MESTSKÁ ČASŤ BRATISLAVA - RAČA

Materiál na rokovanie Miestneho zastupiteľstva MČ Bratislava - Rača dňa 16.02. 2016

Informácia o verejnom zhromaždení, ktoré sa konalo dňa 15. 01. 2016 v zmysle VZN č. 2/2011 o podmienkach organizovania a uskutočňovania zhromaždenia obyvateľov mestskej časti Bratislava – Rača s predmetom zhromaždenia: Stavebné projekty spoločnosti INTERCOM Development, s.r.o. a Retkins, s.r.o., v oblasti ohraničenej ulicami Detvianska/Rustaveliho/Závadská/Púchovská a žiadosť obyvateľov predmetnej lokality proti odpredaju alebo výmene pozemku na parcele evidovanej v registri „C“, číslo parcely 674/9, číslo LV: 9856, v katastrálnom území obce Rača, Bratislava III, spoločnosti INTERCOM Development, s.r.o. a Retkins, s.r.o., alebo ktorejkoľvek inej právnickej osobe.

Predkladateľ :

Ing. Jana Pešková, v. r.
prednostka miestneho úradu

Materiál obsahuje :

1. Návrh uznesenia MZ MČ Bratislava-Rača
2. Dôvodová správa
3. Zápisnica z verejného zhromaždenia

Zodpovedný :

Ing. arch. Iveta Virsíková, v. r.
vedúca odd. územného plánovania a stavebného poriadku

Spracovateľ :

Ing. arch. Iveta Virsíková, v. r.
vedúca odd. územného plánovania a stavebného poriadku

február 2016

1.

Návrh uznesenia

Miestne zastupiteľstvo MČ Bratislava – Rača

berie na vedomie

informáciu o verejnom zhromaždení obyvateľov mestskej časti Bratislava – Rača, ktoré sa konalo dňa 15. januára 2016 v zmysle VZN č.2/2011 o podmienkach organizovania a uskutočňovania zhromaždenia obyvateľov Mestskej časti Bratislava – Rača s predmetom zhromaždenia: Stavebné projekty spoločnosti INTERCOM Development, s.r.o. a Retkins, s.r.o., v oblasti ohraničenej ulicami Detvianska/ Rustaveliho/ Závadská/ Púchovská a žiadosť obyvateľov predmetnej lokality proti odpredaju alebo výmene pozemku na parcele evidovanej v registri „C“, číslo parcely 674/9, číslo LV: 9856, v katastrálnom území obce Rača, Bratislava III, spoločnosti INTERCOM Development, s.r.o. a Retkins, s.r.o., alebo ktorejkoľvek inej právnickej osobe.

2. Dôvodová správa

Verejné zhromaždenie obyvateľov mestskej časti Bratislava-Rača zvolalo Miestne zastupiteľstvo Bratislava – Rača uznesením č. 119/15/12/15/P zo dňa 15. 12.2015 v zmysle VZN č. 2/2011 o podmienkach organizovania a uskutočňovania zhromaždenia obyvateľov mestskej časti Bratislava-Rača. Termín verejného zhromaždenia bol určený na 15.01.2016 od 18.00 hod. v KS Žarnovická. Osobou poverenou vedením zhromaždenia bola Ing. Monika Luknárová, poslankyňa MZ MČ Bratislava-Rača.
Predmet zhromaždenia: stavebné projekty spoločnosti INTERCOM Development, s.r.o. a Retkins, s.r.o., v oblasti ohraničenej ulicami Detvianska/Rustaveliho /Závadská/ Púchovská a žiadosť obyvateľov predmetnej lokality proti odpredaju alebo výmene pozemku na parcele evidovanej v registri „C“, číslo parcely: 674/9, číslo LV: 9856, v katastrálnom území obce Rača, Bratislava III, spoločnosti INTERCOM Development, s.r.o. a Retkins, s.r.o., alebo ktorejkoľvek inej právnickej osobe.

- **Prehľad majetkoprávnych vzťahov k pozemkom v správe mestskej časti Bratislava-Rača, ktoré sú súčasťou projektu „Polyfunkčný súbor Rustaveliho“:**

Dňa **17.09.2007 bola uzavretá zmluva o nájme pozemkov** medzi mestskou časťou Bratislava - Rača, v zastúpení starostom Doc. MUDr. Jánom Zvonárom, CSc. ako prenajímateľom a INTERCOM Development s.r.o. ako nájomcom na dobu určitú, počas celej doby trvania výstavby projektu „Radničné námestie – Rača“, maximálne však na dobu 3 rokov. Nájom podľa zmluvy vznikol dňom začatia stavebných prác a má skončiť dňom vydania kolaudačného rozhodnutia.
Dodatkom č. 1 zo dňa 11.02.2009 sa zmenila doba nájmu tak, že nájom bol dohodnutý na dobu určitú, počas celej doby trvania výstavby projektu, maximálne však na dobu 10 rokov.
Predmet nájmu, k.ú. Rača (údaje podľa stavu KN v čase uzatvárania nájomnej zmluvy):
a) pozemok parc. č. KN-C 674/9 o výmere 6 278 m^2
b) pozemok parc. č. KN-C 683/12 o výmere 65 m^2
c) pozemok parc. č. KN-C 738/28 o výmere 90 m^2

