtokový žľab o dĺžke cca 8 m, s úmyslom odvieť nahromadenú zrážkovú vodu z miesta vstupu do prenajatých nebytových priestorov, ktorá nemá možnosť odtoku z dôvodu, že PTV – pochôdzna terasa nie je udržiavaná a dažďové vpusty sú upchaté a teda nefunkčné.

Odtok vody zo žľabu bol zvedený tenkým kanalizačným potrubím v miestnostiach nebytového priestoru v bytovom dome s prestupmi cez niekoľko stavebných konštrukcií BD a ďalej bol vedený a uchytý pod stropom miestností 1.podz. podlažia s presne nezisteným zaústením – podľa vyjadrenia nájomcu NP – do spoločnej kanalizačnej stúpačky v bytovom dome. Podľa obhliadky, zrealizované kanalizačné potrubie smerovalo k miestnostiam hygienického vybavenia, kde sa strácalo vo zvislých konštrukciách stavby. Tieto práce boli zrealizované neodborne a so závadami, bez predošlého návrhu odborne spôsobilou osobou, bez projektovej dokumentácie, bez súhlasov vlastníkov a stavebného úradu. Zo zisteného stavu vyplýva že práce boli uskutočnené neodborným spôsobom, čo zapríčinilo zatekanie do priestoru niektorých garáží na 1.pp pod terasou. Obhliadkou garáží v čase výkonu ŠSD boli zrejmé stopy po zatekaní, ale zväčša už boli steny vyschnuté.

Na základe zistení na výkone ŠSD, orgán ŠSD v súlade s § 102 stavebného zákona, výzvou č. 5527/2021/UKSP-Ha/Výz.poŠSD zo dňa 14.6.2021 vyzval nájomcu NP aby v spolupráci s vlastníkom NP urobil nápravu v úkonoch uvedených v 7-mich bodoch, do lehoty 30.9.2021, a to nasledovne:

1. Uviesť všetky časti konštrukcií bytového domu, zariadenia v BD, a konštrukcie do ktorých bolo zasahované do pôvodného stavu tak, aby bolo odstránené zatekanie do garáží spôsobené zistenými zásahmi, pričom tieto práce musí realizovať právnická osoba alebo fyzická osoba oprávnená na vykonávanie stavebných prác. Pričom s osobitným zreteľom je potrebné pristupovať hlavne k sanácii spoločnej kanalizačnej stúpačky.
2. Pred začatím sanačných prác zabezpečiť posúdenie z hľadiska statického, či bola/nebola realizáciou prestupov cez konštrukcie byt domu ovplyvnená ich statická únosnosť, či zásahmi bola/nebola odhalená alebo porušená oceľová výstuž; a v prípade zistenia takýchto nepriaznivých vplyvov, uviesť do získania pôvodného stavu ich únosnosti
3. O termíne začatia sanácie informovať písomne stavebný úrad, zároveň predložiť návrh a postup sanačných prác vypracovaný oprávnenou osobou (aj s informáciou k bodu 2.), a oznámiť dodávateľ a prác
4. Po ukončení prác dodať na stavebný úrad doklad, ktorým bude preukázané, že sanačné práce boli uskutočnené bez závad, v súlade s navrhnutým postupom oprávnenou osobou
5. Po ukončení prác dodať fotodokumentáciu všetkých dotknutých sanovaných miest
6. Po ukončení rekonštrukčných prác na porušenej kanalizačnej stúpačke zabezpečiť odborne spôsobilou osobou vykonanie kontroly jej funkčnosti tlakovou skúškou a dodať výsledok skúšky na stavebný úrad
7. Zabezpečiť u správcu terasy kontrolu technického stavu a prečistenie dažďových vpustov v časti terasy pred BD Nám. hraničiarov 13 tak, aby sa zrážková voda nekumulovala pred vchodom do bytového domu a nebytových priestorov

Orgán ŠSD zároveň nájomcu poučil o dôsledkoch nerešpektovania výzvy.

