



MESTSKÁ ČASŤ BRATISLAVA - NOVÉ MESTO

Junácka ul. č. 1, 832 91 Bratislava 3

č. 1146/2022/ÚKSP/POBA-11

Bratislava 22.12.2022

ROZHODNUTIE

Mestská časť Bratislava - Nové Mesto, ako stavebný úrad príslušný podľa § 117 ods. 1 a § 119 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) č.377/1990 Zb. o hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislave v znení neskorších predpisov (ďalej len „stavebný úrad“) na základe uskutočneného územného konania vedeného v súlade s § 35 a podľa §39, §39a stavebného zákona a §46 zákona č.71/1967 Zb. o správnom konaní v znení neskorších predpisov (ďalej len „správny poriadok“) vydáva

územné rozhodnutie

na umiestnenie nadstavby s názvom „**Nadstavba bytového domu, Ovručská 2, 4**“ vedenom v správnom konaní pod č. 1146/2022/UKSP/POBA, 656/2021, 8793/2020, 2870/2019 a 7415/2018/ÚKSP navrhovateľovi Stafin plus, s.r.o., IČO: 43892701 so sídlom Ševčenkova 10, 85101 Bratislava, (ďalej len ako „Navrhovateľ“) ako zmenu dokončenej stavby bytovej budovy súp.č. 1666 Ovručská 2 a 4 – nadstavbou a stavebnými úpravami na pozemku parc. reg. C č. 11806/1, 11806/2, 11787/6 (ďalej všetko len ako „Nadstavba“) s členením 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 minulého storočia. Domy majú šikmé sedlové strechy s valbami. Do pôvodného architektonického výrazu lokality vstúpili v nedávnom období realizované nadstavby na okolitých bytových 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 podkrovním.

Popis súčasného stavu:

Bytový dom súp. č. 1666 Ovručská 2 a 4 má päť nadzemných podlaží nad čiastočne zapusteným podzemným podlažím a dve schodiskové sekcie s výťahmi. V bytovom dome sa nachádza 30 bytov podľa počtu izieb jedno, dvoj a trojizbových. Bytový dom je takmer v pôvodnom stave.

Popis Nadstavby:

Zmena existujúcej budovy:

Nadstavbou bude existujúci bytový dom zvýšený o dve nadzemné podlažia, t.j. o šieste a siedme nadzemné podlažie. Podkrovný priestor nad siedmym nadzemným podlažím je

navrhovaný ako odkladací priestor pre byty na 7 NP. Strecha nad siedmym nadzemným podlažím bude plyššia ako pôvodná, pričom bude zachovaný tvar šikmej strechy s valbami. Bytový dom bude mať tak sedem nadzemných podlaží a 10 nových bytov, z nich 6 dvojizbových a 4 trojizbové. Spolu bude po Nadstavbe v bytovom dome 40 bytov. Pôvodný dom je konštrukčný dvojtrakt. Nadstavba bude stavebnotechnicky vyhotovená z ľahkého nosného muriva a oceľovej konštrukcie. Strecha bude mať drevený krov s betónovou skladanou krytinou.

Stavebné úpravy a udržiavacie práce zahrňujú:

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

Zabezpečenie požadovaného množstva odstavných stojísk:

V okolí bytového domu Ovručská 2 a 4 dôjde zároveň s Nadstavbou k preorganizovaniu existujúcich odstavných stojísk pre osobné automobily na pozemkoch parc.č. reg E 11804/1, podľa LV č. 5638 vo spoluvlastníctve Hl.m. SR Bratislavy a pani Seichertovej Vojtešky, ktorej spoluvlastnícky podiel spravuje Slovenský pozemkový fond, parc. reg E č. 11803/2, č. 11802/1, parc. reg. C č. 11800/1 podľa LV č. 1, parc. reg. E č. 11799 podľa LV č. 5567, parc. reg. E č. 11798/1 podľa LV č. 6407, parc. reg. C č. 11787/26 a č. 11787/27 podľa LV č. 5567 vo vlastníctve Hl. m. SR Bratislava, parc. reg. E č. 11797/902 podľa LV č. 5636 v spoluvlastníctve Poláček Dušan, Poláčeková Anna, Paštrňáková Jarmila, Hubert Ernest, Schreierová Mária, Schreier František, Paštrňák Emil, ktorých spoluvlastnícke podiely spravuje Slovenský pozemkový fond, pričom podľa výpočtu je postačujúcich 14 stojísk. Z 12 odstavných stojísk, ktoré vzniknú preorganizovaním existujúcich stojísk je navrhnuté pre osoby s telesným postihnutím 1 stojisko, ale okrem tohoto ešte 4 stojiská upravené pre osoby s telesným postihnutím. Pri preorganizovaní odstavných stojísk budú uskutočnené sádové úpravy spočívajúce vo výsadbe stromov.

I.

Stavba sa umiestňuje podľa situácie v M 1:500, ktorá je nedeliteľnou prílohou tohto rozhodnutia a podľa projektovej dokumentácie pre územné rozhodnutie, ktorú vyhotovila v auguste 2016, upravila v marci 2020 a vo februári 2022 podľa podmienok dotknutých orgánov GEHAS SLOVAKIA, s.r.o., IČO: 44379552 so sídlom Nám. Martina Benku 5, 81107 Bratislava, zodpovedný projektant Ing.arch. Ondrej Chrobák, autorizovaný inžinier SKA 0973 *AA (ďalej len ako „Projektová dokumentácia“).

II.

Podmienky pre umiestnenie a pre ďalšiu projektovú prípravu Stavby:

A. Podmienky umiestnenia

1. Výškopis

výška hrebeňa sedlovej strechy nad 7 NP bude =+24,270m nad úrovňou podlahy 1NP

2. Polohopis

- hĺbka balkónov nových podlaží bude maximálne 1,50m od existujúceho vonkajšieho líca obvodového plášťa.

B. Zastavovacie podmienky

Počet nových bytov	10
Počet nových plnohodnotných nadzemných podlaží	2
Počet zabezpečených odstavných stojísk pre osobné automobily v existujúcej garáži	4
Počet zabezpečených odstavných stojísk pre osobné automobily na teréne	12
Strecha sedlová s valbami	

C. Spôsob zásobovania vodou, energiami, odvádzanie odpadových vôd, likvidácia komunálneho odpadu, zdroje znečistenia ovzdušia a hluku:

- **zásobovanie teplom a teplou úžitkovou vodou:** Bytový dom Ovrúčská 2 a 4 je teplom zásobovaný z OST 872 Sibírska 34 v správe TERMMING.a.s. Odoberané množstvo tepla sa nebude navyšovať. Predpokladaná spotreba pre novovzniknuté byty v množstve 158,25 GJ/rok sa získa zamedzením tepelných strát z opláštenia budova. Odberané množstvo teplej úžitkovej vody sa zvyšuje.
- **spôsob zásobovania pitnou vodou** existujúcou vodovodnou prípojkou napojenou na verejný vodovod v správe Bratislavská vodárenská a.s. sa nemení. Novo navýšené množstvo pitnej vody bude 1481,90m³/rok.
- **spôsob zásobovania vodou na hasenie požiaru** sa nemení. Požiarna voda je zabezpečená z dvoch požiarnych podzemných hydrantov umiestnených na verejnom uličnom vodovode v správe Bratislavská vodárenská a.s.
- **spôsob odvádzania odpadových vôd splaškových a zrážkových zo strechy objektu** existujúcou kanalizačnou prípojkou do existujúcej verejnej kanalizácie v správe Bratislavská vodárenská a.s. sa nemení. Navyšuje sa množstvo odpadových vôd splaškových v predpokladanej hodnote 1481,90m³/rok.
- **zásobovanie elektrickou energiou** pre nový inštalovaný výkon 3x35A pre 5 bytov na Ovrúčskej 2 a 3x35A pre 5 bytov na Ovrúčskej 4 bude elektrický prúd zabezpečený z existujúcej prípojky nn napojenej na distribučné rozvody Západoslovenská distribučná a.s.
- **likvidácia komunálneho a separovaného odpadu z domácností** bude upravená, pričom stanovišťa kontajnerov pre nádoby na komunálny odpad, bioodpad a pre separovaný zber plastov, papiera a skla budú nanovo rozmiestnené v rámci preorganizovania odstavných parkovacích stojísk pre osobné automobily rezidentov a výsadby zelene. Pre novovzniknuté byty bude zabezpečený príslušný počet zberných nádob.

