

Mesto PEZINOK

Radničné námestie č. 7, 902 14 Pezinok

Stavebný úrad

V Pezinku, dňa 23.11.2018

Zn.: 5/76–Kol/1134-29671/2017-18

KOLAUDAČNÉ ROZHODNUTIE

Navrhovateľ: **MK-Projekt, s.r.o., Ľudovíta Rajtera 24, 902 01 Pezinok**

podal dňa 12.10.2017 na Mesto Pezinok - stavebný úrad návrh na kolaudáciu stavby: **SO 01 Bytový dom s 31 b.j., SO 05 prípojka NTL, SO 10 Sadové úpravy, SO 11 Smetníky, SO 12 Pieskovisko pre deti**, ul. Muškátová, Pezinok (parc. č.: 2045/62, 2045/317, 2045/320, 2045/321, 2045/322, 2045/323, 2045/324, 2045/325, 2045/326, 2045/327, 2045/24, 2047/129, 2047/134, kat. úz. Pezinok), ktorá je súčasťou stavby: Bytový dom 02, parkoviská a prípojky na inžinierske siete na Muškátovej ulici v Pezinku.

Na stavbu bolo stavebným úradom Mesta Pezinok vydané stavebné povolenie pod zn.: 5/72-SP/934-18696/2013 dňa 17.09.2013, právoplatné dňa 17.04.2014.

Mesto Pezinok, ako príslušný stavebný úrad podľa § 117 ods. 1 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov (ďalej len stavebný zákon), po preskúmaní návrhu a na základe ústneho pojednávania spojeného s miestnym zisťovaním konaného dňa 22.03.2018

podľa § 82 ods.1 a ods.4 v spojení s § 81 ods. 4 stavebného zákona; § 20 a § 11 ods. 3 vyhlášky č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona a v súlade s § 46 a § 47 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov

povoľuje užívanie

STAVBY: Bytový dom 02, parkoviská a prípojky na inžinierske siete na Muškátovej ulici v Pezinku, v kat. úz.: Pezinok,

pozostávajúcu zo stavebných objektov:

SO 01 Bytový dom s 31 b.j.	na pozemkoch parc. č.: 2045/62, 2045/320, 2045/321, 045/322, 2045/323, 2045/324, 2045/325, 2045/326, 2045/327
SO 05 prípojka NTL	na pozemkoch parc. č.: 2045/24, 2047/129, 2047/134
SO 10 Sadové úpravy	na pozemkoch parc. č.: 2045/24, 2045/317
SO 11 Smetníky	na pozemku parc. č.: 2047/129
SO 12 Pieskovisko pre deti	na pozemku parc. č.: 2045/24

a zároveň povoľujú zmeny od podmienok daných v citovanom stavebnom povolení a overenej projektovej dokumentácie v rozsahu: čiastočný posun s pootočením bytového domu, zmena tvaru rampy pri vstupe, nerealizovanie pergôl nad terasami v ustúpenom podlaží a architektonického prvku na fasáde pri vstupe, drobné dispozičné zmeny – zmena umiestnenia zariadení predmetov a kuchynských liniek v časti bytov, posun časti nenosných priečok v niektorých bytoch, zmena spevnených plôch pre smetníky, pieskovisko pre deti bolo zmenené na detské ihrisko.

Popis stavebných objektov:

SO 01 Bytový dom s 31 b.j. Stavba je osadená vo vzdialenosti 4,05 m od jestvujúceho bytového domu nachádzajúceho sa na pozemku parc. č. 2045/290, vo vzdialenosti 18,51 m od jestvujúceho bytového domu nachádzajúceho sa na pozemku parc. č. 2045/33 a vo vzdialenosti min. 19,88 m od jestvujúceho bytového domu nachádzajúceho sa na pozemku parc. č. 2045/9, v zmysle porealizačného zamerania.

Bytový dom má pôdorysný tvar písmena „V“, je podpivničený, štvorpodlažný s obytným podkrovím (podkrovie je ustúpené do vnútornej strany), prestrešený je kombináciou plochej, manzardovej a pultovej strechy.

V zmysle § 33 ods. 2 vyhl. č. 532/2002 Z.z. bytový dom obsahuje výťah s nosnosťou 320 kg pre 4 osoby prístupný na všetkých podlažiach z priestoru schodiska.

Bytový dom je v zmysle § 57 ods. 1 vyhl. 532/2002 Z.z. sprístupnený rampou pre osoby s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie.

Bytový dom obsahuje 31 bytov – 12 x 1-izbový, 11x2-izbový, 3x3-izbový, 3x4-izbový, 1x4-izbový (mezonet), 1x5 izbový (mezonet), na prízemí sa nachádza kočikáreň, v suteréne sa nachádzajú pivnice pre jednotlivé byty a kotolňa.

SO 05 prípojka NTL – vedie cez pozemky parc. č. 2047/134 a 2045/24 kat. úz. Pezinok.

SO 10 Sadové úpravy boli zrealizované v zmysle overenej projektovej dokumentácie, výsadba doplnená nízkymi tujami pod balkónmi vo dvorovej časti.

SO 11 Smetníky - Priestor pre kontajnery je zrealizovaný na pozemku parc. č. 2047/134, kat. územie: Pezinok

SO 12 Pieskovisko pre deti - namiesto pieskoviska pre deti je vyhotovené ihrisko s hracími prvkami a lavičkami. Je zrealizované na pozemku parc. č. 2045/24, kat. územie: Pezinok

Prípojky elektro, vody a kanalizácie, komunikácie, spevnené plochy a parkoviská boli kolaudované v samostatných konaniach.

Pri miestnom zisťovaní boli vo vybudovanej stavbe zistené tieto nedostatky:

- neosadené zariadenie predmetov v časti bytov
- neosadené kuchynské linky v časti bytov
- nedokončené povrchové úpravy podláh v časti bytov
- úprava dvoch protipožiarnych dverí a dvierok hydrantov
- chýbajúce schody v mezonetových bytoch
- chýbajúce zábradlia v ustúpenom podlaží – na streche
- úprava dvoch balkónov na I.NP pri parkovacích miestach

Odstránenie nedostatkov bolo písomne doložené 01.06.2018.

Stanoviská účastníkov konania:

Na ústnom pojednávaní dňa 22.03.2018, účastníci konania Slavomíra Stráňavská, Mgr. Eduard Štamm, Maroš Malešic podali písomné námietky v ktorých sa v krátkosti uvádza nasledovné:

1. konanie v rozpore s ustanovením § 88a stavebného zákona
2. konanie v rozpore s ustanovením § 81 ods. 3 stavebného zákona
3. konanie v rozpore s ustanovením § 11 ods. 3 vyhl. MŽP SR č. 453/2000 Z.z.
4. Pochybnosť o !objavení! vodovodného potrubia DN 300
5. Marenie výkonu rozhodnutia o zákaze realizácie stavebných prác stavebníkom
6. Vzdialenosť budovy od komunikácie a parkoviska
7. Záber zelene v rozpore so stavebným povolením
8. Umiestnenie balkóna, neexistujúci vzťah žiadateľa k pozemku pod ním
9. Umiestnenie kontajnerového stojiska v rozpore so stavebným povolením
10. Dispozičné zmeny bytov

Stavebný úrad námietky zamietá. Podrobne sa nimi zaoberal a vysporiadal v odôvodnení tohto rozhodnutia.

Stanoviská dotknutých orgánov:

OU Pezinok OSŽP, odpadové hospodárstvo - vyjadrenie č. OU-PK-OSZP/2017/010583 zo dňa 09.10.2017 – nemá námietky k predloženej dokumentácii v kolaudačnom konaní.

OR HaZZ v Pezinku – stanovisko č. ORHZ-PK2-2018/000309-3 zo dňa 29.05.2018 – s vydaním kolaudačného rozhodnutia z hľadiska protipožiarnej bezpečnosti stavby súhlasí bez pripomienok.

Inšpektorát práce Bratislava – záväzné stanovisko č. IBA-87-78-2.1/ZS-C22,23-18, IPBA/IPBA_ODD BOZP I/KON/2018/1528 zo dňa 24.05.2018 – súhlasíme s vydaním kolaudačného rozhodnutia pre predmetnú stavbu.

Regionálny úrad verejného zdravotníctva v Bratislave – záväzné stanovisko č. HŽP/440/2018/M zo dňa 04.04.2018 – súhlasí sa s kolaudáciou stavby.

Okresný úrad – OSŽP referát štátnej vodnej správy – rozhodnutím č. OU-PK-OSZP-2018/000066/I-62/Km zo dňa 03.01.2018 povolil užívanie vodných stavieb SO 03 Prípojka vody, SO

04 Prípojka kanalizácie, dažďová kanalizácia – odvodnenie parkoviska, ORL, vsakovacie akumuláčn e nádrže

Mesto Pezinok – odd. výstavby a životného prostredia – úsek odpadového hospodárstva - stanovisko zo dňa 24.09.2018 - súhlasíme s vydan m kolaudačného rozhodnutia.

Pre užívanie stavby stavebný úrad určuje podľa č 82 ods. 2 stavebného zákona tieto podmienky:

**stavba je schopn  užívania pre  cely bytového domu
s 31 bytovými jednotkami, pre  cely smetn kov a detského ihriska.**

Ďalšie podmienky:

- vlastník stavby ozna i novostavbu súpisným číslo m na základe rozhodnutia, ktor  vydá Mesto Pezinok,
- vlastník stavby je povinn  zabezpečiť užívanie stavby v súlade s platnými právnymi predpismi ako aj platnými všeobecne z v znymi nariadeniami Mesta Pezinok.

Odôvodnenie

Navrhovateľ podal dňa 12.10.2017 na Mesto Pezinok - stavebný úrad návrh na kolaudáciu stavby: **SO 01 Bytový dom s 31 b.j., SO 05 prípojka NTL, SO 10 Sadové  pravy, SO 11 Smetníky, SO 12 Pieskovisko pre deti**, ul. Muškátová, Pezinok (parc.  .: parc.  .: 2045/62, 2045/317, 2045/320, 2045/321, 2045/322, 2045/323, 2045/324, 2045/325, 2045/326, 2045/327, 2045/24, 2047/129, 2047/134, kat.  z. Pezinok), ktor  je s  astou stavby: Bytový dom 02, parkoviská a prípojky na inžinierske siete na Muškátovej ulici v Pezinku.

Na stavbu bolo stavebným  radom Mesta Pezinok vydan  stavebn  povolenie pod zn.: 5/72-SP/934-18696/2013 d a 17.09.2013, pr voplatn  d a 17.04.2014.

Podľa   81 stavebného zákona

(1) 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 ur en  územným plánom zóny alebo podmienky ur en  v územnom rozhodnutí a v stavebnom povolení. Ďalej skúma, či skuto n  realizovanie stavby alebo jej užívanie nebude ohrozov t verejn  záujem, predovšetkým z hľadiska ochrany života a zdravia osôb, životného prostredia, bezpečnosti práce a technických zariadení.

(2) Ak v priebehu uskutočňovania stavby dôjde k zmene technických predpisov, podľa ktorých bola spracovan  projektov  dokumentácia, prihliada na ne stavebný úrad len vtedy, pokiaľ sa ich ustanovenia vzťahujú aj na stavby projektovan  a uskuto ňovan  pred ich účinnosťou.

