

Mesto PEZINOK

Radničné námestie č. 7, 902 14 Pezinok

Stavebný úrad

V Pezinku, dňa 24.04.2019
Zn.: 5/76-Kol/785-6944/2018-19

KOLAUDAČNÉ ROZHODNUTIE

Navrhovateľ: **BH SM, s.r.o.**, Pribišova 47, 841 05 Bratislava-Karlova Ves
v zastúpení: **Ing. Jozef Kavulič**, Gercenova 29, 851 01 Bratislava-Petržalka

podal dňa 09.03.2018 na Mesto Pezinok - stavebný úrad návrh na kolaudáciu objektu **SO 01 Bytový dom**, Muškátová 1, 3, Pezinok (parc. č.: 2047/21, 2047/22, 2047/143, 2047/144, 2047/145, súp. č.: 2470, 2471, kat. úz.: Pezinok), ktorý je súčasťou stavby: **Nadstavba podkrovia a obnova BD, Muškátová 1-3.**

Na stavbu bolo stavebným úradom Mesta Pezinok vydané stavebné povolenie pod zn.: 5/76-SP/1221-31176/2015-16 dňa 24.03.2016.

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 ústnych pojednávanií spojených s miestnym zisťovaním

podľa § 82 ods.1 stavebného zákona

povoľuje užívanie

Objektu:

SO 01 Bytový dom
ul. Muškátová1, 3, Pezinok

na pozemku parc. č.: **2047/21, 2047/22,** súp. č.: **2470, 2471** kat. úz.: **Pezinok**
s prevismi nadstavby nad pozemkami parc. č. **2047/143, 2047/144, 2047/145** kat. úz.: **Pezinok**

ako súčasť stavby

Nadstavba podkrovia a obnova BD, Muškátová 1-3

Stavba obsahuje: 5 nových bytových jednotiek v nadstavbe podkrovia jestvujúceho bytového domu nasledovne:

Byt č. 17 („A“)	3 obytné miestnosti	podl. plocha bytu 78,55m ²	obytná plocha bytu 50,49m ²
Byt č. 18 („B“)	2 obytné miestnosti	podl. plocha bytu 41,41m ²	obytná plocha bytu 28,14m ²
Byt č. 19 („C“)	2 obytné miestnosti	podl. plocha bytu 40,53m ²	obytná plocha bytu 27,05m ²
Byt č. 20 („D“)	3 obytné miestnosti	podl. plocha bytu 81,96m ²	obytná plocha bytu 51,89m ²
Byt č. 21 („E“)	2 obytné miestnosti	podl. plocha bytu 46,49m ²	obytná plocha bytu 40,20m ²

Byty v podkroví sú prístupné z jestvujúceho posledného podlažia vchodu č. 1 novým dvojramenným schodiskom a novovybudovaným výťahom. K bytom prislúchajú pivničné kobky v suteréne.

Bytový dom je zateplený.

Parkovacie miesta k bytom nadstavby (SO 02 Komunikácie a spevnené plochy) sú vybudované v počte 8 PM a sú predmetom samostatného rozhodnutia.

Pri miestnych zisťovaniach boli vo vybudovanej stavbe zistené tieto nedostatky:

- Nedostatky uvedené v záväzných stanoviskách Inšpektorátu práce Bratislava, OR HaZZ v Pezinku a RÚVZ Bratislava

V rámci kolaudačného konania boli účastníkmi konania vznesené nasledovné námietky:

V rámci oznámenie ústneho pojednávania zo dňa 12.04.2018, konaného dňa 15.05.2018 boli účastníkom konania Jakubom Šuplatom, v zastúpení Advokátskou kanceláriou Bardač s.r.o., doručené dňa 11.05.2018 na Mesto Pezinok, stavebný úrad nasledovné námietky:

Účastník konania predovšetkým namieta vo vzťahu ku Zmene stavby, že

(i) Zmena stavby nezaist'uje bezpečnosť a ochranu zdravia ľudí a životného prostredia ani riadne užívanie Zmeny stavby na určený účel, nakoľko najmä:

a. nedošlo k odstráneniu trvajúceho nebezpečenstva ohrozenia zdravia ľudí a životného prostredia pred vznikom požiaru skratom elektrického vedenia alebo pred zásahom elektrickým prúdom, spôsobené zatečením atmosférických zrážok do rozvodov elektroinštalácie v bytových domoch na ktorých sa Zmena stavby uskutočňuje (ďalej len „Bytové domy“). Ku vzniku uvedeného trvajúceho nebezpečenstva došlo v dôsledku nesprávneho uskutočňovania Zmeny stavby. Stavebník v rámci zhotovovania Zmeny stavby odokryl strechu Bytových domov, čím došlo k otvoreniu ich strešnej a podkrovnej časti a k prenikaniu vlhkosti a atmosférických zrážok cez rozvody elektroinštalácie do bytov a spoločných priestorov v Bytových domoch. Išlo pritom o výrazné dlhodobé zatekanie, keď v Bytových domoch stekala voda po žilách elektrickej inštalácie a vytekala zo zásuviek a svietidiel, čím došlo k zničeniu elektroinštalácie v Bytových domoch;

b. nedošlo k odstráneniu trvajúceho nebezpečenstva ohrozenia zdravia ľudí a životného prostredia pred vznikom požiaru tým, že na Zmene stavby umiestnený bleskozvod nie je riadne uzemnený;

c. nedošlo k splneniu záväznej podmienky určenej Stavebným úradom v bode 15 stavebného povolenia Mesta Pezinok ako príslušného stavebného úradu, č. 5/76- SP/1221-31176/2015-16, zo dňa 24. marca 2016 (ďalej len „Stavebné povolenie“) v spojení s podmienkou Technickej inšpekcie, a. s. uvedenou v bode 13 Stavebného povolenia, že: „Zábradlia musia vyhovovať požiadavkám podľa STN 74 3305 (chýba popis a kóty). Prvý a posledný stupeň každého schodiskového ramena, musia byť výrazne farebne a povrchovou úpravou rozpoznateľné od okolia podľa príl. či. 1.3.7 vyhl. MŽP SR č. 532/2002 Z. z. (chýba popis)“. V súčasnosti nie je splnená žiadna z uvedených podmienok, pričom ide o podmienky, ktorými sa má zabezpečiť ochrana zdravia ľudí. V súčasnosti nie je schodisko ani len vybavené zábradlím, ani prvý a posledný stupeň každého schodiskového ramena nie je rozpoznateľný od okolia;

d. nedošlo k splneniu záväznej podmienky podľa bodu 7 Stavebného povolenia, najmä tým, že doposiaľ nedošlo k obnove balkónov podľa Stavebného povolenia. V rámci obnovy balkónov najmä nedošlo k uskutočneniu odvodnenia balkónov podľa § 29 ods. 5 vyhlášky Ministerstva životného prostredia SR č. 532/2002 Z. z. a nedošlo k umiestneniu takej podlahy na balkóny, ktorá by bola vodotesnou s protišmykovou úpravou podľa § 32 ods. 4 vyhlášky Ministerstva životného prostredia SR č. 532/2002 Z. z.;

