



MESTSKÁ ČASŤ BRATISLAVA - NOVÉ MESTO

Junácka č. 1, 832 91 Bratislava 3

Adresáti podľa rozdeľovníka

Návrh číslo/zo dňa

/14.05.2018 až
03.05.2022

Naša značka

1146/2022/UKSP/POBA,
656/2021, 8793/2020,
2870/2019 a 7415/2018/ÚKSP

Vybavuje/☎/✉

Ing.arch. A. Pobočková
0249253151 anna.pobockova@banm.sk

Bratislava

06.05.2022

Vec :

Oznámenie o ústnom prerokovaní návrhu na umiestnenie stavby

Názov stavby: „Nadstavba bytového domu, Ovručská 2, 4“

Miesto stavby: budova súp.č. 1666 na pozemkoch parc. č. 11806/1, 11806/2 a 11787/6,
katastrálne územie Nové Mesto

Dňa 14.05.2018 Stafin plus, s.r.o., IČO: 43892701 so sídlom Ševčenkova 10, 85101 Bratislava (ďalej len ako „Navrhovateľ“), podal návrh na vydanie územného rozhodnutia na umiestnenie nadstavby bytovej budovy súp.č. 1666 s názvom „Nadstavba bytového domu, Ovručská 2, 4“ na pozemkoch parc. č. 11806/1, 11806/2, 11787/6, katastrálne územie Nové Mesto ako zmenu dokončenej stavby (ďalej len ako „Stavba“).

Dňom podania bolo začaté územné konanie.

Stavba má byť umiestnená podľa dokumentácie pre územné rozhodnutie, ktorú vyhotovila v auguste 2016, upravila v marci 2020 a februári 2022 GEHAS SLOVAKIA, s.r.o., IČO: 44379552 so sídlom Grösslingová 4, 811 09 Bratislava, zodpovedný projektant Ing.arch. Ondrej Chrobák, autorizovaný inžinier SKA 0973 *AA, podľa nasledovnej objektovej skladby a opisu:

Členenie Stavby na stavebné objekty:

SO 01 Nadstavba bytového domu

SO 02 Parkovacie miesta

SO 03 Zateplenie jestvujúceho bytového domu

Popis územia:

Objekt sa nachádza na Ovručskej ulici v Bratislave v atraktívnej lokalite neďaleko od centra. Objekt je súčasťou obytného vnútrobloku, pozostávajúceho z bytových domov rovnakého architektonického výrazu z obdobia 50. rokov, ktoré majú valbové strechy. Do pôvodného architektonického výrazu lokality vstúpili realizované nadstavby na jednotlivých domoch. Pôvodné valbové strechy na 5 poschodových domoch nahradili ďalšie vo väčšine prípadov 2 podlažia v dvoch prípadoch až 3 podlažia. Na nadstavbách prevažujú valbové strechy, výnimkou je jedna sedlová strecha s obytným podkrovím.

Popis Stavby:

Stavba je daná jestvujúcim obytným blokom na Ovručskej ulici č. 2 – 4 v Bratislave. Nadstavujú sa dve podlažia nových bytov. Jedná sa o obytný 5 poschodový dom s valbovou strechou, pozostávajúci z dvoch blokov prístupných dvomi vchodmi. Oba bloky sú na fasáde vo vzájomnej symetrii. Objekt je podpivničený. Jestvujúci objekt má 30 bytov o veľkosti jedno, dvoj a troj – izbové. Aby nedošlo k narušeniu celkového výrazu vnútrobloku, na riešenom objekte sa zvolila nadstavba dvoch podlaží s valbovou strechou, ktorá má nadväzovať na prevažujúce pôvodné valbové strechy. Sklon a výška strechy vyplynula zo Svetlo-technického posudku. Okrem

☎/fax

02 / 49 253 111
02 / 45 529 459

e-mail: banm@banm.sk

www.banm.sk

Bankové spojenie

Prima banka Slovensko, a. s.

