



**Materiál na rokovanie Miestneho zastupiteľstva MČ Bratislava-Rača  
dňa 05.11.2019**

**Návrh Memoranda o spolupráci medzi Hlavným mestom Slovenskej republiky  
Bratislavou a mestskou časťou Bratislava-Rača**

---

**Predkladateľ:**

Mgr. Michal Drotován, v.r.  
starosta

**Materiál obsahuje:**

1. Návrh uznesenia MZ  
MČ Bratislava-Rača
2. Uznesenie MR  
MZ MČ Bratislava-Rača
3. Dôvodová správa
4. Materiál
5. Uznesenia stálych komisií

**Zodpovedný:**

Ing. Štefan Borovský, v.r.  
vedúci oddelenia správy majetku  
a investičných činností

**Spracovateľ:**

Ing. Peter Semanco, v.r.  
prednosta

Ing. Arch. Iveta Virsíková, v.r.  
vedúca oddelenia územného plánovania

1.

**Návrh uznesenia**

Miestne zastupiteľstvo MČ Bratislava-Rača po prerokovaní materiálu

**schvaľuje**

Memorandum o spolupráci medzi Hlavným mestom Slovenskej republiky Bratislavou a mestskou časťou Bratislava-Rača a spolupodieľať sa na kúpe pozemku reg. „C“ KN parc.č. 1606 v k.ú. Rača v predložennom znení, t.j. 55 % z ceny mestská časť Bratislava-Rača a 45 % z ceny Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava.

2.

**Uznesenie Miestnej rady MZ MČ Bratislava-Rača**

Miestna rada MZ MČ Bratislava-Rača po prerokovaní materiálu

**odporúča**

vypracovať nezávislý znalecký posudok a následne vyvolať rokovanie so zástupcami predávajúceho a poslancami MZ MČ Bratislava-Rača.

### 3. Dôvodová správa:

**Genéza stavby:** Polyfunkčný bytový dom Zrkadliská, ul. Kadnárova – Hečkova

**Investor:** VI GROUP Rača, spol. s r.o., Dorastenecká 46, 831 07 Bratislava

**Pozemky:** 1606, 1607/3, 1509/2, 1628/6, 1629/3, k.ú. Rača

**Lokalita:** Kadnárova-Hečková

**Pozemok vo vlastníctve investora:** parc.č. 1606 CKN

**Popis stavby:** Polyfunkčný bytový dom pozostáva z 2 častí. Objekt v časti „A“ je štvorpodlažný s 2 podlažiami pre kryté parkovanie a 2 podlažia pre byty. Objekt v časti „B“ je osempodlažný s obchodnými a komerčnými priestormi v 1. a 2. nadzemnom podlaží a v 3.- 8. nadzemnom podlaží s bytmi pre trvalé bývanie.

**Rozdelenie bytových jednotiek:**

- v časti „A“ 9 bytov

- v časti „B“ 18 bytov

**Počet bytov spolu:** 27

**Počet komerčných priestorov:** 4

**Počet obchodných priestorov:** 1

Investor VI GROUP Rača s.r.o. v roku 2008 kúpil pozemok parc.č. 1606 CKN za účelom výstavby od firmy HORNEX s.r.o. Po spracovaní projektovej dokumentácie požiadal o vydanie územného rozhodnutia. Pozemok parc.č. 1606 CKN tvorí spevnená plocha využívaná na parkovanie bývajúcich obyvateľov a je na ňom umiestnené umelecké dielo – plastika astronauta. Predmetný pozemok sa nachádza medzi bytovými domami Hečkova 18 a bytovým domom Hečkova 2-16.

Na stavbu bolo magistrátom hlavného mesta vydané v roku 2008 súhlasné záväzné stanovisko, ktorým potvrdili súlad stavby s platným územným plánom napriek skutočnosti, že územie Hečkovej ulice je stabilizovaným územím s nedostatočnou dopravnou obsluhou a návrh stavby bol na spevnenej ploche využívanej na parkovanie, taktiež bol pozemok využívaný na prístup požiarnej techniky k dvom sekciám bytovému domu Hečkova 14,16 a je tu umiestnená plastika astronauta – umelecké dielo.