(3) Ak stavebný úrad pri kolaudačnom konaní zistí na stavbe závady brániace jej užívaniu, urči lehotu na ich odstránenie a preru i konanie.

(4) S kolaudačným konaním sa môže spojiť konanie o zmene stavby (  68), pokiaľ sa skuto n  realizovanie podstatne neodchyluje od dokumentácie overenej stavebným úradom v stavebnom konaní.

Podľa   82 stavebného zákona

(1) Kolaudačným rozhodnutím sa povoľuje užívanie stavby na určený  cel, a ak je to potrebn , určia sa podmienky užívania stavby.

(2) 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 primeran  lehotu na ich odstránenie. Môže tak urobiť iba v prípade, že ide o nedostatky, ktor  neohrozujú zdravie a bezpečnosť osôb a nebránia vo svojom súhrne riadnemu a nerušenému užívaniu stavby na určený  cel; inak kolaudačné rozhodnutie nevydá.

(3) Ak ide o nebytov  budovu, stavebný úrad v podmienkach podľa odseku 2 urči lehotu, do ktorej je stavebník povinn  predložiť energetick  certifikát kolaudovanej budovy; t to lehota nesmie byť dl  ia ako šesť mesiacov.

(4) V podmienkach užívania stavby stavebný úrad podľa druhu a  cely stavby ulo i najmä vyznačenie drobných odch lov do overenej dokumentácie stavby, ktor  stavebný úrad vzal na vedomie, a ďalšie povinnosti na zabezpečenie verejných záujmov, na ochranu práv a oprávnených záujmov účastníkov, na zabezpečenie záujmov starostlivosti o  ivotn  prostredie, bezpečnosť a

ochranu zdravia ľudí, požiaru bezpečnosť a zabezpečenie prístupu osobám s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie.

Podľa § 68 stavebného zákona

(1) Stavebný úrad môže v odôvodnených prípadoch na žiadosť stavebníka povoliť zmenu stavby ešte pred jej dokončením.

(2) V rozsahu, v akom sa zmena dotýka práv, právom chránených záujmov alebo povinností účastníkov stavebného konania, ako aj záujmov chránených dotknutými orgánmi, prerokuje stavebný úrad žiadosť a vydá rozhodnutie, ktorým buď zmenu stavby povolí, pričom rozhodne aj o prípadných námietkach účastníkov a určí podľa potreby ďalšie záväzné podmienky, alebo žiadosť zamietne. Na konanie o zmene sa primerane vzťahujú ustanovenia o stavebnom konaní.

Podľa § 11 ods. 3 vyhlášky č. 453/2000 Z.z.

Ak zmena stavby spočíva iba v nepodstatných odchýlkach od projektovej dokumentácie overenej v stavebnom konaní (napr. sa nemení umiestnenie, pôdorysné ani výškové ohraničenie stavby, účel, konštrukčné ani dispozičné riešenie), možno zmenu po dohode so stavebným úradom vyznačiť priamo v overených vyhotoveniach pôvodnej projektovej dokumentácie stavby a prerokovať v kolaudačnom konaní.

Podľa § 20 vyhlášky č. 453/2000 Z.z.

Obsah kolaudačného rozhodnutia (k § 82 zákona)

Kolaudačné rozhodnutie obsahuje okrem všeobecných náležitostí

a) meno, priezvisko (názov) a adresu (sídlo) navrhovateľa,

b) označenie stavby,

c) vymedzenie účelu užívania stavby,

d) podmienky pre užívanie stavby, ktorými sa zabezpečí ochrana verejných záujmov a právom chránených záujmov účastníkov konania, najmä z hľadiska starostlivosti o životné prostredie, zdravia ľudí, požiarnej ochrany, bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci,

e) lehotu na odstránenie drobných nedostatkov skutočného realizovania stavby, ktoré vo svojom súhrne nebránia riadnemu a nerušenému užívaniu stavby.

Podľa § 46 zák. č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok)

Rozhodnutie musí byť v súlade so zákonmi a ostatnými právnymi predpismi, musí ho vydať orgán na to príslušný, musí vychádzať zo spoľahlivo zisteného stavu veci a musí obsahovať predpísané náležitosti.

Podľa § 47 zák. č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok)

Náležitosti rozhodnutia

(1) Rozhodnutie musí obsahovať výrok, odôvodnenie a poučenie o odvolaní (rozklade). Odôvodnenie nie je potrebné, ak sa všetkým účastníkom konania vyhovuje v plnom rozsahu.

(2) Výrok obsahuje rozhodnutie vo veci s uvedením ustanovenia právneho predpisu, podľa ktorého sa rozhodlo, prípadne aj rozhodnutie o povinnosti nahradiť trovy konania. Pokiaľ sa v rozhodnutí ukladá účastníkovi konania povinnosť na plnenie, správny orgán určí pre ňu lehotu; lehota nesmie byť kratšia, než ustanovuje osobitný zákon.

(3) V odôvodnení rozhodnutia správny orgán uvedie, ktoré skutočnosti boli podkladom na rozhodnutie, akými úvahami bol vedený pri hodnotení dôkazov, ako použil správnu úvahu pri použití právnych predpisov, na základe ktorých rozhodoval, a ako sa vyrovnal s návrhmi a námietkami účastníkov konania a s ich vyjadreniami k podkladom rozhodnutia.

(4) Poučenie o odvolaní (rozklade) obsahuje údaj, či je rozhodnutie konečné alebo či sa možno proti nemu odvolať (podať rozklad), v akej lehote, na ktorý orgán a kde možno odvolanie podať. Poučenie obsahuje aj údaj, či rozhodnutie možno preskúmať súdom.

(5) V písomnom vyhotovení rozhodnutia sa uvedie aj orgán, ktorý rozhodnutie vydal, dátum vydania rozhodnutia, meno a priezvisko fyzickej osoby a názov právnickej osoby. Rozhodnutie musí mať úradnú pečiatku a podpis s uvedením mena, priezviska a funkcie oprávnenej osoby. Ak sa rozhodnutie vyhotovuje v elektronickej podobe podľa osobitného predpisu o elektronickej podobe výkonu verejnej moci, neobsahuje úradnú pečiatku a podpis, ale je správnym orgánom autorizované podľa osobitného predpisu o elektronickej podobe výkonu verejnej moci. Osobitné právne predpisy môžu ustanoviť ďalšie náležitosti rozhodnutia.

(6) Chyby v písaní, v počtoch a iné zrejme nesprávnosti v písomnom vyhotovení rozhodnutia správny orgán kedykoľvek aj bez návrhu opraví a upovedomí o tom účastníkov konania.

(7) Osobitné zákony ustanovujú, v ktorých prípadoch sa rozhodnutie, ktorým sa účastníkovi konania v plnom rozsahu vyhovuje, len vyznačí v spise a účastníkovi konania sa namiesto písomného vyhotovenia rozhodnutia vydá osobitný doklad alebo poskytne plnenie.

Počas výstavby došlo k zmene časti stavby, ktorá sa týka pootočenia s posunutím bytového domu, zmeny tvaru rampy a k malým dispozičným zmenám v niektorých bytoch. Uskutočnené zmeny na základe predložených dokladov si nevyžadujú samostatné konanie, stavebný úrad podľa § 81 ods. 4 stavebného zákona kolaudačné konanie zlúčil s konaním o zmene stavby (§ 68).

Mesto Pezinok, stavebný úrad oznámil verejnou vyhláškou v súlade s ustanovením § 80 a § 68 stavebného zákona dňa 05.02.2018 začatie kolaudačného konania spojeného s konaním o zmene stavby všetkým známym účastníkom konania a dotknutým orgánom a dňa 22.03.2018 vykonal ústne pojednávanie s miestnym zisťovaním.

Na ústnom pojednávaní dňa 22.03.2018, účastníci konania Slavomíra Stráňavská, bytom - vlastníčka bytu v bytovom dome na pozemku parc. č. 2045/9 a spoluvlastníčka pozemku parc. č. 2045/14, Mgr. Eduard Štamm, bytom a Maroš Malešic, bytom obaja spoluvlastníci bytového domu súp. č. 3803, podali písomné námietky, ktoré sú v celom rozsahu totožné. V námietkach sa uvádza nasledovné:

1.) Konanie stavebného úradu v rozpore s ustanovením § 88a stavebného zákona, ignorovanie začatia dodatočného stavebného konania

V rozhodnutí Stavebného úradu mesta Pezinok Zn.: 5/72-zast.prác./4020-20867/2017 dňa 25.07.2017 sa o.i. uvádza: Dňa 31.05.2017 požiadal stavebník MK- Projekt s.r.o., Ľudovíta Rajtera 24, Pezinok Mesto Pezinok, odd. majetkovo-právne o zámenu pozemkov a dňa 16.06.2017 bol k uvedenej žiadosti predložený geometrický plán na odčlenenie pozemkov a zameranie skutočného stavu, z ktorého je zrejmé, že stavba nie je osadená v súlade s územným rozhodnutím č. 5/81-ÚR/459-1218/2008 zo dňa 25.06.2008, právoplatné 30.03.2009 a je predpoklad, že stavba nezodpovedá navrhovaným pôdorysným rozmerom a podmienkam stavebného povolenia č. 5/72- SP/934-18696/2013 zo dňa 17.09.2013 na stavbu Bytový dom 02, parkoviská a prípojky na inžinierske siete na Muškátovej ul. v Pezinku (parc. č. 2045/24, 2045/5, 2047/129, 2045/61, 2045/62, kat. úz. Pezinok).

Mesto Pezinok, ako orgán štátneho stavebného dohľadu v zmysle v zmysle §102 ods. 5 písm. a) zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení noviel, dňa 06.07.2017 vyzvalo stavebníka aby v lehote 15 dní od prevzatia tejto výzvy predložil geodetické zameranie stavby s odstupovými vzdialenosťami od susedných stavieb a zároveň vyzvalo stavebníka na zdržanie sa všetkých stavebných prác na uvedenej stavbe až do predloženia geodetického zamerania, ktorým preukáže súlad stavby s podmienkami územného rozhodnutia a stavebného povolenia, alebo ak sa preukáže rozpor s uvedenými rozhodnutiami do nadobudnutia právoplatnosti dodatočného povolenia stavby.

Pri miestnej obhliadke dňa 20.07.2017 a 25.07.2017 bolo zistené, že na stavbe sa stále pracuje. Vzhľadom na to, že stavebník nedbá na výzvu tunajšieho úradu na zastavenie prác, t.j. doterajšie konanie so stavebníkom nevedlo k náprave, stavebný úrad podľa ustanovení § 102 ods. 2 stavebného zákona s okamžitou platnosťou zastavuje stavebné práce na stavbe ako je uvedené vo výroku rozhodnutia. V prácach na stavbe bude možno pokračovať až na základe právoplatného dodatočného povolenia stavby.

Som toho názoru, že Stavebný úrad mesta Pezinok mal po zistení a nespornom preukázaní zmeny osadenia stavby povinnosť z úradu a bez zbytočného odkladu, začať konanie o dodatočnom povolení stavby v zmysle § 88a stavebného zákona. Stavebný úrad tak dodnes neučinil, teda konal a aj naďalej koná v rozpore s ustanovením § 88a stavebného zákona. Konanie stavebného úradu považujem za účelové, zamerané a vedené v prospech potrieb staviteľa.

