

KOLAUDAČNÉ ROZHODNUTIE

Mesto Košice, pracovisko Košice - Juh ako vecne a miestne príslušný stavebný úrad podľa ust. § 117 ods. 1 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (ďalej len stavebný zákon) v platnom znení, posúdilo návrh na vydanie kolaudačného rozhodnutia zmeny dokončenej stavby bytového domu, postupom podľa ust. § 80 až § 81b stavebného zákona, v spojení s ustanoveniami zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní v znení neskorších predpisov (ďalej len správny poriadok) a **podľa § 82 ods. 1 stavebného zákona** v spojení s ust. § 46 správneho poriadku

p o v o ľ u j e u ž í v a n i e s t a v b y

pod názvom:

„Obnova obalových konštrukcií bytového domu Turgenevova 1, 3, 5, Košice“

– zmena dokončenej stavby, spočívajúca v stavebných úpravách bytového domu so súpisným číslom 1706, ktorý je umiestnený na pozemkoch KN-C parcelné čísla 733/30, 733/31 a 733/32 v katastrálnom území Južné mesto,

pre navrhovateľa:

Vlastníci bytového domu na Turgenevovej ulici č. 1, 3 a 5 v Košiciach.

Pre užívanie stavby sa určujú podľa § 82 ods. 2 a ods. 4 stavebného zákona a § 20 vyhlášky č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona (ďalej len vykonávacia vyhláška) tieto podmienky:

1. Pri užívaní stavby dodržať všetky do úvahy prichádzajúce hygienické, protipožiarne, bezpečnostné predpisy a chrániť životné prostredie.
2. Počas užívania stavby je užívateľ povinný vykonávať pravidelné predpísané skúšky rozvodov a zariadení v súlade s platnou legislatívou, dodržiavať ustanovenia príslušných technických noriem a predpisov a bezpečnostné predpisy výrobcov zariadení.
3. Stavebník počas užívania stavby zabezpečí označenie stavby v súlade s ust. § 7 vyhlášky č. 31/2003 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o označovaní ulíc a iných verejných priestranstiev a o číslovaní stavieb.
4. Navrhovateľ zabezpečí vyznačenie odchýlok do overenej dokumentácie stavby, ktoré stavebný úrad vzal na vedomie:

- nerealizované prístrešky predných vstupov - západná strana 3 ks,
- zámena materiálu zábradlia lodží z hliníkového na oceľové s povrchovou úpravou (prášková farba),
- zmena izolantu stropov 1.PP z minerálnej vlny s interiérovou omietkou na lamely z minerálnej vlny bez povrchovej úpravy,
- zmena riešenia odkvapového chodníka a to tak, že na prednej strane bytového domu, boli osadené gabionové koše do štrkového lôžka s rovnakou šírkou ako pôvodné betónové tvárnice,
- nerealizované zateplenie vnútorných stien susediacich s bytmi.

Lehota na odstránenie drobných nedostatkov skutočného realizovania stavby, ktoré vo svojom súhrne nebránia riadnemu a nerušenému užívaniu stavby:

1. Do 04/2021 navrhovateľ upraví terén v okolí vchodu Turgenevova 5, Košice a následne uskutoční sadové úpravy.

O d ô v o d n e n i e

Navrhovateľ: Vlastníci bytového domu na Turgenevovej ulici č. 1, 3 a 5 v Košiciach, v zastúpení: Bytový podnik mesta Košice, s.r.o., so sídlom Južné nábrežie č. 13, Košice, podal dňa 29.07.2020 na tunajšom úrade návrh na vydanie kolaudačného rozhodnutia na stavbu pod názvom: „Obnova obalových konštrukcií bytového domu Turgenevova 1, 3, 5, Košice“ - zmena dokončenej stavby, spočívajúca v stavebných úpravách bytového domu so súpisným číslom 1706, ktorý je umiestnený na pozemkoch KN-C parcelné čísla 733/30, 733/31 a 733/32 v katastrálnom území Južné mesto. Dňom podania návrhu bolo kolaudačné konanie začaté.

