



MESTSKÁ ČASŤ BRATISLAVA-NOVÉ MESTO

Junácka ul. č. 1, 832 91 Bratislava 3

1768/2018/UKSP/BEA/HAVK/VIDM-44

Bratislava 18.6.2018

ROZHODNUTIE

Mestská časť Bratislava - Nové Mesto, ako stavebný úrad príslušný podľa § 117 ods. 1 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov (ďalej len „stavebný zákon“) v spojitosti s § 7b zákona č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislave v znení neskorších predpisov (ďalej len „stavebný úrad“) na základe uskutočneného konania vedeného podľa ust. § 88a a § 88 ods. 1 písm. b) stavebného zákona rozhodla takto:

podľa ust. § 46 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní v znení neskorších predpisov (ďalej správny poriadok) a ust. § 88 ods. 1 písm. b) a § 88a stavebného zákona

dodatočne p o v o ľ u j e

stavebné úpravy:" Oprava plochých terás nad bytmi bytového domu na ulici Odbojárov 4-8 " v Bratislave na pozemku parc. č. 11292/1, 11292/2 a 11292/3 v katastrálnom území Nové Mesto stavebníkovi vlastníkom bytov a nebytových priestorov na ulici Odbojárov 4-8 v Bratislave.

Stupeň rozostavanosti - stavebné úpravy spojené s opravou plochých terás nad bytmi sú ukončené, neukončené sú osadenia zábradlí na zmenšených plochách terasách.

Pre dokončenie stavby sa určujú tieto podmienky:

1. Stavba bude dokončená podľa dokumentácie vypracovanej spoločnosťou VM PROJEKT s.r.o., v máji 2013, ktorá je overená v konaní a je súčasťou tohto povolenia. Prípadné zmeny nesmú byť urobené bez predchádzajúceho povolenia stavebného úradu.
2. Pri dokončovaní stavby je nutné dodržiavať predpisy týkajúce sa bezpečnosti práce a technických zariadení a dbať na ochranu zdravia a osôb na stavenisku.
3. Stavba bude dokončená najneskôr do 2 mesiacov od právoplatnosti tohto povolenia. So stavebnými prácami možno začať až po právoplatnosti tohto rozhodnutia.
4. Stavba bude dokončovaná zhotoviteľom. Stavebník oznámi stavebnému úradu do 15 dní po ukončení výberového konania zhotoviteľa stavby a zároveň stavebník predloží doklady o odbornej spôsobilosti zhotoviteľa stavby. Zhotoviteľ zabezpečí na stavbe výkon činnosti stavbyvedúceho oprávnenou osobou..
5. Úprava staveniska:
 - stavebný materiál skladovať len v priestore staveniska
 - na stavenisku musí byť udržiavaný poriadok
 - v spoločných častiach bytového domu udržiavať čistotu

- pri realizácii stavebných prác nie sú prípustné žiadne metódy a búracia technika, ktorá by vniesla dynamické namáhanie do existujúcej stavby
 - stavebník musí zabezpečiť zamedzenie vstupu na stavenisko cudzím osobám
 - sypký materiál musí byť zabezpečený proti úletu
 - obmedziť pri realizácii stavby znečisťovanie ovzdušia sekundárnou prašnosťou, vznikajúcou pri stavebných prácach a preprave materiálu
6. Stavebník je povinný stavbu označiť štítkom na viditeľnom mieste s týmito údajmi:
- označenie stavby
 - označenie stavebníka
 - kto a kedy stavbu povolil
 - termín ukončenia stavby.
7. Stavebník je povinný mať na stavbe schválenú a overenú projektovú dokumentáciu a viesť o stavebných prácach denník.
8. Stavebník je povinný podľa § 66 ods. 2) stavebného zákona oznámiť stavebnému úradu začatie resp. pokračovanie v realizácii stavby.
9. Stavebník je povinný:
- maximálne obmedziť negatívne vplyvy stavebných prác na životné prostredie
 - neporušovať predovšetkým v noci a v dňoch pracovného pokoja ústavné právo na primeraný odpočinok a právo na priaznivé životné prostredie
 - počas stavebných prác dodržiavať ustanovenia Vyhlášky MZ SR č. 549/2007 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o prípustných hodnotách hluku, infrazvuku a vibrácií a o požiadavkách na objektivizáciu hluku, infrazvuku a vibrácií v životnom prostredí.