Územné konanie na predmetnú stavbu prebiehalo na základe žiadosti investora od roku 2008.

#### **Priebeh územného konania:**

- Územné rozhodnutie /UR/ MČ Bratislava-Rača č.SU-2486/2010/511/2009/PR zo dňa 5.3.2010 – odvolania účastníkov konania
- Krajský stavebný úrad /KSU/ č.A/2010/1808/KIZ zo dňa 19.7.2010 - zrušenie rozhodnutia MČ Bratislava-Rača č. SU-2486/2010/511/2009/PR zo dňa 5.3.2010 a vrátenie na nové prejednanie a rozhodnutie
- Vydané nové UR MČ Bratislava-Rača č. SU-2446/2011/3050/2010PR zo dňa 4.3.2011 – odvolanie účastníkov konania
- Krajský stavebný úrad č.A-2011/1851-DLD zo dňa 17.10.2011 zrušenie R MČ Bratislava-Rača č. SU-2446/2011/3050/2010PR zo dňa 4.3.2011, právoplatné 18.11.2011 a vrátenie na nové prejednanie a rozhodnutie
- Ministerstvo dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja SR rozhodnutie č. 8689/2012/SVBP-9421 - preskúmanie rozhodnutia KSU mimo odvolacieho konania na podnet VI GROUP- zrušenie rozhodnutia KSU č.A-2011/1851-DLD zo dňa 17.10.2011
- Rozhodnutie ministra č. 151/2012 zo dňa 29.5.2012 - zrušenie rozhodnutia MDVaRR SR č. 8689/2012/SVBP-9421 zo dňa 17.10.2011

- Protest prokurátora č. Kd 18/13-16 zo dňa 3.5.2013 proti R KSU č.A-2011/1851-DLD zo dňa 17.10.2011, ktorým bolo zrušené UR MČ Bratislava-Rača č. SU-2446/2011/3050/2010PR zo dňa 4.3.2011
- Obvodný úrad Bratislava č.A-2013/1042-KOL zo dňa 19.6.2013 – vyhovie protestu prokurátora Krajskej prokuratúry Bratislava č.Kd 18/13-16 zo dňa 3.5.2013, vydáva R – ktorým ruší R KSU č. A-2011/1851-DLD zo dňa 17.10.2011, ktorým bolo zrušené územné rozhodnutie MČ Bratislava-Rača č.SU-2446/2011/3050/2010PR zo dňa 4.3.2011-odvolanie
- Okresný úrad Bratislava č.OU-BA-OVBP2-2014/21781-KOL zo dňa 17.03.2014 na podnet obyvateľov preskúmalo znova UR MČ SU-2446/2011/3050/2010PR zo dňa 4.3.2011 – námietky boli rozhodnutím zamietnuté a bola potvrdená platnosť UR MČ SU-2446/2011/3050/2010PR zo dňa 4.3.2011
- Územné rozhodnutie na predmetnú stavbu vydané MČ Bratislava-Rača č.SU-2446/2011/3050/2010PR zo dňa 4.3.2011 nadobúda právoplatnosť 02.04.2014.

V roku 2014 a zmätočne aj v roku 2016 bola podaná žiadosť na vydanie stavebného povolenia investorom, spoločnosťou VI Group Rača, s.r.o. na stavbu „Polyfunkčný dom Zrkadliská, ul. Kadnárova-Hečkova“ napriek skutočnosti, že stavebník vedel, že nevie zabezpečiť podmienky územného rozhodnutia, a to stavebné povolenie a vybudovanie potrebnej obslužnej komunikácie k objektu bytového domu Hečkova 14, 16, keďže výstavbou navrhovaného objektu by bolo zamedzené prístupu hasičov a záchranných zložiek z dôvodu, že pozemok parc.č. 1606 CKN, k.ú. Rača, cez ktorý boli tieto služby zabezpečované v minulosti ako cez verejne prístupné spevnené plochy, sa predajom dostali do vlastníctva stavebníka.

