



MESTSKÁ ČASŤ BRATISLAVA-PETRŽALKA

Kutlíkova 17, 852 12 Bratislava 5

(8756/2023)

314/2024/RSÚ-Ha/04

Bratislava, 17. 1. 2024

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“), na základe uskutočneného kolaudačného konania vedeného podľa § 81 stavebného zákona rozhodla takto: podľa § 46 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní v znení neskorších predpisov (ďalej len „správny poriadok“) v spojení s § 82 ods. 1 stavebného zákona

p o v o ľ u j e u ž í v a n i e

stavby: „Zmena dokončenej stavby – stavebné úpravy na obnovu bytového domu Strečnianska 5,7, Bratislava, Petržalka“, so súpisným č. 3085, na pozemkoch parc.č. CKN 1855 a 1856, v katastrálnom území Petržalka, na Strečnianskej ul.č. 5,7, v Bratislave (ďalej 'stavba'), povolenej stavebným povolením č. 4485/2019/10-UKSP-La-75 zo dňa 24.9.2019, s nadobudnutím právoplatnosti dňa 4.11.2019 a rozhodnutím č. 5371-2/2021/05-UKSP-Ha/33 zo dňa 7.7.2021, právoplatným 6.8.2021, ktorým bola povolená zmena stavby pred jej dokončením, na návrh navrhovateľa, ktorým sú vlastníci bytov a nebytových priestorov bytového domu Strečnianska 5,7, v Bratislave.

Na 14-podlažnom panelovom bytovom dome s výtahovými strojovňami nad strešnou rovinou domu, bola zrealizovaná zmena stavby ktorá sa týkala stavebných úprav so zameraním na odstránenie systémovej poruchy obvodového plášťa a lodžií, zabránenia tepelných strát niektorých častí stavby a výmeny alebo rekonštrukcie niektorých spoločných častí a zariadení bytového domu, v rozsahu:

- modernizácia a zateplenie obvodového plášťa časti VOV 1.np kontaktným zatepľovacím systémom, odstránenie systémovej poruchy obvodového plášťa a zateplenie obv.plášťa 3.NP až 14.NP, vrátane ostení, nadpraží a obvod.plášťa strojovní výtahov, odstránenie systémovej poruchy predsadených lodžií na V fasáde, zateplenie fasády lodžiovej steny, zateplenie strešnej konštrukcie vrátane stiech strojovní, zateplenie stropu technického medzipodlažia, výmena pôv. zasklených stien a okien s oceľ. rámom, realizácia vonkajšieho systému ochrany pred bleskom, výmena spoločných zdravotníckych stúpacích rozvodov vody (SV,TV,Cirkulácie), splaškovej kanalizácie, plynu a vzduchotechniky, a boli zrealizované ďalšie udržiavacie práce obnovy, napr. výmena otvorových konštrukcií, výmena dotknutých vonkajších parapetov okien, a pod..

Účelom zmeny stavby bytového domu, určenej na trvalé bývanie, bolo najmä odstrániť systémové poruchy konštrukcií, nahradiť opotrebované alebo poškodené konštrukcie a niektoré technologické zariadenia za nové, aplikáciou zatepl'ovacieho systému eliminovať tepelné straty a s realizovať výmenu niektorých stavebných prvkov a konštrukcií tak, aby stavba spĺňala funkčné požiadavky podľa platných technických noriem. Realizáciou prác obnovy sa predĺžila stavebno-technická životnosť bytového domu, zvýšila sa bezpečnosť jeho užívania, zároveň sa prispelo k zvýšeniu tepelno-izolačných vlastností niektorých stavebných konštrukcií, čím sa znížia tepelné straty a dosiahne sa úspora nákladov na vykurovanie. Realizáciou ostatných stavebných úprav a prác obnovy, sa dosiahla modernizácia spoločných častí a priestorov bytového domu, zlepšil sa ich estetický vzhľad, čo prispelo k väčšiemu komfortu bývania, a prišlo k zhodnoteniu nehnuteľnosti pre vlastníkov bytov.

Pre užívanie stavby sa podľa § 82 stavebného zákona určujú tieto podmienky:

1. Stavbu je možné užívať len na účel povolený týmto rozhodnutím po nadobudnutí jeho právoplatnosti. Každá zmena v užívaní musí byť vopred odsúhlasená stavebným úradom.
2. Vlastník stavby je povinný dokumentáciu skutočného vyhotovenia uchovávať po celý čas jej užívania, pri zmene vlastníctva stavby ju odovzdať novému nadobúdateľovi a pri odstránení stavby stavebnému úradu.
3. Vlastník stavby je povinný udržiavať ju v dobrom technickom stave tak, aby nevznikalo nebezpečenstvo požiarneho a hygienického závažia, aby nedochádzalo k jej znehodnoteniu a aby sa čo najviac predĺžila užívateľnosť stavby.
4. Počas užívania stavby musia byť dodržiavané príslušné platné predpisy týkajúce sa ochrany životného prostredia, zdravia ľudí a požiarnej ochrany.