Číslo účtu

SK08 5600 0000 0018 0034 7007

IČO

603317

DIČ

2020887385

Stránkové dni

Pondelok 8 - 12,00 3 - 17,00
Streda 8 - 12,00 3 - 17,00

nadstavby bytov bude zateplený aj jestvujúci bytový dom. Zateplenie je navrhnuté na celom jestvujúcom bytovom dome v rozsahu 5 nadzemných podlaží z minerálnej fasádnej vlny. Do výšky 600 mm od terénu je navrhnuté zateplenie zo styroduru. Hrúbku zateplenia určí tepelno technický posudok v ďalšom stupni projektovej dokumentácie. Celkový počet nových bytov bude 10, z nich 6 bude pre 2-izbové byty a 4 pre 3-izbové byty. V okolí bytového domu dôjde k preorganizovaniu odstavných stojísk pre osobné automobily, pričom vznikne 12 nových odstavných stojísk. Ďalšie 4 stojiská budú v garážach v blízkosti nadstavby s preukázaním majetkovo-právneho vzťahu investora stavby k nim. Celkovo bude zabezpečených 16 stojísk, pre nadstavbu je podľa výpočtu potrebných 14 stojísk. Z 12 nových odstavných stojísk je navrhnuté pre osoby s telesným postihnutím 1 stojisko k nadstavbe a okrem tohoto stojiska sú navrhnuté ešte navyše 4 stojiská pre osoby s telesným postihnutím. Pri preorganizovaní odstavných stojísk budú uskutočnené sadové úpravy spočívajúce vo výsadbe stromov.

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 § 7a ods. 2) písm. i) zákona č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislave v znení neskorších predpisov (ďalej len ako „stavebný úrad“) návrh preskúmal a vzhľadom k tomu, že predložené podklady nepostačovali na riadne a spoľahlivé posúdenie návrhu z hľadiska záujmov sledovaných v konaní podľa §35 ods. 3) stavebného zákona písomne vyzval Navrhovateľa na doplnenie podania a rozhodnutím č. 7415/2018/UKSP/SILJ-117 zo dňa 06.06.2018 správne konanie prerušil.

Navrhovateľ dňa 28.07.2020 návrh v zmysle výzvy doplnil.

Stavebný úrad doplnenie podania preskúmal a listom zo dňa 05.11.2020 č. 8793/2020/UKSP /MING-ozn Navrhovateľovi oznámil, že predložené podklady stále nepostačujú na riadne a spoľahlivé posúdenie návrhu z hľadiska záujmov sledovaných v konaní.

Navrhovateľ dňa 15.12.2020 predložil upravenú projektovú dokumentáciu a písomne požiadal o predĺženie lehoty na doplnenie návrhu.

Stavebný úrad žiadosti Navrhovateľa vyhovel a listom zo dňa 17.05.2021 č. 656/2021 a 8793/2020/UKSP/ MING -predl lehotu na doplnenie návrhu predĺžil do 31.12.2021.

Navrhovateľ postupne a to dňa 30.07., dňa 17.08., dňa 11.10.2021 návrh doplnil a dňa 25.01. až dňa 15.02.2022 návrh úplne upresnil.

Stavebný úrad tak v súlade s ust. § 36 ods. 1) stavebného zákona oznámil začatie územného konania, známym účastníkom konania doručované v podľa ust § 36 ods. 4) stavebného zákona verejnou vyhláškou a dotknutým orgánom jednotlivo a zároveň v súlade s ust. § 36 ods. 2) stavebného zákona upustil od ústneho pojednávania a miestneho zisťovania, nakoľko Hl. m. SR Bratislava vo svojom záväznom stanovisku vyjadrilo súlad umiestnenia Stavby s platným územným plánom, podľa ktorého je možné umiestnenie Stavby posúdiť ako aj v súlade s prechodným ust. § 142h písm. a) stavebného zákona, nakoľko počas mimoriadnej situácie vyhlásenej v súvislosti s ochorením COVID-19 vykonáva ústne pojednávania a miestne ohliadky len v nevyhnutnom rozsahu. V oznámení stavebný úrad určil lehotu 10 pracovných dní od doručenia oznámenia na pripomienkovanie návrhu. Oznámenie bolo doručené dňom 22.03.2022. Lehota na pripomienkovanie návrhu uplynula dňom 12.04.2022.