2.) Konanie stavebného úradu je v rozpore s ustanovením §81 ods. 3 stavebného zákona, neprerušenie kolaudačného konania, neexistencia vybudovania stavebných objektov pred a po začatí kolaudačného konania.

Dňa 14.9.2017 vykonal Ing. Vojčináková miestnu ohliadku na stavbe a v zmysle zápisu prekontrolovala súlad rozostavanej stavby a spevnených plôch a prekontrolovala, či sa rešpektuje výzva na zastavenie prác na BD.

Rovnako tak v zápise uviedla, že „...stavebník prehlásil, že na stavbe sa nepracuje... “. Stavebnému úradu bola teda už 14.9.2017 známa situácia na stavbe a aj to, že v danej dobe neboli ešte zrealizované SO 10 Sadové úpravy, SO 11 Smetníky, SO 12 Pieskovisko pre deti. Rovnako tak stavebnému úradu bolo 14.9.2017 známe, že v rozpore s projektovou dokumentáciou bola už vtedy čiastočne zrealizovaná konštrukcia rampy pre ZŤP (čo je podstatnou zmenou konštrukčného a dispozičného riešenia a ďalší jasný dôvod na začatie konania o dodatočnom stavebnom povolení) a rovnako tak aj skutočnosť, že stavebník nemal vysporiadané pozemky

pod stavbou (dodnes táto podmienka nie je splnená - pod balkónmi) a pod.. Napriek vedomosti o týchto skutočnostiach stavebný úrad dňom 12.10.2017 začal kolaudačné konanie spojené s konaním o zmene stavby a to aj napriek tomu, že sám od 25.07.2017 v zmysle ustanovenia § 102 ods. 2 stavebného zákona s okamžitou platnosťou zastavil stavebné práce na stavbe s tým, že neumožnil stavebníkovi pokračovať v stavebných prácach a ani nemohol predvídať (rovnako tak ani stavebník v žiadosti o začatie kolaudácie), kedy v prácach bude môcť pokračovať, no predovšetkým mal vedomosť, že niektoré stavebné projekty nie sú stále vybudované. Stavebný úrad napriek tomu začal kolaudačné konanie spojené s konaním o zmene stavby pred dokončením vediať, že stavba nespĺňa podmienky pre začatie kolaudačného konania.

V zmysle §81 ods. 3 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) Ak stavebný úrad pri kolaudačnom konaní zistí na stavbe závady brániace jej užívaniu, určí lehotu na ich odstránenie a preruší konanie. Stavebný úrad mesta Pezinok mal dostatočnú vedomosť o tom, že absencia nerealizovaných stavebných objektov je dostatočnou závadou, ktorá bráni v jej užívaní už pred vydaním rozhodnutia o začatí kolaudačného konania spojeného s konaním o zmene stavby. Stavebný úrad nielenže nepochopiteľne začal kolaudačné konanie ale aj napriek vedomosti o existujúcich závadách ho dodnes neprerušil v zmysle §81 ods. 3 stavebného zákona. Konanie stavebného úradu považujem za účelové, zamerané a vedené v prospech potrieb staviteľa.

3.) Konanie stavebného úradu je v rozpore s ustanovením § 11 ods. 3 Vyhlášky MŽP SR č. 453/2000 Z.Z., akceptovanie pochybného geometrického plánu, zväčšenie zastavanej plochy budovou

Stavebný úrad mesta Pezinok napriek horeuvedeným skutočnostiam akceptoval žiadosť stavebníka a dňom 12.10.2017 začal kolaudačné konanie spojené s konaním o zmene stavby na základe vyhlásenia stavebníka, že na stavbe neboli vykonané iné zmeny ako drobná zmena osadenia - posun z dôvodu existencie vodovodného potrubia a to aj napriek pôvodnému rozhodnutiu z júla 2017, že na stavbe bude možné pokračovať až na základe právoplatného dodatočného povolenia stavby. Stavebný úrad miesto pôvodne zamýšľaného začatia konania o dodatočnom stavebnom povolení svoje rozhodnutie zmenil, dňom 12.10.2017 začal kolaudačné konanie spojené s konaním o zmene stavby a dňa 15.01.2018 vydal rozhodnutie č. 5/72-pokr.v stav.prác./1032-20867/2017-2018, ktorým bolo povolené pokračovať v prácach na stavbe.

Na základe horeuvedeného zastávam názor, že Stavebný úrad mesta Pezinok mal po zistení a nespornom preukázaní zmeny osadenia stavby povinnosť z úradu a bez zbytočného odkladu, začať konanie o dodatočnom povolení stavby v zmysle § 88a stavebného zákona a vzhľadom na vedomosť o nepripravenosti stavby ku kolaudačnému konaniu ho vôbec nemal nielenže začať ale ihneď aj prerušiť v zmysle §81 ods. 3 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon).

Som toho názoru, že Stavebný úrad mesta Pezinok rovnako tak nepostupoval v súlade § 11 ods. 3 Vyhlášky MŽP SR č. 453/2000 Z.z. a to napriek vedomosti o svojom pôvodnom stanovisku Zn.: 5/72- zast.prác./4020-20867/2017 dňa 25.07.2017. Stavebný úrad konal nesprávne, keď (po ústnej dohode so stavebníkom a ním predložením geometrického plánu a svetlotechnického posudku v spojení s jeho prehlásením, že na stavbe neboli vykonané iné zmeny ako drobná zmena osadenia - posun z dôvodu existencie vodovodného potrubia..“) chybné situáciu vyhodnotil a konštatoval, že stavba je osadená a vyhotovená v súlade s cit. územným rozhodnutím a stavebným povolením s malými odchýlkami.

V zmysle § 81 ods.4 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) s kolaudačným konaním sa môže spojiť konanie o zmene stavby (§ 68), pokiaľ sa skutočné realizovanie podstatne neodchyľuje od dokumentácie overenej stavebným úradom v stavebnom konaní.

V zmysle § 139b ods.4 Stavebného zákona sa pod pojmom „zmeny stavieb pred ich dokončením“ rozumejú: „zmeny vo vzťahu k stavebnému povoleniu, prípadne vo vzťahu k dokumentácii overenej stavebným úradom v stavebnom konaní“.

V zmysle § 11 ods.3 vyhlášky č.453/2000Z.z. ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona : „Ak zmena stavby spočíva iba v nepodstatných odchýlkách od projektovej dokumentácie overenej v stavebnom konaní (napr. sa nemení umiestnenie, pôdorysné ani výškové ohraničenie stavby, účel, konštrukčné ani dispozičné riešenie), možno zmenu po dohode so stavebným úradom vyznačiť priamo v overených vyhotoveniach pôvodnej projektovej dokumentácie stavby a prerokovať v kolaudačnom konaní. “

Som toho názoru, že Stavebný úrad mesta Pezinok rovnako tak nepostupoval v súlade § 11 ods. 3 Vyhlášky MŽP SR č. 453/2000 Z.z. a to napriek vedomosti o svojom pôvodnom stanovisku Zn.: 5/72- zast.prác./4020-20867/2017 dňa 25.07.2017. Stavebný úrad konal nesprávne, keď (po ústnej dohode so stavebníkom a ním predložením geometrického plánu a svetlotechnického posudku v spojení s jeho prehlásením, že „...na stavbe neboli vykonané iné zmeny ako drobná zmena osadenia - posun z dôvodu existencie vodovodného potrubia..“) chybné situáciu vyhodnotil a konštatoval, že stavba je osadená a vyhotovená v súlade s cit. územným rozhodnutím a stavebným povolením s malými odchýlkami.

Žiadateľom predložený geometrický plán jednoznačne nedostatočne a dokonca zavádzajúco dokazuje „drobnú odchýlku“ stavby oproti situácii v overenej projektovej dokumentácii stavby.

Žiadateľom predložený geometrický plán na základe ktorého stavebný úrad rozhodol, že v umiestnení stavby došlo len k malým odchýlkam, absolútne a nedostatočne zdokumentováva skutočné posunutie stavby. Na posúdenie v akom rozsahu bol posun uskutočnený je možné vykonať až na základe vykonania nového merania vzdialenosti k jednotlivým susedným budovám a ku komunikácii na Muškátovej ulici. Tieto merania v predloženom geometrickom pláne absentujú. Bez znalosti týchto údajov považujem za absolútne irelevantné konštatovanie stavebného úradu, že došlo len k malým odchýlkam. Žiadam preto o doplnenie geometrického plánu o absentujúcich údajoch vzdialeností, vyznačených modrými šípkami.

V tejto súvislosti poukazujem na skutočnosť, dostatočne známou stavebnému úradu, na rozpor medzi predloženým geometrickým plánom skutočného osadenia stavby a jej posunutia v porovnaní s tvrdením stavebníka počas rokovania Mestského zastupiteľstva v Pezinku dňa 7.12.2017 (Ing. Popluhárová bola prítomná na rokovaní), kde pred poslancami dokazoval, akým spôsobom a smerom stavbu musel „posunúť“ a aj posunul. Pri porovnaní oboch dokumentov je jasné, že reálny stav osadenia budovy je úplne iný, ako bol prezentovaný staviteľom a je jednoznačné, že došlo aj k zmene veľkosti budovy a zastavanej plochy pod ňou. Rovnako tak v tejto súvislosti poukazujem na skutočnosť, že v predloženom zameraní stavby je udávaná vzdialenosť medzi budovami v jednej časti 20,57 m, no z dôvodu známemu len meračom a predovšetkým v prospech staviteľa, nebola vzdialenosť meraná medzi najbližšími múrmi stavieb. V prípade, keby boli geodeti merali vzdialenosť medzi najbližšími múrmi medzi oboma bytovými domami, bol by to jednoznačný dôkaz, že budova BD 02 bola nielenže osadená v rozpore so stavebným povolením bližšie k druhému bytovému domu, no ale aj absolútne vyvracia tvrdenia staviteľa počas rokovania MsZ 7.12.2017. Zámerne tak bol zameraný vzdialenejší múr, vďaka čomu, že medzi najbližší a tým meraným, je odskok viac ako 40 cm... Takže skutočná vzdialenosť medzi budovami je len 20,17 m a možno ešte menšia, čo je v rozpore so stavebným povolením... Keďže absentuje údaj o vzdialenosti BD 02 k hranici pozemku z druhej strany, je povinnosťou stavebného úradu tento údaj zabezpečiť a vyvrátiť reálne podozrenia, že budova je väčšia.

Vzhľadom na uvedené skutočnosti a doterajšie postoje stavebného úradu, žiadam stavebný úrad o zabezpečenie podrobnejšieho geometrického zamerania stavby s tým, aby v ňom boli správne zaznamenané všetky požadované relevantné informácie a aj z toho dôvodu, že vychádzajúc z doterajšieho konania stavebného úradu a stavebníka, existuje predpoklad riešenia situácie súdnou cestou.