e. Účastník konania z opatrnosti namieta, že výťah uskutočnený v rámci uskutočňovania Zmeny stavby nie je prevádzkyschopný. Účastník konania nemá vedomosť o tom, že by došlo k vykonaniu úradnej skúšky vyhradeného technického zariadenia - výťahu, a je toho názoru, že nedošlo. Účastník konania tak z opatrnosti namieta, že nie je zabezpečená bezpečná prevádzka výťahu, teda nie je zaistená bezpečnosť a ochrana zdravia ľudí, ani prístup do rozostavaných bytov v Zmene stavby;

f. Zmena stavby nezaist'uje jej užívanie na určený účel, keďže z nej vychádzajúca elektroinštalácia sa napája na zatečenú elektroinštaláciu;

g. Zmena stavby nezaist'uje jej užívanie na určený účel, keďže doposiaľ nebola Zmena stavby pripojená na rozvod vody;

h. Zmena stavby je významnou obnovou existujúcej budovy v zmysle § 5 ods. 2 písm. c) zákona č. 555/2005 Z. z. o energetickej hospodárnosti budov a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov, a teda je pre ňu energetická certifikácia povinná. V súčasnosti je z vonkajšej strany Zmeny stavby viditeľná ešte drevená konštrukcia jej strechy, čiže ide o nedokončenie tepelnej izolácie Bytových budov, cez ktoré dochádza k tepelným únikom, ktoré neumožňujú dosahovanie parametrov energetickej hospodárnosti budovy ako pre prípad uzatvorenia takýchto tepelných únikov. Bytové domy tak pre neukončenú realizáciu Zmeny stavby nespĺňajú projektovanú energetickú hospodárnosť budovy, no pravdepodobne nespĺňajú ani minimálne požiadavky na energetickú hospodárnosť budov;

i. nedošlo k predloženiu dokladov o vyhovujúcich výsledkoch predpísaných skúšok

a vyhlásení výrobcov o zhode stavebných výrobkov, pričom Účastník konania z opatrnosti namieta, že nedošlo k predloženiu ani ostatných dokladov, ktorých predloženie sa vyžaduje podľa záväzných podmienok Stavebného povolenia; a

(ii) Zmena stavby nebola uskutočnená v súlade s právnymi predpismi, nebola uskutočnená podľa dokumentácie overenej Stavebným úradom v stavebnom konaní a nedodržiava podmienky určené v príslušnom územnom rozhodnutí a v Stavebnom povolení, nakoľko najmä:

a. nedošlo k splneniu záväznej podmienky podľa bodu 15 Stavebného povolenia v spojení s nespĺnením záväznej podmienky podľa bodu 13 Stavebného povolenia, vymedzenou stanoviskom Technickej inšpekcie, a. s., najmä tým, že doposiaľ nedošlo k uskutočneniu primeranej zábrany pri výškovom rozdieli komunikácie a pri voľne prístupnom otvore (schodiskový priestor), kde nie je parapet vysoký najmenej 850 mm a súčasne vonkajší priestor je hlbší ako 500 mm, čo odporuje § 19 ods. 8 vyhlášky Ministerstva životného prostredia SR č. 532/2002 Z. z.; a

b. došlo k porušeniu § 48 ods. 1 Stavebného zákona: „Stavby sa musia uskutočňovať v súlade s overeným projektom a stavebným povolením a musia spĺňať základné požiadavky na stavby“, a to aj v spojení s bodom 20 (t. z. dbať, aby vykonávanými prácami nevznikali škody) a 21 (t. z. postupovať tak, aby sa neohrozovalo a nadmerne neobťažovalo okolie) Stavebného povolenia.

Účastník konania preto nesúhlasí s vydaním kolaudačného rozhodnutia. V tomto Kolaudačnom konaní sú pritom splnené podmienky podľa § 81b Stavebného zákona k tomu, aby Stavebný úrad rozhodol nevydaním kolaudačného rozhodnutia.

Vzhľadom k vyššie uvedenému, Účastník konania navrhuje, aby Stavebný úrad v Kolaudačnom konaní rozhodol podľa § 81b Stavebného zákona tak, že kolaudačné rozhodnutie nevydáva. Eventuálne, ak Stavebný úrad nerozhodne tak ako je uvedené v predchádzajúcej vete, tak Účastník konania navrhuje, aby Stavebný úrad Kolaudačné konanie zastavil.

Advokátska kancelária Bardač s.r.o., zastupujúca vlastníka bytu Jakuba Šuplatu v rámci ústneho pojednávania dňa 25.09.2018 vzniesla nasledovné námietky:

Namietame nedodržanie lehoty na ústne pojednávanie spojené s miestnym zisťovaním, nakoľko nebolo doručované zástupcovi Bardač, s.r.o. a z toho dôvodu sme nemali dostatok času na prípravu.

Pridržiavame sa námietok uplatnených v konaní.

Nové namietame, že počas dažďov dňa 01.09.2018 zatieklo cez zmenu stavby do starej elektroinštalácie bytového domu. Z toho dôvodu hrozí nebezpečenstvo požiaru a úrazu elektrickým prúdom. Namietame, že bleskozvody nie sú riadne uzemnené, namietame, že na prvom a poslednom stupni nie sú bezpečnostné farby, namietame, že výťah nie je užívania schopný a pri zaťažení hlási chybu, namietame nedodržanie vzdialeností medzi vývodmi vody a elektrickými zásuvkami v bytoch v rámci zmeny stavby. Namietame, že nedošlo k likvidácii stavebného odpadu, tento je umiestnený vedľa bytového domu vo veľkokapacitnom kontajneri. Nedošlo k odstráneniu škody po zatečení dažďovej vody do bytov pri výstavbe.

Námietky vznesené účastníkom konania Ing. Ľubošom. Bittnerom

Vyvieť odvetranie kanalizačných stúpačiek nad strechou, dokončiť sokel po obvode BD, pred vstupom do výťahov dorobiť protiprašný náter, výťahová šachta a strojovňa výťahu – dokončiť omietky bielym náterom, vymalovanie schodiska.

Stanovisko stavebného úradu

Námietkami sa stavebný úrad zaoberal, dôsledne ich preskúmal, vyhodnotil z hľadiska predmetu konania a na základe predložených dokladov, stanovísk dotknutých orgánov a fotodokumentácie zohľadniac postupné odstraňovanie nedostatkov ich vo vzťahu k dátumu vydania rozhodnutia zamietla. Podrobnejšie sa jednotlivými námietkami zaoberá v odôvodnení rozhodnutia.

Stanoviská dotknutých orgánov:

OÚ Pezinok OSŽP, odpadové hospodárstvo - vyjadrenie č. OU-PK-OSZP/2018/005824 zo dňa 06.07.2018 – nemá námietky k predloženej dokumentácii v kolaudačnom konaní.

