

Mgr. Andrej Mede
Prednosta
Krajský stavebný úrad
Lamačská cesta 8
845 14 Bratislava

Výtlačok: č. 1
Pezinok
20.3.2012
Počet listov: 5

Vec: podanie podnetu

Vážený pán prednosta,

týmto podávam podnet na vykonanie kontroly dodržiavania zákonnosti v súvislosti s realizovaním nadstavieb bytových domov na Muškátovej ulici č. 5-7, 9-11 a 22-24 a Kupeckého ul.č.72 v Pezinku.

Vážený pán prednosta, zastávam názor, že Stavebný úrad (ďalej len SÚ) v Pezinku v súvislosti s povoľovaním a zrealizovaním nadstavieb bytových domov na Muškátovej ulici č. 5-7, 9-11 a 22-24 a Kupeckého ul.č.72 v Pezinku:

- nepostupoval v súlade s ustanovením § 32 ods. 1, 2 správneho poriadku, *podľa ktorého je správny orgán povinný zistiť presne a úplne skutočný stav veci a za tým účelom si obstarat' potrebné podklady pre rozhodnutie a tiež § 3 ods. 4 správneho poriadku, podľa ktorého rozhodnutie správnych orgánov musí vychádzať zo spoľahlivo zisteného stavu veci.*

- nepostupoval pri rozhodovaní o povolení nadstavieb v súlade s ustanovením § 3 ods. 3 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní v znení neskorších predpisov (ďalej len „Správny poriadok“), *podľa ktorého sú správne orgány povinné svedomite a zodpovedne sa zaoberať každou vecou, ktorá je predmetom konania, vybaviť ju včas a bez zbytočných prieťahov a použiť najvhodnejšie prostriedky, ktoré vedú k správne mu vybaveniu veci.*

- nepostupoval pri rozhodovaní o povolení nadstavieb v súlade s ustanovením § 3 ods. 4 správneho poriadku *rozhodnutie správnych orgánov musí vychádzať zo spoľahlivo zisteného stavu veci. Správne orgány dbajú o to, aby v rozhodovaní o skutkovo zhodných alebo podobných prípadoch nevznikali neodôvodnené rozdiely.*

- nepostupoval pri rozhodovaní o povolení nadstavieb v súlade s ustanovením § 3 odsek 5 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (*správny poriadok*) podľa ktorého *Správne orgány sú povinné na úradnej tabuli správneho orgánu, na internete, ak majú k nemu prístup, prípadne aj iným vhodným spôsobom zrozumiteľne a včas informovať verejnosť o začatí, uskutočňovaní a o skončení konania vo veciach, ktoré sú predmetom záujmu verejnosti alebo o ktorých to ustanovuje osobitný zákon. Pritom sú povinné ochraňovať práva a právom chránené záujmy účastníkov konania a iných osôb.*

- nepostupoval pri rozhodovaní o povolení nadstavieb v súlade s ustanovením § 33 odst.1 a 2 a § 44 odst. 1a 3 vyhlášky č.532/2002 Z.z. Ministerstva životného prostredia Slovenskej republiky ktorou sa ustanovujú *podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie*

- nepostupoval v súlade s ustanovením § 47 písm. a/ c/ stavebného zákona.

- nepostupoval pri rozhodovaní o povolení nadstavieb v súlade s ustanovením **§ 39 stavebného zákona**, podľa ktorého *v územnom rozhodnutí vymedzí stavebný úrad územie na navrhovaný účel a určí podmienky, ktorými sa zabezpečia záujmy spoločnosti v území, najmä súlad s cieľmi a zámermi územného plánovania.*

- nepostupoval pri rozhodovaní o povolení nadstavieb v zmysle definície čl.2 .19. Slovenskej technickej normy STN 73 4301 Budovy a bývanie

K uvedenému uvádzam:

Nadstavba bytového domu Muškátová ul. č.5-7



Stavebný úrad (SÚ) v Pezinku na internetovej stránke mesta Pezinok neinformoval verejnosť žiadnou verejnou vyhláškou o tejto nadstavbe.

Slovenská technická norma STN 73 4301 Budovy a bývanie určuje terminológiu a definície budov na bývanie:

Podľa čl. 2.17 je podlažie definované ako časť budovy vymedzená dvomi najbližšie nad sebou nasledujúcimi horizontálnymi deliacimi konštrukciami.