V konaní si uplatnili námietky a pripomienky dvaja účastníci konania.

Dňa 17.10.2023 doručil svoje námietky vlastník bytu č. 74 vo vchode Strečnianska 7, Ing. Tibor Kósa, bytom Strečnianska 3085/7, 851 05 Bratislava, ktorý sa aj zúčastnil na ústnom pojednávaní spojenom s miestnym zisťovaním. V liste účastník uvádza svoje vyjadrenie k okolnostiam v súvislosti s materiálom na zateplenie lodžií jeho bytu, opisuje komunikáciu so správcom BD a zhotoviteľom stavby, aj k vstupu do bytu, kladie otázky k rozsahu realizácie výmeny stúpacích rozvodov vzduchotechniky, popisuje rôzne iné okolnosti. Námietky a stanoviská účastníka konania sú v citovanom znení uvedené nižšie, v odôvodnení rozhodnutia.

Pojednávania sa zúčastnil aj spoluvlastník bytu č. 102 vo vchode č.7, Ing. Miroslav Srbecký, bytom Strečnianska 3085/7, 851 05 Bratislava, ktorý uviedol pripomienku ku kvalite vyhotovenia určitého miesta stavby.

Stavebný úrad sa uplatnenými námietkami a pripomienkami účastníkov konania zaoberal, námietkam nevyhovet a zamietal ich.

O d ô v o d n e n i e

Dňa 7.9.2023 podal navrhovateľ vlastníci bytov a nebytových priestorov bytového domu Strečnianska 5,7, v zastúpení správcou domu, spoločnosťou Bytové družstvo Petržalka, so sídlom Budatínska 1, 851 05 Bratislava, IČO: 00 169 765, návrh na vydanie kolaudačného rozhodnutia pre stavbu: "Zmena dokončenej stavby – stavebné úpravy na obnovu bytového domu Strečnianska 5,7, Bratislava, Petržalka“, so súpisným č. 3085, na pozemkoch parc.č. CKN 1855 a 1856, v katastrálnom území Petržalka, na Strečnianskej ul.č. 5,7, v Bratislave (ďalej len 'stavba').

Stavba bola povolená rozhodnutím č. 4485/2019/10-UKSP-La-75 zo dňa 24.9.2019, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 4.11.2019. Zmena stavby pred jej dokončením, ktorá sa týkala zmeny spôsobu odstránenia systémovej poruchy predsadených lodžií a rozšírenia rozsahu výmeny vnútorných

vedení inžinierskych sietí o výmenu stúpacích rozvodov vzduchotechniky pre odvetranie sociálnych zariadení v bytoch, bola povolená rozhodnutím č. 5371-2/2021/05-UKSP-Ha/33 zo dňa 7.7.2021, právoplatným 6.8.2021, ktorým bola zároveň predĺžená platnosť stavebného povolenia. Správca BD oznámil začatie stavebných prác odo dňa 11.5.2022 a zhotoviteľa stavby.

Stavebný úrad po obdržaní návrhu na vydanie kolaudačného rozhodnutia oznámil listom č. 8756/2023/RSÚ-Ha/Ozn. zo dňa 12.9.2023, v súlade s § 80 ods.1 stavebného zákona účastníkom konania formou verejnej vyhlášky a dotknutým orgánom začatie kolaudačného konania, pričom nariadil miestne zisťovanie spojené s ústnym pojednávaním na deň 17.10.2023.

Doručenie oznámenia účastníkom konania formou verejnej vyhlášky stavebný úrad zvolil v súlade s § 80 ods.1 stavebného zákona z dôvodu, že stavba sa týka veľkého počtu účastníkov konania. Z konania bol spísaný zápisničný protokol.

Na ústnom pojednávaní spojenom s miestnym zisťovaním vo veci kolaudácie stavby bolo zistené, že stavba bola uskutočnená podľa podmienok stavebného povolenia a v zmysle overenej projektovej dokumentácie, bez zistenia väd alebo nedorobkov. Nepodstatné odchýlky a drobné zmeny ku ktorým mohlo dôjsť počas uskutočňovania stavby sú vyznačené a zapracované do projektovej dokumentácie pre stavebné povolenie podľa skutočného vyhotovenia stavby.

Navrhovateľ k návrhu na vydanie kolaudačného rozhodnutia predložil takmer všetky doklady v zmysle § 18 Vyhlášky č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona, v primeranom rozsahu. Keďže boli zistené niektoré nedostatky týkajúce sa dokladov, a aj boli vznesené námietky účastníkov konania, bolo kolaudačné konanie prerušené zápisom do protokolu do času odstránenia nedostatkov, doplnenia potrebných údajov a dokladov aj pre posúdenie a vyhodnotenie vznesených námietok. Tiež neboli vydané všetky súhlasné stanoviská dotknutých orgánov potrebné k vydaniu kolaudačného rozhodnutia, ktoré dotknuté orgány následne doručili. Navrhovateľ požadované doklady doručil dňa 25.10.2023, 9.11.2023 a 17.1.2024.