D. Podmienky orgánov ochrany životného prostredia:

Okresný úrad Bratislava, odbor starostlivosti o životné prostredie, oddelenie ochrany prírody a vybraných zložiek životného prostredia, **orgán ochrany prírody a krajiny** č. OU-BA-OSZP3-2021 /087902-002 zo dňa 24.06.2021 :

1. Na území stavby platí prvý stupeň ochrany v rozsahu ustanovení § 12 zákona.
2. Výstavba ani prevádzka objektu nepredstavuje činnosť podľa zákona v území zakázanú
3. Podľa Regionálneho územného systému ekologickej stability mesta Bratislavy (SAŽP 1994) v záujmovom území sa nenachádzajú žiadne prvky RUSES.
4. Stavba si nevyžaduje vydanie predchádzajúceho súhlasu osobitným rozhodnutím orgánu ochrany prírody podľa §47 ods. 3 zákona (výrub drevín).
5. Stavebník je povinný pri stavebných prácach postupovať tak, aby nedochádzalo k poškodeniu podzemných alebo nadzemných častí blízko rastúcich zachovalých drevín (§ 47 ods. 1 zákona OPK) a aby bola zabezpečená ich ochrana v zmysle STN 83 7010 Ochrana prírody, Ošetrovanie, udržiavanie a ochrana stromovej vegetácie, podľa ktorej (bod 4.2.4 STN) sa napr. výkopové práce ani zhuŕňovanie pôdy nesmie vykonávať v koreňovom priestore drevín. Ak to vo výnimočných prípadoch nie je možné zabezpečiť, musí sa

vykonávať ručne a nesmie sa viesť bližšie ako 2,5 m od päty kmeňa. Pri hĺbení výkopov sa nesmú prerušiť korene hrubšie ako 3 cm. Korene sa môžu prerušiť jedine rezom, pričom sa rezné miesta zahladia a ošetrí.

6. Z dôvodu prípadného osídlenia stavby voľne žijúcimi druhmi vtákov alebo netopiermi, ktoré sú považované za chránené živočíchy podľa § 33 a § 35 Zákona, napr. v rôznych štrbinách, vo vetracích otvoroch, na osteniach okien, v povalovom priestore a pod., žiadame pred sanačnými a stavebnými prácami vykonať s odborne spôsobilou osobou ohliadku objektu, či sa na ňom nenachádzajú aktívne hniezda alebo kolónie netopierov. Úmyselné rušenie chráneného živočícha v jeho prirodzenom areáli, najmä v období hniezdenia, rozmnožovania a výchovy mláďat, odstraňovanie alebo úmyselné poškodzovanie alebo ničenie hniezda, ako aj poškodzovanie alebo ničenie miesta rozmnožovania alebo odpočinku chráneného živočícha sú činnosťami Zákom zakázanými (§35 ods. 1 a 2) a postihnutelné sankciou. Povolit' výnimku zo zakázaných činností podľa § 40 Zákona, ak ide o chránené druhy, môže v odôvodnených prípadoch iba orgán ochrany prírody v pôsobnosti Ministerstva životného prostredia SR.
7. Na nález chráneného živočícha v súvislosti s prípravou alebo uskutočňovaním stavby sa v zmysle § 35 ods. 8 Zákona vzťahuje § 127 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, podľa ktorého stavebník a organizácia vykonávajúca stavebné práce takýto nález ihneď ohlásí stavebnému úradu a orgánu štátnej ochrany prírody a urobí nevyhnutné opatrenia, aby sa nález nepoškodil alebo nezničil, pokiaľ o ňom nerozhodne stavebný úrad po dohode s orgánom štátnej ochrany prírody.
8. V prípade potvrdenia výskytu chránených živočíchov a ich úkrytov v budove je stavebník podľa § 3 ods. 4 zákona povinný na vlastné náklady vykonať opatrenia smerujúce k predchádzaniu alebo obmedzeniu poškodzovania chránených druhov živočíchov a ich úkrytov, t.j. vypracovanie posudku, vrátane špecifikácie kompenzačných opatrení (napr. inštalácia špeciálnych búdok) a zabezpečenie ich realizácie.
9. Podľa § 4 ods. 1 Zákona každý je povinný pri vykonávaní činnosti, ktorou môže ohroziť, poškodiť alebo zničiť rastliny alebo živočíchy, alebo ich biotopy, postupovať tak, aby nedochádzalo k ich zbytočnému úhynu alebo k poškodzovaniu a ničeniu. Ak by činnosť viedla k ohrozeniu existencie chránených druhov alebo k ich degenerácii, k narušeniu rozmnožovacích schopností alebo k zániku ich populácie, štátny orgán ochrany prírody a krajiny takúto činnosť po predchádzajúcom upozornení obmedzí alebo zakáže.

Okresný úrad Bratislava, odbor starostlivosti o životné prostredie, oddelenie ochrany prírody a vybraných zložiek životného prostredia, orgán odpadového hospodárstva č. OÚ-BA-OSZP3-2021 /92906/DAD zo dňa 25.06.2021 :

1. Držiteľ odpadov je povinný:

- a) zhromažďovať odpady vytriedené podľa druhov odpadov a zabezpečiť ich pred znehodnotením, odcudzením alebo iným nežiaducim únikom,
- b) zabezpečiť spracovanie odpadu v zmysle hierarchie odpadového hospodárstva, a to jeho:
 - prípravou na opätovné použitie v rámci svojej činnosti; odpad takto nevyužitý ponúknuť na prípravu na opätovné použitie inému,
 - recykláciou v rámci svojej činnosti, ak nie je možné alebo účelné zabezpečiť jeho prípravu na opätovné použitie; odpad takto nevyužitý ponúknuť na recykláciu inému,
 - zhodnotením v rámci svojej činnosti, ak nie je možné alebo účelné zabezpečiť jeho recykláciu; odpad takto nevyužitý ponúknuť na zhodnotenie inému,
 - zneškodnením, ak nie je možné alebo účelné zabezpečiť jeho recykláciu alebo iné zhodnotenie,
- d) odovzdať odpady len osobne oprávnenej nakladať s odpadmi podľa zákona o odpadoch, ak nezabezpečuje ich zhodnotenie alebo zneškodnenie sám,
- e) viesť a uchovávať evidenciu o druhoch a množstve odpadov a o nakladaní s nimi na Evidenčnom liste odpadu v súlade s § 2 vyhlášky MZP SR č. 366/2015 Z.z. o evidenčnej povinnosti a ohlasovacej povinnosti,
- f) ohlasovať vznik odpadu a nakladanie s ním podľa § 3 vyhlášky MZP SR č. 366/2015 Z.z., na tlačive uvedenom v prílohe č. 2 citovanej vyhlášky, ak nakladá ročne v súhrne s

viac ako 50kg nebezpečných odpadov alebo s viac ako jednou tonou ostatných odpadov; ohlásenie o vzniku odpadu a nakladaní s ním podáva za obdobie kalendárneho roka tunajšiemu úradu, ako príslušnému orgánu štátnej správy odpadového hospodárstva, do 28. februára nasledujúceho kalendárneho roka a uchovávať ohlásené údaje.

2. Pôvodcovi stavebných a demolačných odpadov sa povoľuje odpad zhromažďovať v mieste jeho vzniku (t.j. v mieste Stavby) iba na nevyhnutný čas (napr. do naplnenia veľkoobjemného kontajnera), následne sa musí ihneď odvieť k oprávnenému odberateľovi.
3. K žiadosti o vydanie vyjadrenia ku kolaudácii je potrebné doložiť doklady preukazujúce spôsob nakladania s odpadmi zo stavby (t.j. vážne lístky o odovzdaní odpadu oprávnenej osobe pre jednotlivé druhy odpadov a podľa tohto vyjadrenia, príjmové doklady, faktúry). V dokladoch musí byť označená stavba, z ktorej odpad pochádza, inak doklad nebude považovaný za relevantný. Na požiadanie musí byť predložený originál uvedených dokladov.

E. Podmienky dotknutých orgánov:

Hlavné mesto SR Bratislava č. MAGS OUIČ 43942/19-127255 zo dňa 09.06.2020:

1. Obsah a rozsah stavebného objektu SO02 parkovacie miesta požadujeme dodržať podľa predloženej Projektovej dokumentácie - Situácia – návrh statickej dopravy č. výkresu 02 pri rešpektovaní platných technických noriem a vyhlášok. Dopravné značenie vrátane osadenia dopravného zariadenia žiadame riešiť ako súčasť Stavby.
2. Kolaudáciu SO 01 Nadstavba bytového domu podmieňujeme preukázaním zabezpečenia nových 12 odstavných stojísk, z ktorých 4 budú zabezpečené v garážach v zmysle SO 02 Parkovacie miesta.
3. Parkovacie miesta na existujúcich odstavných plochách musia byť prístupné rezidentom bez obmedzenia.
4. Vykonávať investičnú činnosť v súlade s ustanoveniami všeobecne záväzného nariadenia č.8/1993 o starostlivosti o verejnú zeleň na území hlavného mesta SR Bratislavy
5. Umiestniť kontajnery, resp. zberné nádoby pre komunálny odpad na vlastnom pozemku za dodržania hygienických, estetických a protipožiarnych podmienok; umiestnenie riešiť tak, aby obsluha zberného vozidla mala prístup na manipuláciu s odpadom
6. Rozšírenie plochy zelene bude spojené s výsadbou stromov a vodozadržnými opatreniami.
7. Sadovnícke úpravy v priestore parkoviska je potrebné realizovať vo forme viacvrstvovej zelene so zastúpením stromov, krov a bylín.
8. Nové spevnené plochy ako aj povrch parkovacích stojísk budú zrealizované materiálom priepustným pre zrážkovú vodu.