OR HaZZ v Pezinku – stanovisko č. ORHZ-PK2-2018/000923-2 zo dňa 15.05.2018 – s vydaním kolaudačného rozhodnutia z hľadiska protipožiarnej bezpečnosti stavby nesúhlasí z týchto dôvodov:

1. Stavba nebola zrealizovaná podľa schválenej projektovej dokumentácie stavby z hľadiska protipožiarnej bezpečnosti,
2. Pri kolaudácii z úrovne investora neboli predložené o zabudovaných stavebných konštrukciách a stavebných výrobkoch certifikáty a doklady o zhode požiarotechnických charakteristík (skutočnej požiarnej odolnosti horľavosti) v súlade so zákonom č. 133/2013 Z.z. o stavebných výrobkoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov a vyhlášky č. 162/2013 Z.z. ktorou sa ustanovuje zoznam skupín stavebných výrobkov a systémy posudzovania parametrov.
3. V stavbe nebol zabudovaný v požiarnej deliacej konštrukcii požiarny uzáver (vylez na povalový priestor), v súlade s § 45 vyhl. MV SR é. 94/2004 Z.z. , ktorou sa ustanovujú technické požiadavky na protipožiarnu bezpečnosť pri výstavbe a pri užívaní stavieb.
4. V stavbe požiarne uzávěry zabudované v požiarnych deliacich konštrukciách (suterén - 3 ks) sa automaticky neuzatvárali - chýbali samozatváracie zariadenia, v súlade s ustanoveniami § 45 vyhl. MV SR č. 94/2004 Z.z. , ktorou sa ustanovujú technické požiadavky na protipožiarnu bezpečnosť pri výstavbe a pri užívaní stavieb.
5. Chránená úniková cesta typu A pre 'Bytový dom' nemá zabezpečené vetranie v súlade s ustanoveniami § 55 ods. t /podľa prílohy č. 7 ods. 1 písm, a// vyhl. č.94/2004 Z.z., ktorou sa ustanovujú technické požiadavky na protipožiarnu bezpečnosť pri výstavbe a pri užívaní stavieb . Okno je vysoko, nedá sa z úrovne podlažia otvoriť.
6. V suteréne požiarne dvěre zabudované v .stavbe medzi pivničnými kobkami a CH t' C typu A pri otvorení zužovali Šírku únikovej cesty. V súlade s ustanoveniami § 71 ods. 3 vyhl. č.94/2004 Z.z. , ktorou sa ustanovujú technické požiadavky na protipožiarnu bezpečnosť pri výstavbe a pri užívaní stavieb dvěre na únikovej nesmú pri otvorení zúžiť šírku únikovej cesty pod hodnotu určenú cit. vyhl.

Stanovisko č. ORHZ-PK2-2018/002152-2 zo dňa 25.09.2018 s vydaním kolaudačného rozhodnutia z hľadiska protipožiarnej bezpečnosti stavby súhlasí bez pripomienok.

Inšpektorát práce Bratislava – záväzné stanovisko č. IBA-82-78-2.1/ZS-C22,23-18 zo dňa 15.05.2018 – zistil nasledovne nedostatky:

1. Stavba nie je stavebno - technicky ukončená, tak aby bola schopná bezpečného užívania. Neboli predložené doklady preukazujúce splnenie požiadaviek ustanovení právnych predpisov a ostatných predpisov na zaistenie bezpečnosti a ochrany a zdravia pri práci a bezpečnosti prevádzky technických zariadení podľa ustanovenia § 18 ods. 1 písm. b) a písm. c) vyhlášky č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona, čo je v rozpore s ustanovením § 13 ods. 3 zákona č. 124/2006 Z.z. o bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov. (0602).

Vzhľadom na závažnosť zisteného nedostatku, ktorý bezprostredne ohrozuje bezpečnosť a zdravie osôb, resp. nepredloženia dokladov, ktorými sa má preukázať bezpečný stav stavby, uvedeného v bode č. 1 Inšpektorát práce Bratislava nesúhlasí s vydaním kolaudačného rozhodnutia pre predmetnú stavbu.

Záväzné stanovisko č. IBA-133-78-2.1/ZS-C22.23-18 IPBA/IPBA zo dňa 15.08.2018 - zistil nasledovné skutočnosti:

Nedostatok, uvedený v stanovisku inšpektorátu práce č. IBA-82-78-2.1/ZS-C22,23-18 zo dňa 15.05.2018 je čiastočne odstránený a pretrváva v týchto bodoch:

1. Nie je preukázaná ochrana objektu pred atmosférickými účinkami bleskozvodom (bleskozvod nie je zrealizovaný v súlade s projektovou dokumentáciou) v zmysle § 9 ods. 2 a § 9 ods. 4 vyhl. MPSVaR SR č. 508/2009 Z. z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti na zaistenie bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci s technickými zariadeniami tlakovými, zdvíhacími, elektrickými a plynovými a ktorou sa ustanovujú technické zariadenia, ktoré sa považujú za vyhradené technické zariadenia (ďalej len „vyhláška č. 508/2009 Z. z.“), čo je porušením § 13 ods. 3 zákona č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon č. 124/2006 Z.z.“). (0704)

2. Na kolaudačnom konaní nebola preukázaná funkčnosť, prevádzková spoľahlivosť a bezpečnosť elektrického zariadenia - bleskozvodu (bleskozvod nebol zrealizovaný v súlade s projektovou dokumentáciou) správou o odbornej prehliadke a odbornej skúške elektrického zariadenia v zmysle § 9 ods. 1 vyhlášky MPSVR SR č. 508/2009 Z. z čo je porušením § 13 ods. 3 zákona č. 124/2006 Z. z.. (0703)

3. Zábradlie na balkónoch bytového domu nie je zrealizované v súlade s čl. 4.4.3 STN 74 3305:2014, čo je v rozpore s ustanovením § 13 ods. 3 v nadväznosti na ustanovenie § 38 ods. 1 zákona č. 124/2006 Z. z.. (0611)

Vzhľadom na závažnosť zistených nedostatkov, ktoré bezprostredne ohrozujú bezpečnosť a zdravie osôb, resp. nepredloženia dokladov, ktorými sa má preukázať bezpečný stav stavby uvedených v bodoch č. 1 až 3 Inšpektorát práce Bratislava nesúhlasí s vydaním kolaudačného rozhodnutia pre predmetnú stavbu.

Toto stanovisko nahrádza stanovisko č. IBA-82-78-2.1/ZS-C22,23-18 zo dňa 15.05.2018.

Závazné stanovisko č. IBA-181-78-2.1/ZS-C22,23-18 zo dňa 27.11.2018 - zistil nasledovné skutočnosti:

Nedostatky, uvedené v stanovisku inšpektorátu práce č. IBA-133-78-2.1/ZS-C22,23-18 zo dňa 15.08.2018 v bode č. 1 až 3 (t.j. všetky) boli odstránené.

Na základe zisteného Inšpektorát práce Bratislava súhlasí s vydaním kolaudačného rozhodnutia pre predmetnú stavbu.

Toto stanovisko nahrádza stanovisko č. IBA-133-78-2.1/ZS-C22,23-18 zo dňa 15.08.2018.

Regionálny úrad verejného zdravotníctva v Bratislave – vyjadrenie č. HŽP/3698/2018/M zo dňa 30.05.2018 - Na miestnom šetrení dňa 15.05.2018 sa zistilo, že sa jedná o nadstavbu piateho nadzemného podlažia nad existujúcim bytovým domom na Muškátovej 1 a 3 v Pezinku. Vzniklo 5 bytov, ktoré sú prístupné schodiskom a novým výťahom. V suteréne bytového domu majú byť vybudované pivničné kobky. Vzhľadom k tomu, že stavba nebola v čase kolaudácie dokončená a neboli predložené požadované doklady, nie je možné sa k predmetnej veci za daného stavu vyjadriť.