Na predmetnú stavbu bolo vydané stavebné povolenie Mestom Košice, pracoviskom Košice – Juh, Smetanova č. 4, Košice dňa 11.08.2016 pod č. A/2016/16674-04/IV-MIS (právoplatné dňa 12.09.2016) a rozhodnutie o predĺžení platnosti stavebného povolenia č. MK/A/2018/19529-04/IV-MIS zo dňa 25.10.2018 (právoplatné 27.11.2018).

Mesto Košice, pracovisko Košice – Juh, preskúmalo návrh pri ústnom pojednávaní spojenom s miestnym zisťovaním, ktoré sa konalo dňa 30.10.2020.

V kolaudačnom konaní vedenom podľa ust. § 81 ods. 1 stavebného zákona zisťoval stavebný úrad, či bola stavba uskutočnená v súlade so schválenou projektovou dokumentáciou stavby, či boli splnené podmienky stavebného povolenia, či stavba nebude ohrozovať verejný záujem najmä z hľadiska ochrany života a zdravia osôb, životného prostredia, požiarnej ochrany, bezpečnosti práce a technických zariadení. V konaní bolo zistené, že predmetná stavba bola zrealizovaná podľa projektovej dokumentácie overenej stavebným úradom v stavebnom konaní s nepodstatnými zmenami, ktoré si nevyžadujú osobitné konanie (neboli zrealizované prístrešky predných, došlo k zámene materiálu zábradlia lodží z hliníkového na oceľové s povrchovou úpravou - prášková farba, došlo k zmene izolantu stropov 1.PP z minerálnej vlny s interiérovou omietkou na lamely z minerálnej vlny bez povrchovej úpravy, došlo k zmene riešenia odkvapového chodníka a to tak, že na prednej strane bytového domu, boli osadené gabionové koše do štrkového lôžka s rovnakou šírkou ako pôvodné betónové tvárnice, nebolo zrealizované zateplenie vnútorných stien susediacich s bytmi). Vo vyjadrení projektanta je uvedené, že zmeny nemajú vplyv na užívanie stavby, a nie sú v rozpore so stavebnými normami a technologickými predpismi výrobcov stavebných materiálov.

Na ústnom pojednávaní tunajší stavebný úrad prerokoval návrh so všetkými zúčastnenými účastníkmi konania, pričom zo strany účastníkov konania: Zuzana Desiatniková a jej splnomocnený zástupca Alexander Szaszii podali námietky, ktoré boli následne v písomnej forme doručené na stavebný úrad a sú súčasťou protokolu z kolaudačného konania.

Účastníci konania mali za to, že samotné kolaudačné konanie sa nemalo konať pretože BPMK, s.r.o. nemal právo podávať na príslušnom úrade návrh na vydanie kolaudačného rozhodnutia na stavbu. Podľa tvrdenia účastníkov konania BPMK, s.r.o. nemal a ani nemá žiadne platné splnomocnenie zo strany vlastníkov bytov, aby v ich mene konal pri kolaudačnom konaní. Vo svojich námietkach žiadali BPMK, s.r.o. o písomné doloženie originálnych dokumentov, ktoré ho oprávňovali podať návrh na vydanie kolaudačného rozhodnutia na predmetnú stavbu. Zároveň žiadali BPMK, s.r.o. o doloženie dokumentov, tak ako to určuje zákon č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov (ďalej len zákon o vlastníctve bytov), a to: Oznámenie o schôdzi vlastníkov alebo o zhromaždení spolu s programom resp. Oznámenie o hlasovaní vo veci splnomocnenia BPMK, s.r.o. zo strany vlastníkov bytov Turgenevova 1-3-5, aby v ich mene konal pri kolaudačnom konaní, Hlasovaciu listinu so súhlasom vlastníkov a splnomocnenie vlastníkov bytov pre správcu bytového domu na zastupovanie pri kolaudačnom konaní, Oznámenie o výsledkoch hlasovania s dátumom vyvesenia na obvyklom mieste týkajúcu sa hlasovania vo veci splnomocnenia BPMK, s.r.o. zo strany vlastníkov bytov Turgenevova 1-3-5, aby v ich mene konal pri kolaudačnom konaní. V tej súvislosti uviedli, že zástupcovia BPMK, s.r.o. sa dňa 30.10.2020 zúčastnili na ústnom pojednávaní spojeného s miestnym zisťovaním protiprávne a znova požadovali doklady v zmysle zákona o vlastníctve bytov. V ďalšej časti námietok sa opierajú o ustanovenia tohto zákona, pričom ho zväčšej časti citujú.