V určenej lehote a to dňa 18.03.2022 boli do podateľne mestskej časti Bratislava – Nové Mesto doručené písomná žiadosť Ing. Pavol Troiak, Račianska 65, 831 02 Bratislava o priznanie postavenia účastníka konania, písomné námietky a pripomienky účastníkov konania – piatich spoluvlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome Ovručská 2 a 4 k nadstavbe a poštovou prepravou písomné námietky a pripomienky účastníkov konania – ďalších piatich ako aj troch predchádzajúcich spoluvlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome Ovručská 2 a 4. (ďalej spolu len ako „Namietajúci“).

Dňa 18.03.2022 nahliadli do podkladov rozhodnutia dvaja z účastníkov konania.

Hlavným obsahom doručených námietok Namietajúcich je, že vlastníci bytov pod strechou bytového domu neudelili súhlas so Stavbou a teda namietajú porušenie zákona č. 183/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v platnom znení, že dokumentácia predkladaná v správnom konaní sa odlišuje od dokumentácie predkladanej na schôdzi vlastníkov, že nebol

zákonny dôvod na doručovanie oznámenia verejnou vyhláškou, že lehota na pripomienkovanie návrhu nebola primeraná, že návrh je v rozpore s platnými predpismi a že správny orgán riadne nepreskúmal podklady rozhodnutia. Namietajúci namietajú nadstavbu aj z dôvodu zachovania existujúceho architektonického výrazu bytového domu a okolia, ďalej si uplatnili aj pripomienky k zachovaniu zelene a návrhu vytýkajú energetickú nehospodárnosť.

Stavebný úrad s doručenými námietkami oboznámil Navrhovateľa. Navrhovateľ dňa 20.04.2022 stavebnému úradu doručil kópiu celej zmluvy o nadstavbe, podpísanej dňa 30.01.2015 20 spoluvlastníkmi bytového domu s 20 podielmi z celkového počtu 30 spoluvlastníckych podielov. Obsahom zmluvy je okrem iného predmet zmluvy, financovanie nadstavby, doba realizácie, práva a povinnosti zmluvných strán a v osobitnom ustanovení aj rozsah stavebných úprav spoločných častí domu, ku ktorým sa Navrhovateľ zaväzuje, uvedenie mien troch zástupcov spoluvlastníkov pre komunikáciu spoluvlastníkov bytového domu a Navrhovateľa. Ďalej doručil kópiu zápisnice zo schôdze vlastníkov bytov konanej dňa 21.06.2018, kde pod bodom 4 sa Navrhovateľ zaviazal informovať vlastníkov pokiaľ bude vydané územné rozhodnutie o nadstavbe. Ďalej doručil kópiu zápisnice zo schôdze vlastníkov bytov konanej dňa 18.12.2019, v ktorej sa za účasti Navrhovateľa pod bodom 4 posudzovalo zrušenie zmluvy o nadstavbe s výsledkom, že Navrhovateľ bude zabezpečovať opravy strešnej krytiny až do začiatku prác na nadstavbe. Ďalej doručil vyjadrenie k uplatneným námietkam, ktoré sú prílohou tohto oznámenia.

Dňa 03.05.2022 Navrhovateľ osobitne doručil nasledovný zoznam stavebných úprav, na ktoré sa zmluvne zaviazal:

Zoznam stavebných úprav na jestvujúcom bytovom dome:

- a) zateplenie bytového domu, vrátane soklovej časti;
- b) výmena stúpačiek rozvodov SV (studenej vody), TÚV (teplej úžitkovej vody) a kanalizácie;
- c) výmena všetkých klampiarskych prvkov;
- d) výmena vstupných dverí do bytového domu vrátane elektrických vrátnikov DEK systém;
- e) výmena všetkých okien v spoločných priestoroch (2 ks fixných okien nad hlavným vstupom, 2 ks trojdielnych okien na prvom medziposchodí, 6 ks dvojdielnych okien a balkónových dverí na schodisku);
- f) výmena všetkých okien v suterénnych priestoroch vrátane následného osadenia mreži (16 ks dvojdielnych okien, 4 ks jednodielnych okien);
- g) oprava a vymaľovanie v spoločných priestoroch, olejové sokle, maľby stien a ostatných konštrukcií, výmena madiel na schodiskách;
- h) výmena pôvodných výťahov za nové (strojovňa umiestnená v suteréne, bezhlučná);
- i) opláštenie výťahových šacht;
- j) výmena ležatých rozvodov kúrenia v suterénnych priestoroch;
- k) vyregulovanie systému kúrenia;
- l) elektroinštalácia v spoločných priestoroch (elektrické rozvody a osvetlenie).
- m) výmena stúpačiek rozvodov plynu;
- n) výmena ležatých rozvodov SV a TÚV