Závazné stanovisko č. HŽP/3698/2018/M zo dňa 21.08.2018 – súhlasí sa s kolaudáciou stavby - SO 01 Bytový dom, ul. Muškátová 1, 3, Pezinok (pare. č. 2047/21, 2047/22, 2047/25, súp. č. 2470, 2471, kat. úz. Pezinok), ktorý je súčasťou stavby Nadstavba podkrovia a obnova BD, Muškátová 1-3. Na základe preskúmania súvisiaceho spisového materiálu bolo zistené, že uvedenie predmetnej stavby do užívania nie je v rozpore s požiadavkami platných právnych predpisov určených na ochranu verejného zdravia.

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

stavba je schopná užívania pre účely nadstavby bytového domu s 5 b.j.

Ďalšie podmienky:

- vlastník stavby je povinný zabezpečiť užívanie stavby v súlade s platnými právnymi predpismi ako aj platnými všeobecne záväznými nariadeniami Mesta Pezinok.

Odôvodnenie

Navrhovateľ podal dňa 09.03.2018 na Mesto Pezinok – stavebný úrad návrh na kolaudáciu objektu **SO 01 Bytový dom**, Muškátová 1, 3, Pezinok (parc. č.: 2047/21, 2047/22, 2047/143, 2047/144, 2047/145, súp. č.: 2470, 2471, kat. úz.: Pezinok),, ktorý je súčasťou stavby Nadstavba podkrovia a obnova BD, Muškátová 1-3.

Mesto Pezinok, stavebný úrad oznámilo v súlade s ustanovením § 80 stavebného zákona dňa 12.04.2018 začatie kolaudačného konania všetkým známym účastníkom konania a dotknutým orgánom a dňa 15.05.2018 vykonalo ústne pojednávanie s miestnym zisťovaním.

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

Na ústnom pojednávaní bolo zistené, že stavba nie je dokončená, neboli predložené doklady o predpísaných skúškach a zabudovaných materiáloch ako ani ďalšie doklady v zmysle § 81b stavebného zákona a § 18 vyhláška č. 453/2002 Z.z. a nie je spôsobilá na užívanie o čom svedčia záväzné stanoviská dotknutých orgánov. V zápisnici z kolaudačného konania bola určená lehota na odstránenie nedostatkov 30 dní.

V rámci ústneho pojednávania boli účastníkom konania Jakobom Šuplatom, v zastúpení Advokátskou kanceláriou Bardač s.r.o., vznesené nasledovné námietky:

(i) Zmena stavby nezaistíuje bezpečnosť a ochranu zdravia ľudí a životného prostredia ani riadne užívanie Zmeny stavby na určený účel, nakoľko najmä:

a. nedošlo k odstráneniu trvajúceho nebezpečenstva ohrozenia zdravia ľudí a životného prostredia pred vznikom požiaru skratom elektrického vedenia alebo pred zásahom elektrickým prúdom,

spôsobené zatečením atmosférických zrážok do rozvodov elektroinštalácie v bytových domoch na ktorých sa Zmena stavby uskutočňuje (ďalej len „Bytové domy“). Ku vzniku uvedeného trvajúceho nebezpečenstva došlo v dôsledku nesprávneho uskutočňovania Zmeny stavby. Stavebník v rámci zhotovovania Zmeny stavby odokryl strechu Bytových domov, čím došlo k otvoreniu ich strešnej a podkrovnej časti a k prenikaniu vlhkosti a atmosférických zrážok cez rozvody elektroinštalácie do bytov a spoločných priestorov v Bytových domoch. Išlo pritom o výrazné dlhodobé zatekanie, keď v Bytových domoch stekala voda po žilách elektrickej inštalácie a vytekala zo zásuviek a svietidiel, čím došlo k zničeniu elektroinštalácie v Bytových domoch;

Stanovisko stavebníka:

a. V prvom rade chceme zdôrazniť, že k pravidelnému zatekaniu vnútorných priestorov bytového domu, hlavne v dvoch najvyšších podlažiach, dochádzalo cez pôvodnú plochú strechu ešte pred zahájením stavebných prác súvisiacich s navrhovanou nadstavbou. Nasvedčuje tomu fotodokumentácia stavu jednotlivých bytov pred zahájením prác. Ďalej chceme zdôrazniť, že pri realizácii samotnej nadstavby nedošlo k odkrytiu krytiny pôvodnej plochej strechy bytového domu, boli v nej prevedené len nevyhnutné zásahy pre montáž stĺpikov nosnej konštrukcie novej stropnej dosky nadstavby, tieto zásahy boli vždy hneď po montáži uvedených prvkov prelepené pásom asfaltovej lepenky. Pripúšťame, že v priebehu týchto prác mohlo pri neočakávanom daždi dôjsť k jednorazovému menšiemu a krátkodobému vniknutiu dažďovej vody do vnútorných priestorov, takéto zatečenie však určite nebolo výrazné, dlhodobé a nemalo za následok vznik nebezpečenstva ohrozenia zdravia ľudí a životného prostredia pred vznikom požiaru skratom elektrického vedenia alebo zásahom elektrickým prúdom. K jednorazovému väčšiemu, ale krátkodobému zatečeniu dažďovej vody došlo v období po betonáži stropnej dosky nadstavby a dokončením krovu a strešnej krytiny strechy nadstavby, kedy pôsobením silného nárazového vetra a privalového dažďa došlo k uvoľneniu a vytrhnutiu časti prekrytia otvoru v stropnej doske nad inštaláčnym jadrom, prechádzajúcim okrem iných aj priestorom bytu p. Šuplatu. Hneď po zistení tohto stavu bola prevedená náprava prekrytia. K ďalšiemu zatekaniu dažďovej vody do priestorov bytového domu už neskôr nedošlo, nakoľko všetky ďalšie zásahy do stropnej alebo strešnej konštrukcie (napr. vybúranie otvoru pre schodisko do nadstavby) boli realizované až po kompletnom dokončení konštrukcie krovu a strešnej krytiny nadstavby. Ak aj došlo v priebehu realizácie stavebných prác súvisiacich s nadstavbou alebo obnovou bytového domu k zatečeniu vnútorných priestorov bytov a spoločných priestorov bytového domu nikdy to nebolo zatečenie výrazné a dlhodobé, ktoré by malo za následok vznik nebezpečenstva ohrozenia zdravia ľudí a životného prostredia.

Stanovisko stavebného úradu

Realizácia stavby bola uskutočňovaná spoločnosťou ASID, a.s., ktorá má v predmete činnosti uskutočňovanie stavieb. Vedenie stavby bolo zabezpečené oprávnenou osobou - stavbyvedúcim. V zmysle vyjadrenia stavebníka mohlo dôjsť k určitému zatečeniu, ktoré bezprostredne po jeho zistení riešil, pričom ale nepripúšťa vznik nebezpečenstva ohrozenia zdravia ľudí a životného prostredia.

Pokiaľ namietateľ preukáže nebezpečenstvo a ohrozenie zdravia a životného prostredia užívaním jeho bytu, - t.j. nebude užívania schopný, bude mu ako vlastníkovi bytu musieť stavebný úrad nariadiť odstrániť vzniknuté nedostatky tak aby bol spôsobilý užívania, resp. vyzvať ho aby uvedený byt až do odstránenia nedostatkov neužíval. V prípade že došlo k poškodeniu majetku namietateľa v súvislosti so stavebnou činnosťou na nadstavbe bytového domu môže si vzniknutú škodu uplatniť v zmysle uzatvorenej zmluvy medzi vlastními bytového domu a stavebníkom, resp. v rámci konania na príslušnom súde.