Nedodržanie podmienok stavebného povolenia je v zmysle § 105 ods. 2 písm. a) stavebného zákona priestupkom, ktorého sa stavebník dopustí tým, že mení stavbu v rozpore s vydaným stavebným povolením a môže mu byť uložená pokuta do výšky 830 €.

Po ukončení prác stavebník predloží na stavebný úrad návrh na kolaudáciu, nakoľko stavbu nemožno užívať bez právoplatného kolaudačného rozhodnutia.

V konaní boli vznesené námietky účastníkmi konania Ing. Ondrejom Černákom , Annou Černákovou, obaja bytom Mudroňova 4, 811 03 Bratislava, Adamom Novotom, bytom Odbojárov 4, 831 04 Bratislava a Ing. Adrianou Lesovou, bytom Odbojárov 4, 831 04 Bratislava (ďalej len účastníci konania), ktoré sa týkajú:

- nezákonných postupov stavebného úradu
- nerešpektovania užívateľských práv k terasám a neriešenia majetkových vzťahov

Stavebný úrad uvedené námietky zamieta.

Odôvodnenie

Stavebný úrad začal dňa 24.10.2013 na základe žiadosti vlastníkov bytov a nebytových priestorov bytového domu na ulici Odbojárov 4-8 v Bratislave, ktorých zastupuje správcovská spoločnosť NOVBYT s.r.o., Háľkova 11, Bratislava (ďalej len stavebník) konanie vedené podľa § 88 ods.1 písm. b) a 88a stavebného zákona o dodatočnom povolení stavebnej úpravy:" Oprava plochých terás nad bytmi bytového domu na ulici

Odbojárov 4-8 " v Bratislave na pozemku parc. č. 11292/1, 11292/2 a 11292/3 v katastrálnom území Nové Mesto, pričom vyzval stavebníka – aby v lehote 60 dní od ukončenia súdneho konania vedeného na Okresnom súde Bratislava III pod spisovou značkou 15C129/2013 doplnil podanie vo veci dodatočného povolenia stavebnej úpravy a konanie rozhodnutím č. UKaSP-2013/2678/BEA-231 zo dňa 18.11.2013 prerušil. Nedostatky podania boli odstránené dňa 6.9.2017. Stavebný úrad po doplnení podania oznámil účastníkom konania a dotknutým orgánom začatie konania podľa § 88 ods. 1 písm. b) a §88a stavebného zákona a zároveň v zmysle ustanovenia § 61 ods. 2) stavebného zákona upustil od ústneho pojednávania a miestneho zisťovania, nakoľko sú stavebnému úradu dobre známe podmienky staveniska a žiadosť s prílohami poskytuje dostatočný podklad pre posúdenie stavby. Účastníci konania mohli svoje námietky a pripomienky uplatniť do 27.3.2018.

V konaní boli dňa 19.3.2018 vznesené námietky účastníkmi konania Ing. Ondrejom Černákom, Annou Černákovou, obaja bytom Mudroňova 4, 811 03 Bratislava, Adamom Novotom, bytom Odbojárov 4, 831 04 Bratislava a Ing. Adrianou Lesovou, bytom Odbojárov 4, 831 04 Bratislava (ďalej len účastníci konania), ktoré sa týkajú (citované):