V konaní boli doručené súhlasné stanoviská dotknutých orgánov potrebné k vydaniu kolaudačného rozhodnutia a doklady v zmysle § 17 a § 18 Vyhlášky MŽP SR č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona, napr. zápis o odovzdaní a prevzatí diela zo dňa 16.2.2023, zápis o odovzdaní a prevzatí staveniska zo dňa 11.5.2022, zápis zo stretnutia zástupcov vlastníkov BD Strečnianska 5,7, zástupcov zhotoviteľa stavby UNICO Invest SK s. r. o., stavebného dozoru a zástupcov správcu BD Bytové družstvo Petržalka, konaného dňa 15.12.2022, licencia odbornej kvalifikácie zhotoviteľa stavebných prác, certifikáty o nemennosti parametrov a vyhlásenia o parametroch a vlastnostiach použitých výrobkov a materiálov, certifikáty zhody a vyhlásenia o zhode, rozhodnutie/súhlas OÚ BA-OSoŽP na zneškodnenie odpadov zo dňa 1.7.2022, rozhodnutie/súhlas RÚVZ s odstraňovaním azbestu a materiálov obsahujúcich azbest zo stavby (kanaliz.rúry a potrubie VZT) zo dňa 12.7.2022, protokol o ťahovej skúške na stavenisku pre upevňovacie prvky (kotvy) zo dňa 19.5.2022, kópie vážnych lístkov stavebného odpadu a iné doklady k odpadom, osvedčenie požiarnej konštrukcie pre požiarne prestupy medzi podlažiami zo dňa 10.10.2022, Energetický certifikát a Energetický štítok zo dňa 9.12.2022 (platný najviac do 9.12.2032).

V konaní navrhovateľ predložil okrem iného aj tieto doklady:

- 4x Správa o odbornej prehliadke a skúške plynového zariadenia – pre stúpací rozvod plynu P1,P2,P3,P4 po guľové uzávery DN 20 pred plynomermi + technické správy – vyprac. dňa 9.9.2022, 20.9.2022, 27.9.2022 a 7.10.2022 odborným pracovníkom plynových zariadení: Ladislav Kanyicska, ev.č. osvedčenia 0154 INA 2000 PZ Af,g1,g2,h Bf,g1,g2,h
- 4x Zápisy – č. 50,51,52,53/2022 – z tlakovej skúšky – skúšky pevnosti a tesnosti odberného plynového zariadenia – pre stúpací rozvod plynu P1,P2,P3,P4 od napojenia na exist. rozvod plynu na 1.tech.medzipodlaží, po guľové uzávery DN20 pred plynomermi – vyprac. dňa 9.9.2022, 20.9.2022, 27.9.2022 a 7.10.2022 odborným pracovníkom plynových zariadení: Ladislav Kanyicska, ev.č.osv.-uved.vyššie

- Odborné stanovisko č. 454/4/2022 Technickej inšpekcie, a.s. ku konštrukčnej dokumentácii 'Výmena stúpacích rozvodov plynu – plynofikácia' zo dňa 30.8.2022
- Správa o revízii elektrického zariadenia – východisková – pre ochranné pospájanie vodovodných potrubí a preklenovanie vodomerov a plynového potrubia a plynomerov ochranným pospájaním po rekonštrukcii rozvodov - vyprac. 8.10.2022 revíznym technikom elektrických zariadení a bleskozvodov: Miroslav Janiska, osvedčenie č. 211/4/2008 EZ E AE2
- Správa o odbornej prehliadke a odbornej skúške (revízii) bleskozvodu, východisková – prehliadka sústavy LPS II, LPL III, kontrola celistvosti sústavy a stavu spojov, meranie hodnôt odporu uzemnenia budovy – vyprac. 4.-5.12.2022 revíznym technikom vyhradeného technického zariadenia elektrického: Lukáš Škoruba, osvedčenie č. 0003-INA/2019 EZ RT E1A (Lukáš Škoruba – Kajatech, Rozkvet 2041/79, 01701 Považská Bystrica, IČO: 46045015)
- Protokol o vykonaní tlakovej skúšky pevnosti a tlakovej skúšky tesnosti potrubia – pre vnútorný rozvod vody – vyprac. 8.10.2022, zhotoviteľ: THERMKLIMA, s.r.o., Mlynský Sek 425, 941 02 Lipová, IČO: 50 958 615
- Protokol o vykonaní tlakovej skúšky pevnosti a tlakovej skúšky tesnosti potrubia – pre vnútornú kanalizáciu DN 110, DN 50 – vyprac. 8.10.2022, zhotoviteľ: THERMKLIMA, s.r.o., Mlynský Sek 425, 941 02 Lipová, IČO: 50 958 615
- Protokol o vykonaní dezinfekčného preplachu vodovodného potrubia zo dňa 10.10.2022 (zhotoviteľ montáže: THERMKLIMA, s.r.o., Mlynský Sek 425, 941 02 Lipová, IČO: 50 958 615)
- 'Protokol o vykonaní funkčných skúšok' pre zmontované vetracie zariadenie, zo dňa 10.10.2022 - vystavený zhotoviteľom AAA MIDEA s.r.o., Dvorská 23, 940 02 Nové Zámky, IČO: 47 642 343
- 'Protokol o skúške' - Stanovenie obsahu azbestu v ovzduší - pre THERMKLIMA, s.r.o., Mlynský Sek 425, 941 02 Lipová, IČO: 50 958 615, vyprac. 27.1.2023, akreditované skúšobné laboratórium ALS Czech Republic, s.r.o., Na Harfě 336/9 Praha 9 – Vysočany, 190 00 Česká republika

