

Mestská časť Bratislava – Petržalka
stavebný úrad, Kutlíkova 17, 852 12 Bratislava

Odvolačný orgán: Okresný úrad Bratislava

Miestny úrad mestskej časti Bratislava - Petržalka Kutlíkova 17, PSČ 852 12		
<input type="radio"/> poštou	<input type="radio"/> email	<input checked="" type="radio"/> osobne
Došlo dňa:	16. 02. 2024	
Číslo zápisnice 804/15A	Číslo spisu:	
Prílohy/lisy: ②	Vybavuje:	

Vec: odvolanie proti rozhodnutiu stavebného úradu Mestská časť Bratislava – Petržalka
stavebný úrad, Kutlíkova 17, 852 12 Bratislava, (ďalej len „stavebný úrad“)

Dňa 2. 2. 2024 stavebný úrad vydal Rozhodnutie a povoľuje užívanie stavby: „Zmena dokončenej stavby – stavebné úpravy na obnovu bytového domu Srečnianska 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“), evidečné číslo rozhodnutia 314/2024/RSÚ-Ha/04.

Proti tu uvedenému rozhodnutiu touto cestou podávam odvolanie, nasledovne:

1. **Námietky účastníka Kolaudačného konania, zo dňa 17. 10. 2023., vlastník bytu č. 74., ing. Tibor Kósa, adresa Strečnianska 7, 851 05 Bratislava 5, (ďalej len „príloha č. 1.“) stavebný úrad zamietol. Proti zamietnutiu sa odvolávam, nesúhlasím z rozhodnutím stavebného úradu, žiadam, aby moje námietky príloha č. 1. boli opätovne prerokované, v prílohe uvedené nedostatky odstránené.**
2. **Nesúhlasím z rozhodnutím stavebné úradu, str. č. 6, odsek č. 5: tvrdenie stavebného úradu, že „stavba bola uskutočnená podľa podmienok stavebného povolenia, atď.“, znamená, stavebný úrad odmieta fakt, že vydané stavebné povolenie stavby nedovoľuje odstrániť odvod digestorov, vlastníci nesúhlasili aby odvod od digestorov bol odstránený, skutočnosť, že odvod od digestorov bude odstránený, z vlastníckmi nebola prerokovaná, vlastníci o tejto skutočnosti neboli informovaní. Stavebný úrad použil výraz, a to podmienky, namiesto povolenie stavby, medzi týmito výrazmi je kardinálny rozdiel!!!**
3. **Nesúhlasím z rozhodnutím stavebné úradu, str. č. 6, odsek č. 5: kedy došlo k stretnutiu a prerokovaniu „nedorobkov“ v byte č. 74., Strečnianska 7, vlastník Ing. Tibor Kósa, stretnutie sa uskutočnilo dátum a miesto stretnutia je neznáme, účastníci: stavebný dozor, zhotoviteľ stavby UNICO Invest SK s.r.o., zástupcovia vlastníkov, zástupcovia správcu bytového domu Bytové Družstvo Petržalka, aby bola prerokovaná situácia technického stavu v byte č. 74., Strečnianska 7, vlastník Ing. Tibor Kósa, bez toho, aby vlastníci o tejto udalosti vedel. Touto cestou avizujem, že veškeré rozhodnutie na tomto stretnutí je neplatné, tu uvedené osoby, napr. zástupcovia vlastníkov nemajú oprávnenie konať, rozhodovať, zaujať (záväznú) stanovisko, ktoré môže priamo zasiahnuť, ovplyvniť stav v byte č. 74.**
4. **Nesúhlasím z rozhodnutím stavebné úradu, str. č. 6, odsek č. 5: aby stavebný úrad rozhodol a použil výraz „nedorobky“ v byte č. 74., Strečnianska 7, vlastník Ing. Tibor Kósa, keď máme vedomosti o princípových problémoch, že nedostatky sú na úrovni devastácie tu uvedenej nehnuteľnosti.**

5. V kolaudačnom konaní som požiadal preskúmať hrúbku protipožiarnej prepážky, či počas realizácii požiarneho prestupov došlo alebo nedošlo k porušeniu predpisov, stavebný úrad odmieta preveriť skutočnosť nedodržania technických noriem, takisto **nesúhlasím z rozhodnutím stavebné úradu.**

6. „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“, na túto moju pôvodnú otázku zo dňa 16. 10. 2023., resp. otázka je súčasťou kolaudačného konania, nemám odpoveď, stavebný úrad **razantne žiadam** aby som bol informovaný a dostal presnú odpoveď na moju otázku.

Na záver, žiadam vyhodnotiť, a preskúmať možnosť aj skutočnosť, či došlo alebo nedošlo k hrubému porušeniu stavebného povolenia, predpisov, technických noriem, že vlastníci sú neúmerne poškodený, tj.: kategória bytov v rozlohe trojizbových bytov aj naďalej užívajú nehnuteľnosti v pôvodnom technickom stave, tj. **odvod od digestorov aj naďalej je k dispozícii**, po zmene technickej výbavy budovy realitná hodnota nehnuteľností stúpla, zatiaľ čo byty vo výbave:

1 izbové byty, celkovo 24 bytov
1 garzonky, celkovo 24 bytov
a 2 garzonky, takisto 24 bytov, spolu **72 bytov**

nesú následky zníženia hodnoty nehnuteľností, ako je napr. odstránenie odvodu od digestorov, bez súhlasu vlastníkov, bez platného stavebného povolenia!!!

S pozdravom



ing. Tibor Kósa

V Bratislave, 16. 2. 2024

ps.: príloha č. 2., pre záujímavosť

Mestská časť Bratislava – Petržalka
stavebný úrad, Kutlíkova 17, 852 12 Bratislava

v. z. ing. Monika Vidličková, ing. Ľubica Hadeková

Miestny úrad mestskej časti Bratislava - Petržalka Kutlíkova 17, PSČ 852 12		
<input type="radio"/> poštou	<input type="radio"/> email	<input type="radio"/> osobne
Došlo dňa:	17. 10. 2023	
Číslo záznamu	Číslo spisu	
Prílohy: 5	Vybavuje	

Vec: námietky a stanoviská vlastníka bytu č. 74., Strečnianska 7, súpisné číslo 3085

Dobrý deň prajem, pani. Vidličková, pani Hadeková

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: Stavebný dozor:

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.

Citujem 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 trhovú hodnotu 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, koľajnice, 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



ing. Tibor Kósa

V Bratislave, 16. 10. 2023

Príloha č. 2.

Dovoľte mi, aby som Vás informoval, že došlo k použitiu, alebo úniku tekutiny neznámeho pôvodu (najskôr voda) v stúpacích rozvodoch, kanalizácia, vidieť, ako premoká protipožiarna prepážka, na ľavej strane je fotografia zo dňa 28. 1. 2024., kedy doslova kvapkala tekutina, druhá fotografia je vyhotovená 10. 2. 2024., pomerne uschnutá prepážka. Nevie sa, odkiaľ pochádza znečistenie priestorov, pevne verím, že to bola len voda, náhoda? Dúfam, že v nasledujúcom období sa takáto záležitosť nebude opakovať, napríklad namiesto vody horľavina, už len preto, lebo v týchto priestoroch sa nachádza aj elektrické vedenie v hodnote 380 V.