V ďalšom účastníci konania mali za to, že podstatnou podmienkou kolaudácie je dokončenie stavby alebo jej časti, spôsobilej na samostatné užívanie. Uviedli, že je nevyhnutné, aby pre potreby kolaudácie bol pripravený doklad o odovzdaní a prevzatí stavby. V tejto námietke uvádzajú, že samotný doklad "Záznam z odovzdania a prevzatia diela" doložený k začatiu kolaudačného konania je právne neplatný z viacerých hľadísk a predmetnú stavbu považujú za nedokončenú z nasledovných dôvodov: Vzťah medzi ODOVZDÁVAJÚCIM a PREBERAJÚCIM, nebol potvrdený podpisom zo strany BPMK, s.r.o. (žiaden zástupca BPMK, s.r.o. sa takéhoto odovzdania a prevzatia diela osobne nezúčastnil a ani ho svojim podpisom právne nepotvrdil); Záznam z odovzdania a prevzatia diela neobsahuje vyjadrenia účastníkov a obsahuje zmätočné a antidatované resp. postdatované dátumy; Podpísaní preberajúci (Pastír, Babinčáková, Mundelová) nie sú a ani nikdy neboli splnomocnení vlastníckymi bytov Turgenevova 1,3,5 k právnym úkonom týkajúcich sa odovzdania a prevzatia stavby. Účastníci konania stavbu považujú za nedokončenú bez platného záznamu z odovzdania a prevzatia diela. Uviedli, že je zarážajúce, že o samotnom odovzdaní a prevzatí diela neboli vlastníci bytového domu riadne informovaní a tak ani nemohli vzniesť žiadne pripomienky ku nekvalite, vadám, nedorobkom. Žiadali stavebný úrad o preskúmanie, či predmetná stavba bola riadne dokončená a či Záznam z odovzdania a prevzatia diela je platný.

V ďalšej námietke uvádzajú, že "Gabionové riešenie", ako nové riešenie na odvádzanie dažďovej vody bolo svojvoľne a nezákonne odsúhlasené, pričom spôsobuje po každom daždi problém so zaplavením prístupového chodníka na Turgenevej 5, nehovoriac o estetickosti a funkčnosti riešenia. Uvádzajú, že neexistujú písomné doklady o oznámení, termíne a predmete hlasovania, ani o oznámení o výsledku hlasovania v danej veci. Uvádzajú, že zmena bola realizovaná bez projektovej dokumentácie, realizovaná bez schválenia samotného riešenia stavebným úradom, SFRB, resp. bez ohlásenia na miestnom úrade. Majú za to, že pri realizácii "GABIONOVÉHO RIEŠENIA" došlo k porušeniu vlastníckych práv vlastníkov bytov,

a to tým, že neexistuje riadne zákonom stanovené hlasovanie, ktoré by oprávňovalo zástupcov bytového domu Turgenevova 1-3 (p. Pastíra, p. Babinčákovú), aby schválili zmenu pôvodného projektu na „nové gabionové riešenie“, ktoré si vyžiadalo dodatočnú investíciu vo výške cca. 5733 Eur s DPH a malo za následok zmenu odtokových pomerov, zmenu vzhľadu pôvodného obytného domu, zabetónovanie verejného asfaltového prístupového chodníka. Účastníci konania žiadajú BPMK, s.r.o. o doloženie dokumentov vo veci schválenia tejto zmeny, tak ako to určuje platný zákon o vlastníctve bytov.

V ďalšej námietke účastníci konania poukazujú na svojvoľné vynechanie realizácie riadne schválených položiek v projekte obnovy bytového domu a to: "zrušenie" 1 z 3 pôvodných zvodov dažďovej vody z lodžii Turgenevova 3, čo má za následok okrem iného aj prelievanie dažďovej vody na lodžie z okapovej rúry počas silných búrok; nerealizovanie striešok nad vchodmi zo západnej strany bytového domu; nerealizovanie požadovaných zvodov z klimatizačných jednotiek umiestnených na lodžiách bytového domu; nerealizovanie vyústenia odtoku dažďovej vody (Turgenevova 5). Aj v tejto súvislosti žiadajú BPMK, s.r.o. o doloženie dokladov v zmysle zákona o vlastníctve bytov. Požadovali písomnú dokumentáciu týkajúcu sa ďalších väd, nedorobkov, ako aj o poskytnutie prístupu k stavebnému denníku a možnosti sa vyjadriť k jeho obsahu.

