

Mesto PEZINOK

Radničné námestie č. 7, 902 14 Pezinok

Stavebný úrad

KRAJSKÝ STAVEBNÝ ÚRAD V BRATISLAVE	
Došlo dňa 10-05-2012	RZ: ZH: UJ:
Evidenčné číslo zápisu 2012/1774-5	UJ:
Číslo správy 01	Vybavuje: (KJ)
Príloh: 0	Prílohy:

Krajský stavebný úrad v Bratislave
Lamačská cesta 8
845 14 Bratislava 45

Váš list zo dňa: 23.03.2012
Vaše číslo: A/2012/1774/KVJ

Naše číslo: 5/71- odp./3498-13864/12

Vybavuje:
Ing. Popluhárová
tel. 033/6901144

Miesto/dátum:
Pezinok,
27.04.2012

Vec: Žiadosť o podanie vyjadrenia – odpoveď.

Dňa 30.03.2012 bola na tunajší úrad doručená Vaša žiadosť o vyjadrenie sa k podnetu, podaného Vladimírom Mizerákom, bytom Muškátová 25, 902 01 Pezinok, na vykonanie kontroly dodržiavania zákonnosti v súvislosti s realizovaním nadstavieb bytových domov na Muškátovej ul. 5-7, 9-11, 22-24 a Kupeckého ul. č. 72 v Pezinku.

K popisovaným skutočnostiam uvádzame:

Nadstavba bytového domu na Muškátovej ul. č. 5-7

stavebník: **JM KOMPLET s.r.o.**, Kozare č.743/10, 900 81 Šenkvice

stavba: **zmena dokončenej stavby bytového domu – nadstavba obytného podkrovia s vytvorením štyroch bytových jednotiek**, Muškátova 5-7, 902 01 Pezinok (parc. č.: 2047/23, 2047/24, kat. územie: Pezinok)

(Jedná sa o nadstavbu jestvujúceho bytového domu o 1 podlažie; bytový dom mal pôvodne 4 NP, polozapustený suterén, v nadstavbe boli vytvorené 4 byty – 2 dvojizbové a 2 trojizbové), strecha manzardová, byty sú napojené na jestvujúce rozvody inžinierskych sietí, zároveň bolo povolených 6 parkovacích miest)

- **územné rozhodnutie** bolo vydané pod zn. 5/84-UR/2494-8513/09 dňa 01.06.2009, právoplatnosť nadobudlo dňa 05.06.2009.
- **stavebné povolenie** bolo vydané pod zn. 5/84-SP/2377-5395/09 dňa 14.07.2009, právoplatnosť nadobudlo dňa 20.07.2009.
- **zmena stavby pred jej dokončením** bolo vydané pod zn. 5/84- ZSPD/5360-28630/09 dňa 10.11.2009, právoplatnosť nadobudlo dňa 17.12.2009 - zmena v rozsahu: zmena francúzskych okien na balkóny.
- **kolaudačné rozhodnutie** bolo vydané pod zn. 5/83- Kol/3728-17450/2010 dňa 27.07.2010, právoplatnosť nadobudlo dňa 05.08.2010.

Nadstavba bytového domu na Muškátovej ul. č. 9-11

stavebníci v zastúpení: **Igor Lacko**, Trnavská 73, 902 01 Pezinok

stavba: **Nadstavba šikmej strechy a vytvorenie 4 bytových jednotiek**, Muškátova 9-11, Pezinok (parc. č. 2047/19, 2047/20, kat. územie: Pezinok).

(jedná sa o nadstavbu o 1 podlažie na bytovom dome s dvoma samostatnými vstupmi obdĺžnikového pôdorysu s plochou strechou; strecha objektu je manzardová)

- **územné rozhodnutie** bolo vydané pod zn. 5/83-UR/4676-19934/2007 dňa 24.08.2007, právoplatnosť nadobudlo dňa 27.09.2007, účastníkom konania doručované verejnou vyhláškou
- **stavebné povolenie** bolo vydané pod zn. 5/83-SP/1147-26922/07-08 dňa 30.1.2008, právoplatnosť nadobudlo dňa 05.03.2008, účastníkom konania doručované verejnou vyhláškou,
- **kolaudačné rozhodnutie** bolo vydané pod zn. 5/82-Kol/4806-24603/2009 dňa 04.01.2010, právoplatnosť nadobudlo dňa 08.01.2010.

Nadstavba bytového domu na Muškátovej ul. č. 22-24

stavebníci v zastúpení: **Ing. Robert Virgovič**, Nová 39/A, Viničné

stavba: „**Nadstavba bytového domu s vytvorením ôsmich bytových jednotiek v podkroví a vytvorení dvanásť parkovacích miest**“ na Muškátová 22 a 24 v Pezinku, súp. č. 2600, 2601 (parc. č. **2052/3, 2052/2, 2065/5**, k.ú. Pezinok).

Objekt bol pôvodne podpivničený, 4-podlažný, prestrešený plochou strechou, v nadstavbe o 1 podlažie s manzardovou strechou bolo povolených 8 bytových jednotiek, po povolení zmeny stavby pred jej dokončením bolo uskutočnených 7 bytových jednotiek a zastrešenie plytkou sedlovou strechou, zároveň bolo vytvorených 12 parkovacích miest.

- **územné rozhodnutie** bolo vydané pod zn. 5/81-ÚR/2964-11820/2009 dňa 29.07.2009, právoplatnosť nadobudlo dňa 02.09.2009, účastníkom konania doručované verejnou vyhláškou,
- **stavebné povolenie** bolo vydané pod zn. 5/81-SP/2963-11819/09 dňa 27.10.2009, právoplatnosť nadobudlo dňa 02.12.2009, účastníkom konania doručované verejnou vyhláškou,
- **zmena stavby pred jej dokončením** bolo vydané pod zn. 5/81-SPzm./2619-7571/2011 dňa 28.06.2011, právoplatnosť nadobudlo dňa 03.08.2011 - zmeny v rozsahu: - zateplenie bytového domu-
 - inštalácia dvoch osobných výťahov do schodiskových priestorov
 - spojenie dvoch malometrážnych bytov do jedného 4-izbového bytu, týmto spojením vznikne z pôvodných 8 bytových jednotiek 7 bytov,
 - vytvorenie francúzskeho balkóna v byte č. 30
 - vytvorenie balkóna – loggie v byte č. 31
 - prídanie balkónov z bytov 25 a 28
 - zmena manzardovej strechy na sedlovú strechu bez manzardovej časti,
 účastníkom konania doručované verejnou vyhláškou,
- **kolaudačné rozhodnutie** bolo vydané pod zn. 5/81-Kol/5057-25315/2011 dňa 14.11.2011, právoplatnosť nadobudlo dňa 16.11.2011.

Nadstavba bytového domu na Kupeckého 72

stavebníci: **Milan Krajňák**, Dudvážska č.20, 821 07 Bratislava 214
Elena Galánková, Kupeckého č.72, 902 01

stavba: **zmena dokončenej stavby bytového domu – nadstavbou podkrovia s vytvorením dvoch bytových jednotiek** na Kupeckého ul. 72 v Pezinku (parc. č.: 773/2, súp.č.:2542, kat. územie: Pezinok).

(jedná sa o nadstavbu jestvujúceho bytového domu pôvodne s jedným podzemným a so štyrmi nadzemnými podlažiami s plochou strechou o podlažie, kde sú vytvorené dve bytové jednotky, strecha je sedlová)

- **územné rozhodnutie** bolo vydané pod zn. 5/84-ÚR/1988-2781/06 dňa 31.03.2006, právoplatnosť nadobudlo dňa 02.05.2006

- **stavebné povolenie** bolo vydané pod zn. 5/84-SP/371-390/06 dňa 14.07.2006, právoplatnosť nadobudlo dňa 07.08.2006,
- **kolaudačné rozhodnutie** bolo vydané pod zn. Zn.:5/83-Kol/1592-12296/10-11 dňa 25.02.2011, právoplatnosť nadobudlo dňa 04.04.2011.

Podkladmi pre vydanie všetkých rozhodnutí boli projektové dokumentácie vypracované odborne spôsobilými osobami, vyjadrenia dotknutých orgánov, doklady o vlastníckom a inom práve k pozemkom a stavbám a ďalšie podklady potrebné na riadne posúdenie návrhov a žiadostí v zmysle príslušných ustanovení Vyhl. MŽP SR č. 453/2000 Z.z., ako aj posúdenie súladu stavieb s regulatívmi platného územného plánu pracovníkmi oddelenia výstavby a územného plánovania Mesta Pezinok.

Začatie konaní boli oznámené účastníkom konaní a dotknutým orgánom v zmysle príslušných ustanovení zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení noviel (ďalej len stavebný zákon) a súvisiacich právnych predpisov. Do rozhodnutí boli zapracované podmienky dotknutých orgánov, všetky rozhodnutia boli doručované všetkým účastníkom konaní. Voči vydaním rozhodnutiam neboli podané odvolania účastníkmi konania.

Napriek určitým nezrovnalostiam (popis nadstavby v PD ako podkrovie, technickými parametrami však ako plnohodnotné podlažie), ktoré vznikli v procese povoľovania stavieb, máme za to, že sa jedná o pochybenia, ktoré nie sú takého charakteru, že by bolo nevyhnutné uvedené rozhodnutia preskúmať mimo odvolacieho konania.

Počet nových bytových jednotiek vytvorených v nadstavbách by bol totožný, či by sa jednalo o nadstavby podkroví alebo nadstavby podlažia.

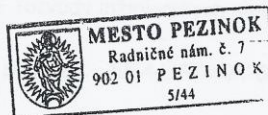
Všetky popisované nadstavby sú už dokončené a sú vydané kolaudačné rozhodnutia.

Na vznik popisovaných pochybení malo viac faktorov, a to nesprávny popis stavieb v projektových dokumentáciách, posúdenie súladu stavieb s ÚPN a v neposlednom rade skutočnosť, že počet pracovníkov stavebného úradu bol a je, vzhľadom na počet a náročnosť podaní, poddimenzovaný, referentky stavebného úradu nemajú dostatočný čas na dôkladné naštudovanie si podkladov.

Napriek uvedenému sa snažíme veci riešiť včas a vyvarovať sa pochybení o čo sa budeme snažiť aj naďalej.

Citované rozhodnutia v počte 14 zasielame mail-om na adresu jana.kavecka@ba.ksu.sk, v prípade potreby doručíme kópie rozhodnutí aj s vyznačenou právoplatnosťou.

S pozdravom



Oliver Šolga
Mgr. Oliver Šolga
primátor mesta

Na vedomie:

1. primátor mesta Pezinok

Prílohy: v zmysle textu.