V deň ústneho pojednávania spojeného s miestnym zisťovaním 17.10.2023, t.j. v lehote súladnej s § 80 ods.2 stavebného zákona, boli stavebnému úradu doručené a uplatnené námietky jedného účastníka konania a bola uvedená pripomienka jedného účastníka konania. Stavebný úrad sa uplatnenými námietkami a pripomienkou účastníkov konania zaoberal, vyhodnotil ich ako neopodstatnené a preto ich zamietol.

Námietky účastníka konania, ktorým je Ing. Tibor Kósa, bytom Strečnianska 3085/7, 851 05 Bratislava, doručené 17.10.2023 a uplatnené aj na ústnom pojednávaní spojenom s miestnym zisťovaním, boli v cit. znení:

„Ku dňu 17. 10. 2023., vlastník bytu ing. Tibor Kósa, adresa Strečnianska 7, 851 05 Bratislava 5, uplatňujem môj nárok na podanie námietky a stanoviská ohľadne obnovy bytového domu Strečnianska 5,7, Bratislava, Petržalka, so súpisným č. 3085, na pozemkoch parc. č. CKN 1855 a 1856, v katastrálnom území Petržalka, v Bratislave, byt č. 74:

Kapitola č. 1: Zateplenie fasády lodžiovej steny:

1. zateplenie fasády lodžiovej steny (v mojom prípade dve lodžie) izolačný materiál na zateplenie je nepoužiteľný, zhotoviteľ mi dodal materiál vyrobený 22. 07. 2018, izolačný materiál sa rozpadáva, mrví sa, je nepoužiteľný
2. podal som písomnú reklamáciu na adresu zhotoviteľa, bez vybavenia
3. informoval som písomne Bytové Družstvo Petržalka, bez vybavenia
4. materiál nemá platný certifikát, zhotoviteľ nie je schopný mi odovzdať požadovanú dokumentáciu, tj.: platný certifikát
5. ohľadne izolácie sa nedá ani len to povedať, že materiál pôvodne kam patrí, tj.: je určený alebo nie je určený ako kontaktné zateplenie fasády
6. zhotoviteľ nemá k dispozícii dokumentáciu ako objednávka izolácie, dodací list, atď.
7. zhotoviteľ mi neodovzdal záručný list, napriek mojej písomnej požiadavke, bez vybavenia
8. bez záručného listu nemám možnosť uplatniť môj nárok na reklamáciu !!!
9. ako je možné, že byt č. 74, nachádza sa v strede budovy, nedostal izolačný materiál, ako ostatné byty, v počte 119 bytov, tj.: LB Knauf, vyrobený krátko pred začatím obnovy domu
10. je známe, že niekoľko bytov má odstránené lodžiové steny, ktoré mali byť zateplené, alebo niektoré byty z vlastnej iniciatívy vlastníkov už boli zateplené, znamená, že tieto lodžie sa nezateplovali, požiadam Vás o presnú informáciu, že koľko bytov, resp. m² nebolo nutné zatepovať, budeme mať odpoveď na moju otázku, kam zmizol tento, mimochodom nepoužitý izolačný materiál

11. a na záver, 13. 9. 2022 bol dodatočne dodaný materiál na izoláciu, výrobca Izovat. Skladujem v byte dve balenia tohto materiálu, nechali mi ho tu na opravu zateplenia, k čomu nedošlo.

Kapitola č. 2: Zateplenie fasády lodžiovej steny:

Stavebný dozor, M. Fodor bol informovaný o stave lodžie, zateplenie lodžie, prístup zhotoviteľa k veciam, majetku vlastníka, informácie boli poskytnuté telefonicky, tak aj osobne, stavebný dozor M. Fodor doteraz na moje námietky nereagoval.