Uvedené skutočnosti stavebný úrad oznamuje v súlade s ust. § 36 ods. 1) stavebného zákona známym účastníkom konania a zároveň podľa § 36 ods. 1) stavebného zákona, nariaďuje

**na deň 07.06.2022 (utorok) ústne pojednávanie a miestne zisťovanie.
so stretnutím účastníkov konania o 17:00 hod pred vchodom bytového domu Ovrúčská 4**

Stavebný úrad upozorňuje účastníkov konania, že v súlade s § 36 ods. 1) stavebného zákona môžu svoje námietky a pripomienky uplatniť najneskôr na ústnom pojednávaní, inak sa na neprihliadne.

V súlade s § 37 ods. 3 stavebného zákona, stavebný úrad neprihliadne na námietky a pripomienky, ktoré sú v rozpore so schválenou územnoplánovacou dokumentáciou. Stavebný úrad upozorňuje účastníkov konania, že podľa § 42 ods. 4 stavebného zákona v odvolacom konaní sa neprihliada na námietky, ktoré neboli uplatnené v prvostupňovom konaní v určenej lehote, hoci uplatnené mohli byť.

Účastníci konania môžu nahliadnuť do podkladov rozhodnutia na stavebnom úrade Mestská časť Bratislava - Nové Mesto, úradné dni: pondelok a v stredu 8.00 - 12.00 hod. a to tak, že po

príchode do budovy úradu z telefónu pred okienkom informátora ohlásia svoj príchod na kl. 151 zodpovednému referentovi.

V prípade, že sa niektorý z účastníkov konania nechá zastupovať, predloží jeho zástupca písomnú plnú moc.

Mgr. Rudolf Kusý
starosta mestskej časti
Bratislava - Nové Mesto
z. podľa poverenia č.37/2020
zo dňa 27.07.2020
Ing. arch. Kamila Marušáková
vedúca odd. ÚK a SP

Príloha:

Situácia umiestnenia stavby

Opis

Doručuje sa verejnou vyhláškou :

Účastníkom konania:

1. Stafin plus, s.r.o., Ševčenkova 10, 85101 Bratislava, Ing.arch. Ondrej Chrobák
2. Spoluvlastníci bytového domu súp.č. 1666, navrhovaného na Stavbu, zapísaní ku dňu oznámenia na LV č. 2826 :
 2. Viecha Igor, Ing. a Ľudmila Viechová, Ing., Vavilovova 1, 851 01 Bratislava
 3. Pavlovičová Marta, JUDr., Sibírska 41, Bratislava, 831 02 Bratislava
 4. Mathernová Silvia, Ovručská 2, Bratislava, 831 02 Bratislava
 5. Kališová Viola, Ovručská 2, Bratislava, 831 02 Bratislava
 6. Daniš Miroslav, Mgr. a Svetlana Danišová, Mgr., Hradištná 17, 841 07 Bratislava
 8. Cibřínová Anna, Ovručská 2, Bratislava, 831 02 Bratislava
 9. Jadrňák Peter, Ševčenkova 10, Bratislava, 851 01 Bratislava
 10. Machová Lýdia, Ovručská 1666/2, Bratislava, 831 02 Bratislava
 11. Karlinová Andrea, Mikszáthová 35, 990 01 Veľký Krtíš
 12. Uhliar Milan, Zelená 10617/7, 036 01 Martin
 13. Gramblička Ivan, Ovručská 2, 831 02 Bratislava
 14. Kválová Zuzana, Ovručská 4, 831 02 Bratislava
 15. Marušincová Kvetoslava, RSDr., Ovručská 1666/4, 831 02 Bratislava
 17. Lukačovičová Jana, Ing., Ovručská 4, 831 02 Bratislava
 18. Dobiášová Kamila, Ovručská 4, 831 02 Bratislava
 19. Gajdácsová Jolana, Ovručská 1666/4, 831 02 Bratislava
 20. Haba Róbert, Ovručská 4, 831 02 Bratislava
 21. Laššáková Ľubica, Ovručská 4, 831 02 Bratislava
 22. Laššák Martin, Ovručská 1666/4, 831 02 Bratislava
 23. Panáková Magdaléna, PhDr., Ovručská 4, 831 02 Bratislava
 24. Reska Eva, Vancouver, Kanada
 25. Kissová Katarína, Ing., Záhradnícka 341/41, 925 22 Veľké Úľany,
 26. Hlaváč Róbert, Ing., Ovručská 4, 831 02 Bratislava
 27. Jendek Anton, Ing., Bernolákova 250/50, 900 27 Bernolákovo
 28. Babík Miroslav, Ing. a Babeta Babíková, JUDr., Radlinského 36/B, 811 07 Bratislava
 29. Barčáková Jana, Ovručská 4, 831 02 Bratislava
 30. Sabela Pavol a Gabriela Sabelová, Považská 91, 911 01 Trenčín a J.C.Hronského 8, 831 02 Bratislava
 32. Boskovičová Klára, Mgr., Ďateľinová 5530/2, 821 01 Bratislava

34. Weisová Nadežda, JUDr., Hálova 19, 851 01 Bratislava
35. Csölleová Miroslava, Ing., Veternicová 24, 841 05 Bratislava
36. Kleinová Martina, Kleinová, Ing.arch., Ovručská 2, 831 02 Bratislava
39. Laššáková Zuzana, Ovručská 1666/4, 831 02 Bratislava
40. Rauová Lenka, Mgr., Ovručská 1666/4, 831 02 Bratislava
42. Mach Peter, Ovručská 1666/2, 831 02 Bratislava
43. Marušinec Andrej, Cyprichova 2489/90, 831 02 Bratislava
44. Hudáková Tatiana, Ing., Kvetná 954/12, 900 42 Dunajská Lužná
45. Gajdač Pavol, Blagoevova 2673/4, 851 04 Bratislava
2. Vlastník pozemku parc.č. 11803/2, susediaceho so Stavbou, zapísaný na LV č. 1:
 1. Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava, Primaciálne nám. 1, 814 99 Bratislava
3. Spoluvlastníci pozemku parc.č. 11804/1, 2, zapísaní na LV č.5638:
 1. Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava, Primaciálne nám. 1, 814 99 Bratislava
 2. Seichertová Vojteška
Na adresu správcu: Slovenský pozemkový fond, Búdkova cesta 36, 81715 Bratislava 11
4. Vlastník pozemku parc.č.11787/4, susediaceho so Stavbou, zapísaný na LV č. 2396:
 1. Machovský Marián, Kutlíkova 9, 851 02 Bratislava
5. Vlastník pozemku parc.č.11809, susediaceho so Stavbou, zapísaný na LV č. 5639
 1. Turanský Jozef
Na adresu správcu: Slovenský pozemkový fond, Búdkova cesta 36, 81715 Bratislava 11
6. Ing. Pavol Troiak, Račianska 65, 831 02 Bratislava

Doručuje sa za účelom vyvesenia:

17. Mestská časť Bratislava - Nové Mesto, organizačný referát, (TU) so žiadosťou zverejniť po dobu 15 dní na úradnej tabuli a s potvrdením dňa vyvesenia a dňa zvesenia vrátiť.
18. Bytové družstvo Bratislava III., Kominárska 142, 831 04 Nové Mesto

Doručenie verejnou vyhláškou podľa §26 ods.2) správneho poriadku vyvesením po dobu 15 dní na úradnej tabuli Miestny úrad Bratislava - Nové Mesto, Junácka 1, 83291 Bratislava. 15.deň vyvesenia na úradnej tabuli je deň doručenia.

