



**Materiál na rokovanie mimoriadneho Miestneho zastupiteľstva MČ
Bratislava-Rača dňa 20.11.2019**

Majetkovoprávne usporiadania vzťahov k pozemku „Zrkadliská“

Predkladateľ:

Mgr. Michal Drotován, v.r.
starosta

Materiál obsahuje:

1. Návrh uznesenia MZ
MČ Bratislava-Rača
2. Dôvodová správa
3. Materiál
4. Stanovisko 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

a) súhlasí

s uzavretím Memoranda o spolupráci medzi Hlavným mestom Slovenskej republiky Bratislava a mestskou časťou Bratislava-Rača pri majetkovoprávnom usporiadaní vzťahov k pozemku registra C KN, k. ú. Rača, parc. č. 1606 – zastavané plochy a nádvoria vo výmere 1901 m², LV č. 4164, toho času vo vlastníctve spoločnosti VI GROUP Rača, spol. s r.o., so sídlom Roľnícka 157, Bratislava, IČO 43 991 858.

b) súhlasí

s majetkovoprávnym usporiadaním vzťahov k pozemku podľa písm. a), a to nadobudnutím predmetného pozemku do podielového spoluvlastníctva hlavného mesta a mestskej časti, pričom spoluvlastnícky podiel hlavného mesta má byť 9/20 a spoluvlastnícky podiel mestskej časti má byť 11/20. Kúpna cena za 11/20 podiel je 363 000 € vrátane DPH.

c) žiada starostu

zahrnúť sumu na kúpu pozemku vo výške podielu mestskej časti podľa písm. b) do rozpočtu mestskej časti na rok 2020 ako kapitálový výdavok.

2. 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 zámény pozemku parc.č. 1606 CKN, resp. požiadavka na riadne a objektívne posúdenie negatívnych vplyvov súčasného stavu - oplottedenie 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.

3. Materiál

NÁVRH

MEMORANDUM O SPOLUPRÁCI

uzavreté medzi týmito stranami:

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava

v zastúpení: Ing. arch. Matúš Vallo, primátor
sídlo: Primaciálne námestie 1, 814 99 Bratislava
IČO: 00603481

(ďalej len „hlavné mesto“)

a

Mestská časť Bratislava-Rača

v zastúpení: **Mgr. Michal Drotován**, starosta
sídlo: Kubačova 21, 831 06 Bratislava
IČO: 00304557

(ďalej len „mestská časť“)

Článok I.

Preambula

1. Uzatvorením tohto memoranda o spolupráci (ďalej len „memorandum“) obidve strany preukazujú svoju slobodnú vôľu poskytnúť si vzájomne potrebnú súčinnosť pri majetkovoprávnom usporiadaní vzťahov k pozemku registra C KN, k. ú. Rača, parc. č. 1606 – zastavané plochy a nádvoria vo výmere 1901 m², LV č. 4164 (ďalej len „Pozemok“) toho času vo vlastníctve spoločnosti VI GROUP Rača, spol. s r.o., so sídlom Roľnícka 157, Bratislava, IČO 43 991 858 (ďalej len „VI GROUP Rača, spol. s r.o.“).
2. Mestská časť vydala pod zn. SÚ-2446/2011/3050/2010/PR zo dňa 4.3.2011 územné rozhodnutie o umiestnení stavby „Polyfunkčný objekt Zrkadliská, ul. Kadnárova-Hečkova“ na pozemkoch parc. č. 1606, 1509/2, 1628/2, 1629, 1607/3 v k.ú. Rača pre navrhovateľa VI GROUP Rača, spol. s r.o. Územné rozhodnutie nadobudlo právoplatnosť dňa 2.4.2014.
3. Občania Petíciou za zastavenie stavebného konania – Polyfunkčný objekt Zrkadliská, doručenou do podateľne Miestneho úradu mestskej časti Bratislava-Rača, žiadali starostu mestskej časti Bratislava-Rača a poslancov Miestneho zastupiteľstva mestskej časti Bratislava-Rača zastaviť stavebné konanie „Polyfunkčný objekt Zrkadliská, ul. Kadnárova-Hečkova“ a s ňou súvisiacich stavieb na pozemkoch registra C KN parc. č. 1606, 1509/2, 1628/2, 1629, 1607/3 v k.ú. Rača, z dôvodu verejného záujmu, predovšetkým ochrany životného prostredia, ochrany zdravia a života ľudí, pričom daný

projekt má tiež výrazne obmedziť vlastnícke práva obyvateľov znižovaním cien ich nehnuteľností. Petíciou žiadali, aby boli vykonané úkony smerujúce k zamedzeniu výstavby polyfunkčného bytového domu na predmetnom pozemku. Petícia bola v zmysle §5d ods. 3 zákona č. 85/1990 Zb. o petičnom práve prerokovaná na zasadnutí miestneho zastupiteľstva mestskej časti Bratislava-Rača dňa 26.03.2019 prijatím uznesenia č. UZN 56/26/03/19/P, v ktorom miestne zastupiteľstvo mestskej časti Bratislava-Rača zobralo uvedenú petíciu na vedomie a vyjadrilo podporu tejto petícií.