Kapitola č. 3: Výmena stúpacích rozvodov vzduchotechniky pre odvetranie sociálnych zariadení v bytoch (okrem odvodu od digestorov):

1/ vlastníci bytov v tomto poradí:

- 1 izbové byty, celkovo 24 bytov
- 1 garzonky, celkovo 24 bytov
- a 2 garzonky, takisto 24 bytov, spolu 72 bytov nemali informácie o tom, že výmena vzduchotechniky znamená:

za a/ odvod digestorov bude odstránený

za b/ nová vzduchotechnika nebude mať zvukovú ochranu, resp. nová vzduchotechnika je len kus plechu

za c/ trojizbové byty budú mať odvod od digestorov, keďže pôvodné riešenie v týchto bytoch zostáva, tento odvod nebude odstránený.

Vlastníci neboli informovaný, že dôjde k odstráneniu odvodu digestorov, nová vzduchotechnika nebude mať zvukovú ochranu. Odstránené pôvodné zariadenia odvod od digestorov, aj vzduchotechnika mali aj protipožiarnu, aj zvukovú ochranu. Nová vzduchotechnika je bez zvukovej ochrany, počuť kompletne všetko, čo sa deje v bytových priestoroch, resp. v priestoroch kúpeľne, je to výrazne nepríjemné.

Cítujem výsledok písomného hlasovania vlastníkov, Zápisnica hlasovania 20. 5. 2021., Otázka č. 3.:

„Súhlasíte s investičným zámerom na obnovu bytového domu, ktorá pozostáva: v bode č. 4.: - z výmeny zvislých rozvodov SV, TÚV a cirkulácia, kanalizácie, plynu, vzduchotechniky“...

Rozhodnutie stavebný úrad Petržalka, zo dňa 24. 5. 2021., „Oznámenie o začatí konania o predĺžení platnosti stavebného povolenia a o povolenie zmeny návrhu riešenia v projektovej dokumentácii.“ citujem: Popis stavby: Stavebným povolením sú povolené stavebné úpravy strednej sekcie 14-podlažného radového bytového domu v rozsahu: > výmena stúpacích rozvodov vody, kanalizácie a plynu. Zmena PD: Rozšírenie o výmenu stúpacích rozvodov vzduchotechniky pre odvetranie sociálnych zariadení v bytoch (okrem odvodu od digestorov).

Požiadam o vysvetlenie k rozhodnutiu odstránenia odvodu od digestorov, keďže sme nedisponovali informáciami o plánovanej zmene.

2/ protipožiarna doska, alebo prepážka, stúpacie rozvody, v mojom byte je použitá doska v hrúbke 30 mm, takisto požiadam o presnú odpoveď, pôvodne aký druh dosky má byť zabudovaný, resp. technický postup zabudovania tejto dosky, podľa informácií od vlastníkov v iných bytoch bola použitá prepážka s hrúbkou 80 mm

3/ šíri sa nepríjemný zápach v bytových priestoroch, a to v časti obytných priestorov, kuchyňa, tento jav sme doteraz nemali, cítiť ho od čias obnovy domu.

Kapitola č. 4:

3. 10. 2022 sa začali práce výmena stúpacích rozvodov. Počas odstraňovania azbestového potrubia, z hľadiska možnosti čím lepšieho vetrania boli vchodové dvere do bytu otvorené, na dverách bola vyvesená informácia prísneho zákazu vstupu do bytu, práce s nebezpečným materiálom azbest. V čase o 12,59, do môjho bytu vtrhli dve osoby, a to R. Muranský, a M. Vtáčnik, zisťovať stav obnovy bytu. Muranský a Vtáčnik, zamestnanci zhotoviteľa boli v mojom byte bez môjho súhlasu, o ich príchode som nebol informovaný, nehovoriac o tom, že tu uvedené osoby sa nedržia vlastných bezpečnostných predpisov, primitívnym spôsobom zneužijú situáciu na vstup do bytových priestorov. Stavebný dozor bol informovaný o postupe, ktorý si zvolili tu uvedené osoby.

Na záver, môj byt je zdevastovaný, jeho trhová hodnota je výrazne znížená, nepoznám dôvod, ako mohlo k tejto situácii dôjsť, kto a kedy rozhodol, že práve môj byt bude zničený. Samozrejme, tento stav môjho bytu neakceptujem, ale aj koeficientovanie TÚV, tj.: náklady preddavku atď.

Celá projektová záležitosť nás stála cca 1.200.000,-Eur, splácame 20 ročný úver ŠFRB, v hodnote 747.666,-Eur.

Podotýkam, že v sume 1.200.000,-Eur sú aj náklady na kompletnú výmenu výťahov, celkovo 4 ks, výmena motorov, kabíny, laná, kofajnice, atď., boli sme informovaný, že výmena výťahov prebehne bez stavebného povolenia.

