



**MESTO ŠAĽA**  
Stavebný úrad, Námestie Sv. Trojice 7, 927 15 Šaľa

Váš list číslo/zo dňa

Naše číslo  
42552/2024/SU/64

Vybavuje/klapka  
D. Pappová/428

Šaľa  
21.10.2024

**VEREJNÁ VYHLÁŠKA**  
**KOLAUDAČNÉ ROZHODNUTIE**

Mesto Šaľa, ako vecne a miestne príslušný stavebný úrad podľa § 117 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov (ďalej len "stavebný zákon"), v kolaudačnom konaní preskúmal podľa § 81 stavebného zákona návrh na vydanie kolaudačného rozhodnutia, ktorý dňa 12.12.2023 podali

**Vlastníci bytov a nebytových priestorov na ul. V. Šrobára č. 8, 10, 12, súp. č. 571 v Šali, združení v „Spoločenstve vlastníkov bytov a nebytových priestorov V. Šrobára 571 Šaľa IČO: 36101001, ktorých v konaní zastupuje spoločnosť SAFI SK, s.r.o., so sídlom ul. Nitrianska č. 1541/95, 927 05 Šaľa, IČO: 48044288,**

**Michaela Maranesi, bytom ul. Váhová č. 999/3, 927 01 Šaľa, ktorú v konaní zastupuje JUDr. Ing. Kristína Rakická-Decsi, PhD, Pri Gymnázium 22, 940 01 Nové Zámky, IČO: 53351444 od 11.06.2024 a Miloslav Novotný, Magdaléna Novotná, obaja bytom ul. V Šrobára č. 571/12, 927 01 Šaľa, ktorých v konaní zastupuje JUDr. Ing. Kristína Rakická-Decsi, PhD, Pri Gymnázium 22, 940 01 Nové Zámky, IČO: 53351444 od 18.06.2024**

(ďalej len "navrhovateľ"), a na základe tohto preskúmania podľa § 82 stavebného zákona a § 20 vyhlášky č. 453/2000 Z. z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona, v nadväznosti na § 32, § 46 a § 47 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní v znení neskorších predpisov (ďalej len „správny poriadok“ )

**p o v o ľ u j e u ž í v a n i e**

stavby

**Stavebné úpravy vstupov do bytového domu č. 571/8, 10, 12 na ul. V. Šrobára v Šali**

na pozemku register "C" parc. č. 942/109, 942/108 a 942/107 v katastrálnom území Šaľa, vo vlastníctve mesta Šaľa (Nájomná zmluva č. 483/2023 zo dňa 19.07.2023).

Na kolaudovanú stavbu bolo vydané stavebné povolenie dňa 18.10.2023 pod č. 41827/2023/SU/3465 ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 06.11.2023.

Stavba obsahuje:

- výmena pôvodných schodov za nové stupne s protišmykovou úpravou povrchu,
- rekonštrukcia železobetónových nosných trémov schodiska,
- nový asfaltový povrch s parkovými obrubníkmi pred schodami po komunikáciu a nová nášľapná vrstva chodníkov zo zámkovej dlažby,
- nové zábradlie a nový prístrešok nad vchodom,
- osadenie ocelevej rampy pre imobilných občanov a detské kočíky.

**Na užívanie stavby sa určujú tieto podmienky:**

- Stavba bude užívaná na účely vymedzené týmto rozhodnutím.
- Vlastníci stavby v súlade s dokumentáciou overenou stavebným úradom a s rozhodnutím stavebného úradu (stavebné povolenie, kolaudačné rozhodnutie) sú povinní udržiavať stavbu v dobrom stave tak, aby nevznikalo nebezpečenstvo požiarov a hygienických závad, aby nedochádzalo k jej znehodnoteniu alebo ohrozeniu jej vzhľadu a aby sa čo najviac predĺžila jej užívateľnosť (§ 86 ods. 1 stavebného zákona).

Pri kolaudačnom konaní bolo zistené, že stavba bola uskutočnená podľa dokumentácie overenej stavebným úradom v stavebnom konaní, ktorú vypracoval Ing. arch. Roman Kminiak, Vlčanská č. 4, 927 01 Šaľa a boli dodržané podmienky určené v stavebnom povolení.

Účastníci konania: Vlastníci bytov a nebytových priestorov bytového domu súp. č. 571/8, 10, 12 na ul. V. Šrobára v Šali, na pozemku register "C" parc. č. 942/1 a 960/3 kat. územie Šaľa, Mesto Šaľa.

**Rozhodnutie o námietkach účastníkov konania:**

V priebehu konania vzniesli námietky účastníci konania, vlastníci bytu č. 1, Miloslav Novotný a manž. Magdaléna Novotná, bytom ul. V Šrobára č. 571/12 dňa 10.6.2024 a vlastníci bytu č. 24, Iveta Siládiová, bytom Malá Kráľová č. 124/22, 951 32 Horná Kráľová a Michaela Maranesi, bytom ul. Váhová č. 999/3, 927 01 Šaľa dňa 16.04.2024, namietali že: „nakoľko oceľová rampa je realizovaná v rozpore s pôvodným zámerom a to takým spôsobom, že zasahuje popred dve okná, čím významne znižuje kvalitu bývania a bezpečnosť. Pôvodným zámerom malo prísť k technickému riešeniu, ktoré obmedzuje výhľad a zasahuje pred priestor jedného okna. Predmetná stavba však zasahuje obidve okná.“

Na ústnom pojednávaní dňa 18.06.2024 podala námietky JUDr. Ing. Kristína Rakická-Decsi, advokát, Pri Gymnázii 22, 940 01 Nové Zámky, splnomocnený zástupca účastníkov konania: Michaela Maranesi, Miloslav Novotný, manž. Magdaléna Novotná, ktorá namietala, že:

„V prvom rade uvádzame, že stavba: stavebné úpravy vstupov do bytového domu č. 571/8, 10, 12, na ul. V. Šrobára v Šali bola vykonaná bez náležitého prerokovania so všetkými vlastníckmi bytov. Text hlasovania zo dňa 08.04.2023, ktoré bolo predložené k žiadosti o vydanie stavebného povolenia znie:

*Rekonštrukcia a modernizácia vstupných schodov*

*„Súhlasíte s rekonštrukciou a modernizáciou vstupných schodov hlavných rámp?“*

**CENA REKONŠTRUKCIE A MODERNIZÁCIE VSTUPNÝCH SCHODOV HLAVNÝCH VCHODOV DO BYTOVÉHO DOMU JE 82 499,64 € A ZOHLADŇUJE:**

*-novú striedku na schodmi,*

*-kompletné nové monolity ramien schodov, schodových stupňov a zábradlia,*

*-novú vstupnú platňu z keramických dlažieb,*

*-novú prístupovú cestu (chodník),*

*-nový stojan na bicykle,*

*-a novú parkovú lavičku na oddych a posedenie.*

Zo znenia hlasovania žiadnym spôsobom nevyplýva akákoľvek bližšia špecifikácia bezbariérových rámp, dokonca v cene za rekonštrukciu a modernizáciu nie je vybudovanie bezbariérových rámp zahrnuté vôbec.

Z pripojeného „Písomného hlasovania“ zo dňa 17.03.2023, 18.03.2023 a 19.03.2023 vyplýva, že Návrh na schválenie realizácie rekonštrukcie a modernizácie vstupných schodov do bytového domu v písomnej alebo elektronickej forme s dátumom 13.03.2023 malo byť údajne doručené všetkým majiteľom bytov a nebytových priestorov. Nie je zrejmé, ktorý dokument sa považuje za Návrh na schválenie realizácie rekonštrukcie a modernizácie vstupných schodov do bytového domu, keďže k hlasovaniu spoločníkov bytov bola predložená iba fotografia zachytávajúca zrekonštruovaný vstup do iného do iného bytového domu.

Po hlasovaní Ing. Polocík doručil/vyvesil výsledky hlasovania, z ktorých celkom zrejme vyplýva, text oznámenia v rámci hlasovania a situačná foto. Tieto pripájame ako prílohu k týmto námietkam. Z textu oznámenia ako sme uvádzali vyššie nevyplýva akákoľvek bližšia špecifikácia bezbariérových rámp (predmet hlasovania je neurčitý), dokonca v cene za rekonštrukciu a modernizáciu nie je vybudovanie bezbariérových rámp zahrnuté vôbec a teda vlastníci bytov odhlasovali cenu rekonštrukcie bez nich. Z predloženej fotografie vyplýva, že vlastníci bytov hlasovali a odsúhlasili vybudovanie bezbariérovej rampy zasahujúcej nanajvyš pod jedno okno bytu na prízemí bytového domu (aj to najväčšou pravdepodobnosťou pod okno kočikárne), a nie pod okná obytných miestností prízemných bytov.

Následne však v mesiaci apríl, t.j. po hlasovaní vlastníkov bytov, bol pánom Ing. arch. Romanom Kminiakom vypracovaný projekt stavebných úprav „Rekonštrukcia vstupov do bytového domu Vavra Šrobára č. 571/8, 571/10, 571/12, kde bezbariérová rampa zasahuje pod dve okná na prízemí každého vchodu bytového domu.

Po vypracovaní predmetného projektu neboli vlastníci bytov žiadnym spôsobom oboznámení s jeho obsahom, s navrhovanou realizáciou stavebných úprav podľa projektu. Samotný projekt ako celok nebol odsúhlasený vlastníckmi bytov, nebol odsúhlasený podrobný rozpočet, výber stavebných materiálov použitých pri stavebných úpravách. Vlastníkmi bytov nebol odsúhlasený ani dodávateľ diela spoločnosť COMERCIA SK, s.r.o.. Vlastníci bytov nemali možnosť porovnať si cenové ponuky rôznych dodávateľov, nemali možnosť si vybrať najvhodnejšieho dodávateľa z hľadiska kvality vykonaných prác a ceny. Dokonca vôbec nie je zrejmé, ako dňa 13.03.2023 pri hlasovaní mohla byť zrejma rozpočtovaná cena rekonštrukcie, keď projekt (podotýkame s väčším objemom materiálu keďže bezbariérová rampa bola oproti fotografii zväčšená, predĺžená) bol vypracovaný až v apríli 2023.

Rovnako sa to týka aj výberu architekta na spracovanie projektovej dokumentácie, ktorého predseda spoločenstva vybral sám. Vlastníci bytov nemali žiadnu možnosť ovplyvniť hlasovaním výber architekta, nemali možnosť porovnať cenové ponuky viacerých architektov, neodsúhlasilo sa použitie prostriedkov na vypracovanie projektovej dokumentácie.

Predseda spoločenstva vlastníkov V. Šrobára 571, spoločenstvo vlastníkov bytov a nebytových priestorov opakovane prekračuje svoje právomoci.

Po hlasovaní dňa 17.03.2023-19.03.2023 a oznámení výsledkov hlasovania, zostal predseda voči vlastníkom bytov ohľadne rekonštrukcie nečinný. Na nástenke neuverejnil Oznámenie o začatí stavebného konania (kedy mali vlastníci bytov možnosť podať námietky), neuverejnil k nemu projekt, resp. situačný nákras podľa projektu, žiadne podklady, kde by sa mohli vlastníci bytov oboznámiť s navrhovaným stavebným a technickým riešením vstupov do bytových domov, a predovšetkým stavebným a technickým riešením, umiestnením a vzhľadom bezbariérových rámp. Vlastníci bytov tak nemohli uplatniť ani svoje námietky.