Regionálny úrad verejného zdravotníctva Bratislava hlavné mesto, č. HŽP/12135/2021 zo dňa 21.06.2021:

1. zabezpečiť dostatočne účinné odvetranie všetkých bezokenných priestorov ,
2. ku kolaudácii predložiť protokol laboratórneho rozboru vzorky vody, ktorý preukáže, že kvalita vody z kolaudovanej stavby spĺňa kritériá Vyhlášky Ministerstva zdravotníctva Slovenskej republiky 247/2017 Z. z. o kvalite pitnej vody, kontrole kvality pitnej vody. programe monitorovania a manažmente rizík pri zásobovaní pitnou vodou v znení neskorších predpisov

F. Podmienky správcov inžinierskych sietí:

TERMMING, a.s. č. 25945/2019/Sk zo dňa 01.07.2019:

V dodávke tepla:

1. Realizáciu je možné a potrebné vykonať tak, aby sa nezvýšilo odoberané množstvo tepla na vykurovanie domu Ovručská 2-4 ako celku a nezvýšili sa výkonové požiadavky na OST 872.
2. Pri zmene hydraulického vyváženia po zateplení a stanovení pripojovacích parametrov pôvodnej časti domu je potrebné zohľadniť
 - a) Dom je pripojený na spoločný zdroj tepla. Výstupná teplota vykurovacej vody je ekvitermicky regulovaná a je rovnaká pre všetky domy v okruhu spoločného zdroja tepla.

- b) Je potrebné určiť, či v dome bude inštalované zariadenie na zníženie teploty vykurovacej vody, alebo nie. Ak nie, potom musí byť rešpektovaná rovnaká výpočtová prírodná teplota vykurovacej vody, na akú boli dimenzované vykurovacie sústavy ostatných domov v okruhu spoločného zdroja, a na akú bol dimenzovaný aj tepelný zdroj.
 - c) Je potrebné určiť, či v pôvodnej časti domu po zateplení ostanú pôvodné radiátory. Ak áno, tak radiátory sa stanú po zateplení predimenzovanými a tejto skutočnosti je potrebné prispôbiť aj hydraulické vyváženie.
 - d) Účelom zmeny hydraulického vyváženia po zateplení je prispôbiť výkonové parametre vykurovacej sústavy zníženým požiadavkám zatepleného domu. Ak dom ostáva pripojený na spoločný zdroj tepla bez zariadenia na zníženie teploty vykurovacej vody, a ak v dome ostávajú pôvodné radiátory nadimenzované na nezateplený stav, potom jediným parametrom na zníženie výkonu vykurovacej sústavy je prietok.
3. Je potrebné posúdiť existujúci systém hydraulického vyváženia, či použité armatúry majú rozsah nastavenia zodpovedajúci takým významným zmenám.
4. Pri dimenzovaní novej vykurovacej sústavy v nadstavbe domu je potrebné zohľadniť:
- a) Na meranie a rozpočítanie nákladov na vykurovanie budú použité pomerové rozdeľovače (povinnosť vyplývajúca z § 18 / (4) / 2 Zákona č. 657/2004 o tepelnej energetike).
 - b) Rozdeľovače vykurovacích nákladov podľa tejto normy sú prístroje na určovanie množstva tepla, odovzdaného vykurovacími telesami v spotrebiteľských jednotkách.
 - c) Za spotrebiteľské jednotky sa pokladajú bytové, kancelárske, obchodné, živnostenské alebo výrobné priestory, do ktorých sa dodáva teplo prostredníctvom spoločného systému ústredného vykurovania alebo ktoré sú spoločným prívodom pripojené na sústavu centrálného zásobovania teplom.
 - d) Súbor spotrebiteľských jednotiek tvorí zúčtovaciu jednotku.
 - e) Ak v zúčtovacej jednotke existujú spotrebiteľské jednotky s typickými rozdielmi (napr. technicky rozdielne vykurovacie systémy alebo rôzne správanie z hľadiska spotreby, napr. výrobné priestory a súkromné byty), môže byť potrebné príslušné ďalšie rozdelenie zúčtovacej jednotky na spotrebiteľské skupiny.
5. V budove Ovrúcká 2-4 hrozí, že radiátory v starej časti budú pôvodné, z hľadiska zateplenia predimenzované, a v nadstavbe budú radiátory nadimenzované úplne iným spôsobom. Spojenie takýchto dvoch celkov do jednej zúčtovacej jednotky by spôsobilo závažné problémy korektnosti rozpočítania. Požadujeme:
- a) V oboch častiach v budovy, v pôvodnej aj v nadstavbe, vyriešiť tepelnú ochranu budovy rovnakým spôsobom a rovnakým spôsobom nadimenzovať aj vykurovacie sústavy a radiátory oboch častí. To by znamenalo buď vymeniť radiátory v pôvodnej časti, alebo predimenzovať radiátory v nadstavbe rovnako, ako budú po zateplení predimenzované pôvodné radiátory v pôvodnej časti budovy.
 - b) Budovu rozdeliť na dve zúčtovacie jednotky, to znamená potrebu inštalácie dvoch meračov tepla, jedného pre pôvodnú časť, druhého pre nadstavbu. Zúčtovacie jednotky by mali byť navzájom oddelené stavebnými konštrukciami, ktoré zabránia výmene tepla medzi priestormi patriacimi do iných zúčtovacích jednotiek.
 - c) Z uvedených dôvodov je samostatné meranie tepla pre nadstavbu za opodstatnené.
 - d) Je potrebné rozhodnúť, či pôvodná časť domu a nadstavba budú samostatnými odbernými miestami, alebo bude odberným miestom celý dom Ovrúcká 2-4.
 - e) Nestačí posudzovanie nadstavby bez ohľadu na pôvodnú časť. Ak by sa nadstavba stala samostatným odberným miestom, zo schvaľovacieho procesu by mohla uniknúť pôvodná časť budovy.
 - f) Pôvodná rozvodná sústava v okruhu OST 872 je dimenzovaná na teplotný spád 92,5/67,5°C. Vzhľadom na to, že návrh neuvažuje s ekvitermickým uzlom, ktorým by prírodná teplota bola znižovaná, nie je možné rátať s prírodnou teplotou 80°C. Je potrebné rešpektovať jednotnú prírodnú výpočtovú teplotu v celom okruhu spoločného zdroja tepla 92,5°C, tomu prispôbiť dimenzovanie vykurovacej sústavy a radiátorov, alebo inštalovať zariadenie na zníženie prírodnej teploty.

V dodávke teplej úžitkovej vody:

1. Keďže dochádza k zväčšeniu počtu miest spotreby teplej vody, je potrebné nielen rekonštruovať a predĺžiť stúpačky, ale aj posúdiť horizontálne rozvody teplej vody, ich

fyzický stav, prietokovú kapacitu z hľadiska zvýšeného odberu a hydraulické vyváženie vnútorných rozvodov teplej vody.

2. Dom je vybavený zostavou merania spotreby teplej vody s oddelovacím výmenníkom a cirkulačným čerpadlom pre vnútorné rozvody. Zväčšenie vnútornej rozvodnej sústavy teplej vody v koncovom objekte okruhu spoločného tepelného zdroja si vyžiada zmenu v systéme hydraulického vyváženia rozvodov teplej vody v pôsobnosti dodávateľa tepla. Je potrebné posúdiť kapacitu prenosu tepla oddelovacieho výmenníka a výkon cirkulačného čerpadla. Ak by parametre meracej zostavy boli nedostatočné, na výmenníku by dochádzalo k úbytku teploty, ktorý by znižoval dosiahnuteľnú cirkuláciu udržiavanú teplotu vo vnútorných rozvodoch.