Cieľom výzvy orgánu ŠSD, keďže zistil pri užívaní stavby závadu, bolo operatívne zabezpečiť urobenie nápravy, zabezpečiť odstránenie zistených závad a nedostatkov.

Z dôvodu zistenia nepovolenej stavby – stavebných úprav, zrealizovaných bez povolenia, neodborne a so závadami, bol v súlade s § 102 ods.5 písm. a) stavebného zákona, daný dňa 21.7.2021 podnet na prejednanie správneho deliktu. Stavebník ako účastník konania bol správnym orgánom

predvolaný na prejednávanie na deň 3.11.2022, avšak nedostavil sa. Následne dňa 22.6.2022 bola na správnom orgáne uskutočnená výpoveď svedkov.

Na kontrolnom ŠSD, ktorého výkon bol oznámený listom č. 5527/2021/05-UKSP-Ha/ŠSD-k zo dňa 20.10.2021, bolo zúčastnenými podľa vonkajšej obhliadky dňa 29.10.2021 zistené, že miesto porušenej dilatačnej škáry na terase pred nebytovým priestorom bolo uzatvorené a prelepené asfaltovým pásom. Rozvody kanalizačných rúr a potrubí v objekte bytového domu v rôznych miestnostiach 1.np a 1.pp nebytových priestorov, boli v rovnakom stave ako pri výkone prvého ŠSD dňa 10.6.2021. Možno konštatovať, že stavebník uskutočnil nápravné opatrenia z výzvy orgánom ŠSD len čiastočne, nepreukázal ale, či sanačné práce na terase boli uskutočnené na základe návrhu v technickej dokumentácii vypracovanej oprávnenou osobou a zrealizované odborným postupom oprávneným zhotoviteľom, a či boli vykonané bez závad tak, aby nezatekalo do spodných priestorov garáží. Stavebnému úradu ale nepredložil žiaden z požadovaných dokladov, a ani nijakým spôsobom neinformoval stavebný úrad. Preto orgán ŠSD vyzval opakovanou výzvou č. 5527/2021/05-UKSP-Ha/Výz.org.ŠSD.2 zo dňa 11.11.2021, nájomcu NP na urobenie nápravy najneskôr do lehoty 28.2.2022, v rovnakom rozsahu prác a úkonov, ako v prvej výzve zo dňa 14.6.2021, ale s úpravou v niektorých bodoch výzvy nasl.:

- v bode č. 1:

1.a/ Keďže porušenú časť dilatačnej škáry na terase stavebník už sanoval, je potrebné zistiť a preukázať vyhovujúcu tesnosť a jej funkčnosť ako dilatácie. Ďalej je potrebné odstrániť nepotrebné rôzne zostavené odtokové potrubia v NP, a uviesť porušené miesta konštrukcií do pôvodného stavu.

- v bode č. 5: Po ukončení prác zabezpečiť kontrolu za účasti správcu BD a vlastníka NP, z tejto kontroly spísať záznam, vyhotoviť fotodokumentáciu a tieto doklady dodať na stavebný úrad

- v bode č. 6: Po ukončení rekonštrukčných prác na porušenej kanalizačnej stúpačke zabezpečiť odborne spôsobilou osobou vykonanie kontroly jej funkčnosti a preverenia tesnosti porušeného miesta a dodať potvrdený výsledok zistení na stavebný úrad.

Dňa 29.11.2021 doručil nájomca NP 1.RPB, s.r.o. na stavebný úrad list vo veci 'Vyjadrenie k oznámeniu o výkone štátneho dozoru a spoločného správneho konania', v ktorom uvádza, že k predmetnej stavebnej činnosti sa nevie nijakým spôsobom vyjadriť pretože uvedené stavebné úpravy nerealizovali ani si ich neobjednali, a tak nemôžu byť považovaní za stavebníka a nemôže byť voči nim vedené správne konanie.