Námietka je vo vzťahu k predmetu konania kolaudačného rozhodnutia – t.j. k nadstavbe a zatepleniu bytového domu bezpredmetná, zamietá sa

b. nedošlo k odstráneniu trvajúceho nebezpečenstva ohrozenia zdravia ľudí a životného prostredia pred vznikom požiaru tým, že na Zmene stavby umiestnený bleskozvod nie je riadne uzemnený;

Stanovisko stavebníka:

b. Bleskozvod šikmej sedlovej strechy nadstavby je riadne uzemnený a v zmysle celkového posudku Správy o východiskovej odbornej prehliadke a odbornej skúške systému ochrany pred bleskom plne vyhovuje príslušným predpisom a normám platným v čase jeho realizácie.

Stanovisko stavebného úradu

V čase vznesenia námietky bola táto akceptovaná. Stavebník nedostatok odstránil, o čom svedčí súhlasné stanovisko Inšpektorátu práce Bratislave.

Požiadavka je bezpredmetná, zamietá sa.

c. nedošlo k splneniu záväznej podmienky určenej Stavebným úradom v bode 15 stavebného povolenia Mesta Pezinok ako príslušného stavebného úradu, č. 5/76- SP/1221-31176/2015-16, zo dňa 24. marca 2016 (ďalej len „Stavebné povolenie“) v spojení s podmienkou Technickej inšpekcie, a. s. uvedenou v bode 13 Stavebného povolenia, že: „Zábradlia musia vyhovovať požiadavkám podľa STN 74 3305 (chýba popis a kóty). Prvý a posledný stupeň každého schodiskového ramena, musia byť výrazne farebne a povrchovou úpravou rozpoznateľné od okolia podľa príl. či. 1.3.7 vyhl. MŽP SR č. 532/2002 Z. z. (chýba popis)“. V súčasnosti nie je splnená žiadna z uvedených podmienok, pričom ide o podmienky, ktorými sa má zabezpečiť ochrana zdravia ľudí. V súčasnosti nie je schodisko ani len vybavené zábradlím, ani prvý a posledný stupeň každého schodiskového ramena nie je rozpoznateľný od okolia;

Stanovisko stavebníka:

c. Schodiskové rameno v nadstavbe bytového domu je v úrovni medzipodesty v priestore okenného otvoru , resp. v úrovni podesty chodby v priestore medzi stenou výťahovej šachty a stenou schodiskového priestoru vybavené oceľovým zábradlím plne vyhovujúcim požiadavkám STN 74 3305. Zvislé steny všetkých schodiskových ramien pôvodného bytového domu i nadstavby sú opatrené schodiskovým madlom zodpovedajúcim požiadavkám vyššie uvedenej STN.

Prvý a posledný stupeň schodiskových ramien vedúcich do priestoru nadstavby sú farebne rozlíšené od ostatných stupňov týchto ramien. Akákoľvek úprava konštrukcie schodiska pôvodnej časti bytového domu nebola v rámci obnovy bytového domu požadovaná a ani zmluvne dohodnutá, napriek tomu sme vyhovelí vznesenej námietke a prvý a posledný stupeň každého schodiskového ramena farebne rozlíšili od ostatných stupňov nalepením výstražnej pásky.

Stanovisko stavebného úradu

Namietaný nedostatok bol aktuálny v čase vznesenia námietky. Na základe záväzného stanoviska Inšpektorátu práce Bratislava boli nedostatky odstránené. Predmetom kolaudácie je schodiskové rameno vedúce z existujúceho posledného podlažia do nadstavby. Za označenie prvého a posledného stupňa v ostatných schodiskových ramenách zodpovedajú vlastníci stavby, resp. správca bytového domu, pokiaľ to vyplýva zo zmluvy o správe. Je na vôli a rozhodnutí stavebníka odstraňovať nedostatky existujúcej stavby.

Požiadavka je bezpredmetná, zamietá sa.

d. nedošlo k splneniu záväznej podmienky podľa bodu 7 Stavebného povolenia, najmä tým, že doposiaľ nedošlo k obnove balkónov podľa Stavebného povolenia. V rámci obnovy balkónov najmä nedošlo k uskutočneniu odvodnenia balkónov podľa § 29 ods. 5 vyhlášky Ministerstva životného prostredia SR č. 532/2002 Z. z. a nedošlo k umiestneniu takej podlahy na balkóny, ktorá by bola vodotesnou s protišmykovou úpravou podľa § 32 ods. 4 vyhlášky Ministerstva životného prostredia SR č. 532/2002 Z. z.;

Stanovisko stavebníka:

d. Celková obnova pôvodných balkónov bytového domu bola prevedená v súlade so schválenou projektovou dokumentáciou. Na povrchu balkónovej dosky bola, po odstránení pôvodnej podlahy, prevedená nová spádová vrstva z betónového poteru (s vyspádovaním k odkvapu balkóna), vodotesná hydroizolácia (prevedená v dvoch vrstvách vrátane tesniacich pásov po obvode balkónovej dosky a v styku so zvislou stenou), oplechovanie balkónovej dosky a nášlapná vrstva podlahy z keramickej dlažby (vrátane keramickeho soklíka). Keramická dlažba ktorá bola aplikovaná na balkónoch, rovnako ako aj lepidlo a špárovacia hmota pre dlažbu, svojimi vlastnosťami a povrchovou úpravou umožňuje jej použitie na konštrukciu balkónov a terás, čo je preukázateľne dokladované ich certifikátmi.

Stanovisko stavebného úradu

Obnova balkónov bola uskutočnená v zmysle projektovej dokumentácie spracovanej odbornou spôsobilým projektantom. Predmetom stavebného povolenia nebolo riešenie zmeny existujúceho

spôsobu odvodnenia balkónov. Stavebník predložil certifikáty použitých stavebných materiálov – dlažba protišmyková úprava, hydroizolačné vrstvy. Inšpektorát práce nedostatky nezistil. Požiadavka je bezpredmetná, zamietá sa.

e. Účastník konania z opatrnosti namieta, že výťah uskutočnený v rámci uskutočňovania Zmeny stavby nie je prevádzkyschopný. Účastník konania nemá vedomosť o tom, že by došlo k vykonaniu úradnej skúšky vyhradeného technického zariadenia - výťahu, a je toho názoru, že nedošlo. Účastník konania tak z opatrnosti namieta, že nie je zabezpečená bezpečná prevádzka výťahu, teda nie je zaistená bezpečnosť a ochrana zdravia ľudí, ani prístup do rozostavaných bytov v Zmene stavby;

Stanovisko stavebníka:

e. Osobný výťah umiestnený vo vchode Muškátová 1 je plne prevádzkyschopný, čo preukázateľne dokladuje Záverečný protokol o posúdení daného výrobku a EÚ certifikát o zhode, vydané certifikovaným inšpekčným orgánom.

Stanovisko stavebného úradu

Stavebník predložil EÚ certifikát o zhode č. S2018/01609/EIC COV/ZZ a záverečný protokol v ktorom je uvedené, že výťah spĺňa technické požiadavky z hľadiska bezpečnosti. Závažnosť, ktorá sa vyskytla počas kolaudácie bola odstránená. Inšpektorát práce nedostatky nezistil.