S uvedenými skutočnosťami, t.j. s reálnym zhotovením modernizácie vstupov do bytových domov sa vlastníci bytov oboznámili až keď boli na mieste reálne zhotovené, pričom zistili, že toto vôbec nezodpovedá tomu, čo im bolo predsedom spoločenstva odprezentované a za čo hlasovali.

Vlastníci bytov zistili, že bezbariérová rampa vedie pod dvoma oknami prízemných bytov, namiesto pod jedným a bezbariérová rampa vedie pri stene bytového domu.

Takéto riešenie stavebných úprav vyššie menovaným účastníkom konania, ako vlastníkom prízemných bytov bytového domu č. 571 vchod 10, 12 na ul. V. Šrobára v Šali v mene ktorých sú podávané tieto námietky, spôsobilo zásah do ich súkromia a pohody bývania a aj zásah do ich vlastníckych práv. Rozhodne takéto riešenie narušilo pohodu bývania dotknutých (vyššie menovaných) účastníkov konania, a to jednak vysokou hlučnosťou, stratou výhľadu a predovšetkým stratou súkromia nemožnosťou riadne vetrať v byte, keďže k pohybu osôb po bezbariérovej rampe dochádza v tesnej blízkosti dvoch okien prízemných bytov vo vlastníctve dotknutých účastníkov. Bezbariérová rampa je vybudovaná na úrovni podláh bytov na prízemí a preto osoby predchádzajúce po bezbariérovej rampe bez akýchkoľvek problémov vidia dovnútra obytných miestností bytov na prízemí. Od zhotoviteľa bezbariérových rämp musia mať dotknutí vlastníci po celý deň zatiahnuté žalúzie, aby im cudzie osoby nenakukali do okien. Vetrание nie je možné, pretože vlastníci, okrem toho, že je narušované ich súkromie, majú obavy o to, aby im cez okno bytu niekto nevnikol dnu, alebo im nehodil dnu horiaci zostatok cigariet. Takéto riešenie nie je podľa nášho názoru vhodné ani z hľadiska protipožiarnej ochrany. Okrem toho tieto stavebné úpravy zásadným spôsobom bezdôvodne znehodnotili nehnuteľnosti, ktoré sú predmetom vlastníctva dotknutých účastníkov konania, konkrétne byty a prízemí bytového domu. Nie len tým, že v bytoch sa už nedá plnohodnotne bývať z dôvodu narušenia pohody bývania, ale takéto byty na trhu nehnuteľnosti sú vysoko neatraktívne a stavebnými úpravami bola znížená ich trhovacia cena.

K stavebným úpravám sa nevyjadrovala v stavebnom konaní technická inšpekcia, a to aj napriek tomu, že sa podľa nášho názoru zasahuje do statiky bytového domu, do obvodových múrov a pristavená je aj bezbariérová rampa. V spisoch vedených na stavebnom úrade sa nenachádza odsúhlasený projekt požiarnej bezpečnosti stavby. K stavbe svoje stanovisko nevyjadril Slovenský zväz zdravotne postihnutých aj napriek tomu, že sa jedná o zhotovenie bezbariérovej rampy pre imobilných. Absentuje tiež vyjadrenie vlastníkov bytov, resp. správcu k projektu.

Splnomocnenou osobou na zastupovanie spoločenstva vlastníkov V. Šrobára 571, spoločenstvo vlastníkov bytov a nebytových priestorov, IČO: 36101001, je spoločnosť SAFI, s.r.o., zast. Mgr. Martinou Antalovou, konateľkou, so sídlom Nitrianska 1541/95, 927 05 Šaľa, IČO: 48044288, ktorú spoločnosť splnomocnilo spoločenstvo vlastníkov V. Šrobára 571, zast. Ing. Vladimírom Polocíkom splnomocnením zo dňa 12.04.2024. Kudeleniu splnomocnenia menovanej spoločnosti spoločenstvom vlastníkov, zast. Ing. Polocíkom však došlo bez akéhokoľvek prerokovania so všetkými vlastníkami bytov.

Máme za to, že Ing. Vladimír Polocík, nebol v rámci svojich kompetencií vôbec oprávnený udeliť splnomocnenie na zastupovanie v konaní bez akéhokoľvek spoločného odsúhlasenia spoločnosti SAFI SK, s.r.o.. K odsúhlaseniu osoby/subjektu splnomocnenca v stavebnom a kolaudačnom malo dôjsť po spoločnom hlasovaní všetkých vlastníkov bytov, vrátane odsúhlasenia nákladov na takéto zastupovanie. Nebolo vlastníkami bytom odsúhlasené za akých podmienok, v akom rozsahu a za akú odmenu bude spoločnosť SAFI SK, s.r.o. vykonávať úkony v stavebnom a kolaudačnom konaní. Vlastníci bytov nesplnomocnili spoločnosť SAFI SK, s.r.o. na ich zastupovanie v konaní. Toto považujeme za zásadnú procesnú vadu stavebného ale aj kolaudačného konania.

Záverom uvádzame, že predseda spoločenstva, pán Ing. Vladimír Polocík vlastníkov bytov s Oznámením o začatí kolaudačného konania a nariadením ústneho pojednávania, ktoré bolo stavebným úradom stanovené na deň 18.07.2024 o 10.00 hod preukázateľne oboznámil až dňa 16.06.2024 o 21.00 hod. jeho vyvesením na nástenku stránky EasyDom, internetová správa domu. Znova tak porušil svoje povinnosti uverejňovať dôležité oznámenia vlastníkov bytov, pričom v dôsledku krátkosti času sa ústneho pojednávania nemôžu zúčastniť mnohí vlastníci bytov.