Dňa **10.10.2007 bola uzavretá zmluva o kúpe pozemkov** medzi hlavným mestom SR Bratislava, v zastúpení primátorom Ing. Andrejom Ďurkovským, mestskou časťou Bratislava - Rača, v zastúpení starostom Doc. MUDr. Jánom Zvonárom, CSc. ako predávajúcim a INTERCOM Development s.r.o. ako kupujúcim.
Predmet kúpy, k.ú. Rača (údaje podľa stavu KN v čase uzatvárania kúpnej zmluvy):
a) pozemok parc. č. KN-C 683/1 o výmere 11 570 m^2
b) pozemok parc. č. KN-C 475/78 o výmere 586 m^2
c) pozemok parc. č. KN-C 738/23 o výmere 2961 m^2
d) pozemok parc. č. KN-C 738/25 o výmere 365 m^2

Dňa **03.03.2008 bola uzavretá zmluva o nájme pozemkov** medzi mestskou časťou Bratislava - Rača, v zastúpení starostom Doc. MUDr. Jánom Zvonárom, CSc. ako prenajímateľom a INTERCOM Development s.r.o. ako nájomcom na dobu určitú, počas celej doby trvania výstavby projektu „Radničné námestie – Rača“, maximálne však na dobu 3 rokov. Nájom podľa zmluvy vznikol dňom začatia stavebných prác a má skončiť dňom vydania kolaudačného rozhodnutia.Dodatkom č. 1 zo dňa 11.02.2009 sa zmenila doba nájmu tak, že nájom bol dohodnutý na dobu určitú, počas celej doby trvania výstavby projektu, maximálne však na dobu 10 rokov.

Predmet nájmu, k.ú. Rača (údaje podľa stavu KN v čase uzatvárania nájomnej zmluvy):
a) pozemok parc. č. KN-C 1025/6 o výmere 546 m^2
b) pozemok parc. č. KN-C 686/9 o výmere 1 m^2
K dnešnému dňu nie sú žiadne pohľadávky po lehote splatnosti.

Nájomné zmluvy a kúpnopredajná zmluva boli vypracované na upravené pozemky vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislava, v správe mestskej časti Bratislava-Rača, vytvorené za účelom nového určenia hraníc parciel pozemkov určených na výstavbu projektu podľa geometrických plánov č.87/2007 a 157/2007-5, ktorými rozhranie pozemkov určených na predaj a nájom boli kopírované hranice hlavných stavebných objektov pripravovaného investičného zámeru podľa urbanisticko-architektonickej štúdie spracovanej autormi Bumbál, Ďurina, Kollár, Vizár.

Počas výstavby nájomca odkúpil pozemok parc. č. KN-C 674/42 o výmere 39 m^2 .

K pozemkom, na ktorých sú umiestnené stavebné objekty dal investor postupne vypracovať a zapísať geometrické plány, na základe ktorých došlo k vytvoreniu nových parciel podľa realizovaných stavebných objektov, ktoré sú však naďalej predmetom nájmu.

Zmluva o predaji časti podniku medzi INTERCOM Development s.r.o. a RETKINS s.r.o. zo dňa 30.10.2014 - medzi spoločnosťami INTERCOM Development s.r.o. ako predávajúcim a RETKINS s.r.o. ako kupujúcim prišlo k o uzavretie zmluvy o predaji časti podniku zo dňa 30.10.2014 podľa § 476 a nasl. Obchodného zákonníka, ktorou INTERCOM Development s.r.o. predala RETKINS s.r.o. vlastnícke práva k veciam, iné práva a iné majetkové hodnoty, ktoré slúžia k prevádzkovaniu časti predávaného podniku pozostávajúceho z časti stavby „Polyfunkčný súbor Rača – Rustaveliho“ v objektovej skladbe SO 106-C a SO 108-CV vrátane projektovej dokumentácie prislúchajúcich inžinierskych sietí a križovatky. Na kupujúceho zo zákona (§ 477 Obchodného zákonníka) prechádzajú všetky práva a povinnosti, ktoré súvisia s predanou časťou podniku. Teda aj práva a povinnosti z uzavretých nájomných zmlúv a zo stavebných povolení. Táto zmena v osobe stavebníka, či nájomcu vyplýva ex lege z predaja časti podniku a súvisiacich úkonov, nie je teda zákonnou povinnosťou zmena v osobe stavebníka v stavebnom povolení či nájomcu v nájomnej zmluve. Z vyššieho uvedeného vyplýva, že pozemky spadajúce do predávanej časti podniku, ktoré sú predmetom zmluvy o nájme pozemkov zo dňa 17.09.2007 v znení dodatku č. 1 so spoločnosťou INTERCOM Development s.r.o. prešli, ako prevod pohľadávok a záväzkov, automaticky na spoločnosť RETKINS s.r.o. ako na nájomcu.

- **Majetkovoprávne vysporiadanie pozemkov pod investičným projektom „Polyfunkčný súbor Rača - Rustaveliho“**

Projekt stavby bol pred predložením návrhu na vydanie územných rozhodnutí na predmetnú stavbu v roku 2008 prepracovaný architektonickou spoločnosťou Markrop, s.r.o.. Z uvedeného dôvodu nekorešpondovali v plnom rozsahu hranice medzi odkúpenou časťou a nájmom pozemkov podľa hraníc stavebných objektov zámeru, čo však nebolo prekážkou na vydanie územných rozhodnutí a stavebných povolení v roku 2008 v zmysle preukazovania vzťahov k pozemkom podľa § 139 ods. 1 stavebného zákona. Tak vznikli plochy, ktoré sa nachádzajú pod časťami parkovísk, vnútroareálovou zeleňou a časťami objektov, ktoré boli v nájme od mestskej časti a preto potrebujú majetkoprávne doriešenie navrhovanou zámenou, keďže skolaudovaním posledného stavebného objektu bude nájomný vzťah investora a mestskej časti ukončený.

Dôvodom na takýto druh vysporiadania je taktiež, že investor má záujem odstúpiť od budovania 8 podlažnej apartmánovej budovy v severozápadnej časti lokality a nahradiť ju dobudovaním oddychovej plochy pre verejnosť s detským ihriskom a parkovými úpravami /cca 70% tejto plochy je vo vlastníctve investora, ktorú odkúpil od mestskej časti v roku 2008/. Je preto logické, že návrh zámeny pozemkov obsahuje časti pozemkov použitých investormi na výstavbu v súlade s právoplatnými stavebnými povoleniami, za pozemky pod komunikáciami, ale hlavne za plochy v pripravovanom parčíku, ktorý po vybudovaní bude odovzdaný mestu do majetku a následne mestskej časti do správy.
V prípade, že zámena pozemkov nebude zrealizovaná, ostane časť parčíka vo vlastníctve investora, resp. investor postaví 8 podlažnú budovu v súlade s právoplatným stavebným povolením a mestská časť Bratislava – Rača bude musieť po ukončení celej výstavby v danej lokalite uzatvárať zmluvné vzťahy na časti pozemkov pod parkoviskami a časťami budov s vlastníkmi stavieb na týchto pozemkoch, čo budú vlastníci bytov a nebytových priestorov v objektoch novovzniknutej lokality.

Vzhľadom na skutočnosť, že v dotknutom území má mestská časť Bratislava – Rača pozemky v správe od hlavného mesta SR Bratislavy, na schvaľovanie zámeny pozemkov je príslušné Mestské zastupiteľstvo Hlavného mesta SR Bratislavy, a to až po vykonaní úkonu „odzverenia“ dotknutých pozemkov zo správy mestskej časti Bratislava - Rača.

3. Zápisnica z verejného zhromaždenia /VZ/ obyvateľov podľa VZN č. 2/2011, zo dňa 15.1.2016

Stručný prepis vystúpení jednotlivých účastníkov VZ

Predmet zhromaždenia:

„ Predmetom zhromaždenia sú stavebné projekty spoločnosti INTERCOM Development, s.r.o. a Retkins, s.r.o., v oblasti ohraničenej ulicami Detvianska/Rustaveliho/Závadská/ Púchovská a žiadosť obyvateľov predmetnej lokality proti odpredaju alebo výmene pozemku na parcele evidovanej v registri „C“, číslo parcely 674/9, číslo LV: 9856, v katastrálnom území obce Rača, Bratislava III, spoločnosti INTERCOM Development, s.r.o. a Retkins, s.r.o., alebo ktorejkoľvek inej právnickej osobe.“

Účasť: podľa prezenčnej listiny

Program verejného zhromaždenia:

1. Privítanie prítomných a úvodné slovo moderátora VZ
2. Stanovisko iniciátorov VZ
3. Stanovisko starostu Mgr. Petra Pilinského k téme
4. Stanovisko Ing. arch. Iveta Virsíkovej
5. Stanovisko zástupcov developéra
6. Diskusia obyvateľov MČ Bratislava-Rača
7. Návrhy záverečných vyhlásení a hlasovanie
8. Ukončenie verejného zhromaždenia

1. Privítanie prítomných a úvodné slovo moderátora VZ

Verejné zhromaždenie otvorila a viedla Mgr. Monika Luknárová, poslankyňa MZ MČ Bratislava - Rača podľa § 3 ods. 3 VZN č. 2/2011 o podmienkach organizovania a zhromažďovania obyvateľov mestskej časti Bratislava-Rača, v rámci ktorého môže MZ MČ Bratislava – Rača zvolať verejné zhromaždenie. Prítomných informovala o priebehu verejného zhromaždenia, o organizačných pokynoch. Upozornila, že priebeh VZ bude nahrávaný za účelom vyhotovenia zápisnice. Zápisnica musí byť overená. Oznámila, že za overovateľov boli navrhnutí: Ing. Milada Dobrotková, MPH, poslankyňa MZ MČ Bratislava – Rača a Ing. arch. Iveta Virsíková, vedúca odd. územného plánovania a stavebného poriadku MČ Bratislava – Rača. Určila čas maximálne 3 minúty na jeden diskusný príspevok.

2. Stanovisko iniciátorov VZ, p. Marčan, Závadská 16

Vyjadril názor, že obyvateľom Závadskej ulice a zároveň členom OZ Obyvatelia Rače sa nepáči, akým spôsobom postupuje developér pri výstavbe Radničného námestia, či stavba pokračuje v súlade s povoleniami a koľko bude nových bytov v uvedenom projekte. Sú presvedčení o tom, že developér musí postaviť park a že zámena pozemkov o ktorú žiada, s vybudovaním parku nijako nesúvisí. Oslovil starostu vo veci prístupu k informáciám ohľadne nakladania s majetkom.Následne prečítal návrh textu vyhlásenia (text uvedený pod bodom 7. Návrhy záverečných vyhlásení a hlasovanie).

3. Stanovisko starostu Mgr. Petra Pilinského

Privítal obyvateľov, poslancov, verejnosť a poďakoval sa za zvolanie VZ. Informoval, že je to vec, ktorá bola začatá v roku 2007, právoplatné stavebné povolenia boli vydané v roku 2008. Miestne zastupiteľstvo ho ako starostu ešte v roku 2013 poverilo rokovaním s investorom o možnosti redukovania tohto projektu. Investor bol prístupný, že jeden z tých objektov realizovať nebude. Ponúkol pozemky vo svojom vlastníctve, mestu alebo samospráve na vybudovanie parku alebo detského ihriska s parkovými úpravami. Celý proces bol

schválený v komisiách, ešte v predchádzajúcom zastupiteľstve bol tam vyjadrený súhlas s podmienkou, že chcú, aby park budoval investor. Informoval o ďalších zmluvných dohodách s investormi v území. Konštatoval v súčasnosti platný stav a vyjadril názor, že bude rád, keď dnes sa príjme rozhodnutie v prospech zámeny pozemkov. Vyslovil názor, že podnet na prokuratúru môže občianske združenie podať aj dnes a nemusí to schvaľovať VZ. Vyslovil očakávanie, aby sa na VZ predstavil skutočný zámer investora.

4. Stanovisko Ing. arch Ivety Virsíkovej, MČ Bratislava-Rača

Doplnila p. starostu z pohľadu stavebného úradu, zopakovala, že územné rozhodnutie na uvedenú stavbu bolo vydané v apríli 2008, aj na administratívnu budovu a na ostatný komplex, v septembri 2008 boli vydané stavebné povolenia na dopravu, stavebné objekty a inžinierske siete. Zmena stavby pred dokončením - pootočenie objektu bola realizovaná v roku 2010 a od roku 2011 boli robené iba korektúry stavby. Stavba pokračuje podľa právoplatných stavebných povolení.

5. Stanovisko p. Pavla Komorníka, developér – INTERCOM Development, s.r.o.

Odprezentoval stavbu, na ktorú bolo vydané stavebné povolenie v roku 2008 aj s navrhnutou 8 podlažnou budovou a následne zmenu v realizovaní parku o rozlohe 3.000 m^2 s detským ihriskom o výmere 500 m^2, s najmodernejším vybavením. Plánuje sa výsadba vzrastlých stromov a vybavenie pre psičkárov. Investícia do tohto parku je 100.000 Eur. Ubezpečil obyvateľov, že tu naozaj nejde o žiadne sceľovanie pozemkov za ďalším účelom výstavby budov.

6. Diskusia obyvateľov MČ Bratislava – Rača

Ing. Monika Luknárová poučila prítomných o pravidlách priebehu diskusie.

p. Bednarič, Výhonská 12

Ako jeden zo signatárov petície prišiel podporiť projekt zámeny pozemkov nielen za seba, ale aj za občanov, ktorí podporujú túto zámenu za účelom budovania nového verejného parku na Rustaveliho ulici. Zároveň žiada zaviazať investora, aby tento park vybudoval a do budúcnosti požadujú jeho údržbu miestnym úradom. Podporuje zmenu funkčného využitia na funkciu verejná zeleň.

p. Drotován, Na Pasekách 14

Položil otázku developérovi, kde pôvodne chcel umiestniť detské ihriská a zeleň, ktoré mu určuje zákon, stavebné povolenie a koeficient zelene? Prečo by mala byť prístupová komunikácia k parkoviskám v strede medzi budovami vo vlastníctve a správe MČ? Ako chce riešiť nelegálne stavby, ktoré stavia na pozemkoch, ku ktorým nemá žiaden majetkový vzťah (prístupová cesta pri billboarde)?

p. Komorník (zástupca developéra) – odpoveď na otázky predchádzajúceho diskutujúceho:

Opätovne uviedol, že majú právoplatné stavebné povolenie a nepotrebujú stavať žiaden park. Nevie sa vyjadriť ku koeficientu zelene, pretože v čase vydania stavebného povolenia, platili iné normy ako teraz. K nelegálnosti stavieb - stavbe je legálna, keďže je na ňu vydané právoplatné stavebné povolenie.

Dohoda s pánom starostom – v roku 2013 MČ navrhla zámenu pozemkov a zrušenie budovy za účelom vybudovania parku. V súčasnosti park nechceli dávať nakoľko ide ešte o zariadenie staveniska.

Ak zámena prebehne v tomto roku, môže sa začať výstavba parku.

p. Mazúr, Závadská 14

Vyjadril svoj názor na výstavbu a zahusťovanie sídlisk v Rači a k projektu Radničného námestia Rača. Vyjadril sa, že nikto nie je proti zeleni a už vôbec nie voči výstavbe oddychového parku v projekte Radničného námestia, ale prečo sa má tak udiať na základe zámeny pozemkov medzi developérom a MČ Rača, ktorá tieto pozemky spravuje. Nech developér vybuduje park na svojich pozemkoch. Nesúhlasí so zabetónovaním predtým zelených aj keď neudržiavaných plôch. Vyjadril otázku „načo potrebuje akúsi zámenu pozemkov". Apeloval na poslancov aby nepodporili zámenu pozemkov, ale aby donútili developéra k výstavbe oddychového parku pre Radničné námestie Rača.

p. Szabová, Závadská 12

Vyjadrila názor, že toto VZ by sa nemuselo konať, keby občania Rače boli presvedčení o tom, že poslanci a zamestnanci MÚ konajú v ich prospech a komunikujú otvorene o otázkach Rustaveliho komplexu nadnesených už pred piatimi rokmi. Požiadavky občanov okolitých ulíc boli adresované kompetentným orgánom a starostovi. Bola prisľúbená pomoc p. starostu proti nezmyselnému zahusťovaniu sídliska Záhumenice. Vyjadrila otázku prečo sa iniciovala ďalšia petícia proti petícii, keď ide o to isté – zachovanie zelene a čistého ovzdušia. Upozornila, že nie je možné tento park nazývať mestským parkom, nakoľko nespĺňa parametre parku. Vyjadrila názor k výrubu stovky stromov a k povinnosti ich náhrady. Položila otázku investorovi: kde konkrétne budú vybudované parkovacie miesta a že nesúhlasí s vybudovaním parkovacích miest pod oknami ich bytov.
Ďalej bola položená otázka k nahradeniu vyrúbaných stromov za Závadskou ulicou a v priestore bývalého parkoviska, kde teraz stojí 17 poschodová budova.
Spochybnila informáciu p. Sisáka, že parkovisko /za Závadskou 16/ nebolo skolaudované, keďže bolo budované v rámci sídliska Záhumenice.

p. Krištofič, Víťazná 2C

Vyjadril sa, že doteraz nedostal informácie, pre ktoré sa zúčastnil na zhromaždení. Nič sa nedozvedel o téme zhromaždenia – proti odpredaju alebo výmene pozemku, za aký? Žiadal o vysvetlenie, prečo sa hovorí len o parku.

p. Pilinský, starosta

Uviedol, že text formulovali poslanci, ktorí toto VZ zvolali. Informoval o tom, že predmetom zámeny sú vyznačené plochy (v prezentácii investora – pozn. zapisovateľa). Požiadal opätovne investora o zobrazenie časti prezentácie – zámena pozemkov.

p. Polakovič, Žitná 18

Vyjadril svoj názor ohľadne projektu Radničného námestia, že ide o zlý projekt a že teraz ale je potrebné riešiť čo ďalej. Je za vybudovanie parku. Treba chrániť aj iných račanov, tých ktorí sa nasťahujú do nových bytoviek a tých, ktorí už v Rači bývajú a určite by uvítali realizáciu nového parku a nie ďalšiu budovu.
Taktiež podotkol, že si treba uvedomiť, že investor môže ale aj nemusí vybudovať uvedený park. Kto potom bude niesť zodpovednosť, ak by neprišlo k realizácii výstavby parku?
Vyjadril názor, že ak bude park v správe MČ, tak bude pre všetkých a ak v správe developéra, tak pre vlastníkov bytov.

p. Čambor, Závadská 16

Čo sa týka rozlohy je vidno len o akú plochu má záujem developér, ktorú predstavuje park. Nie je presne špecifikované, ktoré parcely chce zameniť a nie je na to pripravený. Aký záujem má investor o chodník k električkovej trati. Je tam zákaz zastavenia. Má názor, že park bude musieť investor vystavať podľa platných predpisov v roku 2015 alebo 2016, nie podľa predpisov z roku 2008 ako tvrdí investor.

p. Mihók, Závadská 1
Položil otázku kompetentným, kto dal súhlas na rozdelenie parcely č. 674/9, kto dal súhlas na plombu na LV č. 9856 na parc.č. 674/9?

p. Marčan, Závadská 16
Odpovedal, že uvedené otázky poslal na stavebný úrad v Rači a dostal odpoveď, že parcela bola rozdelená na základe geometrického plánu a plomba bola vyznačená na základe predaja bytov v prvom dome 11 podlažnom.

p. Petrík, Závadská 14
Položil tri otázky v súvislosti s tým, že bolo povedané, že stavebné povolenie bolo vydané v roku 2008 následne prolongované v 2010 sa dostal k údajom, že celý projekt mal zahŕňať 402 bytov + apartmánov. Dnes ich developér reklamuje na stránke 466. Toto číslo nezahŕňa bytovku, ktorá sa má vystavať, kde malo byť 60 bytov, čo je spolu 526 bytov, čo je rozdiel 124 bytov. Otázky na pána starostu sú:
1)Urobili ste vy z pozície starostu nejaký správny či procesný úkon ktorého dôsledkom bolo zväčšenie projektu polyfunkčného objektu Rača Rustaveliho v intenciách zväčšenia projektu počtu bytov, metráže alebo výstavby spevnených plôch na úkor zelene?
2)Prebieha v súčasnosti alebo cca 2 mesiace späť správne konanie stavebného charakteru napr. zmeny stavby pred dokončením, ktorá súvisí s výstavbou parku v danej lokalite? Čo znamená, podal si investor žiadosť o zámenu, aby tu mohol vybudovať park?
3)Ak áno, je súčasťou tohto zámeru, resp. existuje iné správne konanie stavebného charakteru na predmetnej lokalite, ktorého dôsledkom má byť legalizácia nepovolených objektov, nepovolených čiernych stavieb podľa posledného platného stavebného povolenia?

p. Pilinský, starosta
odpoveď pána starostu na otázky:
1)NIE
2)ÁNO
3)NIE
p. Petrík, Závadská 14
Uvítal by širšiu odpoveď na otázky. Položil otázky opätovne a následne reagoval na odpovede:
Prečítal otázku č.1
p. Pilinský, starosta
Nie
p. Petrík, Závadská 14
Položil otázku, že ako je potom možné, že cca 2 roky dozadu mala mať tá vysoká budova 59 bytov, dnes ich developér reklamuje 64.
p. Pilinský, starosta
Odpovedal, že myslí si, že projekt bol povolený v dobe, keď ešte kríza nevrcholila, boli tam byty 4 izbové a väčšie. Nebolo to na úkor zelene, tak bola položená otázka.
p. Petrík, Závadská 14
Reagoval na odpoveď pána starostu, že toto si zaslúži vysvetlenie, pretože podľa stavebného povolenia z roku 2010 tam má byť 59 bytov, resp. apartmánov, dnes ich je tam 64. Čo znamená, že došlo k nárastu o 5 bytov.
Položil opätovne druhú otázku na pána starostu.
p. Pilinský, starosta

ÁNO - je podaná žiadosť o zmenu stavby pred dokončením, kde investor žiada zrušiť 8 poschodovú budovu a na tom mieste umiestniť detské ihrisko s parkovou úpravou. Ak k zámene nedôjde, žiadosť sa stiahne a konanie pokračovať nebude.

p. Petrík, Závadská 14

Ak áno, je súčasťou tohto zámeru, resp. existuje iné správne konanie stavebného charakteru na predmetnej lokalite, ktorého dôsledkom má byť legalizácia nepovolených objektov, nepovolených čiernych stavieb podľa posledného platného stavebného povolenia?