V roku 2015 mestská časť Bratislava-Rača požiadala o prehodnotenie súhlasného záväzného stanoviska Hlavné mesto SR Bratislavu k predmetnej stavbe z dôvodu zmeny dopravných pomerov v území. Odpoveďou Hlavného mesta SR Bratislavy bolo potvrdené pôvodné súhlasné stanovisko z roku 2008.

Stavebný úrad v roku 2016 vydal rozhodnutie o prerušení konania, týkajúceho sa predmetnej stavby a vyzval stavebníka na doplnenie žiadosti v určenej lehote o potrebné doklady, napr.:

- doklad, ktorým stavebník preukáže, že je vlastníkom pozemku, alebo že má k pozemku iné právo, ktoré ho oprávňuje zriadiť na pozemku stavbu (vrátane komunikácie a prekládky inžinierskych sietí), ktoré nemal,
- pre navrhované zaústenie dažďových vôd súhlas správcu dažďovej kanalizácie,
- doplnenie dodržania všetkých podmienok vyplývajúcich z územného rozhodnutia v súlade s § 9 ods.1 písm. a) vyhlášky č. 453/2000 Z.z., najmä k stavebnému konaniu doriešiť vlastnícke právo a správu k navrhovanej komunikácii a spevneným plochám, ktoré zabezpečujú prístup k stavbám na pozemkoch parc.č. 1605 a 1627/4, 1627/5, 1627/6, 1627/7, 1627/8, k.ú. Rača,
- riešiť postup výstavby a zariadenie staveniska tak, aby bol zabezpečený stály prístup k objektom na pozemkoch parc.č. 1605 a 1627/4, 1627/5, 1627/6, 1627/7, 1627/8 k.ú. Rača počas výstavby,
- doriešiť existujúceho umeleckého diela – plastika astronauta na pozemku parc.č. 1606 k.ú. Rača v súlade s platnou legislatívou, ....

Nakoľko podmienkou z územného rozhodnutia pre prípravu objektu Polyfunkčný bytový dom v súlade s textom uvedeným v projektovej dokumentácii bola prekládka inžinierskych sietí, stavebný úrad nemohol stavbu objektu povoliť bez preukázania možnosti realizácie prekládok inžinierskych sietí.

Stavebný úrad požiadal v 09/2017 o súčinnosť Hasičský a záchranný útvar hl. mesta SR Bratislavy, nakoľko projektová dokumentácia stavebníka neobsahovala riešenie prístupu k bytovým domom na Hečkovej ulici č. 10-16 v súlade s podmienkami územného

rozhodnutia. Hasičským a záchranným útvarom hl. mesta SR Bratislavy č. KRHZ-BA-HAZUB6-3409/2017-001 zo dňa 09.10.2017 bolo oznámené zrušenie súhlasného stanoviska z 29.03.2017 č. KRHZ-BA-HZUB6-849/2017-001 s odôvodnením, že nebola splnená podmienka vyplývajúca z riešenia v územnom konaní.

Toto stanovisko bolo ďalším potvrdením, že stavebník nesplnil podmienky vyplývajúce z územného rozhodnutia.

Spis bol preskúmaný v roku 2016 na podnet stavebníka aj mimo odvolacieho konania Okresným úradom Bratislava.

**Stavebník nedoručil všetky požadované doklady, preto stavebné konanie bolo v 05/2018 zastavené.**

Investor sa voči zastaveniu stavebného konania odvolal a Okresný úrad Bratislava, odbor výstavby a bytovej politiky naše rozhodnutie v 10/2018 zrušil, neakceptoval argumenty stavebného úradu na zastavenie konania a vrátil spis na nové prerokovanie.

Stavebník podal námietku voči stanovisku Hasičského a záchranného útvaru hl. mesta, ktoré zrušilo svoje kladné stanovisko, získané investorom na základe PD bez riešenia prístupu hasičov k bytovým domom Hečkova 14, 16, čo bolo podmienkou vydania územného rozhodnutia.