Ešte Vás požiadam o informáciu, že 24. 9. 2019., vydané rozhodnutie stavebné povolenie č. 4485/2019/10 UKSP-La-75 je medzičasom zrušené?

S pozdravom, podpis, ing. Tibor Kósa "

Stavebný úrad sa námietkami účastníka konania zaoberal, posúdil ich, a na základe zistení a v kolaudačnom konaní predložených dokladov, ich zamietol.

Podľa § 81 ods.1 stavebného zákona: V kolaudačnom konaní stavebný úrad najmä skúma, či sa stavba uskutočnila podľa dokumentácie overenej stavebným úradom v stavebnom konaní a či sa dodržali zastavovacie podmienky určené územným plánom zóny alebo podmienky určené v územnom rozhodnutí a v stavebnom povolení. Ďalej skúma, či skutočné realizovanie stavby alebo jej užívanie nebude ohrozovať verejný záujem, predovšetkým z hľadiska ochrany života a zdravia osôb, životného prostredia, bezpečnosti práce a technických zariadení.

Podľa § 81 ods.3 stavebného zákona: Ak stavebný úrad pri kolaudačnom konaní zistí na stavbe závady brániace jej užívaniu, určí lehotu na ich odstránenie a preruší konanie.

Podľa § 82 ods.1 stavebného zákona: Kolaudačným rozhodnutím sa povoľuje užívanie stavby na určený účel, a ak je to potrebné, určia sa podmienky užívania stavby.

Podľa § 82 ods.2 stavebného zákona: V kolaudačnom rozhodnutí môže stavebný úrad určiť podmienky vyplývajúce zo všeobecných technických požiadaviek na výstavbu, odstránenie drobných nedostatkov skutočného realizovania stavby zistených pri kolaudačnom konaní a určiť primeranú lehotu na ich odstránenie. Môže tak urobiť iba v prípade, že ide o nedostatky, ktoré neohrozujú zdravie a bezpečnosť osôb a nebránia vo svojom súhrne riadnemu a nerušenému užívaniu stavby na určený účel; inak kolaudačné rozhodnutie nevydá.

Stavebný úrad v kolaudačnom konaní zistil, že stavba bola uskutočnená podľa podmienok stavebného povolenia a v zmysle overenej projektovej dokumentácie, bez zistenia väd alebo nedorobkov. Skutočnosti ktoré uvádza účastník konania v námietkach, neohrozujú verejný záujem ani z hľadiska ochrany života a zdravia osôb, životného prostredia, ani bezpečnosti práce a technických zariadení. Niektoré nedorobky v niektorých bytoch, okrem iného aj v byte p. Ing. Kosu, na ktoré poukázal stavebný dozor na stretnutí zástupcov vlastníkov bytového domu Strečnianska 5,7, zástupcov zhotoviteľa stavby UNICO Invest SK s. r. o., stavebného dozoru a zástupcov správcu bytového domu Bytové družstvo Petržalka, nie sú v rozpore s verejnými záujmami, nemajú charakter závad brániacich užívaniu stavby, nemajú charakter nedostatkov skutočného realizovania stavby vyplývajúcich z nedodržania všeobecných technických požiadaviek na výstavbu, pre ktoré by stavebný úrad musel v kolaudačnom rozhodnutí osobitne určovať podmienky na ich odstránenie. Na spôsobe ich riešenia sa dohodli zástupcovia na stretnutí zúčastnených strán, ktorý je uvedený v zápise z ich stretnutia.

Podmienky užívania stavby v zmysle ust. § 82 ods.1 stavebného zákona, stavebný úrad určil vo výrokovej časti tohto rozhodnutia.

Výmena stúpacích rozvodov vzduchotechniky pre odvetranie sociálnych zariadení v bytoch bola zrealizovaná v zmysle v stavebnom konaní overenej projektovej dokumentácie – časť Vzduchotechnika, ktorú vypracoval: Ing. Gabriela Heffnerová, autorizovaný stavebný inžinier a oprávnená osoba pre technické, technologické a energetické vybavenie stavieb, osvedčenie SKSI č. 4762*SP*I4. Predmetom riešenia nebol odvod od digestorov. V zmysle tejto časti PD: V bytoch sa nachádzajú recirkulačné digestory, ktoré pracujú s obehovým vzduchom. Po demontáži pôvodnej stúpačky sa v šachte namontuje nová stúpačka z tzv. spira potrubia. Na novú stúpačku sa pripoja jestvujúce ventilátory pomocou flexibilného potrubia napr. Aluflex alebo FLD. Do novej stúpačky budú napojené iba funkčné ventilátory. V rámci montáže bude iba pripravená odbočka na dodatočnú montáž. V prípade nefunkčného ventilátora si majiteľ bytu na vlastné náklady zabezpečí kúpu nového ventilátora, a dodatočnú montáž ventilátora.