4.) Pochybnosť o „objavení“ vodovodné potrubia DN 300, nezákonné konanie stavebníka do jeho „objavení“, ďalšie objekty stavby v ochrannnej zóne realizované v rozpore so stavebným povolením

Stavebný úrad v Pezinku, či pôvodný vlastník a projektant BD 02 architekt Ing. Peter Satina (vykonávajúcemu zároveň aj stavebný dozor stavby BD 02) mali vedomosť o existencii vodovodného potrubia DN 300. Svedčí o tom aj zastavovacia štúdia, kde vodovodné potrubie je zaznačené a stavebný úrad vo všetkých vyjadreniach v jednotlivých konaniach neustále opakoval, že mu je situácia v území dostatočne známa. Neskoršie vyvíňovanie sa tým, že za absenciu zakreslenia potrubia v podkladoch nesie zodpovednosť BVS.a.s. Bratislava však zodpovednosť za pochybenie stavebného úradu a projektanta v danej veci nezbavuje.

Stavebný úrad mesta Pezinok pochybil po ústnom oznámení stavebníka o „objavení“ potrubia a potrebe posunutia stavby v tom, že ako orgán štátneho stavebného dohľadu v zmysle v zmysle § 102 ods. 5 písm. a) zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení noviel nevyzval stavebníka aby predložil geodetické zameranie stavby s odstupovými vzdialenosťami od susedných stavieb a zároveň nevyzval stavebníka na zdržanie sa všetkých stavebných prác na uvedenej stavbe až do predloženia geodetického zamerania, ktorým preukáže súlad stavby s podmienkami územného rozhodnutia a stavebného povolenia, alebo ak sa preukáže rozpor s uvedenými rozhodnutiami do nadobudnutia právoplatnosti dodatočného povolenia stavby. Svojím konaním tak umožnil realizáciu stavby v rozpore so stavebným zákonom, čo malo za následok napr. neoprávnené zastavanie mestských pozemkov a zväčšenie stavby oproti pôvodnému projektu, nedodržanie odstupových vzdialeností od susedných domov, ďalšiemu záberu zelene a pod. Všetko v prospech stavebníka, na úkor ignorácie zákonov (nad ktorých dodržiavaním má stavebný úrad dohliadať), zníženia kvality bývania obyvateľov a pod.. Stavebný úrad svojim konaním konal a naďalej aj koná jednoznačne v prospech stavebníka.

Podľa ust. §19 ods. 1 zákona č. 442/2002 Z. z. o verejných vodovodoch a verejných kanalizáciách a o zmene a doplnení zákona č. 276/2001 Z. z. o regulácii v sieťových odvetviach k bezprostrednej ochrane verejných vodovodov alebo verejných kanalizácií pred poškodením a na zabezpečenie ich prevádzkyschopnosti sa vymedzuje pásmo ochrany verejného vodovodu alebo verejnej kanalizácie (ďalej len „pásmo ochrany“), ktorým sa rozumie priestor v bezprostrednej blízkosti verejného vodovodu alebo verejnej kanalizácie.

Podľa ust. § 19 ods.2 písm.a toho istého zákona pásma ochrany sú vymedzené vodorovnou vzdialenosťou od vonkajšieho pôdorysného okraja vodovodného potrubia alebo kanalizačného potrubia na obidve strany 1,5 m pri verejnom vodovode a verejnej kanalizácii do priemeru 500 mm vrátane,

Podľa ust. § 19 ods.3 toho istého zákona pásma ochrany podľa odseku 2 určí rozhodnutím okresný úrad alebo okresný úrad v sídle kraja na základe žiadosti vlastníka verejného vodovodu alebo verejnej kanalizácie, prípadne prevádzkovateľa. Vlastník verejného vodovodu alebo vlastníka verejnej kanalizácie, prípadne ich prevádzkovateľ môže na základe žiadosti požiadať okresný úrad alebo okresný úrad v sídle kraja o určenie pásiem ochrany inej vzdialenosti od vonkajšieho pôdorysného okraja potrubia, ako sú ustanovené v odseku 2, z dôvodu miestnych podmienok. Žiadosť musí obsahovať odôvodnenie určenia inej vzdialenosti.

Podľa ust. § 19 ods.5 písm. a, a tiež písm.d toho istého zákona v pásme ochrany je zakázané: vykonávať zemné práce, umiestňovať stavby, konštrukcie alebo iné podobné zariadenia alebo vykonávať činnosti, ktoré obmedzujú prístup k verejnému vodovodu alebo verejnej kanalizácii alebo ktoré by mohli ohroziť ich technický stav, vykonávať terénne úpravy'.

Stanovisko BVS: „Minimálna vzdialenosť Bytového domu 02 je 0,6m od vonkajšieho okraja potrubia. Na druhej strane zostáva zachované pásmo ochrany 1,5 m od vonkajšieho potrubia v súlade s §19 ods. 2 zákona č. 442/2002 Z. z. o VVaVK.

Doluzverejnené fotografie, kde je položený dôraz na zachytenie vzdialenosti medzi veľkým balvanom, vodovodným potrubím DN 300 a základovou doskou, jednoznačne dokazujú, že skutočné umiestnenie DN 300 nezodpovedá stanovisku BVS a.s..

Žiadateľ v rozpore s overenou projektovou dokumentáciou v stavebnom konaní zmenil konštrukčný tvar schodiska a rampy pre invalidov a umiestnil ich v rozpore s ust. §19 ods.2 písm.a zákona č. 442/2002 Z. z. o verejných vodovodoch a verejných kanalizáciách a o zmene a doplnení zákona č. 276/2001 Z. z. o regulácii v sieťových odvetviach k bezprostrednej ochrane verejných vodovodov alebo verejných kanalizácií a ust. §19 ods.5 písm. a, a tiež písm.d toho istého zákona.

Vykonané zmeny sú podstatnými zmenami od projektovej dokumentácie overenej v stavebnom konaní, majú negatívny vplyv na verejné záujmy a je teda v rozpore s podmienkami ustanovenia § 11 ods.3 vyhlášky č.453/2000 Z.z.

Užívanie stavby môže výrazne negatívne ovplyvniť bezpečnosť existujúceho vodovodného potrubia DN 300 v tesnej blízkosti nielen parkovísk, chodníkov, schodiska do bytového domu, rampy a ďalších konštrukcií stavby, ale aj samotného bytového domu, nakoľko neboli dodržané podmienky umiestnenia stavby v jeho blízkosti v zmysle stanoviska BVS: „Minimálna vzdialenosť Bytového domu 02 je 0,6m od vonkajšieho okraja potrubia. Na druhej strane zostáva zachované pásmo ochrany 1,5 m od vonkajšieho potrubia v súlade s §19 ods.2 zákona č. 442/2002 Z. z. o VVaVK. Nie sú tak rešpektované bezpečnostné podmienky užívania stavby a prípadné škody, ktoré by mohli vzniknúť v súvislosti s „vis maior“ t.i. neovplyvniteľnou udalosťou, by mohli postihnúť nielen majiteľa pozemku mesto Pezinok, ale i hnutelný a nehnuteľný majetok vlastníkov bytov nielen v Bytovom dome 02 ale aj v susediacom BD 01 a ďalších obyvateľov ulice.

Keďže vykonané zmeny podľa môjho názoru sú podstatnými odchýlkami od projektovej dokumentácie overenej v stavebnom konaní, majú, negatívny vplyv na verejné záujmy (bezpečnosť, enviromentálne zaťaženie prostredia, zabezpečenie doterajšej úrovne kvality života obyvateľov) a sú v rozpore s podmienkami ustanovenia § 11 ods.3 vyhlášky č.453/2000 Z.z., a teda nie je možné prerokovať vykonané zmeny stavby v kolaudačnom konaní, bez ich odsúhlasenia dotknutými orgánmi a aj účastníkmi konania.

Vyhláška č.453/2000Z.z. k stavebnému zákonu teda hovorí jasne: „nepodstatnými odchýlkami od projektovej dokumentácie overenej v stavebnom konaní sú také, ktoré nemenia umiestnenie, pôdorysné ani výškové ohraničenie stavby, účel. konštrukčné ani dispozičné riešenie“.

Fotografia zhotovená Ing. Vojčinákovou počas vykonávania ŠSD dňa 14.9.2017 dokazuje, že schodisko a rampa pre ZTP sú bez zábradlia a bez povrchovej úpravy a konštrukcia rampy a dispozičné vyústenie z nej je v rozpore s dokumentáciou overenou v stavebnom konaní. Stavebný úrad túto zmenu nezaregistroval a nezaradil do kolaudačného konania o zmene stavby? Je to nepodstatná odchýlka alebo podstatná zmena konštrukcie rampy pre ZTP a jej nového dispozičného riešenia? Prečo stavebný úrad v kolaudačnom konaní túto zmenu nerieši, keď o tom mal pred začatím kolaudačného konania dostatočnú vedomosť (dokonca aj fotografický a písomný záznam) keď v zázname Ing. Vojčinákovvej sa o.i. uvádza, že prekontrolovala aj súlad rozostavanej stavby? Rovnako tak fotografický záber, zhotovený Ing. Vojčinákovou dokazuje, že dňa 14.9.2017 na stavbe absentuje vybudované kontajnerové stojisko. V dobe od 14.9.2017 do doby začatia kolaudačného konania 12.10.2017 tam vzhľadom na zákaz realizácie stavby ani nemohlo byť kontajnerové stojisko realizované a stavebný úrad túto skutočnosť a absenciu kontajnerového stojiska nepovažuje v

začatom kolaudačnom konaní o zmene stavby za potrebné riešiť, napriek tomu, že mu situácia bola dostatočne známa.

5) Realizácia ŠSD stavebným úradom, marenie výkonu rozhodnutia o zákaze realizácie stavebných prác stavebníkom, falšovanie stavebného denníka, nekonanie stavebného úradu

Ďalším dôkazom jednostrannosti a vychádzania v ústrety pri riešení potrieb a nezákonného konania stavebníka stavebným úradom je i vyriešenie žiadosti o vykonanie ŠSD p.Stráňavskej ohľadom skutočnosti, že stavebník v rozpore so stavebným povolením vybudoval prípojku nn vedenia cez cudzí pozemok. Stavebný úrad však miesto nariadenia okamžitého odstránenia tejto čiernej stavby po troch mesiacoch riešenia odkázal sťažovateľov na súd a umožnil tak stavebníkovi nerušene realizovať stavbu nezákonným sa napojením na prípojku elektrickej energie. Dočasnú prípojku zrušil stavebník až 6.9.2017...

Ing. Vojčináková počas vykonávania ŠSD 14.9.2017 na fotografii, ktorá je súčasťou záznamu z kontroly, zachytila osobu kosiacu trávnik na pozemku, ktorý však nepatrí ku stavbe BD 02 ale k BD 01. V pozadí (čiasť skrytú korunou stromu) však vidieť navezenú hromadu hliny, ktorá ešte nebola použitá na úpravu okolia bytového domu a je na mieste budúceho detského ihriska...

Obdobným spôsobom pristúpil stavebný úrad aj k ďalším podnetom na vykonanie ŠSD, vzhľadom na skutočnosť, že stavebník vedome a neustále ignoroval rozhodnutie Stavebného úradu mesta Pezinok Zn.: 5/72- zast.prác./4020-20867/2017 zo dňa 25.07.2017. Ako som už uviedol 14.9.2017 vykonala Ing. Vojčináková miestnu ohliadku na stavbe, pričom ona i stavebník zhodne konštatovali, že na stavbe sa nepracuje. V čase prítomnosti zamestnankyne stavebného úradu asi nie. Prečo sa však pokojne pracovalo v dopoludňajších hodinách a dokonca aj po odchode p.Ing. Vojčinákovvej, vie však určite stavebník.