1. Stavebný úrad vydaným rozhodnutím ÚKaSP-2013/2678/BEA-231 zo dňa 18.11.2013 konanie v tejto veci prerušil a tak stavebný úrad mal v zmysle ust. stavebného zákona a správneho poriadku prerušené konanie obnoviť a nie začať nové konanie - zjavne postupuje v rozpore s § 62 ods.(1) pís. a) a ods. (2) zák. č. 71/1967 Zb.
2. Stavebný úrad na základe vykonaného štátneho stavebného dohľadu (ŠSD) dňa 15.10.2013 nezabránil protizákonnému zásahu do vzhľadu a konštrukcie stavby a neplnením si jeho zákonných povinností umožnil nepovolenú stavbu zrealizovať do štádia, aby ju nebolo nutné odstrániť.
3. Stavebný úrad zanedbal svoje povinnosti po ŠSD dňa 15.10.2013 vo vykonaní opatrení na zabránenie škôd a na zabránenie neoprávnenému zásahu do práv vlastníkov 4 garsóniek – tým, že nenariadil osadenie chýbajúcich zábradlí u garsóniek, nenariadil odstránenie zábran zamedzujúcich vlastníkom garsóniek na balkóny a terasy v ich zmluvnom užívaní – porušil § 87 ods.(1) a (3) zákona č. 50/1976 Zb.
4. Stavebný úrad nerešpektoval právo užívania terás a balkónov vlastníkami garsóniek, podľa uzavretých zmlúv o prevode vlastníctva bytov v zmysle zákona č. 182/1993 Z.z. a 5 rokov nijako stavebníka neprinútil vykonať nápravu.
5. Stavebný úrad sa nepokúsil o dohodu stavebníka s poškodenými vlastníkami garsóniek v zmysle § 137 ods. (1) zák. č. 50/1976 Zb. – zavinil zbytočný súdny spor č. k. 15C129/2013 na OS Bratislava III a ani napriek späťvzatiu žaloby nezabezpečil dokončenie zábradlí na balkónoch ku garsónkam.
6. Stavebný úrad svojou nečinnosťou dlhodobo umožňoval a umožňuje stavebníkovi konať protizákonne a bez akýchkoľvek sankcií a zjavne neprípustne viacnásobne porušuje zákon - §55 ods. (1), § 59 ods.(1) písm. b), § 87 ods. (1) a (3), § 88 ods.(1) písm. (b), § 105 ods. (2) a § 137 ods.(1) zák. č. 50/1976 Zb.

K uplatneným námietkam uvedeným v bode 1 stavebný úrad uvádza, že podľa § 62 ods. 1 písm. a) správneho poriadku konanie pred správnym orgánom ukončené rozhodnutím, ktoré je právoplatné, sa na návrh účastníka konania obnoví, ak vyšli najavo nové skutočnosti alebo dôkazy, ktoré mohli mať podstatný vplyv na rozhodnutie a nemohli sa v konaní uplatniť bez zavinenia účastníka konania. Podľa § 62 ods. 2 správny orgán nariadi obnovu konania z dôvodov uvedených v odseku 1, ak je na preskúmaní rozhodnutia všeobecný záujem. Obnova konania je mimoriadny spôsob preskúmania právoplatných rozhodnutí správnych orgánov, ktorý sa uplatní vtedy, ak v ukončenom správnom konaní nebol náležitým spôsobom zistený skutočný stav veci, alebo ak nerešpektovanie procesných podmienok ustanovených zákonom

vzbudzuje pochybnosti o objektivite konania. Obnoviť možno iba správne konanie zakončené rozhodnutím, ktoré je právoplatné. Konanie o dodatočnom povolení stavebných úprav, ktoré začalo dňa 24.10.2013, bolo prerušené rozhodnutím č. UKaSP-2013/2678/BEA-231 zo dňa 18.11.2013, po odstránení nedostatkov podania konanie pokračovalo oznámením o začatí konania vo vzťahu k účastníkom konania a dotknutým orgánom, nie je právoplatne ukončené tzn. neexistuje právoplatné dodatočné stavebné povolenie na stavebné úpravy. Z uvedeného dôvodu stavebný úrad nemohol uplatnenej námietke vyhovieť.

K uplatneným námietkam uvedeným v bode 2 a 3, ktoré sa týkajú výkonu štátneho stavebného dohľadu a následného postupu stavebného úradu, stavebný úrad uvádza, že na podnet účastníkov konania orgány prokuratúry preverili zákonnosť postupu stavebného úradu a nezistil nezákonnosť v postupe tunajšieho úradu.