Bratislavská vodárenská spoločnosť, a.s. č. 23137/2021/Bm zo dňa 17.06.2021:

1. Pri akejkoľvek stavebnej alebo inej činnosti v trase vodovodu a kanalizácie požadujeme rešpektovať naše zariadenia a ich pásma ochrany, vrátane všetkých ich zariadení a súčasti podľa § 19 zákona č. 442/2002 Z. z. o verejných vodovodoch a verejných kanalizáciách.
2. Zásobovanie vodou:
 - a) Zodpovednosť za kapacitu, technický a prevádzkový stav vodovodnej prípojky, vrátane vnútorných rozvodov, nesie vlastník, spracovateľ projektovej dokumentácie a investor.
 - b) Vodovodná prípojka ani žiadna jej časť nesmie byť prepojená s potrubím iného vodovodu, vlastného zdroja vody (napr. studne), alebo iného zdroja vody a nesmie byť situovaná v blízkosti zdroja tepla, ktorý by mohol spôsobiť nadmerné zvýšenie teploty pitnej vody.
 - c) Zasahovať do verejného vodovodu a vykonávať pripojenie na verejný vodovod môžu len tie osoby, ktoré sú na to prevádzkovateľom určené.
 - d) Akákoľvek stavebná alebo iná činnosť v trase vodovodu a kanalizácie, vrátane pásma ochrany, sa môže vykonávať iba so súhlasom a podľa pokynov BVS, ktorej je potrebné v dostatočnom časovom predstihu nahlásiť zahájenie týchto prác.
3. Odvádzanie odpadových vôd
 - a) Producent odpadových vôd je povinný oznámiť vlastníkovi verejnej kanalizácie všetky zmeny a nové údaje súvisiace s odvádzaním odpadových vôd do verejnej kanalizácie.
 - b) Kvalita odpadových vôd odvádzaných do kanalizácie musí byť v súlade s ustanovenou najvyššou prípustnou mierou znečistenia, uvedenou v prílohe č. 3 Vyhlášky MŽP SR č. 55/2004 Z. z., ktorou sa ustanovujú náležitosti prevádzkových poriadkov verejných vodovodov a verejných kanalizácií.
4. Nad verejnými vodohospodárskymi zariadeniami a v ich pásme ochrany je neprípustné zriaďovať skládky vybraného materiálu.
5. Kompletnú projektovú dokumentáciu pre stavebné konanie predmetnej stavby spolu s dokladom o vlastníctve nehnuteľností, katastrálnou mapou, ďalšími dokladmi, ktoré vyplynú z riešenia napojenia stavieb na verejný vodovod a požadovanými dokladmi v hore uvedenom texte žiadame predložiť na vyjadrenie na aktuálnom formulári BVS nachádzajúcom sa v kontaktných centrách BVS, príp. na našej webovej stránke www.bvsas.sk.

Západoslovenská distribučná, a.s. vyjadrenie zo dňa 22.09.2021:

1. V záujmovej oblasti dotknutej stavbou a prácami súvisiacimi so stavbou sa nachádzajú káblové distribučné NN vedenia v majetku a správe ZSD.
2. Žiadame rešpektovať všetky elektroenergetické zariadenia v majetku spoločnosti Západoslovenská distribučná, a.s., (silové aj oznamovacie). V prípade, že v záujmovej oblasti alebo jej blízkosti, v ktorej sa predpokladajú manipulácie, zemné práce a pod. spojené s realizáciou diela a dochádza ku kontaktu alebo priblíženiu k vzdušným alebo káblovým vedeniam WN, VN, NN Vás dôrazne žiadame o dodržiavanie bezpečnej vzdialenosti od elektrických zariadení a taktiež o dodržiavanie ochranného pásma podľa § 43 zákona 251/2012 Z. z. o energetike jej noviel, platných právnych predpisov a STN, ako aj o preukázateľné informovanie, že práce budú vykonávané v blízkosti elektrických zariadení pri ktorých je riziko zásahu elektrickým prúdom s následkom úrazu alebo smrti.
3. Informatívne zakresľovanie existujúcich elektroenergetických zariadení vo formáte PDF alebo DGN je možné vykonať prostredníctvom on-line aplikácie.
4. Pred realizáciou zemných prác je stavebník povinný požiadať spoločnosť Západoslovenská

distribučná o vytýčenie existujúcich elektroenergetických zariadení a to prostredníctvom on-line aplikácie <https://www.zsdis.sk/Uvod/Online-sluzby/Geoportal> alebo písomnou žiadosťou zaslanou na Tím správy energetických zariadení VN a NN, Hraničná č. 14, 827 14 Bratislava, (pre vytýčenie VN a NN elektroenergetických zariadení) a Tím správy sietí WN, Čulenova č. 3, 816 47 Bratislava (pre vytýčenie WN a TELCO elektroenergetických zariadení).

5. Požadovaný odber elektrickej energie pre 10 novo navrhované odberné miesta (10 x 3x25A) bude možné pripojiť zo zrekonštruovanej existujúcej NN prípojky objektu Ovručská 2, 4, resp. z nemeranej časti elektroinštalácie objektov.
6. Žiadosti o pripojenie budú vypracované resp. uzatvorená pred vyjadrením k projektovej dokumentácii pre stavebné povolenie, ktorá budú definovať povinnosti zmluvných strán pri výstavbe elektroenergetického zariadenia.
7. V kolízii stavby sa nachádza energetické zariadenie vo vlastníctve Západoslovenská distribučná, a.s. a to konkrétne skrine SP5.P napájajúce objekty Ovručská ul. č. 2 a 4 Bratislava. Preložku energetických zariadení vo vlastníctve Západoslovenská distribučná, a.s. bude riešená v zmysle § 45 Zákona č. 251/2012 Z.z. Zmluva o vykonaní preložky bude vypracovaná a uzavretá pred odsúhlasením projektovej dokumentácie pre stavebné povolenie, ktorá bude definovať povinnosti zmluvných strán pri výstavbe elektroenergetického zariadenia potrebného pre pripojenie navrhovaného objektu. Zmluvu o preložke vypracuje ZSDIS na základe žiadosti o preložke, ktorú žiadateľ môže podať elektronicky zo stránky prevádzkovateľa, telefonicky alebo písomne zaslať na adresu prevádzkovateľa. Žiadosť je umiestnená na internetovej stránke prevádzkovateľa www.zsdis.sk
8. Meranie odberu el. energie požadujeme umiestniť v elektromerovom rozvádzači RE tak, aby bolo kedykoľvek prístupné za účelom kontroly, výmeny, odpočtu pre pracovníkov energetiky. Umiestnenie elektromerov a ostatných prístrojov tvoriacich meraciu súpravu, vrátane ich montáže a zapojenia, musí byť v súlade s platným predpisom „Pravidlá pre prevádzkovanie a montáž merania elektrickej energie“ dostupnom na portáli www.zsdis.sk.
9. Za detailné technické riešenie v zmysle platných predpisov a STN zodpovedá projektant.

Slovak Telekom a. s. č. 6612122087 zo dňa 23.07.2021:

1. Existujúce zariadenia sú chránené ochranným pásmom (§68 zákona č. 351/2011 Z. z.) a zároveň je potrebné dodržať ustanovenie §65 zákona č. 351/2011 Z. z. o ochrane proti rušeniu.
2. Stavebník alebo ním poverená osoba je povinná v prípade ak zistil, že jeho zámer, pre ktorý podal uvedenú žiadosť je v kolízii so SEK Slovak Telekom, a.s. a/alebo DIGI SLOVAKIA, s.r.o. alebo zasahuje do ochranného pásma týchto sietí (najneskôr pred spracovaním projektovej dokumentácie stavby), vyzvať spoločnosť Slovak Telekom, a.s. na stanovenie konkrétnych podmienok ochrany alebo preloženia SEK prostredníctvom zamestnanca spoločnosti povereného správou sietí:
3. V zmysle § 66 ods. 7 zákona č. 351/2011 Z.z. o elektronických komunikáciách sa do projektu stavby musí zakresliť priebeh všetkých zariadení v mieste stavby. Za splnenie tejto povinnosti zodpovedá projektant.
4. Zároveň upozorňujeme stavebníka, že v zmysle §66 ods. 10 zákona č. 351/2011 Z.z. je potrebné uzavrieť dohodu o podmienkach prekládky telekomunikačných vedení s vlastníkom dotknutých SEK.. Bez uzavretia dohody nie je možné preložiť zrealizovať prekládku SEK.
5. Upozorňujeme, že v textovej časti vykonávacieho projektu musí figurovať podmienka spoločnosti Slovak Telekom, a.s. a DIGI SLOVAKIA, s.r.o. o zariadení skládok materiálu a zariadení stavebných dvorov počas výstavby na existujúcich podzemných kábloch a projektovaných trasách prekládok podzemných telekomunikačných vedení a zariadení.
6. V prípade ak na Vami definovanom území v žiadosti o vyjadrenie sa nachádza nadzemná telekomunikačná sieť, ktorá je vo vlastníctve Slovak Telekom, a.s. a/alebo Digi Slovakia, s.r.o., je potrebné zo strany žiadateľa zabezpečiť nadzemnú sieť proti poškodeniu alebo narušeniu ochranného pásma.