*Vzhľadom na všetky uvedené skutočnosti navrhujeme, aby Mesto Šaľa ako príslušný stavebný úrad prihliadlo na tieto podané námietky, tiež samostatne podané námietky manželov Novotných, doručené stavebnému úradu dňa 10.06.2024 a samostatné podanie pani Maranesi obsahujúce námietky zo dňa 16.04.2024 a vyhovel takto podaným námietkam.“*

Stavebný úrad po náležitom posúdení uvedených námietok tieto námietky zamietol. Vyhodnotením uplatnených námietok sa stavebný úrad podrobnejšie zaoberá v odôvodnení tohto rozhodnutia.

### **Odôvodnenie:**

Dňa 12.12.2023 podal navrhovateľ návrh na vydanie kolaudačného rozhodnutia na horeuvedenú stavbu; uvedeným dňom bolo začaté kolaudačné konanie.

Na kolaudovanú stavbu bolo vydané stavebné povolenie dňa 18.10.2023 pod č. 41827/2023/SU/3465 ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 06.11.2023.

Stavebný úrad obdržal podanie na vedomie dňa 03.01.2024 adresované predsedovi Spoločenstva vlastníkov bytov a nebytových priestorov, V. Šrobára 571/8, 927 01 Šaľa Ing. Vladimírovi Polocikovi, – „Žiadosť o súčinnosť vo veci osadenia ocelevej rampy pre imobilných občanov a detské kočíky pod oknom nášho bytu (Projekt realizácia rekonštrukcie a modernizácie vstupných schodov do bytového domu) od účastníkov konania: Michaela Maranesi a Iveta Siládiová, vlastníci bytu č. 24, ktoré sa týkalo možnej úpravy alebo odstránenia ocelevej rampy.

Predseda spoločenstva, Ing. Vladimír Polocik reagoval na žiadosť účastníkov konania a jeho vyjadrenie poslal na vedomie stavebnému úradu dňa 16.01.2024, v ktorom pozval vlastníkov bytov č. 1 a byt č. 24 na konzultáciu k návrhu nového riešenia stavby rámp.

Dňa 06.02.2024 zaslali stavebnému úradu zápis z rokovania so spoločenstvom vlastníkov bytov, Michaela Maranesi, Iveta Siládiová a Mgr. Erika Heráková Novotná, splnomocnená vlastníckmi bytu č.1, z ktorých bolo zrejmé, že prebieha rokovanie o zmene stavby rámp a bude vypísané hlasovanie o ich schválení podľa zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov.

Nakoľko vlastníci bytov v bytovom dome neodsúhlasili požadovanú prerábku rámp vchodu č. 10 a 12, predseda spoločenstva Ing. Vladimír Polocik poslal výsledky hlasovania dňa 09.04.2024 a žiadal o vydanie kolaudačného rozhodnutia (bez zmeny stavby pred jej dokončením).

Stavebný úrad oznámil dňa 22.05.2024 pod č. 30315/2024/SU/64 začatie kolaudačného konania známym účastníkom konania a dotknutým orgánom a organizáciám verejnou vyhláškou. Na prerokovanie návrhu súčasne nariadil ústne pojednávanie spojené s miestnym zisťovaním na 18.06.2024, kde bolo zistené, že stavba bola ukončená, je užívania schopná, stavba sa uskutočnila podľa dokumentácie overenej stavebným úradom v stavebnom konaní a boli dodržané podmienky určené v stavebnom povolení.

### **Rozhodnutie o námietkach účastníkov konania sa odôvodňuje takto:**

V zákonnej lehote, dňa 16.04.2024 podali námietky Michaela Maranesi a Iveta Siládiová, vlastníci bytu č. 24, namietali že: „ *týmto Vám ako účastník konania podávame námietku k realizácii rampy, nakoľko oceľová rampa je realizovaná v rozpore s pôvodným a to takým spôsobom, že zasahuje popred dve okná, čím významne znižuje kvalitu bývania a bezpečnosť. Pôvodným zámerom malo prísť k technickému riešeniu, ktoré obmedzuje výhľad a zasahuje pred priestor jedného okna, čo sme taktiež neakceptovali a náš nesúhlas bol prejavovaný v prvom hlasovaní. Momentálny zásah nielen že významne obmedzuje naše práva, ale je aj v rozpore s pôvodným zámerom a podkladmi, ktoré slúžili pre udelenie súhlasu vlastníkov. Máme za to, že tento rozpor má za následok také porušenie predpisov, ktoré zakladá nielen nemožnosť aplikovať*

*relevantné hlasovanie na dané technické riešenie, ale aj porušenie povinnosti stavebníka pri zhotovovaní stavby a teda stavbu nie je možné skolaudovať pre zjavný rozpor so žiadosťou o stavebné povolenie.“*

Dňa 10.06.2024 podali námietky Miloslav Novotný a manž. Magdaléna Novotná, vlastníci bytu č. 1, „*týmto Vám ako účastník konania podávame námietku k realizácii rampy pre imobilných občanov a detské kočíky, nakoľko oceľová rampa je realizovaná v rozpore s pôvodným a to takým spôsobom, že zasahuje popred dve okná, čím významne znižuje kvalitu bývania a bezpečnosť. Pôvodným zámerom malo prísť k technickému riešeniu, ktoré obmedzuje výhľad a zasahuje pred priestor jedného okna. Predmetná stavba však zasahuje obidve okná. Momentálny zásah nielen že významne obmedzuje naše práva, ale je aj v rozpore s pôvodným zámerom a podkladmi, ktoré slúžili pre udelenie súhlasu vlastníkov. Máme za to, že tento rozpor má za následok také porušenie predpisov, ktoré zakladá nielen nemožnosť aplikovať relevantné hlasovanie na dané technické riešenie, ale aj porušenie povinnosti stavebníka pri zhotovovaní stavby a teda stavbu nie je možné skolaudovať pre zjavný rozpor so žiadosťou o stavebné povolenie.“*

