

Mesto Fiľakovo

Radničná 562/25, 986 01 Fiľakovo

Váš list č./zo dňa
14156/2022
26.9.2022

Naše číslo
č.z.:14283/2022
č.sp.: MSU-FIL-1488/2022

Vybavuje/linka
PhDr.Mágyelová/112

Fiľakovo
21.10.2022

Vec: Odpoveď – Petícia za riešenie situácie s bytovkou v bezprostrednej blízkosti (bývalá slobodáreň)

Dňa 26.9.2022 bola na Mestský úrad Fiľakovo doručená Vaša petícia za riešenie situácie s bytovkou v bezprostrednej blízkosti (bývalá slobodáreň). Žiadate mesto o riešenie katastrofálnej situácie v akej sa táto budova nachádza po stránke hygienickej, ako aj konštrukčnej.

Predmetom petície je riešenie situácie týkajúcej sa Bytového domu so súpisným číslom 1549, zapísaný na liste vlastníctva (LV) č. 4144, k.ú. Fiľakovo (LV z verejne dostupných zdrojov). Jedná sa o bytový dom, v ktorom je podľa LV evidovaných 66 bytov, pričom 64 bytov je vo vlastníctve p. xxxxx xxxxxx, 1 byt vo vlastníctve p. xxxxxxxxxxxxxxxx a 1 byt v BSM manželov xxxxxx. Z uvedeného vyplýva, že bytový dom - a v ňom nachádzajúce sa byty sú súkromným vlastníctvom fyzických osôb.

K bodom 1. – 10. Vašej petície uvádzame:

Základným právnym predpisom, z ktorého sa odvíjajú práva a povinnosti vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytových domoch a spoločenstiev vlastníkov bytov a nebytových priestorov, založených v bytových domoch na zabezpečenie správy spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a príľahlého pozemku vrátane ich údržby a obnovy, je zákon č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon“).

Vlastníci bytov a zároveň spoluvlastníci spoločných častí a zariadení bytového domu majú nielen vlastnícke právo, ale zároveň aj povinnosti. Zákon definuje, že vlastník bytu je povinný udržiavať ho v stave spôsobilom na riadne užívanie a zároveň prostredníctvom správy bytového domu zabezpečiť okrem iného prevádzku, údržbu, opravy, rekonštrukciu a modernizáciu spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, príľahlého pozemku a príslušenstva a tým zabezpečiť, aby bytový dom či byt neohrozovali zdravie a život jeho obyvateľov a tiež okolie bytového domu.

Vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome sú povinní zabezpečiť správu domu. Správu domu môže vykonávať buď spoločenstvo vlastníkov bytov a nebytových priestorov alebo správca.

Podľa zákona je správca alebo spoločenstvo vlastníkov bytov povinné starať sa o údržbu bytového domu, t.j. obstarávať služby a tovar, ktorými sa zabezpečuje údržba a opravy spoločných častí domu, vymáhať nedoplatky vo fonde prevádzky, údržby a opráv či vykonávať iné činnosti, ktoré súvisia s užívaním domu.

Zároveň v zmysle zákona sú vlastníci povinní umožniť odstránenie nedostatkov zistených kontrolou stavu bezpečnosti technického zariadenia. Ak vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome neumožnia odstránenie zistených nedostatkov na technických zariadeniach, zodpovedajú za vzniknuté škody.

Dňa 25.9.2018 bol na základe vyjadrenia RÚVZ Lučenec a postúpenia petície doručeného na tunajší úrad vykonaný štátny stavebný dohľad (ďalej len ŠSD). Počas tohto ŠSD boli prítomní okrem zamestnancov stavebného úradu a mestského úradu aj vtedajší vlastníci nehnuteľnosti:
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Pri výkone ŠSD sa zistil nasledovný skutkový stav:

*„Na stavbe nie sú splnené podmienky na ochranu zdravia, odstraňovanie pevného odpadu a tepelnej pohody vnútorného prostredia. Na bytovom dome sú rozbité okná, výplne dverí, niekde dvere aj chýbajú. Na podlahách sa nachádzajú kopy odpadov, výkalov atď. Napriek tomu, že bytový dom vypadá zdevastovaný, **nevykazuje známky poškodenia nosných konštrukcií (steny, strop) a preto stavebný úrad nezačne konanie o odstránení stavby. Vady, ktoré sú vykázané je možné hospodárne opraviť.***

K tomuto skutkovému stavu poskytli vyjadrenia prítomní vlastníci. Uvádzame Vám vyhlásenie majoritného vlastníka p. xxxxxxxx: „*Vkuse s políciou riešili vlámania a devastácie objektu. K dnešnému dňu by tam nemali byť žiadny nájomníci. Plánujem celý objekt nateraz zadebniť, aby sa zabránilo vniknutiu do objektu. Do budúca by som chcel získať na objekt nejaký projekt, aby som mohol celý objekt zrekonštruovať.*“

Zo strany mesta, keďže od ŠSD uplynuli 4 roky a majoritný vlastník evidentne nevykonal ním deklarované zabránenie vniknutia do objektu, sa v zmysle Stavebného zákona § 98 ods. 1 a ods. 2 **opätovne** nariadi Štátny stavebný dohľad, ktorý v prvom rade chráni verejný záujem ako aj práva a právom chránené záujmy iných právnických či fyzických osôb. Štátny stavebný dohľad má právomoc zistiť, či sa stavba udržiava v dobrom stavebnom stave, či sa stavba užíva spôsobom povoleným v kolaudačnom rozhodnutí.