Námietka je bezpredmetná, zamietá sa.

f. Zmena stavby nezaistuje jej užívanie na určený účel, keďže z nej vychádzajúca elektroinštalácia sa napája na zatečenú elektroinštaláciu;

Stanovisko stavebníka:

f. Elektroinštalácia nadstavby bytového domu nie je napojená na pôvodnú inštaláciu bytového domu, je riešená samostatnou novou prípojkou z hlavnej rozvodnej skrine osadenej pri vchode do bytového domu Muškátová 1, čo je preukázateľne dokladované východiskovou správou o odbornej prehliadke a odbornej skúške elektrického zariadenia - prípojky do nadstavby bytového domu.

Stanovisko stavebného úradu

V zmysle schválenej projektovej dokumentácie sa nadstavba nepripája na existujúcu elektroinštaláciu bytového domu, ale je riešená novou samostatnou prípojkou z rozvodnej skrine. Predložená východisková správa o odbornej prehliadke a odbornej skúške elektrického zariadenia - prípojky v ktorej je konštatované, že elektrické zariadenie je schopné bezpečnej prevádzky. Inšpektorát práce nedostatky nezistil.

Námietka je bezpredmetná, zamietá sa.

g. Zmena stavby nezaistuje jej užívanie na určený účel, keďže doposiaľ nebola Zmena stavby pripojená na rozvod vody;

Stanovisko stavebníka:

g. Jednotlivé byty nadstavby sú pripojené na rozvod vody, kanalizácie a vykurovania, čo je preukázateľne dokladované Zápisom o prevedených skúškach vodovodnej inštalácie, kanalizačnej inštalácie a vykurovania.

Stanovisko stavebného úradu

Stavebník predložil protokoly o vykonaných skúškach inštalácií. V rámci kolaudačného konania bol prívod vody odskúšaný.

Námietka je bezpredmetná, zamietá sa.

h. Zmena stavby je významnou obnovou existujúcej budovy v zmysle § 5 ods. 2 písm. c) zákona č. 555/2005 Z. z. o energetickej hospodárnosti budov a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov, a teda je pre ňu energetická certifikácia povinná. V súčasnosti je z vonkajšej strany Zmeny stavby viditeľná ešte drevená konštrukcia jej strechy, čiže ide o nedokončenie tepelnej izolácie Bytových budov, cez ktoré dochádza k tepelným únikom, ktoré neumožňujú dosahovanie parametrov energetickej hospodárnosti budovy ako pre prípad uzatvorenia takýchto tepelných únikov. Bytové domy tak pre neukončenú realizáciu Zmeny stavby nespĺňajú projektovanú energetickú

hospodárnosť budovy, no pravdepodobne nespĺňajú ani minimálne požiadavky na energetickú hospodárnosť budov;

Stanovisko stavebníka:

h. Pôvodná časť bytového domu, ako aj jej nadstavba, spĺňajú po kompletnom dokončení všetkých stavebných prác minimálne požiadavky na energetickú hospodárnosť budov platné v čase povoľovania stavby. Splnenie týchto požiadaviek preukázateľne dokladuje Energetický certifikát, vydaný v zmysle príslušných zákonov pre bytový dom Muškátová 1-3.

Stanovisko stavebného úradu

Stavebník predložil energetický certifikát, v rámci ktorého je budova po uskutočnenej obnove zaradená do energetickej triedy B. Jedná sa o významne obnovenú budovu, pri obnove ktorej je povinnosť uplatniť najnovšie poznatky z hľadiska úspor energií je povinnosťou ak je to technicky, funkčne a ekonomicky uskutočniteľné. V rámci energetického certifikátu je uvedené, že nie sú potrebné opatrenia na zlepšenie energetickej hospodárnosti budovy.

Námietka sa zamieta.

i. nedošlo k predloženiu dokladov o vyhovujúcich výsledkoch predpísaných skúšok a vyhlásení výrobcov o zhode stavebných výrobkov, pričom Účastník konania z opatrnosti namieta, že nedošlo k predloženiu ani ostatných dokladov, ktorých predloženie sa vyžaduje podľa záväzných podmienok Stavebného povolenia;

Stanovisko stavebníka:

i. pri ústnom pojednávaní kolaudačného konania boli predložené všetky požadované doklady, t.z. okrem iného i doklady o vyhovujúcich výsledkoch predpísaných skúšok a vyhlásení výrobcov o zhode stavebných výrobkov.

Stanovisko stavebného úradu

Stavebník predložil v rámci ústneho pojednávania dňa 25.09.2018 požadované doklady o predpísaných skúškach a vyhlásenia o parametroch a certifikáty použitých materiálov.

Námietka sa zamieta.

(ii) Zmena stavby nebola uskutočnená v súlade s právnymi predpismi, nebola uskutočnená podľa dokumentácie overenej Stavebným úradom v stavebnom konaní a nedodržiava podmienky určené v príslušnom územnom rozhodnutí a v Stavebnom povolení, nakoľko najmä:

a. nedošlo k splneniu záväznej podmienky podľa bodu 15 Stavebného povolenia v spojení s nespĺnením záväznej podmienky podľa bodu 13 Stavebného povolenia, vymedzenou stanoviskom Technickej inšpekcie, a. s., najmä tým, že doposiaľ nedošlo k uskutočneniu primeranej zábrany pri výškovom rozdieli komunikácie a pri voľne prístupnom otvore (schodiskový priestor), kde nie je parapet vysoký najmenej 850 mm a súčasne vonkajší priestor je hlbší ako 500 mm, čo odporuje § 19 ods. 8 vyhlášky Ministerstva životného prostredia SR č. 532/2002 Z. z.; a

Stanovisko stavebníka:

a. Voľne prístupný okenný otvor na schodisku nadstavby, pri ktorom nie je parapet vysoký najmenej 850mm a súčasne vonkajší priestor je hlbší ako 500mm, rovnako ako aj časť chodby nadstavby nad nástupným ramenom schodiska do nadstavby, je opatrený pevnou zábranou z oceľového zábradlia.

Stanovisko stavebného úradu

V čase podania námietky akceptované, stavebník nedostatok odstránil – bolo osadené zábradlie.

Námietka sa zamieta.

b. došlo k porušeniu § 48 ods. 1 Stavebného zákona: „Stavby sa musia uskutočňovať v súlade s overeným projektom a stavebným povolením a musia spĺňať základné požiadavky na stavby“, a to aj v spojení s bodom 20 (t. z. dbať, aby vykonávanými prácami nevznikali škody) a 21 (t. z. postupovať tak, aby sa neohrozovalo a nadmerne neobťažovalo okolie) Stavebného povolenia.

Účastník konania preto nesúhlasí s vydaním kolaudačného rozhodnutia. V tomto Kolaudačnom konaní sú pritom splnené podmienky podľa § 81b Stavebného zákona k tomu, aby Stavebný úrad rozhodol nevydaním kolaudačného rozhodnutia.

Vzhľadom k vyššie uvedenému, Účastník konania navrhuje, aby Stavebný úrad v Kolaudačnom konaní rozhodol podľa § 81b Stavebného zákona tak, že kolaudačné rozhodnutie nevydáva. Eventuálne, ak Stavebný úrad nerozhodne tak ako je uvedené v predchádzajúcej vete, tak Účastník konania navrhuje, aby Stavebný úrad Kolaudačné konanie zastavil.

