

Mesto Rajec
SOCÚ Územné plánovanie a stavebný poriadok
Nám. SNP 2/2, 015 01 Rajec

Č.j.: 01/108/2019-L6
Č. záznamu: 01/108/2019/RO/48-L6
Vybavuje: Ing. Miroslava Lórincovej
Tel: 041/507 65 15, 0917 250 153
E-mail: miroslava.lorincova@rajec.sk

dňa 29.10.2019

ROZHODNUTIE

Mesto Rajec, ako stavebný úrad príslušný podľa § 117 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov (ďalej len "stavebný zákon"), v stavebnom konaní posúdil podľa § 62 stavebného zákona žiadosť o stavebné povolenie, ktorú dňa 9.10.2017 podal

**Stanislav Řehoř, Hollého 16,
Jana Řehořová, Školská 364/6,**

splnomocnenec:

JUDr. Róbert Dubovec, Lipovecká 273/19, 010 09 Žilina

(ďalej len "stavebník"), a na základe tohto posúdenia podľa § 62 ods. 4 stavebného zákona

z a m i e t a

žiadosť o stavebné povolenie na stavbu
Priame elektrické vykurovanie
Rajec súp. č. 162, Hollého 16, byt. č. 39

(ďalej len "stavba") na pozemku register "C" parc. č. 1040/22 v katastrálnom území Rajec.

Odôvodnenie:

Dňa 9.10.2017 podal stavebník žiadosť pod ev. č. 01/2848/2017o vydanie stavebného povolenia na stavbu „priame elektrické vykurovanie bytu č. 39, Hollého 162/16, Rajec“ týmto dňom bolo začaté stavebné konanie v zmysle §18 ods. 2 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní / správny poriadok/ v znení neskorších predpisov.

Pretože žiadosť nebola úplná a neboli doložené všetky podklady potrebné pre riadne posúdenie prípustnosti stavby § 60 ods. 1 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov / stavebný zákon-SZ/, stavebník bol dňa 11.12.2017 vyzvaný na doplnenie žiadosti. Stavebný úrad dňa 28.2.2018 pod číslom 01/2848/2017 oznámil začatie stavebného konania všetkým známym účastníkom konania a dotknutým orgánom a organizáciám. Na prerokovanie žiadosti súčasne nariadil ústne pojednávanie v zmysle §61 ods. 3 SZ na deň 20. 3. 2018 o 13:00 hod., o výsledku ktorého bol spísaný záznam v ktorom stavebný úrad vyzval dodávateľa tepla do bytového domu- spoločnosť BINEKO, spol. s r. o. Javorová 164, 015 01 Rajec na bezodkladné doručenie písomného stanoviska k prejednávanej veci. Spoločnosť svoje vyjadrenie doručila dňa 18.4.2018 v znení: „ Spoločnosť BINEKO ako výrobca a dodávateľ tepla do daného odberného miesta odporúča nesúhlasiť s vydaním povolenia na priame elektrické vykurovanie jedného bytu, nakoľko to bude mať vplyv na vykurovanie okolitých bytov a naruší to celkovú hydraulickú reguláciu daného odberného miesta. “

Obvodné stavebné bytové družstvo Žilina, ako účastník konania- vlastník 4 bytov v bytovom dome, a ako dotknutý orgán- správca bytového domu, doručil dňa 19.3.2018 námietku proti vydaniu stavebného povolenia pod číslom 333/2015/JD, „OSBD Žilina je v uvedenom bytovom dome vlastníkom 4 bytov a zároveň aj spoluvlastníkom spoločných častí a zariadení bytového domu.

V súlade s vydaným právoplatným kolaudačným rozhodnutím je dodávka tepla a teplej vody zabezpečovaná z centrálného zdroja cez rozvody vykurovacej sústavy. Vykurovacia sústava vrátane

vykurovacích telies je spoločným zariadením bytového domu, z čoho vyplýva, že žiadny vlastník nemôže vykonávať v tejto sústave žiadne svojvoľné zásahy. Odpojiť byt z vykurovacej sústavy v bytovom dome môže teda vlastník len na základe rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome. Ustanovenie §14 zákona č. 182/93 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov definuje, ako sa postupuje pri rozhodovaní o spoločných častiach a zariadeniach domu. Rozhodovanie môže byť uskutočnené výlučne na schôdzi vlastníkov resp. v písomnom hlasovaní, čo sa v tomto prípade aj napriek upozorneniu správcu neuskutočnilo. Vlastníkovi bytu boli doručené vyjadrenia OSBD Žilina ako správcu bytového domu, v ktorom bol na túto skutočnosť upozornený. Z evidovaných záznamov zo schôdzi vlastníkov, ktoré ako súčasný správca bytového domu máme k dispozícii je zrejmé, že takýto bod nebol zaradený do programu rokovania a k zmene vykurovania nebolo vyhlásené ani písomné hlasovanie v súlade s ustanoveniami zákona.