Navrhovateľ v konaní predložil 'Protokol o vykonaní funkčných skúšok' pre vetracie zariadenie, vystavený zhotoviteľom AAA MIDEA s.r.o. dňa 10.10.2022, ktorý preukazuje bezzávadnú funkčnosť zmontovaného vetracieho zariadenia. Dotknutý orgán kompetentný posudzovať požiadavky platných právnych predpisov určených na ochranu verejného zdravia, Regionálny úrad verejného zdravotníctva Bratislava hl.m. vydal ku kolaudácii stavby dňa 24.10.2023 súhlasné záväzné stanovisko, podľa ktorého uvedenie predmetnej stavby do užívania nie je v rozpore s požiadavkami platných predpisov určených na ochranu verejného zdravia.

K realizácii požiarnych prestupov medzi podlažiami v inštaláčnej šachte, systémov tesnenia prestupov rozvodov, inštalácií, technických a technologických zariadení, bolo v konaní predložené 'Osvedčenie požiarnej konštrukcie' podľa prílohy č.3 vyhlášky MV SR č. 94/2004 Z.z. v znení

neskorších predpisov, zo dňa 10.10.2022, v ktorom zhotoviteľ prehlasuje, že na stavbe boli v zmysle odsúhlaseného riešenia protipožiarnej bezpečnosti stavby a technických podmienok výrobcu protipožiarneho tesnenia, utesnené všetky prestupy rozvodov, inštalácií, technických a technologických zariadení cez všetky požiarne steny a stropy. V kolaudačnom konaní vydal dňa 17.10.2023 súhlasné stanovisko bez pripomienok aj Hasičský a záchranný útvar hl. m. SR Bratislavy. Uvedené je pre stavebný úrad dostatočným podkladom pre kolaudačné konanie, stavebný úrad nie je povinný skúmať hrúbky protipožiarnych dosiek, alebo prepážok, ani aký druh dosky má byť zabudovaný, resp. technický postup ich zabudovania.

Podľa ust. stavebného zákona, obsah záväzných stanovísk dotknutých orgánov je pre stavebný úrad v konaní záväzný, a bez zosúladenia záväzného stanoviska s inými záväznými stanoviskami nemôže rozhodnúť vo veci.

Informácie, ktoré účastník konania uvádza v kapitole č.4 nemajú charakter námietok, stavebný úrad nemá povinnosť ich posudzovať ani sa k nim vyjadrovať, pretože sa netýkajú okolností ktoré skúma stavebný úrad v kolaudačnom konaní v zmysle § 81 stavebného zákona.

Ustanovenia a podmienky pre uskutočnenie stavby uvedené v stavebnom povolení č. 4485/2019/10-UKSP-La-75 zo dňa 24.9.2019, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 4.11.2019, sú v platnosti počas realizácie stavby. V zmysle ust. stavebného zákona, v prípade, ak by stavebník nezačal realizovať stavbu do dvoch rokov od nadobudnutia jeho právoplatnosti, stavebné povolenie stráca platnosť.

Pripomienka účastníka konania, ktorým je Ing. Miroslav Srbecký, bytom Strečnianska 3085/7, 851 05 Bratislava, uvedená dňa 17.10.2023 na ústnom pojednávaní spojenom s miestnym zisťovaním, sa týkala nekvalitne zhotovenej podomietkovej mriežky (sieťky s armovacou vrstvou) a jej prekrytia omietkou na niektorých miestach zo strany lodžie. Malo by sa jednať o práce v súvislosti s úpravou zábradlí lodžií zospodu a bokov, tzv. čielka.

Stavebný úrad pripomienku zamietá. Nie je kompetenciou stavebného úradu hodnotiť kvalitu zhotoviteľom zrealizovaných prác na stavbe, takéto malé nedostatky v kvalite vyhotovenia stavebných prác sa nepovažujú ani za drobné nedostatky alebo odchýlky skutočného realizovania stavby od overenej dokumentácie stavby. Riešenie a oprava zisteného nedostatku v kvalite vyhotovených stavebných prác je v kompetencii zhotoviteľa stavby.

V zmysle 'Zápisu zo stretnutia' dňa 15.12.2022 úprava čielok lodžií (zábradlie) nebola predmetom zmluvy o dielo, bola uvedená v projektovej dokumentácii, ale pracovná komisia ju vyradila a nebola predmetom výkazu výmer. Niekoľko čielok zábradlí zhotoviteľ upravil penetráciou, a na stretnutí bolo dohodnuté, že ostatné čielka zábradlí si upraví vlastník sám na vlastné náklady.