Stavebný úrad v Pezinku o skutočnostiach, dokazujúcich nezákonné pokračovanie v stavebných prácach zistil už pred dňom 28.11.2017 keď začal aj kolaudačné konanie spojené s konaním o zmene stavby Zn.: 5/72- ozn.Kol./4764-27949/2017 na SO 02 - Komunikácie, spevnené plochy a parkoviská, Muškátová ul., Pezinok (parc. č. 2045/24, 2045/5, 2047/129, kat. úz. Pezinok), ktorá je súčasťou stavby: Bytový dom 02, parkoviská a prípojky na inžinierske siete na Muškátovej ulici v Pezinku a počas ústneho pojednávania spojeného s miestnym zisťovaním dňa 11.1.2018 sa mal o tom opäť možnosť presvedčiť na vlastné oči.

Stavebný úrad mal a aj stále má dostatočnú vedomosť o tom, že stavebník dlhodobo vedome klamal, keď tvrdil, že na stavbe sa nepracuje, vedome rozhodnutie Stavebného úradu mesta Pezinok Zn.: 5/72- zast.prác./4020-20867/2017 zo dňa 25.07.2017 ignoroval a v realizácii stavebných objektov pokračoval. Stavebný úrad však napriek tomu dodnes toto nezákonné konanie stavebníka neriešil a ani nerieši. Dodnes stavebný úrad nevyhodnotil konanie stavebníka ako podozrenie z marenia výkonu úradného rozhodnutia ktorého sa dopúšťa ten, kto marí alebo podstatne sťažuje výkon rozhodnutia súdu alebo iného orgánu verejnej moci tým, že napriek právoplatnému rozhodnutiu, ktorým sa zakazuje pokračovať v prácach, úpravách alebo v uskutočňovaní stavby alebo jej zmeny, vykonáva práce, úpravy alebo inak pokračuje v uskutočňovaní stavby alebo jej zmeny, pričom nejde o jednoduchú stavbu alebo drobnú stavbu podľa stavebných predpisov...

Podanie trestných oznámení v rámci trestnej zodpovednosti za neoprávnené stavby a za marenie výkonu úradného rozhodnutia o zastavení prác na stavbe je bezodkladnou povinnosťou obce ako stavebného úradu. Tým treba vysvetľovať úradný postup po zistení skutkov.

Žiadam stavebný úrad o vykonanie kontroly súladu vykonaných stavebných prác so zápsmi v stavebnom denníku. Posúdením sa dokážu alebo vyvrátia podozrenia z falšovania stavebného denníka, a tiež, či stavebník vedome nerešpektoval zákaz pokračovania v stavebných prácach.

6.) Vzdialenosť budovy od komunikácie a parkoviska.

Podľa ustanovenia § 139b ods.4 Stavebného zákona sa pod pojmom „zmeny stavieb pred ich dokončením“ rozumejú: „zmeny vo vzťahu k stavebnému povoleniu, prípadne vo vzťahu k dokumentácii overenej stavebným úradom v stavebnom konaní“. Podľa ustanovenia § 11 ods.3 vyhlášky č. 453/2000Z.z. ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona : ..Ak zmena stavby spočíva iba v nepodstatných odchýlkach od projektovej dokumentácie overenej v stavebnom konaní (napr. sa nemení umiestnenie, pôdorysné ani výškové ohraničenie stavby, účel, konštrukčné ani dispozičné riešenie), možno zmenu po dohode so stavebným úradom vyznačiť priamo v overených vyhotoveniach pôvodnej projektovej dokumentácie stavby a prerokovať v kolaudačnom konaní. “

Podľa ustanovenia § 6 Odstupy stavieb ods.(6) Vyhlášky č. 532/2002 Ministerstva životného prostredia Slovenskej republiky z 8.júla 2002, ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie vzdialenosť priečelí budov, v ktorých sú okná obytných

miestností, musí byť najmenej 3 m od okraja pozemnej komunikácie; táto požiadavka neplatí pre budovy umiestňované v stavebných medzerách radovej zástavby.

Podľa ustanovenia § 6 Odstupy stavieb ods.(7) tej istej vyhlášky Vzájomné odstupy a vzdialenosti treba merať na najkratších spojniciach medzi vonkajšími povrchmi obvodových stien, ďalej od hraníc pozemkov a okrajov pozemnej komunikácie. Vystupujúca časť stavby sa zohľadňuje, ak vystupuje viac ako 1,50 m od steny Okraj komunikácie od priečelia budovy nepresahuje vzdialenosti viac ako 3 m. čo je v rozpore s obsahom ustanovenia § 6 Odstupy stavieb ods.(6) Vyhlášky č.532/2002 Ministerstva životného prostredia Slovenskej republiky z 8. júla 2002. V zmysle predloženého zamerania skutočného osadenia stavby je vzdialenosť medzi priečelím budovy a pozdĺžnym parkovacím miestom zmenšená bezmála o polovicu, keďže došlo k podstatnej zmene v umiestnení stavby oproti pôvodne schválenému projektu v zmysle schválenej dokumentácie v stavebnom konaní, -pričom nebola dodržaná vzdialenosť min. 1,3 m. Jedná sa o podstatnú zmenu od projektovej dokumentácie overenej v stavebnom konaní (mení sa dispozičné umiestnenie, pôdorysné ohraničenie stavby, účel, konštrukčné riešenie).

Nedodržanie vzdialenosti medzi parkoviskom a budovou BD 02 a rovnako tak k okolitým budovám jednoznačne dokazuje, že vykonané zmeny sú podstatnými zmenami od projektovej dokumentácie overenej v stavebnom konaní, majú negatívny vplyv na verejné záujmy a je teda v rozpore s podmienkami ustanovenia § 11 ods.3 vyhlášky č.453/2000 Z.z.

7.) Záber zelene v rozpore so stavebným povolením, nedokončené vonkajšie úpravy, detské ihrisko

Došlo k záberu pôvodne plánovanej zelene v stavebnom povolení v súvislosti s posunutím budovy, realizovaním v mieste určenej pre zeleň parkovacieho miesta. Jedná sa o podstatnú zmenu od projektovej dokumentácie overenej v stavebnom konaní (mení sa dispozičné umiestnenie, pôdorysné ohraničenie stavby, účel, konštrukčné riešenie). Dodnes nie sú vykonané konečné práce na SO 10 a S012 ktoré boli vykonávané (dodnes nie je jeho realizácia ukončená, takže ani niet, čo kolaudovať) v dobe zákazu realizácie stavebných prác a je dôkazom nezákonného konania stavebníka. Podanie trestných oznámení v rámci trestnej zodpovednosti za neoprávnené stavby a za marenie výkonu úradného rozhodnutia o zastavení prác na stavbe je bezodkladnou povinnosťou obce ako stavebného úradu. Stavebný úrad však v tomto zmysle len z jemu známych dôvodov nekoná, no nepochopiteľne vytvára v prospech staviteľa podmienky na kolaudovanie nezákonne realizovanej stavby.

Keďže vykonané zmeny sú podstatnými od projektovej dokumentácie overenej v stavebnom konaní, majú negatívny vplyv na verejné záujmy (bezpečnosť, environmentálne zaťaženie prostredia, zabezpečenie doterajšej úrovne kvality života obyvateľov) a sú v rozpore s podmienkami ustanovenia § 11 ods.3 vyhlášky č.453/2000 Z.Z., a teda nie je možné prerokovať vykonané zmeny stavby v kolaudačnom konaní, bez ich odsúhlasenia dotknutými orgánmi a aj účastníkmi konania. V rozpore s podmienkami stavebného povolenia došlo k rozšíreniu spevnených plôch na úkor zelene, čo nemožno charakterizovať ako nepodstatnú odchýlku. Z dôvodu posunutia budovy a zmene konštrukcie rampy pre ZŤP došlo k záberu zelene v zadnej i prednej časti budovy

8.) Umiestnenie balkóna, neexistujúci vzťah žiadateľa k pozemku pod ním.

Podľa ustanovenia § 29 ods. 2 Vyhlášky č.532/2002 Ministerstva životného prostredia Slovenskej republiky z 8.júla 2002, ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie Balkón, lodžia a arkier nesmú svojím umiestnením znižovať funkčnosť u ohrozovať prevádzku verejného priestoru. Výška umiestnenia ich spodného obrysu nad chodníkom musí byť najmenej 3 000 mm a nad cestou najmenej 4 500 mm.

Inkrimovaný balkón nielenže presahuje svojou konštrukciou nad súčasť stavby „Komunikácie, spevnené plochy a parkoviská“ a nespĺňa tak podmienky ustanovenia § 29 ods. 2 Vyhlášky č.532/2002 ale stavebník nie je. vlastníkom pozemkov pod balkónmi a nájomné zmluvy o prenájme pozemkov medzi stavebníkom a mestom Pezinok neobsahujú taký účel (prenájom pozemkov pod balkóny počas realizácie stavby, či po jej realizácii). Nie sú tak splnené podmienky začatia kolaudačného konania v zmysle stavebného zákona Vykonaná zmena je podstatnou zmenou od projektovej dokumentácie overenej v stavebnom konaní, má negatívny vplyv na verejné záujmy (bezpečnosť, zníženie funkčnosti a ohrozenie prevádzky verejného priestoru). V geometrickom zameraní absentuje akákoľvek informácia o vystupujúcich balkónoch.

9.) Umiestnenie kontajnerového stojiska v rozpore so stavebným povolením, realizované v dobe zákazu prác,

Z platných právnych predpisov vyplýva, že bytový dom je stavba, ktorá musí mať zariadenie a priestor na nakladanie s odpadom.

Podľa ust. § 3 ods. 3 vyhlášky č. 532/2002 Z. z. Zariadenie a priestor na nakladanie s odpadom musia byť umiestnené v súlade s požiadavkami na ochranu zdravia ľudí, ochranu životného prostredia a ochranu pred požiarmi.

Podľa ust. § 44 ods. 3 vyhlášky č. 532/2002 Z. z. Bytový dom musí mať zabezpečené zariadenie na hygienicky bezchybné a požiarne bezpečné ukladanie domového odpadu

Podľa ust. § 47 stavebného zákona Stavby sa musia navrhovať tak, aby boli po celý čas životnosti v súlade so základnými požiadavkami na stavby, so zastavovacími podmienkami a aby boli zhotovené z vhodných stavebných výrobkov a pritom aby bol zabezpečený odvoz alebo iný spôsob zneškodnenia odpadu z užívania stavby.

V stavebnom povolení Zn.: 5/72-SP/934-18696/2013 zo dňa 17.09.2013 na stavbu: Bytový dom 02, parkoviská a prípojky na inžinierske siete na Muškátovej ul. v Pezinku (parc. č. 2045/24, 2045/5, 2047/129, 2045/61,2045/62, kat. úz. Pezinok). sa o.i. uvádza:

„...odd. ŽP — úsek odpadového hospodárstva — zo dňa 25.07.2013 — v roku 2012 došlo k úpravám kontajnerových stanovišť. Navrhované stanovište pre ZD 02 (má byť umiestnené na jestvujúcom stanovišti č. 55) je potrebné upraviť— zväčšiť pre 6 kontajnerov. Prístup musí byť s nájazdom z ulice, plocha spevnená (nie trávová dlažba), zábrana voči pohybu kontajnerov pri vetre (napr. malé zábradlie). Stanovište pre ZD 01 nie je potrebné budovať (pre BD je jestvujúce stanovište č. 54 pri garážach)...“.