Vyvesené dňa :

(podpis, pečiatka)

Zvesené dňa :

(podpis, pečiatka)



STAFIN PLUS, s.r.o.,
Ševčenkova 10
851 01 Bratislava
Slovensko

office
50 Mladá garda
Račianka 103
831 02 Bratislava



MESTSKÁ ČASŤ BRATISLAVA – NOVÉ MESTO

Oddelenie územ. konania a stavebného poriadku
Junácka ul. č. 1
832 91 Bratislava

VEC: VYJADRENIE K PRIPOMIENKAM VLASTNÍKOV BYTOV K OZNÁMENIU O ZAČATÍ ÚZEMNÉHO KONANIA NA UMIESTNENIE STAVBY - NADSTAVBA BYTOVÉHO DOMU, OVRUČSKÁ 2, 4 V BRATISLAVE

Týmto sa vyjadrujeme k pripomienkam vlastníkov bytov zo dňa 18.3., 22.3. a 31.3.2022 k oznámeniu o začatí územného konania na umiestnenie stavby - Nadstavba bytového domu, Ovručská 2, 4 v Bratislave na pozemkoch parc. č. 11806/1, 11806/2 a 11787/6, katastrálne územie Nové Mesto.

Na úvod uvádzame, že sa jedná o pripomienky, ktoré vznikli z nedorozumenia a výpadku informácií vlastníkov z piatich bytov, ktorí nesúhlasili s nadstavbou. K tomuto zrejme došlo dlhým časovým obdobím od prezentovania ponuky na rekonštrukciu a nadstavbu, hlasovania o nadstavbe domu, pripomienkovania zmluvy až po získanie všetkých súhlasných stanovísk a vyjadrení k projektu pre územné rozhodnutie a následný oznam o začatí územného konania. (Časové obdobie cca 10 rokov.)

K jednotlivým pripomienkam:

- Rekonštrukcia a nadstavba bytového domu bola odsúhlasená potrebnou dvojtretinovou väčšinou vlastníkov bytov vo forme písomného hlasovania. Podpisy s dátumami hlasovania o nadstavbe dvojtretinovej väčšiny vlastníkov bytov na hlasovacích lístkoch sú overené notárom. Zápisnica z písomného hlasovania bola vyhotovená 26.9.2014. Tito vlastníci bytov podpísali zmluvu o nadstavbe. Zmluva bola doručená pred podpisom všetkým vlastníkom aj tým ktorí nesúhlasili s nadstavbou. Do zmluvy o nadstavbe boli vložené pripomienky vlastníkov aj správcu domu. Hlasovanie o nadstavbe prebehlo v čase platnosti zák. č. 182/1993 o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, ktorý nepožadoval súhlas vlastníkov bytov na poslednom poschodí. Zmluva o nadstavbe v čl. XI. bod 6, zabezpečuje stav ak dôjde k zmene v osobách na strane vlastníkov bytov (úmrť, prevod vlastníckeho práva na tretiu osobu).

- Pripomienka, že jeden z účastníkov konania - pán Peter Jadrnák je aj spoluvlastníkom a konateľom spoločnosti STAFIN PLUS, s.r.o. je nelogická. Táto skutočnosť by práve mala byť pre vlastníkov bytov veľmi dobrou garanciou, že vlastník bytu, ktorý je súčasne spoluvlastníkom realizujúcej stavebnej spoločnosti, bude mať aj súkromný záujem aby sa nadstavba a rekonštrukcia domu zrealizovala v maximálnej kvalite, a čo v najkratšom čase. A to tým viac, že pán Jadrnák býva aj so svojou rodinou na poslednom poschodí.

- Pripomienky z architektonického a ekologického hľadiska považujeme za bezpredmetné nakoľko bolo vydané kladné záväzné stanovisko Hl. mesta Bratislava. Autor projektu – autorizovaný architekt s dlhoročnou praxou, navrhol Nadstavbu bytového domu v súlade s Územným plánom Hlavného Mesta Bratislava, rok 2007 v znení zmien a doplnkov 01, 02, 03 a 05. Návrh nadstavby rešpektuje reguláciu využitia územia v stabilizovaných územiach (č. funkcie 101 - obytné územie).