Ku kolaudácii predmetnej stavby sa súhlasnými stanoviskami vyjadrili tieto dotknuté orgány:

- Hasičský a záchranný útvar hl. m. SR Bratislavy - súhlasné stanovisko bez pripomienok zápisom priamo do protokolu na ústnom pojednávaní a miestnom zisťovaní dňa 17.10.2023
- Okresný úrad Bratislava, odbor starostlivosti o ŽP, OOPaVZŽP, z hľadiska odpadového hospodárstva – vyjadrenie / záväzné stanovisko č. OU-BA-OSZP3-2023/278251-002 zo dňa 26.5.2023
- Inšpektorát práce Bratislava – oznámenie č. IPBA/ IPBA_IPBA/KON/2023/4541-2023/16557 zo dňa 20.9.2023 o neúčasti na konaní a neuplatňovaní si požiadaviek na zaistenie BOZP formou záväzného stanoviska (doručené EP 21.9.2023)
- Regionálny úrad verejného zdravotníctva BA hl. m. – súhlasné záväzné stanovisko č. RÚVZBA/OHŽPaZ/13952/29320/2023 zo dňa 24.10.2023 (doručené EP dňa 30.10.2023)

V uskutočnenom konaní stavebný úrad zistil, že užívanie stavby nebude ohrozovať verejný záujem, predovšetkým z hľadiska ochrany života a zdravia osôb, ochrany životného prostredia, požiarnej bezpečnosti, bezpečnosti práce a technických zariadení. Uvedené bolo deklarované súhlasnými stanoviskami dotknutých orgánov a preukázané vyhovujúcimi výsledkami predpísaných skúšok a revízií podľa osobitných predpisov a technických noriem, v zmysle dokladov ktoré navrhovateľ odovzdal ku kolaudácii.

Stavebný úrad v konaní nezistil žiadne okolnosti, ktoré by vo svojom súhrne bránili bezpečnému, riadnemu a nerušenému užívaniu stavby, a ani vydaniu kolaudačného rozhodnutia. Na základe uvedeného rozhodol stavebný úrad tak, ako je uvedené vo výroku rozhodnutia.

P o u č e n i e

Podľa § 54 správneho poriadku možno proti tomuto rozhodnutiu podať odvolanie do 15 dní odo dňa jeho oznámenia na Mestskú časť Bratislava - Petržalka, pričom odvolacím orgánom je Okresný úrad Bratislava. Toto rozhodnutie je preskúmateľné súdom po vyčerpaní riadnych opravných prostriedkov.

Ján Hrčka

starosta

v.z. Ing. Monika Vidličková na základe poverenia

Správny poplatok podľa položky 62a písm. c) bod 2. zákona č. 145/1995 Z.z. o správnych poplatkoch v znení neskorších predpisov vo výške 50,- EUR bol zaplatený dňa 12.9.2023 bankovým prevodom.

Doručenie verejnou vyhláškou.

Účastníkom konania:

1. Vlastníci bytov a nebytových priestorov bytového domu so súp.č. 3085, na Strečnianskej ul. č. 5,7, v BA a pozemkov pod stavbou BD – podľa LV č. 2453 (stavba) a LV č. 4464 (pozemky pod BD), v zast.: Bytové družstvo Petržalka
(verejnou vyhláškou vyvesenou po dobu 15 dní na verejnej tabuli a webovom sídle Mestskej časti BA – Petržalka)

Dotknutým orgánom:

2. Hasičský a záchranný útvar hl.m. SR Bratislavy, Radlinského 6, 811 07 Bratislava, IČO: 00151866_12002
3. Okresný úrad Bratislava, odbor starostlivosti o ŽP – OOPaVZŽP - Odpadové hospodárstvo, Tomášikova 46, 832 05 Bratislava, IČO: 00151866
4. Inšpektorát práce Bratislava, Za kasárňou 1, 832 64 Bratislava, IČO: 00166367
5. Regionálny úrad verejného zdravotníctva BA hl.m., Ružinovská 8, 820 09 Bratislava, IČO: 00607436

Na vedomie:

6. Bytové družstvo Petržalka, Budatínska 1, 851 05 Bratislava, IČO: 00 169 765
7. DJS Architecture s.r.o., Ing.arch. Daniel Szabó, Topoľčianska 19, 851 05 Bratislava, IČO: 45 485 623 (ZP)
8. UNICO Invest SK s. r. o., Pestovateľská 2/134, 821 04 Bratislava, IČO: 45 459 584 (zhotoviteľ stavby)

Doručenie verejnou vyhláškou podľa §26 ods. 2 správneho poriadku vyvesením po dobu 15 dní na úradnej tabuli a webovom sídle Mestskej časti Bratislava – Petržalka, Kutlíkova 17, 852 12 Bratislava. Posledný 15. deň tejto lehoty je dňom doručenia.

Potvrdenie dátumu zverejnenia rozhodnutia

Dátum vyvesenia na úradnej tabuli:

Dátum zvesenia z úradnej tabule:

(podpis, pečiatka)