Stanovisko stavebníka:

b. Stavba bola realizovaná v súlade s overeným projektom a stavebným povolením, počas uskutočňovania jednotlivých prác boli priebežne vykonávané a prijímané opatrenia na minimalizovanie možnosti vzniku škôd spôsobených stavbou v priestoroch bytového domu. Stavebné práce boli prevádzané tak, aby nadmerne neobťažovali a neohrozovali okolie.

Citované z časti vyjadrenia stavebníka k námietkam zo dňa 25.09.2018:

V bytoch kde boli zhotoviteľovi nahlásené vzniknuté škody spôsobené zatečením v priebehu realizácie stavby, okrem bytu vo vlastníctve p. Šuplatu, došlo po dohode s vlastníckmi jednotlivých bytov k odstráneniu týchto škôd, a to buď priamo zhotoviteľom stavby alebo vlastníkom bytu s finančnou kompenzáciou škody zo strany zhotoviteľa. Oprava bytu vo vlastníctve p. Šuplatu nebola zhotoviteľovi stavby, napriek jeho snahe a ochote, vlastníkom umožnená a následné požiadavky vlastníka predmetného bytu na rozsah opravy škôd v byte neboli pre zhotoviteľa prijateľné z dôvodu neúmerných nárokov na rozsah opravy bytu, nezodpovedajúcich rozsahu vzniknutých škôd a stavu bytu pred zahájením stavebných prác.

Stanovisko stavebného úradu

Stavebný úrad pripúšťa určité nedostatky počas realizácie predmetnej stavby, ktorými sa v priebehu uskutočňovania stavby aj zaoberal. Na riešenej stavbe stavebný úrad vykonal dňa 22.08.2017 na základe podnetu obyvateľov a vlastníkov bytového domu štátny stavebný dohľad (ŠSD). V rámci záverov ŠSD bola konštatovaná zodpovednosť stavebníka za škody v súvislosti so stavebnou činnosťou v zmysle § 420 a § 420a Občianskeho zákonníka, povinnosť stavebníka dodržiavať čl. 20 stavebného povolenia - dbať, aby čo najmenej rušil užívanie susedných bytov, pozemkov alebo stavieb a aby vykonávanými prácami nevznikli škody, ktorým možno zabrániť, povinnosť predchádzať vzniku škodových udalostí a v prípade vzniku škody ju odstrániť, povinnosť odstrániť škody najneskôr do kolaudácie stavby.

Zároveň bol stavebník vyzvaný na zaistenie bezpečnosti práce na stavenisku ako i bezpečnosti osôb nachádzajúcich na stavenisku.

Na základe vyjadrenia stavebníka mal tento záujem na riešení vzniknutých škôd o čom svedčí, že po vykonaní ŠSD nebol na stavebný úrad doručený žiaden ďalší podnet.

V prípade, že nedôjde ku vzájomnej dohode medzi tým kto škodu spôsobil a postihnutým, rozhodnutie o náhrade škody prislúcha príslušnému súdu a nie je v kompetencii stavebného úradu.

Stavebník predložil požadované doklady, dotknuté orgány vydali súhlasné stanoviská ku kolaudácii riešenej stavby.

Námietka sa zamietla.

Dňa 15.06.2018 navrhovateľ požiadala Mesto Pezinok, stavebný úrad o predĺženie lehoty v ktorej dokončí stavbu a to do 31.07.2018.

Na základe vyššie uvedených skutočností, Mesto Pezinok, stavebný úrad kolaudačné konanie rozhodnutím zn. 5/76-prer.kol/1933-6944/2018 zo dňa 25.06.2018 prerušilo.

Dňa 31.07.2018 bola na Mesto Pezinok, stavebný úrad doručená žiadosť navrhovateľa o pokračovanie kolaudačného konania s prehlásením, že stavba je spôsobilá na užívanie.

Mesto Pezinok, stavebný úrad oznámilo v súlade s ustanovením § 80 stavebného zákona dňa 21.08.2018 pokračovanie kolaudačného konania všetkým známym účastníkom konania a dotknutým orgánom a dňa 25.09.2018 vykonal nové ústne pojednávanie s miestnym zisťovaním.

V rámci ústneho pojednávania spojeného s miestnym zisťovaním boli účastníkmi konania vznesené nasledovné námietky:

Advokátska kancelária Bardač s.r.o., zastupujúca vlastníka bytu Jakuba Šuplatu v rámci ústneho pojednávania dňa 25.09.2018 vzniesla nasledovné námietky:

Namietame nedodržanie lehoty na ústne pojednávanie spojené s miestnym zisťovaním, nakoľko nebolo doručované zástupcovi Bardač, s.r.o. a z toho dôvodu sme nemali dostatok času na prípravu.

Pridržiavame sa námietok uplatnených v konaní.

Nové namietame, že počas dažďov dňa 01.09.2018 zatieklo cez zmenu stavby do starej elektroinštalácie bytového domu. Z toho dôvodu hrozí nebezpečenstvo požiaru a úrazu elektrickým prúdom. Namietame, že bleskozvody nie sú riadne uzemnené, namietame, že na prvom a poslednom stupni nie sú bezpečnostné farby, namietame, že výťah nie je užívania schopný a pri zaťažení hlási chybu, namietame nedodržanie vzdialeností medzi vývodmi vody a elektrickými zásuvkami v bytoch v rámci zmeny stavby. Namietame, že nedošlo k likvidácii stavebného odpadu, tento je umiestnený vedľa bytového domu vo veľkokapacitnom kontajneri. Nedošlo k odstráneniu škody po zatečení dažďovej vody do bytov pri výstavbe.

Stanovisko stavebníka:

- neevidujeme žiadne ohlásenie alebo akúkoľvek inú informáciu o údajnom zatečení do bytového domu zo dňa 01.09.2018. V bytoch nadstavby nie sú, a to pred ale ani po uvedenom dátume, registrované žiadne stopy po zatečení. Rovnako sme v uvedenom termíne neboli oboznámení o prípadnom zatečení do bytov alebo spoločných priestorov bytového domu zo strany žiadneho vlastníka/vlastníkov bytov v bytovom dome, resp. zo strany správcu bytového domu. Preto považujeme námietku že v uvedenom dátume došlo k zatečeniu do starej elektroinštalácie bytového domu cez nadstavbu, resp. ako je uvedené v námietkach cez zmenu stavby za neopodstatnenú a zavádzajúcu.
- bleskozvod šikmej sedlovej strechy nadstavby je riadne uzemnený a v zmysle celkového posudku Správy o východiskovej odbornej prehliadke a odbornej skúške systému ochrany pred bleskom plne vyhovuje príslušným predpisom a normám platným v čase jeho realizácie.
- prvý a posledný stupeň schodiskových ramien vedúcich do priestoru nadstavby sú farebne rozlíšené od ostatných stupňov týchto ramien. Akákoľvek úprava konštrukcie schodiska pôvodnej časti bytového domu nebola v rámci obnovy bytového domu požadovaná a ani zmluvne dohodnutá, napriek tomu sme vyhovelí vznesenej námietke a prvý a posledný stupeň každého schodiskového ramena farebne rozlíšili od ostatných stupňov nalepením výstražnej pásky
- osobný výťah umiestnený vo vchode Muškátová 1 je plne prevádzkyschopný, čo preukázateľne dokladuje Záverečný protokol o posúdení daného výrobku a EÚ certifikát o zhode, vydané certifikovaným inšpekčným orgánom. Drobná technická chyba (signalizácia preťaženia výťahu) bola odstránená oprávneným technikom spoločnosti zabezpečujúcej stály servis daného výťahu, t.z. Baďura Elektro-výťahy.
- vo všetkých bytoch nadstavby je vzdialenosť medzi vývodmi vody a elektrickými zásuvkami plne v súlade s platnými predpismi.
- stavebný odpad uložený v kontajneri, umiestnenom vedľa bytového domu, bol odvezený a likvidovaný oprávnenou organizáciou na túto činnosť.
- v bytoch kde boli zhotoviteľovi nahlásené vzniknuté škody spôsobené zatečením v priebehu realizácie stavby, okrem bytu vo vlastníctve p. Šuplatu, došlo po dohode s vlastníkmi jednotlivých bytov k odstráneniu týchto škôd, a to buď priamo zhotoviteľom stavby alebo vlastníkom bytu s finančnou kompenzáciou škody zo strany zhotoviteľa. Oprava bytu vo vlastníctve p. Šuplatu nebola zhotoviteľovi stavby, napriek jeho snahe a ochote, vlastníkom umožnená a následné požiadavky vlastníka predmetného bytu na rozsah opravy škôd v byte neboli pre zhotoviteľa prijateľné z dôvodu neúmerných nárokov na rozsah opravy bytu, nezodpovedajúcich rozsahu vzniknutých škôd a stavu bytu pred zahájením stavebných prác.