K uplatneným námietkam uvedeným v bode 4, 5 a 6, ktoré sa týkajú nerešpektovania užívateľských práv k terasám a neriešenia majetkových vzťahov stavebný úrad uvádza, že podľa § 137 stavebného zákona stavebné úrady vykonávajúce konanie podľa stavebného zákona, sa pokúsia vždy aj o dosiahnutie dohody účastníkov pri tých námietkach, ktoré vyplývajú z vlastníckych alebo iných práv k pozemkom a stavbám, ale prekračujú rozsah právomoci stavebného úradu alebo spolupôsobiacich orgánov štátnej moci. Ak medzi účastníkmi konania nedôjde k dohode o námietke, ktorá, keby sa zistilo jej oprávnenie, by znemožnila uskutočniť požadované opatrenie alebo by ho umožnila uskutočniť len v podstatne inej miere alebo forme, odkáže stavebný úrad navrhovateľa alebo iného účastníka podľa povahy námietky na súd alebo na iný príslušný orgán a konanie preruší. Stavebný úrad určí lehotu, v ktorej sa musí predložiť dôkaz, že na súde, prípadne inom príslušnom orgáne bol podaný návrh na rozhodnutie v spornej veci. Ak návrh nebude v určenej lehote podaný, môže si stavebný úrad urobiť úsudok o námietke sám a rozhodnúť vo veci. Stavebný úrad musí dôsledne vyhodnotiť charakter námietok, či ide skutočne o občiansko-právne námietky alebo o námietky stavebno-technického charakteru, ktoré sú upravené inými predpismi napr. vyhl. 532/2002 Z.z., 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 (ďalej len vyhláška) Podľa § 86 stavebného zákona vlastník stavby je v súlade s dokumentáciou overenou stavebným úradom a s rozhodnutím stavebného úradu (stavebné povolenie, kolaudačné rozhodnutie) povinný udržiavať stavbu v dobrom stave tak, aby nevznikalo nebezpečenstvo požiarov a hygienických závad, aby nedochádzalo k jej znehodnoteniu alebo ohrozeniu jej vzhľadu a aby sa čo najviac predĺžila jej užívateľnosť. Podľa § 26 vyhlášky strešná konštrukcia musí chrániť stavbu pred účinkami vonkajšej klímy, zachytávať a odvádzať zrážkové vody, zabráňovať ich vnikaniu do konštrukcií a zachytávať sneh a ľad tak, aby neohrozovali chodcov a účastníkov cestnej premávky. Povrchová úprava strechy stavby musí spĺňať požiadavky na zabránenie šírenia prelietavého ohňa a ohňa po povrchu. Nosná konštrukcia strechy stavby musí spĺňať požiadavky mechanickej odolnosti a stability a vykazovať požadované požiarnotechnické charakteristiky. Strešná konštrukcia musí spĺňať požiadavky na tepelnotechnické vlastnosti pri prechode tepla, difúzii vodnej pary a prievzdušnosti dané slovenskými technickými normami. Ako vyplýva z predloženej projektovej dokumentácie vypracovanej spoločnosťou VM PROJEKT s.r.o., v máji 2013, zistené skutočnosti potvrdzujú okrem iného značné poškodenie povrchovej hydroizolačnej vrstvy terasy a balkóna, sú viditeľné trhliny, spoje asfaltových pásov sú poškodené, vetracie komíny sú upchaté a neslúžia svojmu účelu.

Stavebný úrad na základe uvedeného vyhodnotil uplatnené námietky ako stavebno-technického charakteru a preto neodkázal vlastníkov bytov a nebytových priestorov na súd.

Zákon č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov upravuje spôsob a podmienky nadobudnutia vlastníctva bytov a nebytových priestorov v bytovom dome, práva a povinnosti vlastníkov týchto bytových domov, práva a povinnosti vlastníkov bytov a nebytových priestorov, ich vzájomné vzťahy a práva k pozemku. Stavebný úrad nemôže zasahovať do spôsobu nadobudnutia vlastníctva, do vzájomných vzťahov, práv a povinností vlastníkov bytov a nebytových priestorov, ktoré upravuje tento zákon.