Na ústnom pojednávaní dňa 18.06.2024 podala námietky JUDr. Ing. Kristína Rakická-Decsi, PhD, splnomocnený zástupca účastníkov konania: Michaela Maranesi, Miloslav Novotný a Magdaléna Novotná, namietala, že:

„*Rekonštrukcia a modernizácia vstupných schodov*

„*Súhlasíte s rekonštrukciou a modernizáciou vstupných schodov hlavných rámp? “*

**CENA REKONŠTRUKCIE A MODERNIZÁCIE VSTUPNÝCH SCHODOV HLAVNÝCH VCHODOV DO BYTOVÉHO DOMU JE 82 499,64 € A ZOHLADŇUJE:**

-*novú striešku na schodmi,*

-*kompletné nové monolity ramien schodov, schodových stupňov a zábradlia,*

-*novú vstupnú platňu z keramických dlažieb,*

-*novú prístupovú cestu (chodník),*

-*nový stojan na bicykle,*

-*a novú parkovú lavičku na oddych a posedenie.*

*Zo znenia hlasovania žiadnym spôsobom nevyplýva akákoľvek bližšia špecifikácia bezbariérových rámp, dokonca v cene za rekonštrukciu a modernizáciu nie je vybudovanie bezbariérových rámp zahrnuté vôbec.*

*Z pripojeného „Písomného hlasovania“ zo dňa 17.03.2023, 18.03.2023 a 19.03.2023 vyplýva, že Návrh na schválenie realizácie rekonštrukcie a modernizácie vstupných schodov do bytového domu v písomnej alebo elektronickej forme s dátumom 13.03.2023 malo byť údajne doručené všetkým majiteľom bytov a nebytových priestorov. Nie je zjavné, ktorý dokument sa považuje za Návrh na schválenie realizácie rekonštrukcie a modernizácie vstupných schodov do bytového domu, keďže k hlasovaniu spoločníkov bytov bola predložená iba fotografia zachytávajúca zrekonštruovaný vstup do iného do iného bytového domu.*

*Po hlasovaní Ing. Polocík doručil/vyvesil výsledky hlasovania, z ktorých celkom zrejme vyplýva, text oznámenia v rámci hlasovania a situačná foto. Tieto pripájame ako prílohu k týmto námietkam. Z textu oznámenia ako sme uvádzali vyššie nevyplýva akákoľvek bližšia špecifikácia bezbariérových rámp (predmet hlasovania je neurčitý), dokonca v cene za rekonštrukciu a modernizáciu nie je vybudovanie bezbariérových rámp zahrnuté vôbec a teda vlastníci bytov odhlasovali cenu rekonštrukcie bez nich. Z predloženej fotografie vyplýva, že vlastníci bytov hlasovali a odsúhlasili vybudovanie bezbariérovej rampy zasahujúcej nanajvyš pod jedno okno bytu na prízemí bytového domu (aj to najväčšou pravdepodobnosťou pod okno kočíkárne), a nie pod okná obytných miestností prízemných bytov.*

Následne však v mesiaci apríl, t.j. po hlasovaní vlastníkov bytov, bol pánom Ing. arch. Romanom Kminiakom vypracovaný projekt stavebných úprav „Rekonštrukcia vstupov do bytového domu Vavra Šrobára č. 571/8, 571/10, 571/12, kde bezbariérová rampa zasahuje pod dve okná na prízemí každého vchodu bytového domu.

Po vypracovaní predmetného projektu neboli vlastníci bytov žiadnym spôsobom oboznámení s jeho obsahom, s navrhovanou realizáciou stavebných úprav podľa projektu. Samotný projekt ako celok nebol odsúhlasený vlastníkmi bytov, nebol odsúhlasený podrobný rozpočet, výber stavebných materiálov použitých pri stavebných úpravách. Vlastníkmi bytov nebol odsúhlasený ani dodávateľ diela spoločnosť COMERCIA SK, s.r.o.. Vlastníci bytov nemali možnosť porovnať si cenové ponuky rôznych dodávateľov, nemali možnosť si vybrať najvhodnejšieho dodávateľa z hľadiska kvality vykonaných prác a ceny. Dokonca vôbec nie je zrejmé, ako dňa 13.03.2023 pri hlasovaní mohla byť zrejmá rozpočtovaná cena rekonštrukcie, keď projekt (podotýkame s väčším objemom materiálu keďže bezbariérová rampa bola oproti fotografii zväčšená, predĺžená) bol vypracovaný až v apríli 2023.

Rovnako sa to týka aj výberu architekta na spracovanie projektovej dokumentácie, ktorého predseda spoločenstva vybral sám. Vlastníci bytov nemali žiadnu možnosť ovplyvniť hlasovaním výber architekta, nemali možnosť porovnať cenové ponuky viacerých architektov, neodsúhlasilo sa použitie prostriedkov na vypracovanie projektovej dokumentácie.

Predseda spoločenstva vlastníkov V. Šrobára 571, spoločenstvo vlastníkov bytov a nebytových priestorov opakovane prekračuje svoje právomoci.