V ďalšej námietke požadovali poskytnutie certifikátu o vhodnosti použitia zatepl'ovacieho systému v pivničných priestoroch, pričom uviedli, že sa zo zatepl'ovacieho systému "bez omietky" uvoľňujú častice, ktoré následne vdychujú ľudia pri návšteve pivničných priestorov.

Bytový podnik mesta Košice, s.r.o., ako správca bytového domu Turgenevova 1, 3 a 5 v Košiciach a zároveň splnomocnený zástupca vlastníkov bytového domu (ďalej len správca) k námietkam uviedol, že koná v mene a na účet vlastníkov a je oprávnený konať pri správe domu za vlastníkov pred súdom a inými orgánmi štátnej správy v zmysle Zmluvy o výkone správy, ktorú uzatvoril s vlastními bytov a nebytových priestorov v bytovom dome. Správca zabezpečí aj ďalšie služby, ktorých zabezpečenie nie je povinnosťou správcu zo zákona vrátane investičných akcií. Zároveň Zmluva o úvere uzavretá so Štátnym fondom rozvoja bývania stanovuje, že dlžník je povinný v lehote 24 mesiacov odo dňa otvorenia čerpaceho účtu zabezpečiť právoplatné kolaudačné rozhodnutie alebo protokol o odovzdaní stavby. Dlžníkom sú v Zmluve o úvere vlastníci bytov a nebytových priestorov v bytovom dome Turgenevova 1,3,5, Košice v zastúpení správcou. V neposlednom rade nad rámec povinností má správca aj splnomocnenie vlastníkov bytov a nebytových priestorov Turgenevova 1,3,5, Košice na zastupovanie pri kolaudačnom konaní vo všetkých právnych a správnych úkonoch v celom rozsahu až do právoplatného rozhodnutia v danej veci (vrátane podávania žiadosti). Zároveň uviedol, že zástupca správcu je riadnym zamestnancom Bytového podniku mesta Košice, s.r.o. je správcou predmetného bytového domu. Na základe hore uvedeného má zástupca oprávnenie na zastupovanie vlastníkov pri ústnom pojednávaní dňa 30.10.2020.

Správca má za to, že stavba je riadne dokončená a prípadné vady alebo nedostatky nebránia riadnemu užívaniu stavby. Uviedol, že disponuje odovzdávacím a preberacím protokolom, pričom je to podmienkou nie len pre účely kolaudačného konania, ale aj pre účely dokladovania na ŠFRB.

Vo veci odsúhlasenia prác správca uviedol, že vlastníci bytov a nebytových priestorov si riadne odsúhlasili práce navyiac pri obnove bytového domu podľa rozpočtu, zo dňa 30.10.2019. V rámci tohto hlasovania si vlastníci bytov a nebytových priestorov v bytovom dome Turgenevova 1,3,5, Košice odsúhlasili aj zmenu riešenia okapového chodníka od cesty spolu s gabiónmi. S poukázaním na zákon o vlastníctve bytov správca uviedol, že o použití finančných prostriedkov rozhoduje väčšina všetkých vlastníkov bytového domu Turgenevova 1,3,5, Košice, nakoľko na liste vlastníctva je Turgenevova 1,3,5, Košice vedený ako jeden bytový dom.

Správca bytového domu má za to, že boli splnené všetky podmienky pre platnosť hlasovania. Nikto z vlastníkov do tejto chvíle hlasovanie nespochybnil. Rovnako ako aj pri realizácii prác navyše pre vchod č. 5, a to osadenie vstupných dverí so schránkami vrátane vysprávok. Predmetné zmeny boli na základe hlasovania vlastníkov predložené na Štátny fond rozvoja bývania a následne Štátny fond rozvoja bývania tieto zmeny akceptoval.