Stavebný úrad zobral vyjadrenie stavebníka na vedomie, avšak v tomto konaní a v predmetnom úkone nariadenia nápravy týmto rozhodnutím, ktoré je stavebný úrad povinný vydať v súlade s § 102 ods.2 a ods.3 stavebného zákona v prípade, ak právnická osoba alebo fyzická osoba nedbá na výzvu orgánu štátneho stavebného dohľadu, bolo už pri prvom konanom ŠSD zistené, že neoprávnené zásahy do konštrukcií boli zrealizované stavebníkom, ktorý má v nájme dotknuté nebytové priestory z dôvodu, ako uviedol zúčastnený zástupca stavebníka, aby sa predišlo vniknutiu nahromadenej zrážkovej vody z terasy do nebytových priestorov - predajne potravín. Stavebník uviedol, že práce boli zrealizované svojpomocne, čo bolo aj zapísané do záznamu zo ŠSD.

V súlade s ustanovením § 102 ods.1 stavebného zákona, ak orgán štátneho stavebného dohľadu zistí na stavbe závalu, vyzve podľa povahy veci stavebníka, oprávnenú osobu alebo právnickú osobu uskutočňujúcu stavbu, aby urobil nápravu, alebo upozorní iný zodpovedný orgán, aby vykonal potrebné opatrenia.

V súlade s ustanovením § 102 ods.2 stavebného zákona, ak právnická osoba alebo fyzická osoba nedbá na výzvu orgánu štátneho stavebného dohľadu, vydá stavebný úrad rozhodnutie, ktorým nariadi urobiť nápravu.

Z dôvodu, že stavebník nedbal na výzvy orgánu štátneho stavebného dohľadu v celom rozsahu, stavebný úrad vydal v súlade s § 102 ods.2 stavebného zákona toto rozhodnutie, ktorým nariadi urobiť nápravu.

Vzhľadom na uvedené skutočnosti a dôvody, stavebný úrad rozhodol v súlade so stavebným zákonom tak, ako znie vo výroku tohto rozhodnutia.

P o u č e n i e

Proti tomuto rozhodnutiu možno podať odvolanie podľa ust. § 53 a § 54 správneho poriadku do 15 dní odo dňa jeho oznámenia, na Mestskú časť Bratislava - Petržalka, Kutlíkova 17, 852 12 Bratislava 5, pričom odvolacím orgánom je Okresný úrad Bratislava. Toto rozhodnutie je preskúmateľné súdom po vyčerpaní riadnych opravných prostriedkov.

Ján Hrčka
starosta

Doručuje sa:

1. RPB, s.r.o., Mlynarovičova 28, 851 03 Bratislava, IČO: 35 891 262

Na vedomie:

2. Bytové družstvo Petržalka, Budatínska 1, 851 05 Bratislava, IČO: 00 169 765
3. Horčiak Milan, Holíčska 7, 851 05 Bratislava
4. Ing. Eva Ulrichová, Nám. hraničiarov 13, 851 03 Bratislava
5. Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne nám. 1, 814 99 Bratislava, IČO: 00 603 481
(vlastník pozemkov pod garážami a stavbou PTV-terasou)

Na vedomie – formou verejnej vyhlášky:

6. Vlastníci bytov a NP bytového domu Nám.hraničiarov 13 v BA a pozemkov pod stavbou BD – podľa LV č. 2178 (stavba) a LV č. 4007 (pozemky pod BD),
v zast.: Bytové družstvo Petržalka
(Vlastníci podľa bodu 6. sa upovedomujú formou verejnej vyhlášky podľa §26 ods.2 správneho poriadku vyvesením po dobu 15 dní na úradnej tabuli Mestskej časti Bratislava – Petržalka, Kutlíkova 17, 852 12 Bratislava.
15. deň vyvesenia na úradnej tabuli je dňom upovedomenia.)

Potvrdenie dátumu zverejnenia rozhodnutia

Dátum vyvesenia na úradnej tabuli:

Dátum zvesenia z úradnej tabule:

(podpis, pečiatka)