Po hlasovaní dňa 17.03.2023-19.03.2023 a oznámení výsledkov hlasovania, zostal predseda voči vlastníkom bytov ohľadne rekonštrukcie nečinný. Na nástenke neuverejnil Oznámenie o začatí stavebného konania (kedy mali vlastníci bytov možnosť podať námietky), neuverejnil k nemu projekt, resp. situačný nákras podľa projektu, žiadne podklady, kde by sa mohli vlastníci bytov oboznámiť s navrhovaným stavebným a technickým riešením vstupov do bytových domov, a predovšetkým stavebným a technickým riešením, umiestnením a vzhľadom bezbariérových rámp. Vlastníci bytov tak nemohli uplatniť ani svoje námietky.

S uvedenými skutočnosťami, t.j. s reálnym zhotovením modernizácie vstupov do bytových domov sa vlastníci bytov oboznámili až keď boli na mieste reálne zhotovené, pričom zistili, že toto vôbec nezodpovedá tomu, čo im bolo predsedom spoločenstva odprezentované a za čo hlasovali. Vlastníci bytov zistili, že bezbariérová rampa vedie pod dvoma oknami prízemných bytov, namiesto pod jedným a bezbariérová rampa vedie pri stene bytového domu.

Takéto riešenie stavebných úprav vyššie menovaným účastníkom konania, ako vlastníkom prízemných bytov bytového domu č. 571 vchod 10, 12 na ul. V. Šrobára v Šali v mene ktorých sú podávané tieto námietky, spôsobilo zásah do ich súkromia a pohody bývania a aj zásah do ich vlastníckych práv. Rozhodne takéto riešenie narušilo pohodu bývania dotknutých (vyššie menovaných) účastníkov konania, a to jednak vysokou hlučnosťou, stratou výhľadu a predovšetkým stratou súkromia nemožnosťou riadne vetrať v byte, keďže k pohybu osôb po bezbariérovej rampe dochádza v tesnej blízkosti dvoch okien prízemných bytov vo vlastníctve dotknutých účastníkov. Bezbariérová rampa je vybudovaná na úrovni podláh bytov na prízemí a preto osoby predchádzajúce po bezbariérovej rampe bez akýchkoľvek problémov vidia dovnútra obytných miestností bytov na prízemí. Od zhotoviteľa bezbariérových rámp musia mať dotknutí vlastníci po celý deň zatiahnuté žalúzie, aby im cudzie osoby nenakúkali do okien. Vetrание nie je možné, pretože vlastníci, okrem toho, že je narušované ich súkromie, majú obavy o to, aby im cez okno bytu niekto nevnikol dnu, alebo im nehodil dnu horiaci zostatok cigariet. Takéto riešenie nie je podľa nášho názoru vhodné ani z hľadiska protipožiarnej ochrany. Okrem toho tieto stavebné úpravy zásadným spôsobom bezdôvodne znehodnotili nehnuteľnosti, ktoré sú predmetom vlastníctva dotknutých účastníkov konania, konkrétne byty a prízemí bytového domu.

*Nie len tým, že v bytoch sa už nedá plnohodnotne bývať z dôvodu narušenia pohody bývania, ale takéto byty na trhu nehnuteľnosti sú vysoko neatraktívne a stavebnými úpravami bola znížená ich trhová cena.*

*K stavebným úpravám sa nevyjadrovala v stavebnom konaní technická inšpekcia, a to aj napriek tomu, že sa podľa nášho názoru zasahuje do statiky bytového domu, do obvodových múrov a pristavená je aj bezbariérová rampa. V spisoch vedených na stavebnom úrade sa nenachádza odsúhlasený projekt požiarnej bezpečnosti stavby. K stavbe svoje stanovisko nevyjadril Slovenský zväz zdravotne postihnutých aj napriek tomu, že sa jedná o zhotovenie bezbariérovej rampy pre imobilných. Absentuje tiež vyjadrenie vlastníkov bytov, resp. správcu k projektu.*

*Splnomocnenou osobou na zastupovanie spoločenstva vlastníkov V. Šrobára 571, spoločenstvo vlastníkov bytov a nebytových priestorov, IČO: 36101001, je spoločnosť SAFI, s.r.o., zast. Mgr. Martinou Antalovou, konateľkou, so sídlom Nitrianska 1541/95, 927 05 Šaľa, IČO: 48044288, ktorú spoločnosť splnomocnilo spoločenstvo vlastníkov V. Šrobára 571, zast. Ing. Vladimírom Polocíkom splnomocnením zo dňa 12.04.2024. K udeleniu splnomocnenia menovanej spoločnosti spoločenstvom vlastníkov, zast. Ing. Polocíkom však došlo bez akéhokolvek prerokovania so všetkými vlastníkmi bytov.*

*Máme za to, že Ing. Vladimír Polocík, nebol v rámci svojich kompetencií vôbec oprávnený udeliť splnomocnenie na zastupovanie v konaní bez akéhokolvek spoločného odsúhlasenia spoločnosti SAFI SK, s.r.o.. K odsúhlaseniu osoby/subjektu splnomocnenca v stavebnom a kolaudačnom malo dôjsť po spoločnom hlasovaní všetkých vlastníkov bytov, vrátane odsúhlasenia nákladov na takéto zastupovanie. Nebolo vlastníkmi bytom odsúhlasené za akých podmienok, v akom rozsahu a za akú odmenu bude spoločnosť SAFI SK, s.r.o. vykonávať úkony v stavebnom a kolaudačnom konaní. Vlastníci bytov nesplnomocnili spoločnosť SAFI SK, s.r.o. na ich zastupovanie v konaní. Toto považujeme za zásadnú procesnú vadu stavebného ale aj kolaudačného konania.*