V ďalšom bode správca bytového domu uvádza, že ako žiadateľ o podporu zo strany ŠFRB predkladal aj Správu z inšpekcie vydanú akreditovaným inšpekčným orgánom pre zhotoviteľa na realizáciu tepelnoizolačného systému na vonkajšiu tepelnú ochranu stien. Táto úprava pivničných priestorov bola riadne v projekte upravená, ako aj spôsob osadenia.

Ostatní účastníci konania v stanovenej lehote nepodali žiadne námietky k vydaniu kolaudačného rozhodnutia na stavbu.

V zmysle ust. § 76 ods. 1 stavebného zákona, dokončenú stavbu, prípadne jej časť spôsobilú na samostatné užívanie alebo tú časť stavby, na ktorej sa vykonala zmena alebo udržiavacie práce, pokiaľ tieto stavby vyžadovali stavebné povolenie, možno užívať len na základe kolaudačného rozhodnutia.

V zmysle ust. § 79 ods. 1 a 2 stavebného zákona, kolaudačné konanie sa začína na návrh stavebníka. Návrh na kolaudáciu stavby sa podáva písomne. V návrhu sa okrem iného uvedie označenie a miesto stavby, predpokladaný termín dokončenia stavby a dokončenia úprav okolia stavby.

V zmysle ust. § 80 ods. 2 a 3 stavebného zákona, v oznámení o začatí kolaudačného konania upozorní stavebný úrad účastníkov a dotknuté orgány, že námietky a stanoviská môžu uplatniť najneskoršie pri ústnom pojednávaní, inak že sa na ne neprihliadne. Stavebný úrad prizve na kolaudačné konanie projektanta a ak ide o stavbu uskutočnenú svojpomocou aj osobu, ktorá vykonáva stavebný dozor. Ak je to účelné, prizve aj zhotoviteľa stavby alebo inú osobu.

V zmysle ust. § 81 ods. 1 a 3 stavebného zákona, v kolaudačnom konaní stavebný úrad najmä skúma, či sa stavba uskutočnila podľa dokumentácie overenej stavebným úradom v stavebnom konaní a či sa dodržali zastavovacie podmienky určené územným plánom zóny alebo podmienky určené v územnom rozhodnutí a v stavebnom povolení. Ďalej skúma, či skutočné realizovanie stavby alebo jej užívanie nebude ohrozovať verejný záujem, predovšetkým z hľadiska ochrany života a zdravia osôb, životného prostredia, bezpečnosti práce a technických zariadení. Ak stavebný úrad pri kolaudačnom konaní zistí na stavbe závary brániace jej užívaniu, určí lehotu na ich odstránenie a preruší konanie.

V zmysle ust. § 81a stavebného zákona stavebný úrad spíše o ústnom pojednávaní protokol, ktorý obsahuje označenie stavby, zistenie, či sa dodržali podmienky územného rozhodnutia a stavebného povolenia a či sa vyhovel všeobecným technickým požiadavkám na výstavbu, porovnávanie skutočného realizovania dokončenej stavby s projektovou dokumentáciou overenou stavebným úradom, súpis zistených odchýlok od skutočného realizovania stavby, prípadne odkaz na podklady kolaudačného rozhodnutia, námietky účastníkov konania a stanoviská dotknutých orgánov.

V zmysle ust. § 81b stavebného zákona, kolaudačné rozhodnutie sa nevydá, ak nie je zaistená bezpečnosť a ochrana zdravia ľudí a životného prostredia, ako aj riadne užívanie stavby na určený účel, najmä ak nie je podľa dokumentácie overenej stavebným úradom v stavebnom konaní zabezpečené vykurovanie stavby a pripojenie na rozvod vody, elektriny a na kanalizačnú sieť, nie je zaistená bezpečná a plynulá prevádzka výťahov podľa overenej dokumentácie, nie je zaistený bezpečný prístup a príchod k stavbám, nie sú splnené podmienky stavebného povolenia na nevyhnutnú komplexnosť výstavby a na vylúčenie negatívnych účinkov stavby na okolité životné prostredie, prípadne ich obmedzenie na prípustnú mieru, nie sú predložené doklady o vyhovujúcich

výsledkoch predpísaných skúšok a vyhlásenia výrobcu o zhode stavebných výrobkov a nie je predložený energetický certifikát a ide o bytovú budovu podliehajúcu povinnej energetickej certifikácii.