*Podľa čl.2.19 je podkrovie definované ako vnútorný priestor domu prístupný z posledného nadzemného podlažia vymedzený konštrukciou krovu a ďalšími stavebnými konštrukciami, určený je na účelové využitie, **za podkrovie sa pritom považuje také podlažie, ktoré má aspoň nad tretinou podlahovej plochy šikmú konštrukciu krovu a ktorého zvislé obvodové steny nadväzujúce na šikmú strešnú, resp. stropnú konštrukciu nie sú vyššie ako polovica výšky bežného nadzemného podlažia domu.***

Podľa stanoviska vedúcej Stavebného úradu v Pezinku Ing. Popluhárovej zo dňa 21.9.2011 (viď. http://pezinskagorila.weebly.com/uploads/1/0/8/9/10890304/popluhrov_p.pdf)

„...2. Svetlá výška nadstavby BD na Muškátovej 5-7 je **2,65 m...!**

„...6. Na sídlisku Muškát II boli nadstavby BD na Muškátovej ul. Č. **5-7, 9-11 a 22-24 uskutočnené v súlade s STN 73 4301 Budovy na bývanie. Uvedené nadstavby nie sú uskutočnené v zmysle definície čl.2 .19. citovanej normy, t.j.nejedná sa o podkrovie...**“

Podľa nájomnej zmluvy z 04.05.2009 medzi mestom Pezinok a stavebníkom JM KOMPLET s. r. o. (viď. http://pezinskagorila.weebly.com/uploads/1/0/8/9/10890304/zmluva_na_50m2.pdf), primátor mesta Pezinok Mgr. Oliver Solga (s odvolaním sa na §7 ods.4 písm.b VZN mesta Pezinok č.8/2008 o postupe o nakladaní s nehnuteľnosťami vo vlastníctve mesta), prenajal stavebníkovi časť pozemku parc.č. 2047/25 k.ú. Pezinok vo výmere 50 m² (stavebník s ňou stavebnému úradu doložil vzťah k pozemku) s podmienkou na vybudovanie najmenej šiestich parkovacích miest s tým, že „parkovacie miesta budú vybudované na predmete nájmu, ako aj na ďalšom vedľajšom pozemku, na ktorom sa už parkuje“, pričom „vedľajší“ pozemok je samozrejme tiež mestský a mal byť prenajatý zmluvne! To by však už muselo schvaľovať mestské zastupiteľstvo a verejnosť by sa dozvedela, čo sa vlastne chystá. Zmluva je tak neplatná a napriek tomu ju stavebný úrad akceptoval! Prenajatých 50m² nepostačuje podľa normy STN 73 6056 ani na vybudovanie 5 parkovacích státí. Stavebný úrad však tvrdí, že ich bolo postavených 6! Aj fotografia dokazuje, že ich tam vojde max.5 a stavebník teda realizoval parkovisko len na prenajatých 50m²!

Vedúca stavebného úradu Ing. Popluhárová v stanovisku zo dňa 21.9.2011 tak **nepravdivo uviedla**,...
3.V súvislosti s realizáciou nadstavby BD na Muškátovej ul. Č.5-7 bolo vybudovaných **6 nových** parkovacích miest....“



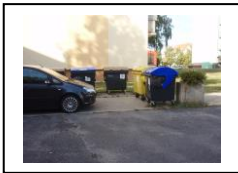
Podľa ustanovenia § 33 odst.1 a 2 vyhlášky č.532/2002 Z.z. Ministerstva životného prostredia Slovenskej republiky ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie

(1) Stavba podľa druhu **musí mať zriadený osobný, prípadne nákladný, lôžkový, požiarny a evakuačný výťah.**

(2) **Výťah sa zriaďuje v bytovom dome s viac ako štyrmi nadzemnými podlažiami.** Vstavba a nadstavba bytového domu o jedno obytné podlažie nevyžaduje výťah ani predĺženie existujúceho výťahu do podlažia.

V rozpore s uvedeným znením vyhlášky, **nebol vybudovaný žiaden výťah** v rámci realizovania nadstavby.

Podľa ustanovenia § 44 odst.3 vyhlášky č.532/2002 Z.z. Bytový dom musí mať zabezpečené zariadenie na hygienicky bezchybné a požiarny bezpečné ukladanie domového odpadu.



Kontajnerové stojisko, patriace k BD na Muškátovej ulici č.5-7, umiestnené na chodníku.



Nadstavba bytového domu Muškátová ul.č.9-11 :

Mesto Pezinok vydalo:

11.7. 2007 O Z N Á M E N I E verejnou vyhláškou o začatí územného konania,

9.9.2007 O Z N Á M E N I E verejnou vyhláškou o začatí stavebného konania.

Stavebný úrad však nezverejnil znenie územného rozhodnutia a ani stavebného povolenia, napriek tomu, že oznámenia o začatí územného a aj stavebného zverejnil.