Z dikcie ustanovenia § 14 cit. zákona vo vzťahu k určaniu okruhu účastníkov stavebného konania podľa § 59 stavebného zákona vyplýva, že jednotliví vlastníci bytov a nebytových priestorov v bytovom dome sú účastníkmi stavebného konania o zmene stavby, ak môžu byť stavebným povolením dotknuté ich práva ako spoluvlastníkov k spoločným častiam bytového domu, spoločným zariadeniam bytového domu a preto namietame skutočnosť, aby účastníkmi stavebného konania boli iba vlastníci bytov vo vchode č. 16 tak, ako je to uvedené v doručenom Oznámení o začatí stavebného konania.

Každé odpojenie bytu od spoločnej vykurovacej sústavy je vážny zásah do vykurovacieho systému v bytovom dome, následkom ktorého je narušená tepelná rovnováha medzi jednotlivými bytmi, hydraulická stabilita vykurovacej sústavy a v konečnom dôsledku spôsobuje nárast ceny tepla (jej fixnej zložky) pre neodpojené byty.

Pred samotným povolením individuálneho vykurovania v jednom byte je nevyhnutné, aby sa stavebný úrad vyjadril, či všetky požiadavky na vybudovanie vlastných zdrojov vykurovania v ďalších bytoch bude povoľovať bez akýchkoľvek obmedzení. Sme toho názoru, že ako vlastníci jednotlivých bytov v dome musíme mať rovnocenné postavenie v stavebnom konaní a prvý byt v žiadnom prípade nemôže mať z titulu svojho prvenstva osobitné práva nadradené právam všetkých vlastníkov. Bytový dom nie je rodinný dom a v takomto prípade sú okrem iného uzatvorené zmluvy o dodávke tepla a teplej vody so spoločnosťou BINEKO Rajec, z ktorých vyplývajú finančné záväzky pre všetkých vlastníkov. Ďalším závažným dôvodom pre náš nesúhlas k vydaniu stavebného povolenia je fakt, že navrhované vykurovanie bytu je súčasne aj zásahom do elektrických rozvodov v dome, ktoré sú v zmysle zákona definované ako spoločné rozvody a zásah do nich je podmienený súhlasom vlastníkov bytov v dome. Priemerný odber elektrickej energie sa v byte pohybuje na úrovni cca 8-9 kW. Pri montáži vyhrievacích panelov sa odber elektrickej energie zvýši na 16-20 KW, to presahuje nielen dimenziu prívodu do bytu, ale oveľa dôležitejšou je skutočnosť, že dôjde k preťaženiu stúpacieho vedenia. Existujúce A Y vodiče boli dimenzované na zaťaženie v roku výstavby (1989), ktoré sa už pri terajšej narastajúcej vybavenosti bytov bežnými elektrickými spotrebičmi stávajú nevyhovujúcimi platným normám.

Z tohto vyplýva, že po posúdení prúdovej zaťažiteľnosti vedenia, prevádzkovej teploty vodičov, správnej funkcie ochrany pred úrazom elektrickým prúdom a zabezpečení ostatných požiadaviek so súvisiacich noriem a predpisov si montáž panelov bude vyžadovať výmenu rozvodov elektrickej energie v spoločných priestoroch vchodu, ktorú bude môcť stavebník vykonať iba v súlade s rozhodnutím vlastníkov a na vlastné náklady.