Podľa § 88 ods.1 písm.b) stavebného zákona stavebný úrad nariadi vlastníkovi stavby odstránenie stavby postavenej bez stavebného povolenia; odstránenie stavby sa nenariadi iba v prípadoch, keď dodatočné povolenie stavby nie je v rozpore s verejným záujmom. Pri stavbách postavených bez stavebného povolenia je stavebný úrad vždy povinný skúmať, či takúto stavbu nemožno dodatočne povoliť. Stavebný úrad vyhodnocuje vplyv nepovolenej stavby na životné prostredie, súlad s platnou územnoplánovacou dokumentáciou, so všeobecnými technickými požiadavkami vymedzenými príslušnými právnymi predpismi a technickými normami, pričom prihliada na záväzné stanoviská dotknutých orgánov a napokon skúma vlastnícke vzťahy. Pre konanie o dodatočnom povolení stavby sa podľa § 88a ods.7 stavebného zákona primerane vzťahujú ustanovenie § 58 až 66 stavebného zákona. Pri dodatočnom povoľovaní rozostavanej stavby stavebný úrad určí podmienky na jej dokončenie. Dokumentáciu jednoduchých stavieb preskúma stavebný úrad aj z hľadiska záujmov, ktoré hája orgány štátnej správy podľa osobitných predpisov, a to najmä vtedy, ak na posúdenie postačia všeobecné technické požiadavky na výstavbu, vydané podľa stavebného zákona, alebo iné predpisy. Podľa § 2 ods. 3 vyhlášky požiadavky v prvej, druhej a tretej časti sa použijú primerane aj na zmeny stavby, na stavbu, ktorá je kultúrnou pamiatkou, na udržiavacie práce, na zmeny v užívaní stavby a na stavbu zariadenia staveniska.

Z predloženého spisového materiálu a projektovej dokumentácie je zrejmé, že dodatočne povoľovaná stavebná úprava svojim architektonickým stvárnením nie je v rozpore s urbanistickým a architektonickým charakterom prostredia, neumiestňuje sa v urbanisticky významnej polohe je v súlade s platnou územnoplánovacou dokumentáciou Územným plánom hl. m. SR Bratislavy rok 2007. Stavba spĺňa všeobecné technické požiadavky na výstavbu pre daný typ stavby tak, ako je to uvedené v predloženej projektovej dokumentácii stavby, nebude vykazovať negatívne vplyvy na jednotlivé zložky životného prostredia na uvedenom pozemku, sa nenachádza ani nebude nachádzať žiadna prevádzka, ktorá by vyžadovala riešenie požiadaviek z hľadiska verejného zdravotníctva a veterinárnej starostlivosti, v lokalite, kde sa neuplatňuje záujem pamiatkovej starostlivosti. Dodatočne povoľované stavebné úpravy svojim stavebno-technickým vyhotovením a funkčným určením nepodliehajú posudzovaniu z hľadiska civilnej ochrany a krízového riadenia, nemá a ani sa nepredpokladá so zabudovaním vybraných technických zariadení.

Stavebník preukázal výpisom z listu vlastníctva č. 3012 vlastnícke právo k stavbe.

Vzhľadom na posúdenie z hľadiska zámerov a cieľov územného plánovania, starostlivosti o životné prostredie, stavebný úrad dospel k záveru, že dodatočné povolenie stavby nie je v rozpore s verejnými záujmami. Na základe uvedeného rozhodol stavebný úrad tak, ako je uvedené vo výroku rozhodnutia.

Poučenie

Proti tomuto rozhodnutiu možno podať odvolanie do 15 dní odo dňa jeho oznámenia na Mestskú časť Bratislava- Nové Mesto, Junácka 1, 832 91 Bratislava, pričom odvolacím orgánom je Okresný úrad Bratislava (podľa § 54 správneho poriadku). Toto rozhodnutie je preskúmateľné súdom po vyčerpaní riadnych opravných prostriedkov.

Mgr. Rudolf Kusý
starosta mestskej časti
Bratislava - Nové Mesto

Správny poplatok vo výške 300 € zaplatený v pokladni tunajšieho úradu.

Doručuje sa:

Doručenie verejnou vyhláškou vyvesenou na úradnej tabuli mestskej časti Bratislava-Nové Mesto po dobu 15 dní:

1. Vlastníci bytov a nebytových priestorov bytového domu na ul. Odbojárov 4-8 v Bratislave
2. VM PROJEKT s.r.o., Pluhová 2, 831 03 Bratislava

Na vedomie:

3. Okresný úrad Bratislava, odbor starostlivosti o životné prostredia, Tomášikova 46, 832 05 Bratislava

Potvrdenie dátumu zverejnenia

Dátum vyvesenia na úradnej tabuli:

Dátum zvesenia z úradnej tabuli: