

## Dotaz ze dne 14.2.2022, č.j. MmP 22511/2022

Odboru majetku a investic

Žádost o informaci podle zákona č. 106/1999 Sb., stížnost

### **Investiční akce: Domy Bytového družstva Dubina**

#### **Stavební dohled (dozor), převzetí stavby, odpovědnost - dům čp. 726-728**

Vážení,

jsem členem BD Dubina, od roku 2001 bydlím v **garsonce** č.....ve vchodě **Dubinská.....**

S tímto bytem mám značné problémy, v důsledku toho, že při výstavbě byly hrubě nedbale provedené stavební práce.

Měření **vzduchové neprůzvučnosti** stěny k sousedům (leden 2022) ukázalo, že naměřená hodnota je **výrazně** pod normou (z doby výstavby). Ve stoupačkách je velmi nedbale provedeno "vetknutí" příčky do zdi k sousedům, jsou zde **rozbité cihly, mezery a díry**. Směrem do chodby (k rozvodné skříni) chybí cihla. Již dvakrát se v "mojí" garsonce **rozdrobil beton v podlaze**, musel jsem se vystěhovat. Při opravě jedné z děr si pracovníci všimli, že zde **chybí zvuková izolace** mezi podlahou a zdí. Někteří majitelé bytu si položili plovoucí podlahy, přičemž téměř jistě není splněna norma pro kročejovou izolaci. Hluky se významně šíří také digestoří a z provozu větráků.

Z výše uvedených důvodů zde zejména v posledních letech trpím **nadměrným hlukem**, především od doby, kdy se byty pronajímají. To vede k neshodám se sousedy (podnájemníky), kteří nejsou ochotni se situaci přizpůsobit. Dochází k soustavnému a výraznému porušování mého práva **na nerušené užívání bytu**.

V únoru 2022 jsem se obrátil na BD se žádostí o opravu nově zjištěných závad a odhlučnění bytu (vybudování akustických předstěn). Pokud vím, vlastnictví bytů by mělo v budoucnu přejít na členy BD. Hodnota "mojí" garsonky je v důsledku špatného stavebního provedení výrazně snižena, a bude snižena i v případě odhlučnění.

Během let užívání domu se ukázalo, že stavba má řadu dalších nedostatků - mimo jiné chyběla izolace na lodžiích (opraveno 2014), nejspíš chyběla izolace proti spodní vodě (stěny ve sklepích opakovaně mokré), byla provedena oprava části střechy (patrně opět izolace), dům byl původně bez hromosvodu atd.

### **Dotazy**

Původně jsem měl bydlet o poschodí níže. Několik měsíců před nastěhováním mi volali z firmy, která to měla na starosti, že o poschodí výše má bydlet starší pán, zda bych si s ním nevyměnil byt. Souhlasil jsem, ale žádný starší pán zde pak nebydlel. Poté, co se rozpadl beton v podlaze, vzpomněli si moji rodiče, že se byli v době výstavby (nedlouho před dokončením) podívat i v "mojí" garsonce (28) a že téměř přes celou podlahu byla nepravdělná "díra" v betonu. **Která firma mi volala ohledně výměny bytu? Jak lze zjistit, kdo si se mnou vyměnil byt?**

Pokud vím, na financování stavby se z nemalé části (poloviny) podílelo město.

Prosím o přesné informace, které **odbory** a kteří konkrétní **pracovníci** a **vedoucí** odborů aj. byli zodpovědní za tuto investici, za stavbu a její provedení.

Kdo za město vykonával **stavební dozor (dohled)** při stavbě domu, jak byl dohled prováděn a stavba kontrolována. Dále, kdy byla provedena kolaudace a kdo stavbu za město převzal.

Proč si nikdo nevšiml špatného provedení zdiva ve stoupačkách?

Stavební úřad v odpovědi uvedl, že stavebníkem byla nejprve firma CZ STAVEBNÍ HOLDING a. s. a v určité době se jí stalo město Pardubice spolu s Bytovým družstvem Dubina (BD). Prosím o vysvětlení, jak je možné, že byla nejdříve stavebníkem soukromá stavební firma, když finanční prostředky vynaložilo město. Kdy k této změně došlo a v jaké fázi rozestavěnosti se dům v té době nacházel? Jak k převzetí stavby od holdingu došlo, kdo konkrétně ji převzal? Byla zároveň provedena nějaká kontrola stavby? Proč si nikdo nevšiml díry skoro přes celou podlahu? Od kdy je vlastníkem domu město Pardubice spolu s BD?

Stavební úřad odpovědi na tyto otázky nezná, proto se obracím na Váš odbor. Uvádí pouze, že 29. 9. 2000 **požádal** CZ STAVEBNÍ HOLDING a. s. o změnu stavby před dokončením spočívající ve **změně stavebníka** na SmP a BD. Návrh na vydání kolaudačního rozhodnutí byl podán 30. 10. 2000 Investičním odborem MmP a BD.

Nedošlo k pochybení při kolaudaci domu, že nebyly odhaleny ani zjevné závady?

Za odpověď předem děkuji.

Zašlete ji prosím **e-mailem**.

### **Odpověď ze dne 25.2.2022 na dotaz č.j. 22511/2022**

Č. jednací: MmP 22511/2022 OMI

Počet listů: 1

Počet příloh: 0

Vyřizuje: Martin Pilar

Telefon: 466 859 213

Email: martin.pilar@mmp.cz

Datum: 25. 2. 2022

Vážený pane,

Statutární město Pardubice – odbor majetku a investic obdržel dne 15. 2. 2022 Vaši žádost o informaci dle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím.

K jednotlivým dotazům v žádosti uvedeným sdělujeme:

*1. Původně jsem měl bydlet o poschodí níže. Několik měsíců před nastěhováním mi volali z firmy, která to měla na starosti, že o poschodí výše má bydlet starší pán, zda bych si s ním nevyměnil byt. Souhlasil jsem, ale žádný starší pán zde pak nebydlel. Poté, co se rozpadl beton v podlaze, vzpomněli si moji rodiče, že se byli v době výstavby (nedlouho před dokončením) podívat i v "mojí" garsonce (28) a že téměř přes celou podlahu byla nepravdělná "díra" v betonu. **Která firma mi volala ohledně výměny bytu? Jak lze zjistit, kdo si se mnou vyměnil byt?***

Výstavba bytových domů začala na základě usnesení Zastupitelstva města Pardubic č.: 276 Z ze dne 07.11.2000, kdy se Statutární město Pardubice a firma CZ STAVEBNÍ HOLDING, a.s. sdružili ke společné výstavbě bytových domů v katastrálním území Studánka a obci Pardubice (sídliště Dubina). Následně byla převedena smluvní práva a povinnosti ze společnosti CZ STAVEBNÍ HOLDING, a.s. na Bytové družstvo Dubina. Statutární město Pardubice má s Bytovým družstvem Dubina uzavřenu dohodu podílových spoluvlastníků o hospodaření se společnou věcí ze dne 4.11.2002, na základě které bylo Bytové družstvo Dubina mimo jiné pověřeno výkonem správy bytových domů.

Z výše uvedeného lze dovodit, že tím, kdo Vás oslovil ve věci výměny bytu, byla s největší pravděpodobností společnost CZ STAVEBNÍ HOLDING, a.s., případné podklady, existují-li jaké, by mohly být k dispozici u Bytového družstva Dubina.

*2. Pokud vím, na financování stavby se z nemalé části (poloviny) podílelo město.*

Statutární město Pardubice k výstavbě domů poskytlo finanční prostředky ze státní investiční dotace z "Programu podpory výstavby nájemního bydlení a technické infrastruktury pro rok 2000", nejednalo se tedy o prostředky města, které bylo, de facto, prostředníkem a administrátorem dotace.

Statutární město Pardubice se podílelo finančními prostředky z rozpočtu města pouze na výstavbě technické infrastruktury bytových domů, jak vyplývá ze smluv o sdružení z roku 1999 a 2000.

*3. Prosím o přesné informace, které **odborníci** a kteří konkrétní **pracovníci** a **vedoucí** odborů aj. byli zodpovědní za tuto investici, za stavbu a její provedení.*

Na tento dotaz Vám odpovídal Stavební úřad Pardubice, Štrossova 44, Pardubice svým č.j. MmP 52732/2015 ze dne 8. 9. 2015. Z vyjádření plyne, že v této věci byl angažován bývalý investiční odbor Magistrátu města Pardubic, zastoupený p. Kubů. Jiné skutečnosti nám nejsou známy.

*4. Kdo za město vykonával **stavební dozor (dohled)** při stavbě domu, jak byl dohled prováděn a stavba kontrolována. Dále, kdy byla provedena kolaudace a kdo stavbu za město převzal.*

Z dostupné dokumentace není zřejmé, zda či kdo za Statutární město Pardubice vykonával dozor. Pojem „stavební dozor“ stavební zákon v době realizace stavby neznal.

Kolaudační rozhodnutí bylo vydáno dne 29. 11. 2000 Magistrátem města Pardubic, stavebním úřadem, oddělením stavebně správním pod č.j. T145/99/2000/Pet na návrh Bytového družstva Dubina a Města Pardubic, zast. investičním oddělením Magistrátu města Pardubic.

*5. Proč si nikdo nevšiml špatného provedení zdíva ve stoupačkách?*

Vzhledem k časovému odstupu a absenci relevantních podkladů tento Váš dotaz nelze zodpovědět.

*6. Stavební úřad v odpovědi uvedl, že stavebníkem byla nejprve firma CZ STAVEBNÍ HOLDING a. s. a v určité době se jí stalo město Pardubice spolu s Bytovým družstvem Dubina (BD). Prosím o vysvětlení, jak je možné, že byla nejdříve stavebníkem soukromá stavební firma, když finanční prostředky vynaložilo město. Kdy k této změně došlo a v jaké fázi rozestavěnosti se dům v té době nacházel? Jak k převzetí stavby od holdingu došlo, kdo konkrétně ji převzal? Byla zároveň provedena nějaká kontrola stavby? Proč si nikdo nevšiml díry skoro přes celou podlahu? Od kdy je vlastníkem domu město Pardubice spolu s BD?*

Výstavba bytových domů začala na základě usnesení Zastupitelstva města Pardubic č.: 276 Z ze dne 07.11.2000, kdy se Statutární město Pardubice a firma CZ STAVEBNÍ HOLDING, a.s. sdružili ke společné výstavbě bytových domů v katastrálním území Studánka a obci Pardubice (sídlíště Dubina). Následně byla převedena smluvní práva a povinnosti ze společnosti CZ STAVEBNÍ HOLDING, a.s. na Bytové družstvo Dubina.

Celkový příspěvek Statutárního města Pardubice ve výši 11 500 000,00 Kč měl a sloužil výhradně na výstavbu technické infrastruktury, jak je uvedeno ve smlouvách o sdružení z let 1999 a 2000. Jak vyplývá z podkladů pro jednání Zastupitelstva města Pardubic, do výstavby bytových domů Statutární město Pardubice nekládalo své vlastní prostředky, ale prostředky poskytnuté státem jako dotace na podporu výstavby obytných budov. Stavba bytových domů pak byla financována ze zdrojů členů družstva a finančně podpořena dotací státu.

Z dostupné dokumentace není zřejmé, zda či kdo za Statutární město Pardubice vykonával dozor. Ze smluv o sdružení investorů, uzavřených mezi Městem Pardubice a společností CZ Stavební holding a.s. v letech 1999 a 2000 vyplývá, že technicko-inženýrskou činnost investora bude po celou dobu výstavby provádět jiný subjekt než

zhotovitel stavby, s ním měla společnost CZ stavební holding a.s. uzavřít na tuto činnost mandátní smlouvu. Tuto smlouvu by mělo mít k dispozici Bytové družstvo Dubina.

Zjistit, v jaké fázi rozestavěnosti bylo vlastnictví stavby změněno, z dostupných podkladů nelze.

S otázkou, jak došlo k převzetí stavby mezi CZ stavebním holdingem a.s. a Bytovým družstvem Dubina je dle našeho názoru nutno se obrátit na bytové družstvo.

Podílovým spoluvlastníkem domů je Statutární město Pardubice na základě dohod o výši spoluvlastnického podílu, uzavřené mezi Statutárním městem Pardubice a Bytovým družstvem Dubina dne 31. 1. 2001 a 19. 9. 2002.

S pozdravem

Ing. Petr Škoda MBA  
vedoucí odboru  
majetku a investic