Stavebný úrad po preskúmaní spisu v 01/2019 prerušil stavebné konanie a žiadal o jeho doplnenie o potrebné podklady v určenej lehote. Problematika – dopravy, hasiči, riešenie problematiky plastiky „Astronauta“, kde medzičasom Hlavné mesto SR Bratislava a Mestský ústav ochrany pamiatok nesúhlasili s jej premiestnením, resp. jej odstránením. Stavebník v 03/2019 doručil na stavebný úrad stanovisko k výzve na doplnenie dokladov a žiadne doklady nedoplnil a žiadal o rozhodnutie vo veci s vyhovením v celom rozsahu. Stavebný úrad oznámil stavebníkovi, že v prípade, že požadované podklady konania nedoručí zastaví konanie.

**Po uplynutí určenej lehoty na doplnenie a nedoručení dokladov stavebný úrad v 05/2019 konanie znova v súlade s právnymi predpismi zastavil.** Stavebník sa opätovne voči rozhodnutiu odvolal.

Okresný úrad Bratislava ako odvolací orgán znova neakceptoval dôvody stavebného úradu na zastavenie konania a v 10/2019 zrušil rozhodnutie stavebného úradu o zastavení konania.

Problematika zahustenia stabilizovaného územia, nedostatočná dopravná obsluha územia, nedoriešenie prekládka sietí, vybudovanie požiarnej komunikácie pre objekt Hečkova 14, 16, existujúca plastika astronauta osadená na mieste stavby a iné závažné problémy neboli doteraz vyriešené.

Obyvatelia okolitých bytových domov podali niekoľko petícií proti vydaniu územného rozhodnutia, stavebného povolenia s požiadavkou zámery pozemku parc.č. 1606 CKN, resp. požiadavka na riadne a objektívne posúdenie negatívnych vplyvov súčasného stavu - oplatenie pozemku a výber parkovného od obyvateľov, za posúdenie či UNITEAM resp. následní vlastníci pozemku nadobudli kúpou aj spevnenú plochu vybudovanú na pozemku a celkovo za zastavenie tohto projektu.

Voči výstavbe predmetnej stavby sú aktívni obyvatelia okolitých bytových domov, ktorí sa okrem námietok v správnych konaniach snažia zamedziť výstavbe konaniami na Okresnom súde Bratislava III, Krajskom súde v Bratislave a Najvyššom súde SR.

**Z vyššie uvedených aktivít mestskej časti a obyvateľov lokality Kadnárova-Hečkova od roku 2008 do roku 2019 je zjavné, že zastavenie výstavby „Polyfunkčného bytového domu Zrkadliská, ul. Kadnárova – Hečkova“ je nutné riešiť aj inými právnymi krokmi, a tým je napr. získanie pozemku parc. č. 1606 CKN k.ú. Rača pod navrhovanou stavbou do vlastníctva mesta a mestskej časti, o čom pojednáva v prílohe predložené memorandum.**

## 5. Stanoviská stálych komisií

materiál: Návrh Memoranda o spolupráci medzi Hlavným mestom Slovenskej republiky Bratislavou a mestskou časťou Bratislava-Rača

<b>Komisia</b>	<b>stanovisko</b>	<b>zapracované A/N</b>	<b>zdôvodnenie</b>
<b>Komisia finančná a majetková</b>	súhlasí so zámerom navrhovaným v Memorande, ale pred jeho schválením odporúča vedeniu MČ preveriť možnosti podania žaloby na určenie vlastníckeho práva spolu s neodkladným opatrením na zákaz nakladania s pozemkom až do vyriešenia sporu a iniciovať stretnutie so zástupcom investora za účasti poslancov	N	nemá odporúčací charakter pre MZ
<b>Komisia životného prostredia, výstavby, územného plánu a dopravy</b>			
<b>Komisia školská, kultúrna, športová a pre podporu podnikania a vinohradníctva</b>			
<b>Komisia sociálna a bytová</b>			