*Záverom uvádzame, že predseda spoločenstva, pán Ing. Vladimír Polocík vlastníkov bytov s Oznámením o začatí kolaudačného konania a nariadením ústneho pojednávania, ktoré bolo stavebným úradom stanovené na deň 18.07.2024 o 10.00 hod preukázateľne oboznámil až dňa 16.06.2024 o 21.00 hod. jeho vyvesením na nástenku stránky EasyDom, internetová správa domu. Znova tak porušil svoje povinnosti uverejňovať dôležité oznámenia vlastníkov bytov, pričom v dôsledku krátkosti času sa ústneho pojednávania nemôžu zúčastniť mnohí vlastníci bytov.*

*Vzhľadom na všetky uvedené skutočnosti navrhujeme, aby Mesto Šaľa ako príslušný stavbený úrad prihliadlo na tieto podané námietky, tiež samostatne podané námietky manželov Novotných, doručené stavenému úradu dňa 10.06.2024 a samostatné podanie pani Maranesi obsahujúce námietky zo dňa 16.04.2024 a vyhovel takto podaným námietkam.“*

### **Stanovisko navrhovateľa k námietkam:**

„Informácia o termíne podania žiadosti o stavebné povolenie bola vlastníkom daná na vedomie v rámci rozhodnutí zo schôdze vlastníkov bytov zo dňa 31.5.2023. Stačilo sa len o to zaujímať a mohli bez akýchkoľvek prekážok nahliadnuť do predmetnej dokumentácie. Táto informácia bola a aj je ešte v súčasnosti uvedená na elektronickej nástenke. Počas procesu riešenia nebola zo strany vlastníkov predložená resp. požadovaná žiadna informácia, vysvetlenie alebo predloženie akéhokolvek dokumentu súvisiaceho s rekonštrukciou a modernizáciou schodov vstupných vchodov do bytového domu. Projektová dokumentácia je súčasťou cenovej ponuky. Ak mali vlastníci pochybnosť stačilo len požiadať o nahliadnutie a mohli bez akýchkoľvek prekážok po predložení do predmetnej dokumentácie nahliadnuť.

Hlasovanie prebehlo v zmysle zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v platnom znení pričom podľa prvej vety ust. § 14a ods. 7 tohto zákona platí, že: Platné rozhodnutia sú záväzné pre všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.“



**Stanovisko stavebného úradu:**

Podané námietky v predmetnom kolaudačnom konaní smerujú k činnosti predsedu „Spoločenstva vlastníkov bytov a nebytových priestorov V. Šrobára 571/8, 927 01 Šaľa“, Ing. Vladimíra Polocika a procesným postupom uplatňovaným pri rozhodovaní v „Spoločenstve V. Šrobára 571/8, 927 01 Šaľa“ podľa zákona č. 182/1993 o vlastníctve bytov a nebytových priestorov.

Podľa § 14 ods. 1) zákona č. 182/1993 o vlastníctve bytov a nebytových priestorov vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome má právo a povinnosť zúčastňovať sa na správe domu a hlasovaním rozhodovať ako spoluvlastník o všetkých veciach, ktoré sa týkajú správy domu, spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a pozemku zastavaného domom alebo príslušeného pozemku. Podľa § 14a ods. 8) prehlasovaný vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome má právo obrátiť sa do 30 dní od oznámenia výsledku hlasovania na súd, aby vo veci rozhodol, inak jeho právo zaniká. Ak sa vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome nemohol o výsledku hlasovania dozvedieť, má právo obrátiť sa na súd najneskôr do troch mesiacov od oznámenia výsledku hlasovania, inak jeho právo zaniká. Prehlasovaný vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome sa môže zároveň na príslušnom súde domáhať dočasného pozastavenia účinnosti rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov podľa osobitného predpisu. Pri rovnosti hlasov, alebo ak sa potrebná väčšina podľa § 14b nedosiahne, rozhoduje na návrh ktoréhokoľvek vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome súd.

Predseda rozhoduje o všetkých záležitostiach spoločenstva, pokiaľ nie sú zákonom, zmluvou o spoločenstve alebo stanovami zverené na rozhodovanie inému orgánu spoločenstva. V prípade, že predseda spoločenstva poruší svoje povinnosti alebo prekročí rámec svojich právomocí, zodpovedá v plnej miere za škodu spôsobenú spoločenstvu, vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome alebo tretím osobám. Stavebný úrad nemá v kompetencii posúdiť činnosť spoločenstva. Rada je dozorný orgán spoločenstva, kontroluje činnosť spoločenstva a navrhuje opatrenia na nápravu nedostatkov.

Námietka voči doručovaniu oznámenia o začatí kolaudačného konania a nariadenia ústneho pojednávania je v tomto prípade irelevantná, nakoľko stavebný úrad bez ohľadu na konanie predsedu spoločenstva oznámil všetkým účastníkom konania a dotknutým orgánom začatie kolaudačného konania dňa 22.05.2024 pod č. 30315/2024/SU/64, verejnou vyhláškou podľa § 80 ods. 1 stavebného zákona. Podľa § 26 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov oznámenie bolo vyvesené 15 dní na úradnej tabuli mesta Šaľa, na stránke mesta Šaľa a na centrálnej úradnej elektronickej tabuli na portáli [www.slovensko.sk](http://www.slovensko.sk), v časti „Elektronická úradná tabuľa.“ Tým bolo oznámenie o začatí kolaudačného konania všetkým účastníkom v zmysle zákona o správnom konaní procesne doručené.

Námietky boli ďalej smerované voči stavebnému povoleniu, vydanému Mestom Šaľa č. 41827/2023/SU/3465 zo dňa 18.10.2023.

V stavebnom konaní bola predložená a prerokovaná projektová dokumentácia stavby, vypracovaná odborne spôsobilou osobou Ing. arch. Romanom Kminiakom, Vlčanská č. 4, 927 01 Šaľa.