p. Pilinský, starosta

NIE

p. Petrík, Závadská 14

V tomto prípade taktiež položil doplňujúcu otázku. „Pred rokom objekt Rača Gate mal 6 podlaží, dnes ich má 7, vrátane prvého, čiže tam očividne došlo k navýšeniu, čierna stavba?“

p. Pilinský, starosta

Na vrchnom podlaží mala byť kotolňa, nakoniec ale nemá budova vlastnú kotolňu ale je napojená na Račiansku teplárenskú, takže z tej kotolne, vznikli 2 apartmány. Otázka bola, či to bolo niečím podmienené? Moja odpoveď - nebolo to ničím podmienené.

p. Petrík, Závadská 14

Reakcia na odpoveď, „myslím si, že nemôže sa namiesto kotolne teraz postaviť byt, to je vylúčené. To musí byť v stavebnom povolení.“

p. Pilinský, starosta

„Samozrejme že na to je stavebné povolenie. Inicioval ho stavebník, určite nie ja. Stavebné povolenie prebehlo riadnym konaním a je právoplatné.“

p. Petrík, Závadská 14

Reakcia na odpoveď: „to som chcel vedieť či ste pán starosta podpísal zväčšenie počtu bytov.“ Zopakoval ešte raz prvú otázku s vyjadrením, že počet bytov sa tam zväčšil.

p. Sedunka, Závadská 6

Položil otázku na developéra aj na p. starostu, ohľadne odškodnenia ich bytov, ktoré sa stali prakticky pivničnými bytmi, bez slnka. Kto im nahradí škodu?

p. Pilinský, starosta

Vyjadril porozumenie so vzniknutou situáciou, ale uvedenú situáciu bolo potrebné riešiť ešte v roku 2008. Teraz treba riešiť, či tam bude developér stavať park, alebo ďalšiu 8 poschodovú budovu.

p. Bocko, Závadská 14

Vyjadril svoj názor, že obyvatelia Závadskej 14 nie sú proti výstavbe parku, ale ide im o prac. č. 674/9, či nákres výmeny pozemkov, ktorý je tu uverejnený je finálny a záväzný. Ide im o stromy, ktoré sú v blízkosti uvedenej parcely, aby tam zostali. Za zámenu a park sú aj oni.

p. Komorník, investor

Odpovedal, že tak ako je to uvedené/nakreslené na predloženom nákrese, to je ich návrh na zámenu pozemkov. Vysadené stromy sú až za uvedenou parcelou, ktorej sa zámena netýka.

p. Zadorová, zástupca investora

Odprezentovala verejnosti, o ktoré pozemky pri zámene ide. Prisľúbila, že stromy, ktoré sú reálne pri Závadskej, zostanú nedotknuté.

p. Povrazníková, Rustaveliho 8

Zapojila sa do diskusie s tým, že býva v novopostavenom objekte na Rustaveliho ulici a prosí občanov, aby si uvedomili, že to čo sa postavilo sa už nezbúra, ale môže sa zachrániť

pozemok, ktorý sa zastavať nemusí a môže tam vzniknúť detské ihrisko/park. A stane sa to jedine tak, že prebehne zámena pozemkov. Za ľudí, ktorí si kúpili byty – boja sa toho, že noví majitelia bytov sa budú starať o park (ak zostane vo vlastníctve developéra).

p. Petrík, Závadská 14
Porovnával projekty z roku 2008 a dnes, tvrdil, že developér je povinný zachovať 25% zelene a pýta sa developéra, kde bude v prípade výstavby bytového domu zeleň, ak nebude na mieste parku.

p. Komorník, investor
Informoval, že na objekt SO115 bolo vydané samostatné stavebné povolenie (v roku 2008) v roku 2010 zmenené na apartmány. Boli vydané dve stavebné povolenia, ktoré sú platné. Zeleň nemala byť vysadená na pozemku, mala tam stáť radnica.

p. Marčan, Závadská 16
Odvoláva sa na stavebný zákon, ktorý hovorí, že pri výstavbe bytového domu stavebník musí vybudovať na jeden byt 1 a 1/2 parkovacieho miesta. Položil otázku, v prípade, že tu bude 400 bytov, kde bude tých 600 parkovacích miest? Otázka výrubu stromov pod oknami zo strany od mesta. Spochybnil prepočtové koeficienty v rozhodnutí o výrube stromov z roku 2014.

p. Szabová, Závadská 12
Požiadala developéra o odpoveď, kedy a kde nahradí výrub stromov za Závadskou ulicou a v priestranstve bývalého parkoviska, kde bolo vyše 100 stromov.

p. Komorník, investor
Odpovedal, že spomínané územie nie je developované našou spoločnosťou, ale patrí spoločnosti Retkins spol. s r.o. Spomínané výruby stromov sú podmienené náhradnou výsadbou, resp. finančnou náhradou. Je presvedčený, že aj spoločnosť Retkins to tak má.

p. Valent, Kadnárova 89
Prezentoval, že je predajca projektu Rača Tower a Rača Gate, kde v roku 2014 ho investor oslovil, aby uvedený projekt predávali, keďže sú v uvedenom území etablovaní.
Projekt bol schválený v roku 2008 za bývalého vedenia. Projekt Gate o 2 byty a Tower bol navýšený o 4 byty (namiesto kotolne 4 byty). Spolu v projekte Tower a Gate je 114 bytov. Parkovacích státí je 160. Stretnutie je tu teraz za účelom zámeny pozemkov a objasnil presne verejnosti, ktoré pozemky sa majú zamieňať a z akého dôvodu. Podotkol, že obyvateľom Závadskej vadí, že 2 parkovacie miesta zasahujú pod okná bytového domu. Developér je ochotný uvedené parkovacie miesta dať invalidom.