Informáciu o tom, kto je v súčasnosti správcom tohto bytového domu mesto nemá, a preto v rámci súčinnosti vyzvalo majoritného vlastníka bytov p. xxxxxxxx, aby oznámil mestu, kto zabezpečuje správu domu. Výzvu na súčinnosť Vám zasielame na vedomie.

K navrhovaným minimálnym opatreniam uvádzame:

- ***Uzavrieť vchody spredu aj zozadu, aj to kontrolovať***
- ***Prípadne zakryť budovu ochrannou sieťkou, ako pri stavbách***

Predmetom petície je riešenie situácie týkajúcej sa Bytového domu so súpisným číslom 1549, zapísaný na LV č. 4144, k.ú. Filákov. Bytový dom - a v ňom nachádzajúce sa byty sú súkromným vlastníctvom fyzických osôb. Informáciu o tom, kto je momentálne správcom tohto bytového domu mesto nemá.

Podľa § 19 ods. 3 zákona č. 523/2004 Z. z. o rozpočtových pravidlách verejnej správy právnické osoby a fyzické osoby, ktorým sa poskytujú verejné prostriedky, zodpovedajú za hospodárenie s nimi a sú povinné pri ich používaní zachovávať hospodárnosť, efektívnosť a účinnosť ich použitia. Mesto, ako subjekt verejnej správy, nemôže použiť finančné prostriedky na

zabezpečenie rekonštrukcie a stavebných úprav cudzieho majetku – majetku v osobnom vlastníctve fyzických osôb. Mesto Fiľakovo v rámci svojej kompetencie vykoná Štátny stavebný dohľad a na základe jeho výsledkov vykoná potrebné opatrenia na ochranu verejného záujmu.

- ***Umiestnenie kamery (niekde na plynovú kotolňu, aby bolo vidieť aj na naše vchody, nakoľko aj v našej bytovke boli v poslednom čase krádeže)***

Kamerový systém mesta prevádzkuje Mestská polícia Fiľakovo, s ktorou bola prejednaná Vaša petícia v časti požiadavky na umiestnenie kamery. Na základe vyjadrenia náčelníka Mestskej polície Fiľakovo Vám oznamujeme nasledovné:

Podľa mestskej polície dochádza k zjavnému nesúladu o mieste spáchania deklarovaných majetkových deliktoch a miestom, ktorého monitorovanie prostredníctvom kamier je požadované petíciou. Z petície totiž vyplýva, že protiprávnym udalostiam došlo **v bytovke**, kde potenciálny podozrivý resp. páchatel' môže pochádzať i z radov obyvateľov bytovky, preto monitorovanie vchodov a verejného priestranstva pred bytovkou môže byť (napr.: pre zníženú viditeľnosť, nadmernú vzdialenosť atď.) napokon nedostačujúce, ale minimálne menej účinné.

Preto mestská polícia odporúča problémy popísané v petícii riešiť už preukázateľne účinnou formou (po vzore zabezpečenia vchodov napr.: aj v neďalekej bytovke, na Farskej lúke č. 30 až 34), t.j. prostredníctvom správcu bytovky umiestniť kamery snímajúce vnútorné priestory: vchod a pivničné dvere v kombinácii so senzorovým osvetlením priestorov. Týmto spôsobom sa zabezpečí komplexné, ale najmä účinné snímanie osoby zo vzdialenosti a za svetlených podmienok, ktoré umožnia jej následné stotožnenie pre bezpečnostné orgány. Uvedené zabezpečenie bude súladné aj s ustanoveniami o zabezpečení všeobecnej preventívnej povinnosti v zmysle a vlastníci týmto opatrením prispievajú svojpomocne na zabránenie vzniku škôd na svojom majetku.

Z dôvodu, že mestská polícia momentálne neviduje ako ani nedisponuje informáciami o zhoršenej bezpečnostnej situácii v dotknutej lokalite (dôrazom na navrhnuté miesto monitorovania), v súčasnosti neprichádza v úvahu rozšírenie kamerového monitorovacieho systému no zároveň mestská polícia bude vzhľadom aj na obsah petície priebežne vyhodnocovať situáciu v súvislosti s prípadnými projektmi o rozšírenie kamerového systému.

- ***Osloviť majiteľa budovy o častejšie upratovanie budovy a jej okolia***

Mesto navrhuje na riešenie tohto nepriaznivého stavu, ktoré opisujete vo svojej petícii z 26.9.2022, zvolať stretnutie majiteľov bytov a Vás – pisateľov petície, ktorého by sa zúčastnilo aj mesto v úlohe mediátora. Stretnutie navrhujeme zvolať do veľkej zasadačky mestského úradu.

Prosím navrhnite (písomne, e-mailom) termín na spoločné stretnutie majiteľov bytov a Vás – pisateľov petície.

S pozdravom

Mgr. Attila Agócs, PhD., v.r.
primátor mesta