Ako vlastník bytov v bytovom dome SČ 162 na ul. Hollého v Rajci predkladáme vyššie uvedené námietky a nesúhlasíme s vydaním stavebného povolenia pre vybudovanie priameho elektrického vykurovania vykurovanie bytu č. 39. " Námietka bola zo strany spoločnosti doplnená dňa 20.3.2019 doplnená o nasledovné: „ Vlastník bytu nám už v roku 2014 deklaroval odpojenie vykurovacích telies z rozvodu, avšak na výzvu OSBD Žilina, ako správcu bytového domu, byt ku kontrole nesprístupnil. Týmto chceme poukázať na fakt, že trvalá kontrola odpojenia VT nie je možná ani zo strany vlastníkov, ani zo strany správcu. Nakoľko vykurovacie telesá je z technického hľadiska možné opätovne namontovať bez toho, aby ostatní vlastníci boli o tejto skutočnosti informovaní, je toto veľmi závažnou námietkou proti vydaniu stavebného povolenia na vykurovanie bytu iba vyhrievacími panelmi. • Byt p. Rehoľa je zásobovaný teplom z rozvodu vykurovacej sústavy v dome, ktorý má 9 nadzemných podlaží. Byt je umiestnený na 5. nadzemnom podlaží, takže stúpacie rozvody kúrenia v súčasnom systéme nie je možné v tomto byte zdemontovať. Navrhujeme preto, aby vlastník bytu predložil na riadne zvolanú schôdzu vlastníkov bytov v dome takú zmenu vykurovania v dome, pri ktorej bude jeho byt trvalé odpojený a zároveň nebudú cez jeho byt prechádzať stúpacie rozvody kúrenia. Je potom na rozhodnutí vlastníkov, či takýto návrh a za akých podmienok v súlade s ustanoveniami zákona schvália. Právoplatné rozhodnutie vlastníkov bude podkladom pre ďalšie konanie stavebného úradu v predmetnej veci. "

Do podanej námietky od QSBD Žilina pripísal vlastnoručne p. Jozef Dubeň - zástupca vlastníkov bytov Hollého 16-18, Rajec, ú. č. 217 „, *V zastúpení vlastníkov bytov súhlasíme s uvedenými námietkami a nesúhlasíme s vydaním stavebného povolenia*“.

Dňa 31.1.2019 bol spis postúpený pracovníčke Ing. Miroslave Lörincovej pod číslom 01/108/2019/OVS. Dňa 5.2.2019 stavebný úrad vyzval stavebníka na základe § 60 ods. 1 stavebného zákona na doplnenie žiadosti a zároveň v zmysle § 29 od. 1 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní / správny poriadok/ v znení neskorších predpisov prerušil stavebné konanie na dobu 60 dní od doručenia výzvy stavebníkom. Nakoľko stavebný úrad v priebehu konania zistil, že opomenul zaslať výzvu splnomocnencovi p. JUDr. Róbertovi Dubovcovi, tento nedostatok odstránil a zaslal mu výzvu dňa 5.3.2019 a stanovil lehotu 60 dní na doplnenie. Po komunikácii so stavebníkom stavebný úrad stanovil stavebníkom opätovne 60 dní od doručenia opakovanej výzvy zo dňa 24.6.2019 pod číslom 01/2018/1-Lö.

Dňa 8.10.2019 bolo na stavebný úrad zo strany Mesta Rajec doručené záväzné stanovisko pod číslom 202/2019/OVS-3089 zo dňa 8.10.2019 v zmysle §140a ods. 4 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov / stavebný zákon-SZ/ - *V zmysle regulatívu územného plánu mesta Rajec, schváleného uznesením MZ č. 48/2008 dňa 29.4.2008 a Všeobecne záväzného nariadenia mesta č. 1/2008 o záväzných častiach ÚPN - Mesta Rajec , článku 7 . Zásady a regulatívy na umiestnenie verejného dopravného a technického vybavenia územia , odstavca 5. V oblasti teplofikácie je prípustné:*

b) *objekty HBV a občianskej vybavenosti zásobovať teplom z objektových teplovodných plynových kotolní slúžiacich pre ohrev média ÚK a ohrev TÚV*

c) *na ohrev, resp. predohrev TÚV hromadnej bytovej výstavby využívať aj solárnu energiu s použitím slnečných kolektorov, alebo iné obnoviteľné zdroje energie (napr. v lokalite Sever - Záhumnie využiť aj geotermálnu energiu).*

Súčasťou schváleného ÚPN nie je Konceptia rozvoja obce v oblasti tepelnej energetiky.

K uvedenému zámeru bolo dňa 11.9.2019 podané stanovisko spracovateľa územného plánu, ktorý konštatoval, že odpájanie jednotlivých bytov od zdroja v rámci bytového domu s využitím vlastného energetického zdroja je nekonceptčné riešenie , ktoré môže viesť až k znefunkčneniu vykurovania, zníženiu efektívnosti investícií do vykurovacích rozvodov a kotolní, zníženiu návratnosti investícií a tým k finančnému poškodeniu ostatných majiteľov bytov. Zámer odpojenia nie je vo verejnom záujme a je neprijateľný.