V zmysle ust. § 82 ods. 1 a 2 stavebného zákona kolaudačným rozhodnutím sa povoľuje užívanie stavby na určený účel, a ak je to potrebné, určia sa podmienky užívania stavby. V kolaudačnom rozhodnutí môže stavebný úrad určiť podmienky vyplývajúce zo všeobecných technických požiadaviek na výstavbu, odstránenie drobných nedostatkov skutočného realizovania stavby zistených pri kolaudačnom konaní a určiť primeranú lehotu na ich odstránenie. Môže tak urobiť iba v prípade, že ide o nedostatky, ktoré neohrozujú zdravie a bezpečnosť osôb a nebránia vo svojom súhrne riadnemu a nerušenému užívaniu stavby na určený účel; inak kolaudačné rozhodnutie nevydá. V podmienkach užívania stavby stavebný úrad podľa druhu a účelu stavby uloží najmä vyznačenie drobných odchýlok od overenej dokumentácie stavby, ktoré stavebný úrad vzal na vedomie, a ďalšie povinnosti na zabezpečenie verejných záujmov, na ochranu práv a oprávnených záujmov účastníkov, na zabezpečenie záujmov starostlivosti o životné prostredie, bezpečnosť a ochranu zdravia ľudí, požiaru bezpečnosť a zabezpečenie prístupu osobám s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie.

V zmysle ust. § 18 ods. 1 vykonávacej vyhlášky sa na ústne konanie spojené s miestnym zisťovaním predkladajú okrem iného doklady o výsledkoch predpísaných skúšok a meraní a o spôsobilosti prevádzkových zariadení na plynulú a bezpečnú prevádzku; projektová dokumentácia overená stavebným úradom v stavebnom konaní alebo pri povoľovaní zmeny stavby pred jej dokončením; výkresy, v ktorých sú vyznačené zmeny, ku ktorým došlo počas uskutočňovania stavby (tieto zmeny môžu byť na základe kolaudačného rozhodnutia vyznačené v projektovej dokumentácii overenej stavebným úradom v stavebnom konaní); doklady o overení požadovaných vlastností výrobkov a ďalšie doklady určené v podmienkach stavebného povolenia; stavebný denník.

Podľa ust. § 20 vykonávacej vyhlášky, kolaudačné rozhodnutie obsahuje okrem všeobecných náležitostí meno, priezvisko (názov) a adresu (sídlo) navrhovateľa; označenie stavby; vymedzenie účelu užívania stavby; podmienky pre užívanie stavby, ktorými sa zabezpečí ochrana verejných záujmov a právom chránených záujmov účastníkov konania, najmä z hľadiska starostlivosti o životné prostredie, zdravia ľudí, požiarnej ochrany, bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci a lehotu na odstránenie drobných nedostatkov skutočného realizovania stavby, ktoré vo svojom súhrne nebránia riadnemu a nerušenému užívaniu stavby.

Vzhľadom k uvedeným ustanoveniam stavebného zákona a vykonávacej vyhlášky, predloženým dokladom ako aj na základe vyjadrenia správcu bytového domu tunajší stavebný úrad zamieta námietky účastníkov konania.

Nakoľko bol na tunajší stavebný úrad podaný návrh na vydanie kolaudačného rozhodnutia s náležitosťami v zmysle vykonávacej vyhlášky, ktorý podal navrhovateľ: Vlastníci stavby bytového domu na Turgenevovej ulici 1, 2 a 3 v Košiciach, v zastúpení správcou bytového domu Bytový podnik mesta Košice, s.r.o. na základe splnomocnenia, tunajší stavebný úrad oznámil začatie kolaudačného konania. Splnomocnenie je súčasťou návrhu na vydanie kolaudačného rozhodnutia a bolo sprístupnené k nahliadnutiu na ústnom pojednávaní. Kolaudačné konanie však bolo oznámené všetkým vlastníkom stavby bytového domu, ktorí sú zároveň navrhovateľmi. Podpísaní vlastníci bytového domu splnomocnili správcu, aby v súlade so Zmluvou o výkone správy konal pri kolaudačnom konaní vo všetkých právnych úkonoch a správnych úkonoch v celom rozsahu až do právoplatného kolaudačného rozhodnutia v danej veci (podával žiadosti, zúčastňoval sa na kolaudačnom konaní, predkladal doklady, preberal rozhodnutia, vzdával sa práva na odvolanie, ako aj podávanie odvolanie voči rozhodnutiu), teda aj na podanie žiadosti aj na účasť na kolaudačnom konaní.