Čiastočne zrealizované kontajnerové stanovište pre BD 02 nie je budované v zmysle schválenej projektovej dokumentácie. Samotné umiestnenie, rozšírenie stanovišta je v rozpore s projektovou dokumentáciou overenou v stavebnom konaní realizované na úkor záberu zelene po oboch stranách a časti chodníka za stanovišťom. Umiestnenie konštrukcie stanovišta s kontajnermi v tesnej blízkosti komunikácie bráni vo výhľade obyvateľom BD 01 pri výjazde z podzemnej garáže a ohrozuje tak bezpečnosť cestnej premávky. Vykonaná zmena je podstatnou zmenou od projektovej dokumentácie overenej v stavebnom konaní, má negatívny vplyv na verejné záujmy (bezpečnosť cestnej premávky, zníženie funkčnosti a ohrozenie prevádzky verejného priestoru) a je teda v rozpore s podmienkami ustanovenia § 11 ods.3 vyhlášky č.453/2000 Z.Z.,. Kontajnerové stojisko v podstate dodnes nebolo zrealizované a situácia si vyžaduje jeho umiestnenie riešiť ako súčasť dodatočného stavebného povolenia. Kontajnerové stojisko bolo budované (dodnes nie je jeho realizácia ukončená, takže ani niet, čo kolaudovať) v dobe zákazu realizácie stavebných prác a je dôkazom nezákonného konania stavebníka. Podanie trestných oznámení v rámci trestnej zodpovednosti za neoprávnené stavby a za marenie výkonu úradného rozhodnutia o zastavení prác na stavbe je bezodkladnou povinnosťou obce ako stavebného úradu. Stavebný úrad však v tomto zmysle len z jemu známych dôvodov nekoná, no nepochopiteľne vytvára v prospech staviteľa podmienky na kolaudovanie nezákonne realizovanej stavby.

Budovanie stanovišť a prestavba existujúcich stanovišť musí vyhovovať základným požiadavkám ustanovených v stavebnom zákone a vykonávacej vyhlášky k tomuto zákonu. Vzhľadom na skutočnosť, že kontajnerové stanovište bude potrebné prebudovať, v tejto súvislosti uvádzam, že napríklad na území Bratislavy je budovanie stanovišť zberných nádob/kontajnerov určované stanovenými kritériami:

- Rozmery stanovišta majú zodpovedať počtu kontajnerov na zmesový komunálny odpad a triedený odpad papiera a plastov. Rozmer uzavretého 1 100 1 kontajnera je 1,4 m x 1,1 m (š, h), pri otvorení veka je 1,4 m x 1,4 m. Z uvedeného dôvodu je potrebné umiestňovať kontajnerov vo vzdialenosti 0,3 m od steny a medzi jednotlivými kontajnermi je potrebné zachovať vzdialenosť 0,15 - 0,30 m. Za účelom vyprázdňovania kontajnerov a manipulácie s nimi potrebuje oprávnená osoba 1,4 m, pričom je to zároveň potrebná min. šírka pre vchod/východ stanovišta.
- Minimálna vzdialenosť od fasády s oknami chránených priestorov sa odporúča 10 m.
- Minimálna vzdialenosť od fasády okien nie je určená, je však potrebné dodržať 10 m vzdialenosť od najbližšieho okna chráneného priestoru i na susediacej alebo oproti stojacej fasáde.

Kontajnerové stanovište (KS) k BD 02 je umiestnené iba čiastočne na mieste už bývalého kontajnerového stanovišta č.55 v zmysle podmienky v stavebnom povolení, pričom mestom Pezinok vybudované kontajnerové stanovište č.55 v roku 2011 (v hodnote 1 792 eur), bolo stavebníkom zbúrané bez zmluvnej dohody s mestom Pezinok.

10. Dispozičné zmeny bytov

Mám dôvodné podozrenie, že počas realizácie stavby došlo v rozpore so stavebným povolením k dispozičným zmenám v riešení bytov tým, že boli posúvané či pp. pribudli nové priečky a pod, najmä v jedno a dvojizbových bytoch. Žiadam aby stavebný úrad preveril tieto podozrenia.

Podľa ust. § 68 ods. 1 stavebného zákona stavebný úrad môže v odôvodnených prípadoch na žiadosť stavebníka povoliť zmenu stavby ešte pred jej dokončením.

Podľa ust. § 78 ods. 1 stavebného zákona, účastníkmi kolaudačného konania sú stavebník, vlastník stavby, ak nie je stavebníkom a vlastník pozemku, na ktorom je stavba umiestnená.

Podľa ust. § 78 ods. 2 stavebného zákona ak stavebný úrad zlúči s kolaudačným konaním konanie o zmene stavby pred dokončením, sú účastníkmi konania aj tí účastníci stavebného konania, ktorých by sa zmena mohla dotýkať.

Podľa ust. § 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 ust. § 81 ods. 1, 4 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. S kolaudačným konaním sa môže spojiť konanie o zmene stavby (§ 68), pokiaľ sa skutočné realizovanie podstatne neodchyľuje od dokumentácie overenej stavebným úradom v stavebnom konaní

Podľa ust. § 82 ods. 1, 2 stavebného zákona kolaudačným rozhodnutím sa povoľuje užívanie stavby na určený účel, a ak je to potrebné, určia sa podmienky užívania stavby. 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.

Podľa ustanovenia § 139b ods.4 Stavebného zákona sa pod pojmom „zmeny stavieb pred ich dokončením“ rozumejú: „zmeny vo vzťahu k stavebnému povoleniu, prípadne vo vzťahu k dokumentácii overenej stavebným úradom v stavebnom konaní“. Podľa ustanovenia § 11 ods.3 vyhlášky č.453/2000Z.z. ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona : „Ak zmena stavby spočíva iba v nepodstatných odchýlkach od projektovej dokumentácie overenej v stavebnom konaní (napr. sa nemení umiestnenie, pôdorysné ani výškové ohraničenie stavby, účel, konštrukčné ani dispozičné riešenie), možno zmenu po dohode so stavebným úradom vyznačiť priamo v overených vyhotoveniach pôvodnej projektovej dokumentácie stavby a prerokovať v kolaudačnom konaní. “

Podľa ust. § 81 b stavebného zákona kolaudačné rozhodnutie sa nevydá, ak nie je zaistená bezpečnosť a ochrana zdravia ľudí a životného prostredia, ako aj riadne užívanie stavby na určený účel, najmä ak

- a) nie je podľa dokumentácie overenej stavebným úradom v stavebnom konaní zabezpečené vykurovanie stavby a pripojenie na rozvod vody, elektriny a na kanalizačnú sieť,
- c) nie je zaistený bezpečný prístup a príchod k stavbám,
- d) nie sú splnené podmienky stavebného povolenia na nevyhnutnú komplexnosť výstavby a na vylúčenie negatívnych účinkov stavby na okolité životné prostredie, prípadne ich obmedzenie na prípustnú mieru.

Podľa ust. § 3 ods. 5 správneho poriadku rozhodnutie správnych orgánov musí vychádzať zo spoľahlivo zisteného stavu veci. Správne orgány dbajú o to, aby v rozhodovaní o skutkovo zhodných alebo podobných prípadoch nevznikali neodôvodnené rozdiely.

Podľa ust. § 32 ods. 1 správneho poriadku „správny orgán je povinný zistiť presne a úplne skutočný stav veci a za tými účelom si obstaráť potrebné podklady pre rozhodnutie. Pritom nie je viazaný len návrhmi účastníkov konania. “

Podľa ust. § 46 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) „Rozhodnutie musí byť v súlade so zákonmi a ostatnými právnymi predpismi, musí ho vydať orgán na to príslušný, musí vychádzať zo spoľahlivo zisteného stavu veci a musí obsahovať predpísané náležitosti. “

Podľa ust. §47 ods. 3 správneho poriadku v odôvodnení rozhodnutia správny orgán uvedie, ktoré skutočnosti boli podkladom na rozhodnutie, akými úvahami bol vedený pri hodnotení dôkazov, ako použil správnu úvahu pri použití právnych predpisov, na základe ktorých rozhodoval, a ako sa vyrovnal s návrhmi a námietkami účastníkov konania a s ich vyjadreniami k podkladom rozhodnutia.

V zmysle všetkých horeuvedených pripomienok som toho názoru, že za tejto situácie nemožno vydať kolaudačné rozhodnutie a povoliť zmenu predmetnej stavby. Žiadam vyčleniť konanie o zmene stavby na samostatné konanie a prerušiť kolaudačné konanie. Takýto postup je odôvodnený tým, že zmena stavby

nespočíva iba v nepodstatnej odchýlke pri osadení stavby ale aj v už stavebníkom zrealizovaných ďalších zmenách stavby, ktoré sú v rozpore s dokumentáciou overenou stavebným úradom v stavebnom konaní. Keďže vykonané zmeny podľa môjho názoru sú podstatnými odchýlkami od projektovej dokumentácie overenej v stavebnom konaní, majú, negatívny vplyv na verejné záujmy (bezpečnosť, enviromentálne zaťaženie prostredia, zabezpečenie doterajšej úrovne kvality života obyvateľov) a sú v rozpore s podmienkami ustanovenia § 11 ods.3 vyhlášky č.453/2000 Z.z., a teda nie je možné prerokovať vykonané zmeny stavby v kolaudačnom konaní, bez ich odsúhlasenia dotknutými orgánmi a ai účastníkmi konania. Riešenie všetkých mnou horeuvedených pripomienok a podnetov je možné riešiť iba v samostatnom konaní o dodatočnom povolení stavby.

Stanovisko navrhovateľa k uvedeným námietkam:

1., 2. a 3. Stavba je osadená a vyhotovená v súlade s cit. územným rozhodnutím a stavebným povolením s malými odchýlkami.

Stavba spĺňa všetky požiadavky ohľadom hygienických, požiarnych, bezpečnostných, svetelných podmienok a iných predpisov SR (súhlasné stanoviská št. orgánov).

V zázname pre pamäť zo dňa 14.09.2017 stavebný úrad píše, citujem: „Na stavbe BD sa nepracovalo.“

Kolaudačné konanie bolo zvolané oprávnene a zistené kolaudačné vady a nedorobky boli v rámci kolaudačného konania odstránené postupom, ktorý je obvyklý pri každej stavbe a sú v súlade so zákonom.

Kolaudačné konanie nemôže byť v zmysle Stav. zákona vydané skôr ako stavebník kolaudačné vady neodstráni, preto nie je obava, že by stavebný úrad vydal kolaudačné rozhodnutie skôr ako stavebník odstráni kolaudačné vady. Práve na to slúži tzv. miestne zisťovanie a práve to je podstata každého kolaudačného konania.

Konanie o dodatočnom stavebnom povolení nie je potrebné vykonať, pretože odchýlky stavby nie sú takého rozsahu, aké by vyžadovali samostatné stavebné konanie. Stavebný úrad sa rozhodol správne, že s Kolaudačným konaním spojil konanie o zmene stavby preto, lebo to umožňuje Stav. zákon a aj kvôli zachovaniu pravidla o hospodárnosti konania. Všetky procesné ako aj vecné úkony, ktoré by bolo nutné vykonať v Konaní o dodatočnom stavebnom povolení sa vykonali tak či tak v rámci Kolaudačného konania spojeného so zmenou stavby. Preto stavebný úrad postupoval správne a hospodárne.