p. Košár, Rustaveliho 1
Vyslovil názor, že zelený pás bol prirodzenou hranicou medzi projektom a ostatným územím. Položil otázku developérovi, či im tak veľmi záleží na 2 parkovacích miestach, či ich nemôže developér umiestniť niekam inam a tým zachovať zelený pás.

p. Krištofič, Výhonská 2C
Položil otázku, bol to zámer alebo neschopnosť, to čo sa mali dozvedieť na začiatku, sa dozvedeli na konci? Nevysvetlili nám čo sa za čo má zamieňať. Počul, že sa začal proces, ktorým sa má parcela, kde sa má vybudovať dom, stať parkom. Je dohovor s developérom platný, záväzný? Dá sa proces zvrátiť? Ak nepríde k dohode o zámene bude tam stavba alebo park?

p. Pilinský, starosta
Odpovedal, že bola podaná žiadosť investora o zmenu stavby pred dokončením, ale je podmienená či zámena prebehne. Keď zámena neprebehne, postaví tam 8 podlažnú budovu, prečo by mal stavať park vo vlastnej réžii. Odpoveď na to, či to bol zámer (k predchádzajúcej otázke p. Krištofiča, či išlo o zámer alebo neschopnosť ...) Starosta informoval, že on nie je organizátorom tohto zhromaždenia. Uviedol, že sporných je 6 parkovacích miest a ponúkol vylúčiť ich zo zámeny.

p.Luknárová, moderátorka
Na začiatku p. Marčan informoval o zámere, účastníci dostali písomné stanoviská, nejde tu o zavádzanie ani úmyselné chyby. Za obsah sú zodpovední iniciátori VZ. Vyzvala iniciátora p. Marčana.

p. Marčan, Závadská 16
Uviedol, že doposiaľ nebolo nikdy organizované takéto VZ, vyzval p. Krištofiča, aby nabudúce zorganizoval on lepšie VZ občanov.

p. Vika, trvalý pobyt Petržalka, býva na Závadskej 4
Uviedol, že developér ponúka za výmenu vybudovanie parku v hodnote 100.000 Eur. Pýta sa, či 100 000 eur je adekvátna suma investovaná do výstavby parku. A vyzval developéra, aby sa vyjadril, či v prípade ak nedôjde k zámene pozemkov, dôjde k zavádzaniu ľudí, ktorí si tam kúpili byty prezentované ako bývanie pri parku.

p. Komorník, investor
Podotkol, že nie je oprávnený odpovedať na otázku týkajúcu sa 2 parkovacích miest pre invalidov. Je to investičný zámer spoločnosti Retkins.
Čo sa týka parku - je právoplatné stavebné povolenie na 8 poschodovú budovu. Spomenul, že prišiel za ním pán starosta na základe poverenia miestneho zastupiteľstva, že intenzita zástavby je naozaj neuveriteľná a požiadal nás ako developéra nech sa zamyslíme nad tým, že by sa zástavba nejakým spôsobom zmenšila a vyšli v ústrety nielen novým obyvateľom Rače. Park by mal byť verejným. Po jeho vybudovaní bude odovzdaný MČ. Následne sa spustila reklamná kampaň. Naozaj sa nepredpokladalo, že keď ma MČ požiada aby tam park bol, nakoniec bude z toho problém.

p. Polakovič, Žitná 18
Vyjadril poďakovanie za vysvetlenie zámeny pozemkov. Skonštatoval, že zelený pás pod oknami zostane a že predmetom sú 2 parkovacie miesta. Opätovne vyjadril podporu zámene pozemkov. Ak bude vlastníkom parku developér, starostlivosť bude na vlastníkoch nových bytov a môžu si ho oplotiť. Ak bude MČ bude pre verejnosť.
p. Michalák, Žarnovická 2
Taktiež vyjadril podporu nutnosti zámeny pozemkov, aby naozaj neprišlo k výstavbe ďalšieho bytového domu, ale parku.

p. Pilinský, starosta
Na otázku, kto sa bude starať o park a o cesty uviedol, že to nie je nič neobvyklé, že po ukončení stavby budú chodníky, cesty a zeleň odovzdané MČ. Cesty prepájajúce jednu lokalitu z druhou preberá MČ do správy. Cesty, ktoré obsluhujú jedno územie, si spravujú samy vlastníci.Jediná spornosť je o kúsku pozemku dole. Navrhol, aby neboli predmetom zámeny. Ďalej hovoril o riešení úpravy križovatky Detvianska - Rustaveliho.

p. Petrík, Závadská 14
Upozornil p. Komorníka, vo veci dohody so starostom, že sa bude budovať park, že ide o mestské pozemky, a tým by prišlo k zneužitiu právomoci verejného činiteľa. Ak chce niečo takéto povedať má vážiť slová. Aby nedošlo k nedorozumeniu, že park obyvatelia nechcú. O park majú záujem, ale praktiky, ktorým ho chce postaviť developér sú nečestné. Nenapĺňajú zákonné normy. Nechajme orgán nezávislého dozoru – štátnu stavebnú inšpekciu a prokuratúru preskúmať tento projekt a pristúpme k tej zámene až po vydaní ich rozhodnutia o súlade stavby s povoleniami a vzťahu k pozemkom. Nikto potom nebude bojovať proti zámene a vybudovaniu parku.

7. Návrhy záverečných vyhlásení a hlasovanie
Pred prečítaním návrhu textu vyhlásenia Ing. Pešková, prednostka MÚ informovala prítomných o spôsobe hlasovania.