Mesto Rajec na základe vyššie uvedených skutočností nesúhlasí so zmenou vykurovacieho systému bytu č. 39 v bytovom dome s.č. 162/16 ul. Hollého. Zámer odpojenia nie je v súlade s regulatívom územného plánu, zámer nie je vo verejnom záujme.

Vzhľadom na uvedené skutočnosti stavebný úrad vyššie uvedené námietky od QSBD Žilina, BINEKQ spol. s r. o. a p. Jozefa Dubeňa nevyhodnocuje, nakoľko v zmysle § 62 ods. 4 SZ zistil, že uskutočnením alebo užívaním stavby budú ohrozené verejné záujmy chránené týmto zákonom a osobitnými predpismi.

Stavebný úrad rozhodol tak ako je uvedené vo výrokovej časti tohto rozhodnutia.

Poučenie o odvolaní:

Proti tomuto rozhodnutiu je možné podľa §53 a §54 ods. 1 a 2 správneho poriadku podať odvolanie na Mesto Rajec, Mestský úrad, Nám. SNP 2/2, 015 01 Rajec v lehote 15 dní odo dňa doručenia rozhodnutia. riadnych opravných prostriedkov v zmysle správneho poriadku.

Ing. Milan Lipka
primátor mesta Rajec

Toto oznámenie musí byť vyvesené na úradnej tabuli mesta / obce/ na dobu 15 dní.

Vyvesené dňa:.....

Zvesené dňa:.....

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

Verejná vyhláška z dôvodu neznámej adresy účastníka konania.

Doručí sa:

účastníci (doručenky)

Stanislav Rehoř, Hollého súp. č. 16, 015 01 Rajec

Jana Rehořová, Školská súp. č. 364/6, 015 01 Rajecké Teplice

JUDr. Róbert Dubovec, Lipovecká súp. č. 273/19, 010 09 Žilina

OBVODOVÉ STAVEBNÉ BYTOVÉ DRUŽSTVO ŽILINA, Tulska súp. č. 33, Žilna, 010 01 Žilina

Jozef Turzo, Hollého súp. č. 162/16, 015 01 Rajec

Martin Turzo, Hollého súp. č. 162/16, 015 01 Rajec

Zuzana Turzová, Hollého súp. č. 162/16, 015 01 Rajec

Jaroslav Ligas, Hollého súp. č. 162/16, 015 01 Rajec

Vlasta Ligasová, Hollého súp. č. 162/16, 015 01 Rajec

Jozef Straňanek, Hollého súp. č. 162/16, 015 01 Rajec

Miroslava Straňanková, Hollého súp. č. 162/16, 015 01 Rajec

Alena Mesárošová, Hollého súp. č. 162/16, 015 01 Rajec

Henrich Mesároš, Hollého súp. č. 162/16, 015 01 Rajec

Pavol Halko, Šuja súp. č. 151, 015 01 Rajec

Katarína Halková, Šuja súp. č. 151, 015 01 Rajec

Jozef Dubeň, Hollého súp. č. 162/16, Rajec

Karolína Mičechová, Hollého súp. č. 162/16, Rajec

Jozef Mičech, Hollého súp. č. 162/16, Rajec

Vladimír Sudor, Hollého súp. č. 162/16, Rajec

Ludmila Sudorová, Hollého súp. č. 162/16, Rajec

Jozef Dubeň, Hollého súp. č. 162/16, Rajec

Dana Dubeňová, Hollého súp. č. 162/16, Rajec

Pavol Jančovič, Hollého súp. č. 162/16, Rajec

Helena Jančovičová, Hollého súp. č. 162/16, Rajec

Karol Koleda, Hollého súp. č. 162/16, Rajec

Ludmila Koledová, Hollého súp. č. 162/16, Rajec

Mária Štefeková, Hollého súp. č. 162/16, Rajec

Šimon Pastierčin, Hollého súp. č. 162/16, Rajec

Miroslav Pastierčin, Hollého súp. č. 162/16, Rajec

ostatný(i)

Mesto Rajec, Nám. SNP 2/2, 015 01 Rajec

OBVODOVÉ STAVEBNÉ BYTOVÉ DRUŽSTVO ŽILINA, Tulska súp. č. 33, Žilna, 010 01 Žilina

BINEKO, spol. s. r. o., Javorová súp. č. 164, 01501 Rajec, Rajec