7. Nedodržanie vyššie uvedených podmienok ochrany zariadení je porušením povinností podľa § 68 zákona č. 351/2011Z.z. o elektronických komunikáciách v platnom znení.
8. V prípade, že žiadateľ bude so zemnými prácami alebo činnosťou z akýchkoľvek dôvodov pokračovať po tom, ako vydané vyjadrenie stratí platnosť, je povinný zastaviť zemné práce a požiadať o nové vyjadrenie. Pred realizáciou výkopových prác je stavebník povinný požiadať o vytýčenie polohy SEK spoločností Slovak Telekom, a.s. a Digi Slovakia, s.r.o. na povrchu terénu. Vzhľadom k tomu, že na Vašom záujmovom území sa môžu nachádzať zariadenia iných prevádzkovateľov, ako sú napr. rádiové zariadenia, rádiové trasy, televízne káblové rozvody, týmto upozorňujeme žiadateľa na povinnosť vyžiadať si obdobné vyjadrenie od prevádzkovateľov týchto zariadení.
9. Vytýčenie polohy SEK spoločností Slovak Telekom a.s. a Digi Slovakia, s.r.o. na povrchu terénu vykoná Slovak Telekom, a.s. základe objednávky zadanej cez internetovú aplikáciu na stránke.
10. Stavebník alebo ním poverená osoba je povinná bez ohľadu na vyššie uvedené body dodržať pri svojej činnosti aj Všeobecné podmienky ochrany SEK.
11. V prípade požiadavky napojenia lokality, resp. objektu, na VSST (verejná sieť ST) je potrebné si podať žiadosť o určenie bodu napojenia, (www.telekom.sk).
12. Žiadame dodržať platné predpisy podľa STN 73 6005 pre priestorovú úpravu vedení v plnom rozsahu.

III.

Platnosť územného rozhodnutia:

1. Toto rozhodnutie o umiestnení stavby podľa § 40 ods. 1 stavebného zákona platí dva roky odo dňa, kedy nadobudlo právoplatnosť, nestráca však platnosť, pokiaľ bola v tejto lehote podaná žiadosť o povolenie stavby.
2. Predĺženie platnosti tohto rozhodnutia je možné podľa § 40 ods. 3 stavebného zákona len na základe dostatočne odôvodnenej žiadosti podanej stavebnému úradu minimálne 90 dní pred uplynutím uvedenej lehoty.

IV.

Námietky účastníkov konania:

V konaní boli určenej lehote uplatnené námietky účastníkov konania nasledovne:

Dňa 18.03.2022 bolo stavebnému úradu doručené písomné podanie od pána Ing. Pavla Troiaka, Račianska 65, 83102 Bratislava a štyroch účastníčok konania pani Kvetoslavy Marušincovej, Violy Kališovej, Andrey Mikszáthovej a Jolany Gajdacsovej a pána Petra Grambličku, zastupujúceho vlastníka por. č. 13 podľa LV č. 2826 pána Ivana Grambličku v ktorom sa domáhajú postavenia účastníkov konania.

Dňa 18.03.2022 účastníci konania pani Kvetoslava Marušincová, por. č. vlastníka 15, Viola Kališová, por. č. vlastníka 5, PhDr. Magdaléna Panáková - por. č. vlastníka 23 a Jolana Gajdacsová - por. č. vlastníka 19 podľa LV č. 2826 a pán Peter Gramblička bez predloženia plnej moci na zastupovanie vlastníka por. č. 13 podľa LV č. 2826 pána Ivana Grambličku (ďalej len ako „Namietajúci 1“) doručili stavebnému úradu pripomienky, ktoré stavebný úrad cituje v plnom znení:

1. *Bytový dom Ovručská 2, 4 - ako uvádzate v liste (oznámenie konania) - je súčasťou obytného vnútrobloku 10 - ich tehlových bytových domov 5 podlažných (nie 5 - poschodových, ako sa uvádza v liste) jednotného architektonického štýlu z 50 - tých rokov. Z nich v čase nekoordinovaného nadstavbového boomu po r. 1989 boli postupne nadstavené 4 bytové domy, 1 nadstavba je rozostavaná od r. 2017! Ostatných 5 bytových domov, vr. Ovručskej 2, 4, pôvodný štýl zachováva. Podľa Ing. arch. Panáka „stavanie je budovanie kultúry, a nám sa treba dovývijať“. Ak BD Ovručská 2,4 je súčasťou celku, rešpektovanie celku by malo byť prioritou. Preto nadstavbu považujeme ako neopodstatnenú z hľadiska architektonického (viď rýchlo prebiehajúcu bytovú výstavbu na 2. strane Račianskej ul. - Slovany ap.) a nespochybniteľné negatívne zasahujúcu kvalitu života v danej lokalite z hľadiska ekologického (ďalší výrub stromov!!!, úbytok zelene).*

2. *Návrh projektu nijako nezohľadňuje súčasné progresívne architektonické trendy (šetrenie energiou ap.), naopak ide o pasívny dom, na zateplovanie ktorého sú podľa nórskeho architekta Bjørna Kierulfa „vyhodené peniaze“. Práve i na pozemky na Ovručskej ul. v zmysle boja proti „divokej a nezmyselnej výstavbe“ upozornil sám pán starosta Rudolf Kusý v Bratislavských novinách 18/2014.*
3. *Ako vlastníci (účastníci konania) máme k dispozícii*
 - *pôvodnú ponuku na nadstavbu od firmy Stafin Plus, s.r.o., Ševčenkova 10, 85101 BA, IČO nečitateľné, konateľ Peter Jodrnák zo 16. 04. 2012 a*
 - *opravenú verziu na základe pripomienok vlastníkov BD od B H Site Management, s.r.o.. Považská 23, 831 03 BA, IČO 45 867 844 zo dňa 28. 02. 2013.*
 - *Verejnou vyhláškou sme dostali Oznámenie o začatí územného konania k „Nadstavbe BD Ovručská 2, 4“, z ktorého vyplýva, že stavbu vyhotovila v 08. 2016. upravila v 032020 a 022022 GEHAS SLOVAKIA, s.r.o.. IČO 44379552 so sídlom Grösslingova 4. 81109 Bratislava, zodpovedný projektant Ing. arch. Ondrej Chrobák, autorizovaný inžinier SKA* AA Upravené verzie projektu sme ako účastníci konania nemali k dispozícii napriek tomu, že na schôdzi členskej samosprávy v zmysle Stanov Bytového družstva Bratislava III, Kominárska 6 a vlastníkov bytov, konanej dňa 21. 06. 2018 cit./ „Firma Stafin Plus, s.r.o. sa zaviazala informovať, resp. iniciovať stretnutie vlastníkov, pokiaľ bude vydané územné rozhodnutie, a ďalej informovať o ďalšom postupe“, čo sa nestalo.*

Ako sa môžeme vyjadriť/ dať pripomienky, keď nepoznáme definitívnu verziu? Písomné hlasovanie nebolo nikdy zverejnené, za 9 rokov došlo ku zmene vlastníkov - nie je pôvodné písomné hlasovanie premlčané?

Jedným z účastníkov konania ako konateľ i vlastník (?) je i Peter Jadrnák, Ševčenkova 10, 851 01 BA.

Z týchto dôvodov nesúhlasíme s realizáciou návrhu na nadstavbu bytového domu Ovručská 2,4.

Dňa 24.03.2022 bolo stavebnému úradu doručené písomné podanie od účastníčky konania, pani Kvetoslavy Marušincovej, bytom Ovručská 4 83102 Bratislava (ako jednej z Namietajúcich 1 a ďalej aj ako „ Namietajúca 2“), ktoré podľa obsahu stavebný úrad vyhodnotil ako nesúhlas s Nadstavbou z dôvodov

1. *zníženia kvality bývania obyvateľov poschodia pod Nadstavbou.*
2. *spochybnenia svojho podpisu na zmluve o nadstavbe.*

Dňa 24.03.2022 bolo stavebnému úradu doručené aj písomné podanie od účastníčky konania pani Jolany Gajdacsovej, bytom Ovručská 4, 83102 Bratislava a účastníka konania pána Pavla Gajdača, Blagoevova 4, 85101 Bratislava - por. č. vlastníka 45 (ďalej len ako “Namietajúci 3”), ktoré podľa obsahu stavebný úrad vyhodnotil ako nesúhlas s Nadstavbou z dôvodov:

1. *Náš byt sa nachádza na 4/4. poschodí kde stavebná činnosť a prípadné zabývanie znižujú kvalitu nášho bývania aj hodnotu nehnuteľnosti,*
2. *Poloha domu na konci ulice nie je prispôsobená na zahustenie bytmi (parkovanie, priestor...),*
3. *Dôvod je aj nezávládanie správy domu v súčasnom rozsahu a nie to ešte v rozšírenom.*
4. *V bytovom dome neboli minimálne 40 rokov realizované žiadne zásadné rekonštrukcie (výťah, strecha, maľovka...). Bytovka je v stave jak v čase kolaudácie cca pred 60timi rokmi a súčasný správca ju približne tak dlho aj spravuje.*
5. *Sme presvedčení, že pri efektívnej správe bytového domu za tak dlhé obdobie musí byť dost' prostriedkov na jej rekonštrukciu v štandardnom rozsahu bez nadstavby. Za príklad dávame bytový dom na Ovručskej ulici č. 8.-10.*
6. *S realizáciou nadstavby ako vlastníci bytu na hornom poschodí nesúhlasíme už od začiatku. Túto skutočnosť zjavne nikto neakceptoval, čo je podľa Zákona č. 182/1993 Z.z. Čl. I. §14b / (2) e/ jeho porušenie.*