Kolaudačné konanie bolo prerušené ihneď po skončení miestneho zisťovania ústne a všetci zúčastnení túto skutočnosť zobrali na vedomie.

Prerušenie/neprerušenie kolaudačného konania na veci ako takej nič nezmenilo a nemalo vplyv na odstraňovaní/neodstraňovaní kolaudačných vád a nedorobkov ani na priebeh Kolaudačného konania ako takého.

Všetky vlastnícke práva stavebníka sú vysporiadané. Geometrický plán predložený k vlastníckemu vysporiadaniu bol vyhotovený odborne spôsobilou osobou a bol overený príslušným katastrálnym úradom.

4. Na uvedenej Štúdií z roku 1998 (ktorá slúžila ako podklad pre predbežný súhlas primátora s približným umiestnením BD1 a BD2 a po jeho potvrdení aj ako súhlas a nie ako podklad pre územné alebo stavebné konanie) je síce zakreslené vodovodné potrubie DN300, ale nie je tam zakreslené súbežné vodovodné potrubie DN150. Na DN150 je dnes pripojená kolaudovaná stavba – vychádzajúc ale z „logiky“ odvolateľov vlastne pripojená byť nemôže, pretože v tejto Štúdií nie je DN150 zakreslená.

Údaje poskytnuté od BVS v roku 1998 boli rovnako nepresné ako tie z aktuálneho stavebného konania. Je všeobecne známy fakt, ktorý ale odvolatelia úmyselne zamlčujú, že vodovodné siete sú v mapových podkladoch BVS niekedy zakreslené nepresne a niekedy aj veľmi nepresne. Je známy prípad (zhodou okolností z Pezinka) ako BVS zakreslila trasu vodovodu a v skutočnosti sa potrubie nachádzalo súbežne vo vzdialenosti cca 60 m.

V územnom rozhodnutí (výkres Situácia) je uvedená iba DN100, podľa právoplatných podkladov, ktoré poskytla BVS, pretože tak projektant ako aj stavebný úrad sú povinní držať sa aktuálnych stanovísk všetkých dotknutých orgánov, organizácií a správcov sietí a ich obsahu a postupovali preto správne.

Pri výkopových prácach na uvedenej stavbe bolo objavené vodovodné potrubie DN300, o ktorom sme nemali vedomosť. Ani v čase Územného a Stavebného konania nás nik ani BVS neinformovali o existencii tohto potrubia. BVS nás počas Územného a Stavebného konania informovalo iba o súbežnom vodovodnom potrubí DN100, ktoré nám aj zakreslilo do podkladov pre potreby konaní. Pri vytyčovaní sietí (pred zahájením výkopových prác) v správe resp. vo vlastníctve BVS nás o existencii potrubia DN300 neinformovali.

Po objavení DN300 pri výkopových prácach sme prizvali BVS. Z dôvodu stiesnených pomerov a súbehu viacerých sietí na danom mieste nebolo možné DN300 ani posunúť ani preložiť. Preto došlo po dohode s BVS k umiestneniu stavby v ochrannom pásme.

Okresný úrad Pezinok, Štátna vodná správa vydal súhlasné stanovisko OU-PK-OSZP-2017/010573/Km k umiestneniu stavby v ochrannom pásme vodovodného potrubia DN300 na Muškátovej ul. Súčasťou príloh k žiadosti bolo aj zameranie vrátane zmeny trasovania rampy ZŤP.

Prezentácia informácií z fotodokumentácie namietateľov je veľmi nepresná, lebo nezachytáva hranicu základovej dosky ale hranicu štrkového lôžka a spevneného podkladu pod základovú dosku. Samotná základová doska je podstatne ďalej od okraja štrkového lôžka.

Zmena trasovania rampy pre ZŤP bola vykonaná so súhlasom autora stavby a z dôvodu prekážajúcich rozvodov a prípojok sietí. Svojim tvarom splňa všetky normové a zákonné požiadavky a nijako negatívne neovplyvňuje na svoje okolie. Nosná oceľovo-betónová konštrukcia rampy bola zrealizovaná ešte pred zastavením stavebných prác. Zábradlie sa osádzalo z dôvodu zabezpečovacích a protiúrazových prác.

5. Všetky práce vykonávané, po zastavení stavebných prác stavebným úradom, okolo stavby bytového domu boli vykonávané na základe stavebného povolenia 5/72-sp/940-23156/2013 a nie na základe stavebného povolenia č. 5/72-SP/934- 18696/2013 zo dňa 17.09.2013. Pretože zastavenie stavebných prác sa týkalo iba bytového domu ako takého, na ostatných prácach podľa iného stavebného povolenia sa mohlo pokračovať. Ak sa aj na bytovom dome nejaké práce vykonávali, boli to práce udržiavacie resp. protiúrazové – napr. štrkový zásyp okolo celého obvodu stavby proti vode, štrkový zásyp na fóliu plochej strechy proti odfúknutiu vetrom a zábradlie na rampe pre ZŤP a schodisku.

6. Pootočením stavby bytového domu z dôvodu BVS nezakresleného a počas výstavby objaveného vodovodného potrubia, t.j. z objektívnej príčiny bol bytový dom priblížený k okraju parkoviska. Min. 3 m vzdialenosť od komunikácie je však dodržaná.

7. a 9. Záberom zelene pre parkovacie miesta sa nezmenšila plocha zelene na pozemku stavby nad limitný koeficient indexu zelene podľa vtedy platnej ÚPD, navyše upustením od realizácie zadného kontajnerového státi sa uvoľnila plocha pre zeľň a tiež v prednej časti sa uvoľnila časť plochy pre zeľň. Zmena vyplynula z požiadavky ODI PK a mesta Pezinok (odpadové hospodárstvo) na širšie parkovacie státi a zmien kontajnerových stojísk ako boli navrhnuté pôvodne. Vonkajšie dokončovacie úpravy ako dokončené detské ihrisko, kontajnerové stojisko ako aj sadové úpravy boli realizované ako nedorobky zistené počas miestneho zisťovania v rámci kolaudačného konania.

Kontajnerové státi bolo upravené v zmysle stavebného povolenia pre 6 kontajnerov (vyjadrenie odd. ZP úsek odpadového hospodárstva z 25.7.2013), a počas miestneho zisťovania v rámci kolaudačného konania odsúhlasené úpravy autorom projektu, dopravným inžinierom, ostatnými zúčastnenými. Tak ako je zrealizované, nebráni vo výhlade obyvateľov BD01 pri výjazde z podzemnej garáže a neohrozuje tak bezpečnosť cestnej premávky. Z tohto dôvodu bola všetkými dotknutými odsúhlasená zmena tvaru a hmoty a zníženie celkovej výšky.

8. Vlastnícky vzťah k pozemku pod balkónmi je vysporiadaný. Počas výstavby mal stavebník k pozemkom pod balkónmi vlastnícke právo ako aj iné právo (nájomný vzťah s mestom). Nejedná sa teda o verejný priestor.

Riešenie odstupovej vzdialenosti parkovacieho miesta od balkónu na prízemí bolo po dohode s ODI PZ a stavebného úradu vyriešené úpravou dĺžky/skrátením previsu balkónu.

10. Dispozičné zmeny boli v minimálnom rozsahu a sú zakreslené v projektovej dokumentácii skutočného vyhotovenia červenou farbou. Zmeny boli vykonané na základe požiadaviek budúcich majiteľov, navyše majú pozitívny vplyv na celkovú bezpečnosť stavby ako takej (vyššia požiarne bezpečnosť, dopravnostatická bezpečnosť oproti projektovej dokumentácii).

Stanovisko stavebného úradu k námietkam a pripomienkam:

1. Mesto Pezinok výzvou č. 5/72-výzva/4020-20867/2017 zo dňa 06.07.2017 vyzvalo stavebníka na zastavenie všetkých prác na stavbe SO 01 bytového domu z dôvodu, že bol predpoklad že stavba nezodpovedá navrhovaným pôdorysným rozmerom a podmienkam stavebného povolenia č. 5/72-SP/934-18696/2013 zo dňa 17.09.2013 na stavbu Bytový dom 02, parkoviská a prípojky na inžinierske siete na Muškátovej ul. v Pezinku (parc. č. 2045/24, 2045/5, 2047/129, 2045/61, 2045/62, kat. úz. Pezinok). Stavebné práce boli pozastavené až do doby predloženia geodetického zamerania, ktorým stavebník preukáže súlad stavby s podmienkami územného rozhodnutia a stavebného povolenia, alebo ak by sa preukázal rozpor s uvedenými rozhodnutiami do nadobudnutia právoplatnosti dodatočného povolenia stavby. Z dôvodu, že sa na stavbe BD pracovalo, stavebný úrad dňa 25.07.2017 vydal rozhodnutie na zastavenie prác na stavbe bytového domu.

Stavebník predložil ku zmene pootočenia s posunutím geometrický plán s odstupovými vzdialenosťami, svetlotechnický posudok, vypracovaný prof. Ing. Jozefom Hraškom PhD., zo záverov ktorého vyplýva, že preslnenie a presvetlenie dotknutých obytných miestností stavbou vyhovuje príslušným STN.

Na základe predloženého geometrického plánu a svetlotechnického posudku, stavebný úrad vyhodnotil, že posun voči jestvujúcim stavbám je nepatrný a v zmysle svetlotechnického posudku vyhovuje preslneniu a presvetleniu obytných priestorov v susedných stavbách. Z uvedených dôvodov nezačal konanie na dodatočné povolenie stavby v zmysle § 88a.

Dňa 04.08.2017 požiadal stavebník o povolenie vykonať určité zabezpečovacie práce. Stavebný úrad dňa 18.08.2017 povolil stavebné práce v rozsahu – ukončiť zateplenie objektu, ukončiť dažďové zvody zo strechy, KŠ a dažďové vpuste, zabezpečiť plynovú prípojku.

Dňa 15.01.2018 Mesto Pezinok vydalo rozhodnutie, ktorým povolilo pokračovať v stavebných prácach na bytovom dome.

Stavebný úrad námietku neakceptuje.

2. V zmysle § 18 správneho poriadku – Začatie konania:

1. Konanie sa začína na návrh účastníka konania alebo na podnet správneho orgánu.

2. Konanie je začaté dňom, keď podanie účastníka konania došlo správny orgánu príslušnému vo veci rozhodnúť. Pokiaľ sa konanie začína na podnet správneho orgánu, je konanie začaté dňom, keď tento orgán urobil voči účastníkovi konania prvý úkon.

3. O začatí konania správny orgán upovedomí všetkých známych účastníkov konania; ak mu účastníci konania alebo ich pobyt nie sú známi, alebo pokiaľ to ustanovuje osobitný zákon, upovedomí ich o začatí konania verejnou vyhláškou.