„My, účastníci Verejného zhromaždenia obyvateľov Rače zvolaného v zmysle VZN č. 2/2011, vykonávajúc samosprávu priamo, ako nám to prináleží podľa Ústavy, vo veci mimoriadne závažnej témy zahusťovania sídlisk, na ktorých žijeme a novej výstavby na Radničnom námestí („Výstavba“), prijímame nasledovné vyhlásenie:

1. Žiadame, aby nový park vybudoval investor v rámci projektu „Radničné námestie“ bez výmeny pozemkov tak, ako to od začiatku inzeruje pri predaji bytov. Posudzovať navrhovanú zámenu pozemkov v miestnom a mestskom zastupiteľstve žiadame len v prípade, že prešetrenie a vyhodnotenie Výstavby postupom uvedeným v ďalších bodoch tohto vyhlásenia ukáže jej opodstatnenosť a výhodnosť pre obyvateľov Rače.
2. Žiadame vykonať prešetrenie Výstavby Slovenskou stavebnou inšpekciou a preskúmanie Výstavby prokurátorom. Za týmto účelom poverujeme občianske združenie Priatelia Rače, IČO: 45789444, (ďalej „OZ Priatelia Rače“), aby bezodkladne podalo prokurátorovi a na príslušné úrady podnety, a žiadalo prešetriť okrem iného, či stavebník stavia aj na pozemkoch, ku ktorým nemá vlastnícke ani iné (užívacie) právo a či v súvislosti s Výstavbou bol porušený zákon alebo spáchaný trestný čin.
3. Poverujeme OZ Priatelia Rače, aby z radov obyvateľov Rače a z nestranných odborníkov, ktorí sa prihlásia, vytvorilo 5 člennú komisiu (ďalej „Komisia“), ktorá na základe odborného posúdenia právnych, ekonomických, a stavebnotechnických súvislostí vypracuje správu o opodstatnenosti a výhodnosti navrhovanej zámeny pozemkov z pohľadu verejného záujmu a záujmu nás, obyvateľov Rače (ďalej „Správa“).
4. Žiadame a zaväzujeme starostu Rače, račianskych poslancov, ako aj všetkých úradníkov miestneho úradu a zastupiteľstva, aby každý z nich, v rozsahu svojich právomocí, kompetencií a zodpovednosti za riadny výkon funkcie verejného činiteľa, resp. za riadne plnenie si svojich pracovných povinností, umožnili členom Komisie prístup k všetkým informáciám, zmluvám, zápisom a dokumentom týkajúcich sa Výstavby, ktoré sú potrebné na vypracovanie Správy, vrátane možnosti vyhotoviť si z ich kópie, a to v lehote 2 pracovných dní od požiadania.
5. Žiadame vážené pani poslankyne a vážených pánov poslancov Rače, ako našich volených zástupcov, aby pri rozhodovaní o zámene pozemkov ako aj pri rozhodovaní o akomkoľvek ďalšom návrhu, ktorý sa týka Výstavby, zobrali do úvahy závery Správy Komisie a výsledky prešetrení podľa bodu 2 tohto vyhlásenia a nedopustili, aby ich rozhodnutím utrpel verejný záujem a záujem nás, obyvateľov Rače!
6. Na záver žiadame starostu, aby v Nájomnej zmluve zo dňa 17.9.2007 uzavretej medzi Račou a spoločnosťou INTERCOM Development, s.r.o., IČO: 35866110, a tiež vo všetkých ďalších zmluvných vzťahoch medzi Račou a osobami, ktoré sú v postavení priamych alebo nepriamych beneficientov v spojitosti s Výstavbou (ďalej

„Beneficient/ti“), bezpodmienečne chránil záujmy Rače a jej obyvateľov a verejný záujem, najmä:

- aby dôsledne vykonával všetky práva zo zmlúv a aby v prípade porušení povinností dôsledne uplatňoval všetky sankcie, vrátane práva od zmlúv odstúpiť,
- aby umožnil dôslednú kontrolu verejnosti pri všetkých rokovaniach a komunikácií s Beneficientmi, vrátane včasného zverejňovania všetkých informácii a dokumentov na web stránke Rače a garantovania prítomnosti zástupcu Komisie na rokovaniach a
- aby neprijal v spojitosti s Výstavbou žiadne ďalšie rozhodnutia, ktoré by zmarili alebo sťažili kontrolu verejnosti alebo by boli v rozpore so záujmom Rače a jej obyvateľov alebo v rozpore s verejným záujmom.“

Počet prítomných obyvateľov s trvalým pobytom na území MČ Bratislava-Rača	199
Počet vydaných hlasovacích lístkov	180
Počet prítomných iných podľa prezenčnej listiny	9
Počet zaprezentovaných novinárov	2

Výsledky hlasovania:

počet občanov oprávnených hlasovať	za	proti	zdržalo sa	hlasovania sa zúčastnilo
180	103	25	5	133

Vyhlásenie bolo prijaté.

Počas verejného zhromaždenia niektorí účastníci verejného zhromaždenia zasadaciu miestnosť opustili. Z uvedeného dôvodu sa počet občanov prítomných pri hlasovaní o záverečných vyhláseniach zhromaždenia nestotožňuje s počtom občanov, ktorým bol vydaný hlasovací lístok.

8. Ukončenie verejného zhromaždenia

Ing. Monika Luknárová poďakovala prítomným za aktívnu účasť a verejné zhromaždenie ukončila o 20:20 hod.

Zapísala: Petra Pažitná, Bibiána Piršelová

Zápisnicu overili:

.....

Ing. Milada Dobrotková, MPH – poslankyňa MZ MČ Bratislava-Rača

.....

Ing. arch. Iveta Virsíková – vedúca odd. UPSP MČ Bratislava–Rača

V Bratislave: 20.01.2016