Dňa 24.03.2022 bolo stavebnému úradu doručené aj písomné podanie od účastníčky konania pani PhDr. Magdalény Panákovovej, vlastníčky bytu č. 6, Ovručská 4, 831 02 Bratislava (už uvedená ako jedna z Namietajúcich 1 a ďalej aj ako “Namietajúca 4”), ktoré stavebný úrad cituje v plnom znení:

K pripomienkam vlastníkov, ktorí s nadstavbou nesúhlasia, vo veci územného rozhodnutia „Nadstavby BD, Ovručská 2, 4“ prikladám osobné dôvody:

1. *Ide o stavebno - technický problém dlhodobého vlnutia stropu, ktorý som sa pokúšala riešiť za pomoci Stavebného úradu Mestskej časti BA - Nové Mesto, Junácka ul. 1, 83291 BA od roku 2014. Je nielen nelogické, ale neodôvodnené odstránenie pretrvávajúcej závary viazať na začatie nadstavby. Prikladám aj posledný list, adresovaný p. Ing.arch. K. Marušákovvej, vedúcej stavebného úradu, na ktorý zatiaľ nemám odpoveď. Všetky opravy (nielen problém v mojom byte, ktorý pretrváva napriek intervenciám), ale i opravy celého BD - strecha, balkóny, ríny na odtok vody, ktorá rozrušuje murivo, stúpačiek, markízy nad vchodovými dverami ap.) sa viažu až na čas začatia nadstavby, čo je aj proti záujmom vlastníkov bytov, ktorí prispievajú do fondu opráv nemalými sumami.*
2. *V Zmluve o nadstavbe domu nie je pôvodná zápisnica z 08. 01.-10. 01. 2014 s presnými dátumami, s podpismi a vyjadrením ne/súhlasu s nadstavbou (bola to klasická rubriková tabuľka so všetkými typickými náležitosťami takýchto dokumentov), ale nový zoznam s podpismi bez uvedenia presného dátumu a ne/súhlasu s predmetnou nadstavbou. Uvádzam to preto, lebo bolo vykonané len jedno jediné verejné písomné hlasovanie a prikľadam list, ktorý som na túto tému zaslala okrem Bytového družstva, Kominárska 6, 831 04 Bratislava 3 i na Mestskú časť BA - Nové Mesto dňa 10. 01. 2014. • Kde je môj podpis s vyjadrením nesúhlasu zo dňa 10. 01. 2014? Zápisnica v Zmluve nie je pôvodná a nezodpovedá uniformou, ani obsahom zápisnici, ktorý som v uvedený dátum podpisovala. Je to neakceptovateľné a žiadam o prešetrovanie!!! Podľa spoluvlastnícky JUDr. N. Weissovej podľa § 14 ods. 6 zákona č. 128/1993 Z.z. postupoval správca v rozpore so zákonom, keď o výsledku hlasovania neinformoval vlastníkov do 5 - ich pracovných dní od písomného hlasovania a nebolo tak urobené doteraz. Ďalší podnet od uvedenej spoluvlastnícky cit. z jej listu na BD, Kominárska 6 a Mestskú časť BA - Nové Mesto zo dňa 06. 04. 2015 cit.: " V danom prípade je potrebné aj upozorniť vlastníkov bytov na najhoršiu situáciu, ktorá by mohla nastať pri nadstavbe domu, keď firma podľa zmluvy, ktorá by mala stavať, nemá dostatok finančných prostriedkov a ani skúseností s nadstavbou, na túto nadstavbu by si pravdepodobne uzavrela zmluvu so subdodávateľom, čím by vznikli záväzky, subdodávateľ bude žiadať splnenie záväzkov od vlastníkov bytov. Pokiaľ ani vlastníci bytov by neboli schopní plniť tieto záväzky, môžu prísť o svoje byty (toto upozornenie je potrebné vzhľadom na to, že vlastníci bytov sú aj dôchodcovia a aj títo by mali vedieť, čo môže nastať, a ktorých treba chrániť!)" • Ako môže stavebník na základe novovytvoreného zoznamu formulovať, že cit. zo Zmluvy, Čl. III, bod 1.' "vlastníci dali výslovný a neodvolateľný súhlas stavebníkovi k tomu, aby vybudoval nadstavbu", keď nám berie „strechu nad hlavou"?*
3. *Nakoľko sa vyše dvoch rokov nekonali žiadne domové schôdze - posledná bola zvolaná 21.06. 2018, malo by sa tak urobiť a zistiť skutočné aktuálne stanovisko vlastníkov, lebo súčasná inflácia by stavbu neprimerane predražila, čo je na úkor vlastníkov bytov v prospech stavebníka. Navyše v súčasnosti sa výrazne obmenilo zloženie vlastníkov (niektorí zomreli, pribudli noví) a z právneho hľadiska by bolo náležité, aby sa zistili ich aktuálne stanoviská k predmetnej stavbe.*
4. *Vzhľadom na prevedené stavebné úpravy v jednotlivých bytoch by bolo žiaduce vyjadrenie statika, či neboli odstránené/porušené v jednotlivých bytoch nosné steny, príp. poškodením základov nevzniká ohrozenie bezpečnosti vlastníkov. Tým, že v zmluve nie je pôvodný formulár písomného hlasovania s vlastnoručným podpisom z 08.01.-10.01.2014 a ďalšie verejné písomné hlasovanie sa neuskutočnilo, spochybňuje sa vierohodnosť celého zoznamu, a tým platnosť zmluvy - a tým zostáva aj osobný problém v dome naďalej neriešený.*

Dňa 31.03.2022 bolo stavebnému úradu doručené aj písomné podanie od Namietajúcich 1, Namietajúcich 2 a účastníkov konania, pána Andreja Marušinca, Cyprichova 2489/90, 83105 Bratislava – por. č. vlastníka 43, pani Ing. Miroslavy Csölleovej Veternicová 24, 84105 Bratislava - por. č. vlastníka 35, pani JUDr. Nadeždy Weissovej, Hálova 19, 85101 Bratislava por. č. vlastníka 34 a pani Kamily Dobiášovej, Ovručská 4, 83102 Bratislava por. č. vlastníka 18 podľa LV č. 2826, (ďalej všetci ako „Namietajúci 5“), z ktorého, vzhľadom k rozsiahlosti 8 stranového textu, stavebný úrad uvádza hlavné obsahové témy námietok nasledovne:

1. *Námietka týkajúca sa nezastavenia územného konania, ktoré sa od r. 2018 do r. 2020 dopĺňovalo.*

2. *Námietka týkajúca sa platnosti práva Navrhovateľa k Nadstavbe vzhľadom k tomu, že vlastníci bytov pod Nadstavbou k nej neudelili súhlas.*
3. *Námietka voči správcovi domu, ktorý u porušil povinnosť pri výkone správy, nakoľko zápisnica zo schôdzy konanej dňa 19.12.2019 je fiktívna, lebo na ňu dotknutí vlastníci neboli nikdy pozvaní.*
4. *Námietka proti zmluve z 31.01.2015, ktorá bola podľa namietajúcich bola uzatvorená v rozpore so zákonom o vlastníctve bytov s účinnosťou ku dňu 30.01.2015.*
5. *Požadujú Nadstavbu zamietnuť, respektíve konanie prerušiť a zopakovať hlasovanie na schôdzy vlastníkov bytov a nebytových priestorov.*
6. *Zmluva o výkone správy nebola správcovi tiež riadne schválená.*
7. *O zmluve o úvere a nadstavbe by museli rozhodnúť vlastníci bytov dvojtretinovou väčšinou hlasov.*
8. *Na zmenu podmienok zmluvy nemohol byť udelený súhlas v rokoch 2020- 2021, nakoľko sa nekonali žiadne schôdzy vlastníkov.*
9. *Námietka proti absencii dôvodov doručovaniu oznámenia verejnou vyhláškou.*

Na ústnom pojednávaní, ktoré sa uskutočnilo dňa 07.06.2022 v bytovom dome Ovrúčská 4 o doplnenom návrhu boli uplatnené námietky nasledovne:

Účastník konania Pavol Gajdač (už uvedený ako jeden z Namietajúcich 2 a aj ako „Namietajúci 6“), ktorého v konaní na základe splnomocnenia a substitučného poverenia zastupuje Michal Mrva - advokátska kancelária, s.r.o., IČO: 50145860 so sídlom Trenčianska 38, 82109 Bratislava, zastúpená konateľom JUDr. Michal Mrva, PhD., advokát, trvá na už doručených námietkach a ďalej namietol:

1. *Zmluva uzatvorená s vlastními na Nadstavbu nepostačuje pre vydanie územného rozhodnutia z dôvodu, že akékoľvek zmeny a doplnenia príloh, ktoré boli oproti pôvodnému zámeru realizované a na ktoré sa aj stavebný úrad odvoláva, mali byť vyrokované formou dodatku k zmluve a na jeho uzatvorenie mal byť obstaraný súhlas vlastníkov v súlade s aktuálne platným zákonom o vlastníctve bytov.*

K jednotlivým námietkam zaslal Navrhovateľ písomné stanovisko, ktoré bolo dňa 20.04. 2022 doručené stavebnému úradu v nasledovnom znení, citujeme:

„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.)