Získavanie ako aj sprístupnenie dokladov týkajúcich sa náležitostí a postupov v zmysle zákona o vlastníctve bytov nie je v kompetencii stavebného úradu. Účastníci konania požadovali tieto doklady od správcu, preto námietku vo veci predloženia dokladov v zmysle zákona o vlastníctve bytov tunajší stavebný úrad považuje za irelevantnú.

Na ústnom pojednávaní bol predložený Záznam z odovzdania a prevzatia diela, ktorý je podpísaný odovzdávajúcim, preberajúcim a stavebným dozorom. Podklady, na základe ktorých bol vyhotovený Záznam z odovzdania a prevzatia diela, nie sú predmetom kolaudačného konania v zmysle ustanovení stavebného zákona, ide o odovzdávacie a preberacie konanie medzi odovzdávajúcim a preberajúcim. Prílohy a podklady, na základe ktorých bol vyhotovený Záznam z odovzdania a prevzatia diela, by mali byť uchované u správcu bytového domu. V zmysle vyjadrenia správcu, je stavba riadne dokončená a prípadné vady alebo nedostatky nebránia riadnemu užívaniu stavby. Zároveň správca uviedol, že disponuje odovzdávacím a preberacím protokolom, nakoľko tento doklad je podmienkou nie len pre účely kolaudačného konania, ale aj pre účely dokladovania na štátnom fonde rozvoja bývania.

Zmena riešenia okapového chodníka, spočívajúca v osadení gabionových košov do štrkového lôžka (pôvodný projekt riešil len výmenu okapového chodníka) je nepodstatnou zmenou, ktorá si nevyžaduje povolenie stavebného úradu. Rovnako touto zmenou nie sú ohrozené verejné záujmy z hľadiska ochrany života a zdravia osôb, životného prostredia, bezpečnosti práce a technických zariadení, ktoré stavebný úrad skúma v kolaudačnom konaní. Z vyjadrenia správcu bytového domu je zrejmé, že práce týkajúce sa výmeny okapového chodníka za riešenie pomocou gabionových košov bolo riadne odsúhlasené. Z vyjadrenia projektanta, ktorý je zároveň stavebným dozorom stavby je zrejmé, že potrebné úpravy terénu si zabezpečia vlastníci stavby tak, aby spádovanie terénu bolo od budovy bytového domu.

K zmenám oproti pôvodnej projektovej dokumentácii tunajší stavebný úrad uvádza, že v kolaudačnom konaní sa skúma, či stavba bola zrealizovaná podľa projektovej dokumentácie overenej stavebným úradom v stavebnom konaní. Ak zmena stavby spočíva iba v nepodstatných odchýlkach od projektovej dokumentácie overenej v stavebnom konaní (napr. sa nemení umiestnenie, pôdorysné ani výškové ohraničenie stavby, účel, konštrukčné ani dispozičné riešenie), možno zmeny vyznačiť priamo v overených vyhotoveniach pôvodnej projektovej dokumentácie stavby a prerokovať v kolaudačnom konaní. Popísané zmeny sú nepodstatné, nevyžadujú si osobitné konanie, preto ich stavebný úrad schválil v kolaudačnom konaní. Zároveň je potrebné uviesť, že pokiaľ stavebné práce neboli predmetom projektovej dokumentácie, nie sú predmetom ani kolaudačného konania. Prípadné reklamačné vady, ktoré mohli vzniknúť vplyvom realizácie stavby je možné uplatniť v rámci reklamačného konania. Nerealizované práce nemajú vplyv na užívanie stavby.