Mobil: +421 918 471 114, +421 907 515 869 e-mail: stafinplus@stafinplus.sk
IČO: 43 852 701, IČ DPH: SK2022543820
Bankové spojenie: TATRA BANKA, č.ú. 2623174480/11100

www.stafinplus.sk

Nový návrh nadstavby tiež rešpektuje charakteristické princípy, ktoré reprezentujú existujúcu zástavbu a nevnáša do zástavby nepriateľný kontrast resp. neúmerne zaťaženie pozemku. Investičným zámerom nadstavby bytového domu sa v danom území zvýši kvalita prostredia. Aby nedošlo k narušeniu celkového výrazu vnútrobloku, na riešenom objekte sa zvolila nadstavba s valbovou strechou, ktorá má nadväzovať na prevažujúce pôvodné valbové strechy. Nadstavbou bytového domu nedôjde k žiadnemu výrubu stromov.

- Z hľadiska tepelno-technického je v projekte navrhnuté zateplenie nielen nadstavby ale aj existujúceho objektu. Toto je zahrnuté aj v prílohe k zmluve o nadstavbe – Rozpočet vecného plnenia, kde stavebník, naša spoločnosť **STAFIN PLUS, s.r.o. zaväzuje uskutočniť na existujúcom bytovom dome stavebné úpravy na vlastné náklady.** Okrem zateplenia je tam zahrnutá aj výmena stúpačiek rozvodov vody, kanalizácie a plynu. Elektroinštalácia v spoločných priestoroch (elektrické rozvody a osvetlenie), výmena ležatých rozvodov vody a kúrenia v suterénnych priestoroch, vyregulovanie systému kúrenia. Výmena pôvodných výťahov s kabinou 1000x800 mm (nástup z medziposchodia) za nové bezbariérové výťahy s dvojdvierovou kabinou 1600x830 mm (nástup z prízemia). Opláštenie výťahových šacht. Výmena vstupných dverí do bytového domu vrátane elektrických vrátnikov, výmena všetkých okien v suterénnych priestoroch, výmenu všetkých okien v spoločných priestoroch (tieto okná už spoločnosť Stafin plus zrealizovala v roku 2021). Výmena všetkých klampiarskych prvkov. Oprava a vymaľovanie v spoločných priestoroch, maľby stien a ostatných konštrukcií, výmena madiel na schodiskách. Rozpočet na vyššie uvedené položky je 253.900,- Eur k roku 2014. V súčasnosti už tento rozpočet dosahuje hodnotu cez 350.000,- Eur. Zmluva o nadstavbe garantuje vlastníkom bytov realizáciu všetkých položiek vecného plnenia bez ohľadu na súčasné navýšenie rozpočtu.

- Zateplenie existujúceho objektu je veľmi naliehavé vzhľadom k tomu, že momentálne nie je možné vykúriť byty v zimnom období na normálnu izbovú teplotu. Zateplením a vyregulovaním systému kúrenia sa dosiahne pre vlastníkov bytov výrazné zníženie platieb za kúrenie.

- Na domovej schôdzi 19.12.2019 sa spoločnosť STAFIN PLUS, s.r.o. zaviazala, že bude ešte pred začatím nadstavby, realizovať na svoje náklady opravy strešnej krytiny, ktorá je v havarijnom stave. Spoločnosť STAFIN PLUS, s.r.o. takúto opravu už v roku 2021 realizovala po nahlásení nebezpečne padajúcej škridly, keď bolo poškodených niekoľko áut parkujúcich pod domom. Keďže sa jedná o skoro 70-ročný dom, škridla sa zo strechy domu uvoľňuje pri silnejšom vetre aj napriek priebežnej oprave. Vzhľadom k chodníkom, ktoré sú pod bytovým domom, **môže dôjsť k vážnemu zraneniu alebo usmrteniu okoloidúcich** padajúcou škridlou. Vyriešiť túto situáciu je možné len zhotovením kompletnej novej konštrukcie strechy s novou krytinou.