Podľa stanoviska vedúcej stavebného úradu Ing. Popluhárovej zo dňa 21.9.2011

„...2. Svetlá výška nadstavby BD na Muškátovej **9-11** je 2,60 m...!“

„...6. Na sídlisku Muškát II boli nadstavby BD na Muškátovej ul. Č. 5-7, **9-11** a 22-24 uskutočnené v súlade s STN 73 4301 Budovy na bývanie. Uvedené nadstavby **nie sú uskutočnené v zmysle definície čl.2.19.** citovanej normy, t.j. **nejedná sa o podkrovie...**“

V rozpore § 33 odst.1 a 2 vyhlášky č.532/2002 Z.z. Ministerstva životného prostredia Slovenskej republiky, **nebol vybudovaný žiaden výťah** v rámci realizovania nadstavby.

Podľa stanoviska vedúcej stavebného úradu Ing. Popluhárovej zo dňa 21.9.2011 „...3.... V súvislosti s realizáciou nadstavby BD na Muškátovej ul. Č. 9-11 **neboli uskutočnené nové parkovacie miesta,** v najbližšom okolí je dostatočný počet parkovacích miest...“

Podľa ustanovenia § 44 odst.1 vyhlášky č.532/2002 Z.z. Bytový dom **musí mať najmenej jedno garážové stojisko na jeden byt.** Ak nemožno garážové stojisko situovať v dome alebo stavebným napojením naň, musí byť vymedzená zodpovedajúca plocha na odstavenie vozidla. Odstavné a parkovacie stojisko môže byť umiestnené aj mimo pozemku stavby bytového domu, ak ho nemožno technicky umiestniť na tomto pozemku.

Dva susediace bytové domy s rovnakým projektom, no jeden musí postaviť parkovacie miesta a druhý nie.



Podľa ustanovenia § 44 odst.3 vyhlášky č.532/2002 Z.z. Bytový dom musí mať zabezpečené zariadenie na hygienicky bezchybné a požiariarne bezpečné ukladanie domového odpadu.

Jedno z kontajnerových stojísk (využívané obyvateľmi bytového domu na Muškátovej ulici č. 9-11) je umiestnené čiastočne na verejnej zeleni a miestnej komunikácii (umiestňovanie kontajnerov na TKO na ploche vozoviek miestnych komunikácií je priamo v rozpore s § 20, odst.1, zákona č. 135/1961 Zb. cestný zákon, a § 2, ods. 2, písm.r, zákona č.8/2009 Z.z. o premávke na pozemných komunikáciách.) a druhé na verejnom parkovisku.

V zmysle § 3 ods. 4 správneho poriadku rozhodnutie správnych orgánov **musí vychádzať zo spoľahlivo zisteného stavu vecí. Správne orgány dbajú o to, aby v rozhodovaní o skutkovo zhodných alebo podobných prípadoch nevznikali neodôvodnené rozdiely.**

Nadstavba bytového domu Muškátová ul. č. 22-24



V rozhodnutí o umiestnení stavby zo dňa 29.07.2009 Zn.: 5/81-ÚR/2964-11820/2009 SÚ v Pezinku o.i. uvádza:

„...Nadstavba bytového domu s vytvorením ôsmich bytových jednotiek v podkroví a vytvorenie dvanásť parkovacích miest“ na Muškátová 22 a 24 v Pezinku, ...“

....Pre umiestnenie a projektovú prípravu stavby sa určujú tieto podmienky: Objekt je podpivničený, 4-podlažný, prestrešený plochou strechou. Stará strecha sa odstráni. Vybuduje **sa nové plnohodnotné podlažie, ktoré bude prestrešené plytkou strechou manzardového tvaru. Na novovytvorenom podlaží vznikne osem bytových jednotiek...**“.

Vid': http://www.pezinok.sk/uploadfiles/File/subcontent/vv/vv2009_07_31-Nadstavba_bytoveho_domu-Muskatova_22a24.pdf

V stavebnom povolení zo dňa 27.10.2009 Zn.: 5/81-SP/2963-11819/09 však SÚ v Pezinku už o.i píše:

...“Nadstavba bytového domu s vytvorením ôsmich bytových jednotiek v podkroví a vytvorenie dvanásť parkovacích miest“ na Muškátová 22 a 24“

...“ 6. Špecifické podmienky pre navrhovanú stavbu: Objekt je podpivničený, 4-podlažný, prestrešený plochou strechou. Stará strecha sa odstráni. Vybuduje sa nová plytká strechou manzardového tvaru. V **novovytvorenom podkroví vznikne osem bytových jednotiek.** ...“