V stavebnom konaní neboli predmetné námietky zo strany účastníkov konania uplatnené ani prerokované, na základe toho bolo vydané stavebné povolenie, ktoré nadobudlo

právoplatnosť dňa 06.11.2023, nakoľko sa žiadny účastník konania voči vydanému stavebnému povoleniu v zmysle § 54 zákona o správnom konaní neodvolal.

Podľa § 81 ods. 1 v kolaudačnom konaní stavebný úrad najmä skúma, **či sa stavba uskutočnila podľa dokumentácie overenej stavebným úradom v stavebnom konaní a či sa dodržali podmienky určené v územnom rozhodnutí a v stavebnom povolení.** Ďalej skúma, či skutočné realizovanie stavby alebo jej užívanie nebude ohrozovať záujmy spoločnosti, predovšetkým z hľadiska ochrany života a zdravia osôb, životného prostredia, bezpečnosti práce a technických zariadení. Stavba bola zrealizovaná podľa dokumentácie overenej v stavebnom konaní, podmienky stavebného povolenia boli dodržané.

Na základe uvedených skutočností stavebný úrad uvedené námietky zamietol.

Stavebný úrad v uskutočnenom kolaudačnom konaní preskúmal predložený návrh na kolaudáciu, prerokoval ho s účastníkmi konania a s dotknutými orgánmi a organizáciami a zistil, že stavba je uskutočnená v súlade s § 81 ods. 1 stavebného zákona, jej užívaním nie sú ohrozené záujmy chránené stavebným zákonom, predpismi vydanými na jeho realizáciu a osobitnými predpismi.

Stanoviská oznámili:

Inšpektorát práce – Oznámenie o neúčasti na kolaudačnom konaní zo dňa 27.05.2024.

Stavebný úrad zaistil vzájomný súlad predložených stanovísk dotknutých orgánov a organizácií požadovaných osobitnými predpismi a tieto stanoviská a požiadavky zahrnul do podmienok rozhodnutia.

Stavebný úrad v priebehu konania nezistil dôvody, ktoré by bránili povoleniu užívania stavby, z toho dôvodu rozhodol tak, ako je to uvedené vo výroku tohto rozhodnutia.

### **Upozornenie:**

S užívaním predmetnej stavby sa nesmie začať skôr, ako kolaudačné rozhodnutie nadobudne právoplatnosť (§ 52 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov).

### **Poučenie o odvolaní:**

Proti tomuto rozhodnutiu podľa § 53 a nasl. zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov, možno podať odvolanie v lehote 15 dní odo dňa doručenia rozhodnutia.

Odvolanie sa podáva na Mesto Šaľa - Mestský úrad, Námestie Sv. Trojice 7, 927 15 Šaľa. Odvolacím orgánom je Regionálny úrad pre územné plánovanie a výstavbu Nitra.

Rozhodnutie je po vyčerpaní riadnych opravných prostriedkov preskúmateľné správnym súdom podľa ustanovení Správneho súdneho poriadku (zákon č. 162/2015 Z.z.).

### **Poplatok:**

Správny poplatok podľa zákona č. 145/1995 Z. z. o správnych poplatkoch v znení neskorších predpisov Položky 62a písm. g) vo výške 120 € bol zaplatený dňa 12.12.2023.

**Toto rozhodnutie má povahu verejnej vyhlášky podľa § 26 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní v znení neskorších predpisov a musí byť vyvesené po dobu 15 dní na úradnej tabuli mesta a súčasne iným spôsobom v mieste obvyklým na mieste, ktorého sa konanie týka. Posledný deň tejto lehoty je dňom doručenia.**

Pečiatka a podpis orgánu, ktorý potvrdzuje vyvesenie a zvesenie oznámenia.

Zverejnené na internetovej stránke mesta Šaľa dňa .....

Verejná vyhláška sa zverejňuje aj na centrálnej úradnej elektronickej tabuli na portáli [www.slovensko.sk](http://www.slovensko.sk), v časti „Elektronická úradná tabuľa“.

Mgr. Eva Lukačovičová  
vedúca stavebného úradu  
na základe Poverenia zo dňa 30.11.2016

**Doručí sa:**

**účastníkom konania verejnou vyhláškou**

1. Vlastníci bytov a nebytových priestorov bytového domu súp. č. 571/8, 10, 12 na ul. V. Šrobára v Šali, na pozemku register "C" parc. č. 942/1 a 960/3 kat. územie Šaľa
2. Mesto Šaľa, Nám. Sv. Trojice č. 7, 927 15 Šaľa

Mesto Šaľa, úradná tabuľa – zverejnenie po dobu 15 dní

Mesto Šaľa – [www.sala.sk](http://www.sala.sk) – zverejnenie po dobu 15 dní

**ostatní:**

3. Ing. arch. Roman Kminiak, Vlčanská č. 4, 927 01 Šaľa
4. COMERCIA SK, s.r.o., Štúrova č. 1419/41, 903 01 Nitra

**dotknutým orgánom jednotlivo**

5. Okresný úrad Šaľa, Odbor starostlivosti o ŽP, Hlavná súp. č. 2/1, 927 01 Šaľa
6. Okresné riaditeľstvo HaZZ v Nitre, Dolnočermánska 64, 949 11 Nitra
7. Inšpektorát práce Nitra, Jelenecká 49, 950 38 Nitra

**na vedomie**

8. SAFI SK, s.r.o., Nitrianska č. 1541/95, 927 05 Šaľa
9. JUDr. Ing. Kristína Rakická-Décsi, PhD., Pri gymnáziu č. 22, 940 01 Nové Zámky