Stanovisko stavebného úradu

Mesto Pezinok, stavebný úrad oznámilo verejnou vyhláškou pokračovanie kolaudačného konania vyvesenou od 22.08.2018 do 06.09.2018 na úradnej tabuli a v mieste stavby. Termín ústneho pojednávania bol stanovený na 25.09.2018, čím bol vytvorený primeraný a dostatočný časový priestor pre všetkých účastníkov konania.

K námietkam vzneseným v rámci ústneho pojednávania dňa 15.5.2018 sa stavebný úrad vyjadril samostatne v predchádzajúcich bodoch odôvodnenia.

V prípade, že došlo ku škodovej udalosti, je potrebné si ju uplatniť voči stavebníkovi, príp. zhotoviteľovi v zmysle zmluvy, resp. v občianskoprávnom konaní na príslušnom súde.

Nedostatky na kolaudovanej stavbe boli stavebníkom postupne odstraňované. Odstránenie nedostatkov preukazuje aj súhlasné stanovisko inšpektorátu práce Bratislava zo dňa 27.11.2018. Kontajner na stavebný odpad vedľa bytového domu bol odstránený. K nakladaniu s odpadmi vydal súhlasné stanovisko OÚ Pezinok, odbor starostlivosti o ŽP, štátna správa odpadového hospodárstva. Okrem právneho zástupcu p. Šuplatu neboli v kolaudačnom konaní vznesené vlastními bytov žiadne námietky týkajúce sa spôsobených škôd a ich neodstránením. Ako bolo vyššie konštatované – poškodenie majetku si pán Šuplata môže uplatniť v konaní na súde. Stavebný úrad nie je oprávnený rozhodovať vo veciach majetkovoprávných. Námietky sa zamietajú.

Námietky vznesené účastníkom konania Ing. Ľubošom. Bittnerom

Vyviest' odvetranie kanalizačných stúpačiek nad strechou, dokončiť sokel po obvode BD, pred vstupom do výťahov dorobiť protiprašný náter, výťahová šachta a strojovňa výťahu – dokončiť omietky bielym náterom, vymalovanie schodiska.

Stanovisko stavebníka:

Všetky námietky vznesené na ústnom pojednávaní kolaudačného konania dňa 25.09.2018 zo strany zástupcu vlastníkov p. Bittnera boli v plnom rozsahu odstránené a požadované práce zrealizované.

Stanovisko stavebného úradu

V čase podania námietok boli akceptované, v súčasnosti sú odstránené.

Námietky sa zamietajú ako bezpredmetné.

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

Stavba bola uskutočnená podľa dokumentácie overenej v stavebnom konaní s drobnými odchýlkami. Uskutočnené zmeny – drobné dispozičné zmeny v byte č. 19 (C) z 1 izbového na 2 izbový byt – v zmysle výkresu skutočného vyhotovenia. Zmeny v podhlade časti stropných konštrukcií zo šikmého na rovný SDK podhlad – v zmysle súpisu odchýliek.

Zmeny v počte izieb boli premietnuté do prepočtu statickej dopravy a sú predmetom samostatného povolenia na užívanie parkovacích státí.

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

Nedostatky z miestnych zisťovaní boli odstránené doložením dokladov, súhlasných stanovísk dotknutých orgánov a fotodokumentácie.

Vlastník pozemku – Mesto Pezinok preukázal, že už dňa 15.03.2018 podal na Okresný súd Bratislava III. návrh na vydanie platobného rozkazu v zmysle ustanovenia § 265 zákona č. 160/2015 Z.z. civilný sporový poriadok. Na základe uvedenej skutočnosti Mesto Pezinok špeciálny stavebný úrad konanie rozhodnutím zn. 5/76-prer. Kol/785-6944/2018-19 dňa 15.02.2019 prerušilo do vyriešenia predbežnej otázky – právoplatného rozhodnutia súdu, resp. iného usporiadania povinností navrhovateľa voči vlastníkovi pozemku, nakoľko ku dňu vydania rozhodnutia nedošlo k ukončeniu konania na Okresnom súde Bratislava III. ani k inému vysporiadaniu.

Listom zo dňa 02.04.2019, doručeným na stavebný úrad dňa 10.04.2019 vlastník pozemku - Mesto Pezinok, oznámilo, že pominula prekážka ktorá bránila vydaniu kolaudačného rozhodnutia.

Navrhovateľ v zastúpení predložil stavebnému úradu všetky potrebné doklady v zmysle § 17 a 18 Vyhlášky MŽP SR 453/2000 Z.z.

Povolenie užívania parkovacích miest k bytom nadstavby bolo povolené kolaudačným rozhodnutím vydaným Mestom Pezinok, špeciálnym stavebným úradom pod zn. 5/76-kol/784-6936/2018-18 dňa 12.04.2019.

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

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.

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.




Ing. arch. Igor Hianik
primátor mesta

Vyvesené dňa: 10.5.2019

Zvesené dňa:

Pečiatka a podpis: 

Pečiatka a podpis:



Doručí sa:

Verejnou vyhláškou

1. navrhovateľ v zastúpení: Ing. Jozef Kavulič, Gercenova 29, 851 01 Bratislava-Petržalka
2. vlastníci pozemkov pod stavbou
3. vlastníci stavby, bytov a nebytových priestorov

Dotknutým orgánom:

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

Na vedomie:

8. navrhovateľ: BH SM, s.r.o., Považská 23, 831 03 Bratislava-Nové Mesto
9. Mesto Pezinok - primátor mesta
10. Mesto Pezinok – právne odd.
11. Mesto Pezinok – ref. správy majetku
12. Mesto Pezinok – odd. výstavby a ŽP
13. Správca: AG – EXPERT, s.r.o., Bancíkovej 1/A, 821 03 Bratislava

14. Navrhovateľ v zastúpení: Ing. Jozef Kavulič, Gercenova 29, 851 01 Bratislava

Vybavuje: Ing. Križanová