Vid': http://www.pezinok.sk/uploadfiles/File/vyhlasiky/vv2009_11_03-SP-Nadstavba_bytoveho_domu-Muskatova_22_a_24.pdf

Rozdielnosť stanovenia podmienok SÚ pre nadstavbu tak v územnom rozhodnutí (plnohodnotné podlažie), ako v aj v stavebnom rozhodnutí (podkrovie), si investor vysvetlil podľa vlastných potrieb a na <http://www.bytymuskat.estranky.sk/>, ponúkal uvedené byty na predaj s vysvetlením, že byty sú „... plnohodnotné, nie podkrovné...“.

Podľa stanoviska vedúcej stavebného úradu Ing. Popluhárovej zo dňa 21.9.2011:

„... 5. Realizáciou nadstavby BD na Muškátovej **22-24** bolo vybudované ďalšie nadzemné podlažie.

„...6. Na sídlisku Muškát II boli nadstavby BD na Muškátovej ul. Č. 5-7, 9-11 a **22-24** uskutočnené v súlade s STN 73 4301 Budovy na bývanie. Uvedené nadstavby **nie sú uskutočnené v zmysle definície čl.2 .19. citovanej normy, t.j. nejedná sa o podkrovie...**“

Vo Vašom stanovisku Krajského stavebného úradu v Bratislave zo dňa 7.11.2011 (http://pezinskagorila.weebly.com/uploads/1/0/8/9/10890304/ksu_mede.pdf) sa konštatuje: „... Územie Muškátovej ulice sa nachádza v ÚPC 4-5 pre ktorý nie je definovaný regulatív podlažnosti. **Avšak vo výkrese č.2A Aktualizácie ÚPN mesta Pezinok z roku 2002 je dané územie určené na funkciu plôch málopodlažných a špecifických foriem obytných štruktúr. Pri danej funkcii (ak nieje určené inak) sa za malopodlažnú výstavbu považuje podlažnosť max.4NP. Podlažnosť nad 4 NP by v tomto prípade mala byť funkčne definovaná ako plochy vysokopodlažných foriem obytných štruktúr. Z toho vyplýva, že podlažnosť bytových domov nad 4 NP nie je v súlade z platným ÚPN mesta Pezinok.**“

Nadstavba BD na Kupeckého ul. č.72

- ÚR a ani SP nezverejnené na web stránke mesta,
- bez výťahu,
- bez parkovacích miest,
- v nesúlade s limitom podlažnosti v ÚP
- skolaudované.



Vážený pán prednosta,

O podivných rozhodnutiach, vydaných tunajším stavebným úradom v Pezinku svedčí o.i. aj stavebné povolenie Zn.: 5/81-SP/2193-4700/2009 Novostavba **záhradnej chaty**, žumpa a studňa v Pezinku, vid' http://www.pezinok.sk/uploadfiles/File/vyhlasiky/vv2009_10_19-Stavebne_povolenie-Novostavba_zahradnej_chaty.pdf

5. Špecifické podmienky pre navrhovanú stavbu:

„...Stavba **záhradnej chaty** bude umiestnená na pozemku parc. č. 992/45 ...
... Stavebná čiara pre **záhradnú chatku** sa určuje 5,3 0 m od hranice s...
... Maximálna šírka **priečelia** stavby **rodinného domu** bude **14,00 m!**...“

V záväznom stanovisku mesta Pezinok – územné plánovanie - **súhlasíme s novostavbou záhradného domčeka!!** v Pezinku.... Uvedený zámer je **v súlade s ÚPN mesta Pezinok.**

„... Mesto Pezinok spojilo podľa stavebného zákona konanie o umiestnení stavby so stavebným konaním.“

V súčasnej dobe, keď v meste prebieha proces prípravy nového územného plánu, niet sa asi čomu diviť, keď na územie, kde bola „záhradná chata“ postavená, je navrhovaná zmena účelu využitia z rekreácie na výstavbu rodinných domov...

Vážený pán prednosta,

Som presvedčený, že uvedené skutočnosti, dokazujú minimálne absolútnu odbornú nespôsobilosť kompetentných pracovníkov Stavebného úradu v Pezinku. Na základe mnou uvedených skutočností, žiadam Vás preto o vykonanie kontroly a vyvodenie patričných opatrení, ktoré povedú k náprave súčasného protiprávneho stavu a zabránia do budúca ich recidíve.

Vladimír MIZERÁK v.r.