4. Na pozemku sa nachádza aj umelecké dielo sochy Astronauta od autora Alexandra Trizuljaka.
5. Vyústením tohto memoranda by malo byť majetkovoprávne usporiadanie vzťahov k Pozemku a to nadobudnutím predmetného Pozemku do podielového spoluvlastníctva hlavného mesta a mestskej časti, pričom spoluvlastnícky podiel hlavného mesta má byť 9/20 a spoluvlastnícky podiel mestskej časti má byť 11/20.
6. Strany vyjadrujú svoju ochotu a vôľu spolupracovať v rámci majetkovoprávneho usporiadania vzťahov k Pozemku.
7. Obe strany sa zaväzujú, že vykonajú všetko pre to, aby bola ich spolupráca úspešná.

Článok II.

Predmet a účel memoranda

1. Zmluvné strany vyjadrujú svoju ochotu a vôľu spolupracovať pri majetkovoprávnom usporiadaní vzťahov k Pozemku zapísaného na LV č. 4164 toho času vo vlastníctve VI GROUP Rača, spol. s r.o., a to kúpou Pozemku od VI GROUP Rača, spol. s r.o. do podielového spoluvlastníctva hlavného mesta a mestskej časti, pričom spoluvlastnícky podiel hlavného mesta má byť 9/20 a spoluvlastnícky podiel mestskej časti má byť 11/20.
2. Účelom tohto memoranda je vyriešiť situáciu v danej lokalite tak, aby bol zachovaný verejný záujem predovšetkým z pohľadu ochrany životného prostredia, ochrany zdravia a kvality života obyvateľov.

Článok III.

Finančné zabezpečenie kúpnej ceny

1. Hlavné mesto a mestská časť kúpia Pozemok, za podmienky súhlasu Mestského zastupiteľstva hlavného mesta SR Bratislavy a Miestneho zastupiteľstva mestskej časti Bratislava-Rača, za kúpnu cenu 550 000,00 Eur +DPH.
2. Hlavné mesto sa zaväzuje uhradiť 45% kúpnej ceny a mestská časť sa zaväzuje uhradiť 55% kúpnej ceny, podľa veľkosti nadobudnutých spoluvlastníckych podielov na Pozemku.

Článok IV.

Organizačné zabezpečenie spolupráce

1. Miestne zastupiteľstvo mestskej časti Bratislava-Rača prerokuje kúpu spoluvlastníckeho podielu 11/20 na Pozemku. V prípade schválenia kúpy spoluvlastníckeho podielu 11/20

- na Pozemku miestnym zastupiteľstvom mestskej časti Bratislava-Rača, hlavné mesto predloží na rokovanie mestského zastupiteľstva hlavného mesta SR Bratislavy materiál na kúpu spoluvlastníckeho podielu 9/20 na Pozemku.
2. Počas celej dĺžky trvania spolupráce na základe tohto memoranda sa každá strana zaväzuje poskytnúť druhej strane dostatočnú súčinnosť nevyhnutnú na riadne plnenie tejto spolupráce – jedná sa najmä o riadnu obojstrannú komunikáciu pri poskytovaní informácií.
 3. Vzájomná spolupráca sa bude uskutočňovať na zásadách demokracie, plného rešpektovania inštitucionálnej suverenity, dodržiavania právneho poriadku Slovenskej republiky a interných predpisov hlavného mesta a mestskej časti.

Článok V. Záverečné ustanovenia

1. Toto memorandum sa uzatvára na dobu neurčitú. Každá zo strán môže toto memorandum písomne vypovedať, pričom výpovedná lehota sú 2 mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej strane aj bez udania dôvodu.
2. Toto memorandum nemá žiadny vplyv na práva a povinnosti oboch strán, vyplývajúce z dohôd s tretími stranami.
3. Ustanovenia tohto memoranda možno dopĺňať alebo meniť iba po vzájomnej dohode strán formou písomne očíslovaných dodatkov podpísaných oboma stranami.
4. Toto memorandum nadobúda platnosť dňom jeho podpisania oprávnenými zástupcami oboch strán.
5. Toto memorandum je povinne zverejňovaným zmluvným dokumentom podľa § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám v znení neskorších predpisov a nadobúda účinnosť podľa § 47a ods. 1 zákona č. 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov (Občiansky zákonník) dňom nasledujúcim po dni jeho prvého zverejnenia na webovom sídle niektorej zo strán, pričom za jeho zverejnenie zodpovedá každá strana memoranda samostatne.
6. Strany tohto memoranda vyhlasujú, že si toto memorandum riadne a dôsledne prečítali, porozumeli jeho obsahu v celom rozsahu, ich prejavy sú dostatočne jasné, určité a zrozumiteľné, podpisujúce osoby sú oprávnené k podpisu tohto memoranda a na znak súhlasu ho podpisujú.
7. Toto memorandum sa vyhotovuje v dvoch rovnopisoch, z ktorých každá zo strán obdrží jeden rovnopis.

V Bratislave, dňa
za Hlavné mesto SR Bratislava

V Bratislave, dňa
za mestskú časť Bratislava–Rača

Ing. arch. Matúš Vallo
primátor

Mgr. Michal Drotován
starosta

4. Stanoviská stálych komisií

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

Komisia	stanovisko	zapracované A/N	zdôvodnenie
Komisia finančná a majetková	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	18.11.2019 – stretnutie	nemá odporúčací charakter pre MZ
Komisia životného prostredia, výstavby, územného plánu a dopravy			
Komisia školská, kultúrna, športová a pre podporu podnikania a vinohradníctva			
Komisia sociálna a bytová			