- Na domových schôdzach pred pandémiou, spoločnosť STAFIN PLUS, s.r.o. informovala o stave projektu a vybavovaní územného rozhodnutia. Na základe architektonickej štúdie sa do zmluvy o nadstavbe uviedol počet a veľkosť bytov a po vypracovaní projektu pre územné rozhodnutie sa tento projekt doručil správcovi – Bytovému družstvu, kde bol tento projekt k nahliadnutiu pre vlastníkov bytov. Rovnako sa projekt vo vytlačenej forme prezentoval na schôdzach kde sme neminuli počet bytov, štruktúru bytov a počet nadstavaných podlaží.

- To, že sa celý schvaľovací proces rieši už niekoľko rokov je podľa pripomienkujúcich vlastníkov výsledkom nedôkladne a povrchno pripraveného investičného zámeru, keď spoločnosť STAFIN PLUS, s.r.o. chce údajne realizovať nadstavbu sledujúc len rýchlu realizáciu v svoj prospech na úkor vlastníkov bytov. Z toho vyplýva, že pripomienkujúci vlastníci buď neboli na domových schôdzach, alebo si nepamätajú informovanie o dôvodoch časového predĺženia. Túto pripomienku zo strany vlastníkov navyše kvalifikujeme aj ako neoprávnený zásah do dobrej povesti spoločnosti STAFIN PLUS s.r.o.

- Spoločnosť STAFIN PLUS s.r.o. na schôdzi vlastníkov bytov dňa 31.05.2012 profesionálnym spôsobom prezentovala svoju ponuku na rekonštrukciu a nadstavbu bytového domu z hľadiska architektonického, stavebného - statického a ekonomického riešenia. Taktiež boli podrobne odprezentované referencie v oblasti projekčnej a stavebnej, okrem iných aj referencie realizácie nadstavby s vlastnými pracovníkmi na vedľajšom bytovom dome (Legerského ul. č. 1,2,3,4).

- Okrem epidemiologickej situácie, časové predĺženie vybavovania územného rozhodnutia spôsobila aj dlhá komunikácia s Útvorom hlavného architekta mesta Bratislava ohľadne koncepcie parkovania. Zo strany spoločnosti STAFIN PLUS, s.r.o. boli dôsledkom toho zabezpečené 4 stojiská v garážach, ktoré sa nachádzajú v blízkosti nadstavby a ku ktorým má naša spoločnosť zmluvné a vlastnícke vzťahy. Z normatívne požadovaných 14 odstavných stojísk k nadstavbe sme takto zabezpečili 4 stojiská, ktoré budú mimo parkovacie plochy bytového domu na Ovrúckej ul. 2, 4. Na parkovacích plochách pri bytovom dome máme v projekte statickej dopravy pre nadstavbu vytvorených 12 odstavných stojísk (2 miesta sú navyše). Na požiadavku odd. dopravného inžinierstva hl. mesta Bratislavy budú tieto vytvorené parkovacie miesta prístupné verejnosti bez obmedzenia. Projekt statickej dopravy rieši celkovo parkovacie plochy pri bytovom dome, kde navrhujeme preorganizovanie živelného parkovania novým čiarovým označením všetkých odstavných stojísk. (viď. výkres situácie). V rámci tohto nového označenia všetkých odstavných stojísk sú navrhnuté aj 4 miesta pre osoby s telesným postihnutím, čím sa vyrieši aj obzvlášť závažný problém neexistencie parkovacích miest pre osoby s telesným postihnutím v tejto lokalite. Na parkoviskách je tiež navrhnutá nová okrasná zeleň v miestach, ktoré sa nedajú využiť na parkovanie. Pri návrhu odstavných stojísk nebola zabraná žiadna existujúca zeleň.

Vzhľadom k našej snahe aby sa aj osobne vysvetlili vyššie uvedené informácie, Vám navrhujeme aby stavebný úrad nariadil s účastníkmi konania ústne prerokovanie pripomienok v predmetnej veci.

S pozdravom

V Bratislave, 20.4.2022

 Mgr. Peter Jadrnák, konateľ