K námietke týkajúcej sa poskytnutia certifikátu o vhodnosti použitia zatepl'ovacieho systému v pivničných priestoroch tunajší stavebný úrad uvádza, že správca bytového domu predložil na ústnom pojednávaní príslušné certifikáty a boli k nahliadnutiu priamo na ústnom pojednávaní. Zároveň bol predložený energetický certifikát stavby, vypracovaný oprávnenou osobou v oblasti energetickej certifikácii.

Tunajší stavebný úrad oznámil začatie konania účastníkom konania ako aj dotknutým orgánom podľa ust § 80 ods. 1 stavebného zákona a zároveň ich upozornil, že námietky a stanoviská môžu uplatniť najneskoršie pri ústnom pojednávaní, inak že sa na ne neprihliadne. Na túto skutočnosť bolo upozornené aj Okresné riaditeľstvo Hasičského a záchranného zboru v Košiciach, ktoré sa kolaudačného konania nezúčastnilo. Na tunajší stavebný úrad neboli v stanovenej lehote doručené námietky ani pripomienky k stavbe.

Tunajší stavebný úrad uvádza, že navrhovateľ predložil, primerane povahe stavby, všetky potrebné doklady k vydaniu kolaudačného rozhodnutia, tak ako to ustanovuje § 17 a § 18 vyhlášky MŽP SR č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona. Užívaním stavby nebude ohrozený život a zdravie osôb ani životné prostredie.

Na základe týchto skutočností bolo rozhodnuté tak, ako je uvedené vo výrokovej časti tohto rozhodnutia.

Toto rozhodnutie sa v zmysle § 26 správneho poriadku oznamuje verejnou vyhláškou.

P o u č e n i e

Podľa § 54 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov, proti tomuto rozhodnutiu možno podať odvolanie v lehote do 15 dní odo dňa doručenia rozhodnutia na Mesto Košice, pracovisko Košice – Juh, Smetanova č. 4, Košice. Toto rozhodnutie je preskúmateľné súdom až po vyčerpaní riadnych opravných prostriedkov.

Ing. Iveta Kramárová
vedúca referátu stavebného úradu

Správny poplatok vo výške 50 eur bol zaplatený v zmysle položky 62a písm. c/ Sadzobníka správnych poplatkov, ktorý tvorí súčasť zákona č. 145/1995 Z.z. o správnych poplatkoch, v znení neskorších predpisov.

Doručí sa:

1. Vlastníci bytového domu na Turgenevovej ulici č. 1, 3 a 5 v Košiciach, v zastúpení: Bytový podnik mesta Košice, s.r.o., so sídlom Južné nábrežie č. 13, Košice
2. Vlastníci bytového domu na Turgenevovej ulici č. 1, 3 a 5 v Košiciach sa upovedomujú formou verejnej vyhlášky vyvesenej na úradnej tabuli stavebného úradu formou zverejnenia na internetovej stránke Mesta Košice (www.kosice.sk)

Na vedomie:

1. Ing. Pavol Oravec, Petzvalova 33, Košice (projektant)
2. IZOLA Košice, s.r.o., Textilná 8, Košice (zhotoviteľ)
3. Okresné riaditeľstvo HaZZ, Požiarnická č. 4, Košice
4. Správa mestskej zelene, Rastislavova č. 79, Košice
5. Okresný úrad Košice, odbor starostlivosti o životné prostredie, Komenského 52, Košice

6. Vlastníci bytového domu na Turgenevovej ulici č. 1, 3 a 5 v Košiciach sa upovedomujú aj formou verejnej vyhlášky vyvesenej na úradnej tabuli MČ Košice – Juh a na verejne prístupnom mieste bytového domu, ktorá má len informatívny charakter (zabezpečí: Bytový podnik mesta Košice, s.r.o.)

Vyvesené:

Zvesené:

Pečiatka, podpis:

Informácie o spracúvaní osobných údajov podľa článku 13 Nariadenia Európskeho parlamentu a Rady (EÚ) 2016/679 o ochrane fyzických osôb pri spracúvaní osobných údajov a o voľnom pohybe takýchto údajov a zákona NR SR č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov sú zverejnené na webovom sídle prevádzkovateľa www.kosice.sk a na úradnej tabuli v priestoroch prevádzkovateľa.