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. Títo 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 (úmrtie, 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 spolumajiteľom 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 záväzne stanovisko Hl. mesta Bratislavy. 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 územia). Nový návrh nadstavby tiež rešpektuje charakteristické princípy, ktoré reprezentujú existujúcu zástavbu a nevznáša do zástavby neprijateľný 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 jestvujúceho 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 jestvujúcom 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 kabínou 1000x800 mm (nástup z medziposchodia) za nové bezbariérové výťahy s dvojdvierovou kabínou 1600x830 mm (nástup z prízemí). 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 vymalovanie 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 jestvujúceho 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 vybavovania 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 nemali počet bytov, štruktúru bytov a počet nadstavovaných 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 naviac 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, stavebno - statického a ekonomického riešenia. Taktiež boli podrobne odprezentované referencie v oblasti projekčnej a stavebnej, okrem iných aj

referencia 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 Ovručskej 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 jestvujúca 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.

Dňa 07. 12. 2022 bol do podateľne mestskej časti Bratislava – Nové Mesto doručený list od všetkých menovaných namietajúcich s výnimkou PhDr. Magdalény Panákovvej, Violy Kališovej a Ing. Pavla Troiaka a osobitne aj list od namietajúceho Pavla Gajdača, ktorých obsahom je späť vzatie uplatnených námietok. V prílohe listu bola zmluva o úprave vzájomných práv a povinností v súvislosti s občianskoprávnou námietkou.

V.

Rozhodnutie o námietkach účastníkov konania

Stavebný úrad posúdil tie námietky, ktoré si uplatnili PhDr. Magdaléna Panáková, Viola Kališová a Ing. Pavol Troiak ako Namietajúci 1 a PhDr. Magdaléna Panáková aj ako Namietajúca 4 nasledovne:

Námietky Namietajúcich 1:

Námietku č. 1 vyhodnotil stavebný úrad v časti nerešpektovania súčasného architektonického výrazu za neodôvodnenú a v časti negatívneho zásahu do kvality života územia ako aj z hľadiska ekologického za neopodstatnenú a v časti výrubu stromov mylnú v súvislosti s Nadstavbou a zamietla sa v plnom rozsahu.

Námietku č. 2 stavebný úrad nevyhodnocoval, nakoľko sa týka nesprávnej interpretácie nízkoenergetického domu, ktorý nedosiahne pasívny štandard ako aj článku uverejnenom v mestských novinách, ktorých hodnotenie je mimo vecnej príslušnosti stavebného úradu. Námietka č. 2 sa preto zamietla v plnom rozsahu.

Námietku č. 3 stavebný úrad vyhodnotil v časti podkladov k územnému konaniu ako neopodstatnenú a zamietla sa v plnom rozsahu, nakoľko stavebný úrad určil účastníkom konania lehotu na nahliadnutie do podkladov rozhodnutia v súlade s platnými predpismi.

Námietky Namietajúcej 4

Námietky č. 1 až 3 stavebný úrad zamietol ako nesúvisiace s predmetom územného konania.

Námietke č. 4 v časti týkajúcej sa vyjadrenia statika bolo v konaní čiastočne vyhovie, nakoľko Projektová dokumentácia pre územné rozhodnutie obsahuje riešenie statiky, z ktorého vyplýva, že existujúce konštrukcie nevykazujú známky deformácie nosnej konštrukcie a sú pre nadstavbu vhodné. Statiku vypracoval Ing. Marián Halvoň, autorizovaný stavebný inžinier SKSI reg.č. 1368*A*3-1. Tejto časti námietky č. 4 stavebný úrad ďalej vyhovie tak, že pre

projektovú prípravu Nadstavby stanovil podmienku tak, ako je to uvedené v kapitole II. časť G. ods. 4 tohto rozhodnutia. V časti spochybnenia platnosti zmluvy o Nadstavbe z dôvodu, že sa tam nenachádza zápisnica z hlasovania vlastníkov bytov o Nadstavbe sa námietka zamietla ako nedôvodná a stavebný úrad v uvedenej veci odkazuje Namietajúcu č. 4 na občiansky súd.

O d ô v o d n e n i e

Dňa 14.05.2018 Navrhovateľ podal návrh na umiestnenie Nadstavby podľa Projektovej dokumentácie. Právo k nadstavbe preukázal zmluvou o nadstavbe uzatvorenej s 20 vlastníkmi bytového domu, zapísanými na LV č. 2826 katastrálne územie Nové Mesto zo dňa 30.01.2015 s dvomi prílohami. Prílohou č. 1 je Rozpočet vecného plnenia stavebníka pri Nadstavbe v celkovej sume 253945,00eur. Prílohou č. 2 sú pôdorysy štúdie nadstavovaných bytov a to pôdorys 6 a 7 nadzemného podlažia. K návrhu Navrhovateľ priložil Projektovú dokumentáciu a niektoré stanoviská dotknutých orgánov a správcov sietí. Dňom podania bolo začaté územné konanie.

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 1“).

Dňa 18.03.2022 nahliadla do podkladov rozhodnutia Namietajúca č. 4.

Stavebný úrad so všetkými doručenými námietkami uvedenými v kap. IV. tohto rozhodnutia oboznámil Navrhovateľa. Navrhovateľ dňa 20.04.2022 stavebnému úradu doručil kópiu celej zmluvy o Nadstavbe, podpísanej dňa 30.01.2015 20-timi 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.

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

Stavebný úrad v súlade s ustanovením §36 ods. 1 stavebného zákona oznámil listom č. 1146/2022/UKSP/POBA, 656/2021, 8793/2020, 2870/2019 a 7415/2018/ÚKS zo dňa 06.05.2022 nové skutočnosti o návrhu známym účastníkom konania, pričom z podnetu Navrhovateľa nariadil na deň 07.06.2022 ústne pojednávanie spojené s miestnym zisťovaním. Účastníkom konania bolo oznámenie doručované v súlade s § 36 ods. 4) stavebného zákona verejnou vyhláškou. V oznámení stavebný úrad informoval účastníkov konania kedy, kde a akým spôsobom môžu nahliadnuť do podkladov rozhodnutia. Súčasne stavebný úrad upozornil 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 upozornil účastníkov konania, že neprihliadne na námietky a pripomienky, ktoré sú v rozpore so schválenou územnoplánovacou dokumentáciou. Stavebný úrad upozornil 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.

Dňa 07.06.2022 bolo v suteréne vchodu 4 bytového domu uskutočnené ústne pojednávanie. Okrem zástupcov Navrhovateľa sa ústneho pojednávania zúčastnilo 15 účastníkov konania, 2 zástupcovia správcu bytového domu a právny zástupca jedného z účastníkov konania. Do zápisnice z ústneho pojednávania nadiktoval námietky právny zástupca Namietajúceho č. 6.

Dňa 13.06.2022 Namietajúca 4 písomne požiadala o doplnenie zápisnice z ústneho pojednávania. Doplnenie zápisnice sa týka ústne prerokovávaných tém a síce právoplatnosti hlasovania na schôdze vlastníkov bytového domu o Nadstavbe v dňoch 08-10.01.2014 a v prípade jeho neúspešnosti aj prerokovanie predmetu hlasovania, „údajného“ informovania vlastníkov prostredníctvom informačnej tabule o podpisovaní zápisnice na notárskom úrade ako aj požiadavky právneho zástupcu Namietajúceho 6 na citovanie regulatívov územného plánu, na ktoré stavebný úrad reagoval citáciou stanoviska hl.m. SR Bratislava, že bytový dom Ovrúčská 2 a 4 sa nachádza v stabilizovanom území, pre ktoré nie je stanovená podrobnejšia regulácia. Predmetnej požiadavke stavebný úrad nevyhovel procesne, z dôvodu zmeškania lehoty a k vecnej podstate uvádza, že dokumenty, o ktorých sa na ústnom pojednávaní diskutovalo sú buď v originálnom vyhotovení súčasťou archívu správcu bytového domu (zápisnica zo schôdze vlastníkov, zverejnenie oznamov na informačnej tabuli správcu bytového domu), alebo v držbe Navrhovateľa (notárom overené podpisy súhlasiacich vlastníkov) alebo súčasťou spisového materiálu na stavebnom úrade, či zverejnené webovej stránke magistrátu Bratislava (záväzné stanovisko Hl.m. SR Bratislava ako orgánu územného plánovania k investičnej činnosti). Stavebný úrad preto do zápisnice z ústneho pojednávania nezaznamenal faktograficky celú diskusiu, ale zapísal len uplatnené námietky účastníkov konania. Účastníci ústneho pojednávania mali možnosť nahliadať do spisového materiálu k rozhodnutiu a mohli požiadať o preverenie všetkých diskutovaných dokladov.