Deň začatia konania je totožný s dňom podania žiadosti v zmysle § 18 správneho poriadku – t.j. v tomto prípade 12.10.2018. Oznámenie o začatí konania bolo až dňa 05.02.2018 a miestne šetrenie s ústnym pojednávaním vykonané dňa 22.03.2018. Pri ústnom pojednávaní boli zistené nedorobky a závady (citované vo výroku rozhodnutia). Do dňa vydania rozhodnutia, ktorým sa povoľuje užívanie stavby, boli nedorobky a závady odstránené.

Stavebný úrad námietku neakceptuje.

3. Predložený geometrický plán je vypracovaný zodpovedným geodetom Ing. Vladimírom Vrzgulom. Stavebný úrad nemá kompetenciu ani dôvod spochybníť predložený geometrický plán (nebol predložený žiadny spochybňujúci GP).. Na základe porovnania geometrického plánu s overenou projektovou dokumentáciou bolo zistené, že nedošlo k zväčšeniu zastavanej plochy budovou. Účastníci konania uvádzajú, že došlo k zväčšeniu zastavanej plochy, v zmysle predloženej projektovej dokumentácie a geometrických plánov k zväčšeniu zastavanej plochy nedošlo; v štádiu prípravy projektovej dokumentácie bol na katastri bol odčlenený pozemok, na ktorom sa mal stavať bytový dom. Toto odčlenenie pozemku však nemuselo byť úplne presné.

Stavebný úrad v danom prípade postupoval v intenciách stavebného zákona a to konkrétne v zmysle § 81 ods.4 stavebného zákona. Je na stavebnom úrade, aby vyhodnotil, či sa jedná o také zmeny, ktoré podliehajú povoleniu zmeny stavby pred dokončením (resp. dodatočnému stavebnému povoleniu), alebo je možné povoliť zmeny v kolaudačnom konaní. V danom konaní vyhodnotil, že uskutočnené zmeny budú povoľované v konaní na kolaudáciu stavby a určil okruh účastníkov konania, ktorých by sa mohli zmeny dotýkať. Oznámenie o začatí tohto konania im bolo zasielané verejnou vyhláškou a bola určená lehota na vyjadrenie námietok a pripomienok (čo niektorí účastníci konania aj využili).

Stavebný úrad účastníkom konania neuprel právo vyjadriť sa a uplatniť svoje námietky a pripomienky. Tak isto by im to bolo možné vyjadriť aj v konaní o dodatočnom povolení stavby, o ktoré účastníci konania vo svojich pripomienkach požadujú.
Stavebný úrad námietku neakceptuje.

4. K umiestneniu stavby v pásme ochrany verejného vodovodu sa kladne vyjadril OÚ v Pezinku – odbor starostlivosti o životné prostredie v stanovisku č. OU-PK-OSZP-2017/010573/Km zo dňa 02.10.2017 - existujúci stav umožní riadne prevádzkovanie, údržbu a prípadné opravy vodovodného potrubia DN 300, preto ako orgán verejnej správy na úseku verejných vodovodov nemá k umiestneniu Bytového domu 02 v pásme ochrany verejného vodovodu DN 300 námietky.
Stavebný úrad námietku neakceptuje.

5. Výzva na zastavenie stavebných prác sa týkala len prác na stavbe bytového domu. Stavebníkovi boli dňa 18.08.2018 povolené zabezpečovacie práce na stavbe bytového domu. Na ostatných stavebných objektoch sa mohlo pracovať. Predložené fotografie zobrazujúce dovoz stavebného materiálu na stavbu nepreukazujú, že sa na stavbe pracovalo. V deň štátneho stavebného dohľadu (14.09.2017) sa na stavbe bytového domu nepracovalo. Že stavba bola dokončená (až na niektoré nedorobky) v deň miestneho zisťovania 22.03.2018, nie je dôkazom, že stavebník nerespektoval zákaz zastavenia stavebných prác, v znení následného súhlasu na vykonanie zabezpečovacích prác.
Stavebný úrad námietku neakceptuje.

6. Konštatujeme, že v tomto prípade, sa nejedná o komunikáciu ako takú v zmysle vyhl. č. 532/2002 Z.z, ale len prístup k parkoviskám – súčasť parkoviska, aj v zmysle ODI schváleného projektu trvalého dopravného značenia a nebude zaradená do siete miestnych komunikácií
Stavebný úrad námietku neakceptuje.

7. ODI Keďže nedošlo k zväčšeniu zastavanej plochy bytovým domom, k úbytku zelene došlo len z dôvodu zmeny dĺžky resp. šírky parkovacích miest – na základe požiadavky, na druhej strane zmenou riešenia smetníkov, došlo k zníženiu spevnených plôch v prospech zelene. Sadové úpravy a detské ihrisko sú do dňa vydania kolaudačného rozhodnutia dokončené. V praxi sa bežne stáva, že počas miestnej obhliadky v rámci kolaudačného konania sú zistené vady a nedorobky. Stavebný úrad kolaudačné rozhodnutie nevydá, pokiaľ nie sú vady brániace bezpečnému užívaniu stavby odstránené.
Stavebný úrad námietku neakceptuje.

8. Stavebník predložil kúpnu zmluvu na pozemky pod balkónmi.
Stavebný úrad námietku neakceptuje.

9. Kontajnerové stojisko bolo upravené v zmysle pripomienok Okresného dopravného inšpektora a Mesta Pezinok, odd. výst. a životného prostredia – Ing. Moťovskej, ktorí im po úprave dali ku kolaudácii kladné stanovisko. Zmeny voči overenej dokumentácii nie sú také, že by vyžadovali samostatné konanie.
Stavebný úrad námietku neakceptuje.

10. Dispozičné zmeny sa týkajú iba posunu časti nenosných priečok a zmeny osadenia časti zariadených predmetov v niektorých bytoch. Zmeny boli vykonané na základe požiadaviek budúcich vlastníkov bytov. Stavebný úrad preveril tieto skutočnosti pri miestnom šetrení v rámci tohto konania. Uvedené zmeny je možné povoliť v kolaudačnom konaní.
Stavebný úrad námietku neakceptuje.

Stavebný úrad preskúmal návrh v kolaudačnom konaní v spojenom s konaní o zmene stavby v zmysle ustanovení § 81 a súvisiacich ustanovení stavebného zákona, vykonávacích vyhlášok a súvisiacich platných právnych predpisov.

Uskutočnené zmeny nie sú v rozpore s platnými právnymi predpismi ako aj stavebným zákonom, nevyžadujú samostatné konanie a týmto rozhodnutím sa zmeny povoľujú.

Odstránenie nedostatkov a závad zistených na miestnom šetrení, boli dokladované predložením prehlásenia o ich odstránení a fotodokumentácie a dokladov dňa 01.06.2018 a následne preverené dotknutými orgánmi.

Navrhovateľ predložil stavebnému úradu všetky potrebné doklady v zmysle § 17 a 18 Vyhlášky MŽP SR 453/2000 Z.z., t.j. projekt skutočného vyhotovenia stavby, doklady o vytýčení stavby,

doklady o výsledkoch predpísaných skúšok, revízne správy, certifikáty, vyhlásenia o zhode, geometrický plán ku kolaudácii, rozhodnutia, stanoviská, vyjadrenia, súhlasy a posúdenia dotknutých orgánov...

K užívaniu stavby sa kladne vyjadrili dotknuté orgány: OÚ Pezinok - OSŽP – OH, ŠVS, OR HaZZ v Pezinku, Inšpektorát práce Bratislava, Regionálny úrad verejného zdravotníctva Bratislava a dotknuté oddelenia Mesta Pezinok.

Užívanie stavby neohrozuje zdravie ani život osôb, ani životné prostredie.

Správny poplatok vo výške 120,- € bol zaplatený v zmysle položky 62a písm. a) ods. 2 zákona č. 145/1995 Z.z. o správnych poplatkoch v znení neskorších predpisov v hotovosti v pokladni MsÚ Pezinok.

Stavebný úrad preskúmal návrh v kolaudačnom konaní v zmysle § 81 stavebného zákona.

Poučenie

Podľa § 54 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) proti tomuto rozhodnutiu možno podať odvolanie v lehote do 15 dní odo dňa oznámenia rozhodnutia na Okresný úrad Bratislava, odbor výstavby a bytovej politiky, prostredníctvom Mesta Pezinok.

Toto rozhodnutie je preskúmateľné súdom po využití všetkých opravných prostriedkov a po nadobudnutí právoplatnosti.

Toto rozhodnutie má povahu verejnej vyhlášky a musí byť v zmysle § 26 ods. 2 správneho poriadku vyvesené po dobu 15 dní na úradnej tabuli Mesta Pezinok, v mieste obvyklým spôsobom a taktiež je zverejnené aj na internetovej stránke Mesta Pezinok – www.pezinok.sk. Posledný deň tejto lehoty je dňom doručenia.




Mgr. Oliver Solga
primátor mesta

Vyvesené dňa: 30. 11. 2018

Zvesené dňa:

Pečiatka a podpis:



Pečiatka a podpis:



Vybavuje: Ing. Zuzana Vojčináková



Doručí sa:**➤ verejnou vyhláškou:**

1. navrhovateľ: MK-Projekt, s.r.o., Ľudovíta Rajtera 24, 902 01 Pezinok
2. vlastník pozemku parc. č. 2045/318, 2047/134, 2047/129: Mesto Pezinok
3. vlastník pozemku parc. č. 2045/24, 2045/61, 2045/62: Ing. Marek Kormanovič,
4. Ľubica Kormanovičová,
5. susedia: vlastníci bytov na nebytových priestorov bytového domu Silvánová 10 (parc. č. 2045/8)
6. vlastníci bytov na nebytových priestorov bytového domu Silvánová 8 (parc. č. 2045/9)
7. vlastníci bytov na nebytových priestorov bytového domu Muškátová 19 (parc. č. 2045/290)
8. vlastníci bytov na nebytových priestorov bytového domu Muškátová 27 (parc. č. 2045/287)
9. vlastníci bytov na nebytových priestorov bytového domu Muškátová 25 (parc. č. 2045/36)
10. projektant: Ing. arch. Peter Satina, eurodesk, s.r.o., Hrnčiarska 29, 902 01 Pezinok

➤ dotknutým orgánom:

1. Okresné riaditeľstvo Hasičského a záchranného zboru v Pezinku, Hasičská 4, 902 01 Pezinok
2. OÚ Pezinok - OSŽP - úsek ŠVS, M.R.Štefánika 10, 902 01 Pezinok
3. OÚ Pezinok - OSŽP - úsek odpadového hospodárstva, M.R.Štefánika 10, 902 01 Pezinok
4. Inšpektorát práce Bratislava, Za Kasárňou 1, 832 64 Bratislava-Nové Mesto
5. RÚVZ, Ružinovská 8, 820 09 Bratislava-Ružinov

na vedomie:

6. navrhovateľ: MK-Projekt, s.r.o., Ľudovíta Rajtera 24, 902 01 Pezinok
7. Mesto Pezinok - primátor mesta, Radničné námestie 7, 902 01 Pezinok
8. Mesto Pezinok - oddelenie majetkovo právne, Radničné námestie 7, 902 01 Pezinok
9. Mesto Pezinok – odd. výstavby a ŽP
10. Ing. Marek Kormanovič,
11. Ľubica Kormanovičová,
12. projektant: Ing.arch. Peter Satina, eurodesk, s.r.o., Hrnčiarska 29, 902 01 Pezinok
13. Slavomíra Stráňavská,