Stavebný úrad v uskutočnenom územnom konaní v intenciách ustanovenia §37 ods. 2

stavebného zákona posúdil návrh predovšetkým z hľadiska starostlivosti o životné prostredie a potrieb požadovaných opatrení v území a jeho dôsledkov, preskúmal návrh a jeho súlad s územnoplánovacími podkladmi. Ďalej posúdil, či predložená Projektová dokumentácia vyhovuje všeobecným technickým požiadavkám na výstavbu a všeobecne technickým požiadavkám na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie a predpisom, ktoré ustanovujú hygienické, protipožiarne, dopravné podmienky, podmienky ochrany prírody a krajiny, civilnej ochrany a to všetko v súčinnosti s dotknutými orgánmi, ktoré chránia v konaniach podľa stavebného zákona osobitné predpisy. Pripomienky a podmienky dotknutých orgánov stavebný úrad zapracoval do podmienok tohto rozhodnutia a ich plnenie bude skúmané v stavebnom konaní. Stavebný úrad neuviedol tie časti podmienok, v ktorých sa uvádzajú údaje, ktoré sú informačné a majú časovo obmedzenú platnosť. Budúci stavebník je podmienkami tohto rozhodnutia viazaný a plnenie podmienok bude skúmané v následných konaniach o Nadstavbe.

S umiestnením Nadstavby vyjadrili súhlas stanoviskom bez pripomienok aj nasledovné dotknuté orgány: Hasičský a záchranný útvar Hl. m. SR Bratislavy, č. KRHZ-HZUB6-3642/2016 zo dňa 01.12.2016, Okresný úrad Bratislava č. OU-BA-OKR1-2021/087618/2 zo dňa 16.06.2021, Slovenský zväz telesne postihnutých č. 121/2021 zo dňa 18.07.2021, Únia nevidiacich a slabozrakých Slovenska č. 62/ÚR/2021/Ko zo dňa 08.07.2021, Dopravný úrad č. 6109/2022/ROP-002/2529 zo dňa 21.01.2022 a UPC BROADBAND SLOVAKIA č. 1764/2021 zo dňa 23.07.2021,

Ďalej stavebný úrad posúdil z uplatnených námietok námietky tých účastníkov konania, ktorí ich nevzali späť a rozhodol o nich tak, ako je to uvedené v kapitole V. vo výroku tohto rozhodnutia so zdôvodnením ich vyhodnotenia.

Budúci stavebník je podmienkami územného rozhodnutia viazaný. Dodržanie podmienok územného rozhodnutia bude skúmané v následných konaniach o Nadstavbe.

Stavebný úrad zistil, že umiestnením Nadstavby podľa podmienok tohto rozhodnutia nie sú ohrozené verejné záujmy ani neprimerane obmedzené oprávnené záujmy účastníkov konania. Na základe toho stavebný úrad rozhodol tak, ako je vo výroku rozhodnutia uvedené.

P o u č e n i e

Proti tomuto rozhodnutiu možno podať odvolanie do 15 dní odo dňa jeho oznámenia na Mestskú časť Bratislava - Nové Mesto, Junácka 1, 83291 Bratislava, pričom odvolacím orgánom je Okresný úrad Bratislava, odbor výstavby a bytovej politiky (podľa § 54 správneho poriadku).

Toto rozhodnutie je preskúmateľné súdom po vyčerpaní riadnych opravných prostriedkov.

Mgr. Matúš Čupka
starosta mestskej časti
Bratislava - Nové Mesto

Správny poplatok : 100,00 eur bol uhradený hotovostne dňa 02.02.2022

Príloha: Situácia umiestnenia stavby

Doručuje sa verejnou vyhláškou :

Účastníkom konania:

1. Stafin plus, s.r.o., Ševčenkova 10, 85101 Bratislava,
Ing.arch. Ondrej Chrobák - GEHAS SLOVAKIA, s.r.o., Nám. Martina Benku 5,
811 07 Bratislava
2. Spoluvlastníci bytového domu súp.č. 1666, navrhovaného na Stavbu, zapísaní ku dňu

rozhodnutia 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, Ovrúčská 2, Bratislava, 831 02 Bratislava
 5. Kališová Viola, Ovrúčská 2, Bratislava, 831 02 Bratislava
 6. Daniš Miroslav, Mgr. a Svetlana Danišová, Mgr., Hradištná 17, 841 07 Bratislava
 8. Cibrínová Anna, Ovrúčská 2, Bratislava, 831 02 Bratislava
 9. Jadrňák Peter, Ševčenkova 10, Bratislava, 851 01 Bratislava
 10. Adelisimi s.r.o., Trnavská cesta 21, Bratislava, PSČ 831 04, SR, IČO: 52144143
 11. Karlinová Andrea, Mikszáthová 35, 990 01 Veľký Krtíš
 12. Uhliar Milan, Zelená 10617/7, 036 01 Martin
 13. Gramblička Ivan, Ovrúčská 2, 831 02 Bratislava
 14. Kválová Zuzana, Ovrúčská 4, 831 02 Bratislava
 15. Marušincová Kvetoslava, RSDr., Ovrúčská 1666/4, 831 02 Bratislava
 17. Lukačovičová Jana, Ing., Ovrúčská 4, 831 02 Bratislava
 18. Dobiášová Kamila, Ovrúčská 4, 831 02 Bratislava
 19. Gajdácsová Jolana, Ovrúčská 1666/4, 831 02 Bratislava
 20. Haba Róbert, Ovrúčská 4, 831 02 Bratislava
 21. Laššáková Ľubica, Ovrúčská 4, 831 02 Bratislava
 22. Laššák Martin, Ovrúčská 1666/4, 831 02 Bratislava
 23. Panáková Magdaléna, PhDr., Ovrúčská 4, 831 02 Bratislava
 24. Reska Eva, Vancouver, Kanada
 25. Kissová Katarína, Ing., Záhradnícka 341/41, 925 22 Veľké Úľany,
 26. Hlaváč Róbert, Ing., Ovrúčská 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, Ovrúčská 4, 831 02 Bratislava
 30. Sabela Pavol a Gabriela Sabelová, Považská 91, 911 01 Trenčín a J.C.Hronského 8, 831 02 Bratislava
 32. Gyarmatyová Natália a Anton Gyarmaty, Americká 1629/3, 821 02 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., Ovrúčská 2, 831 02 Bratislava
 39. Laššáková Zuzana, Ovrúčská 1666/4, 831 02 Bratislava
 40. Rauová Lenka, Mgr., Ovrúčská 1666/4, 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.reg E 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.reg E 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.reg. C č.11787/4, susediaceho so Stavbou, zapísaný na LV č. 2396:
 1. Machovský Marián, Kutlíkova 9, 851 02 Bratislava
 5. Vlastník pozemku parc.reg E č.11809, susediaceho so Stavbou, zapísaný na LV č. 5639 0,1. Turanský Jozef
- Na adresu správcu: Slovenský pozemkový fond, Búdkova cesta 36, 81715 Bratislava 11
6. Ing. Pavol Troiak, Račianska 65, 831 02 Bratislava

Na vedomie:

Dotknutým orgánom:

1. Okresný úrad Bratislava, OSoŽP, Tomášikova 46, 832 05 Bratislava
2. Hl. m. SR Bratislava, OUIČ, OD, Magistrát Primaciálne nám. 1, 814 71 Bratislava,
3. Mestská časť Bratislava – Nové Mesto, O ŽPaÚP CSO, Junácka 1, 832 91 Bratislava

4. Dopravný úrad, letisko M.R. Štefánika, 823 05 Bratislava
5. HaZÚ hl.m. SR Bratislavy, Radlinského 6, 811 01 Bratislava
6. RÚVZ Bratislava hl. mesto, Ružinovská 8, 820 09 Bratislava 29, P.O. BOX 26
7. Okresný úrad Bratislava, OKR, Tomášikova 46, 832 05 Bratislava
8. Slovenský zväz telesne postihnutých, Ševčíková 19, 851 01 Bratislava
9. Únia nevidiacich a slabozrakých Slovenska, Sekulská 1, 842 50 Bratislava
10. Terming, a.s., Jarošova 1, 83103 Bratislava
11. Bratislavská vodárenská spoločnosť, a.s., Prešovská 48, 826 46 Bratislava 29
12. Západoslovenská distribučná, a.s., Čulenova 6, 816 47 Bratislava 1
13. SPP distribúcia., Mlynské nivy 44/b, 825 11 Bratislava 26
14. Slovak Telekom, a.s., Bajkalská 28, 817 62 Bratislava
15. SIEMENS, s. r. o., Verejné osvetlenie, Lamačská cesta 3/A, 841 04 Bratislava
16. UPC BROADBAND Slovakia, s.r.o., Ševčenkova 36, 851 01 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)

