

Znalec: Ing. Juraj Talian, PhD., Hrobákova 13, 851 02 Bratislava, Tel.: 0903127715
Znalec v odbore stavebníctvo
Odvetvie Odhad hodnoty nehnuteľností a Pozemné stavby
Evidenčné číslo: 914986

Zadávateľ: Mestská časť Bratislava- Rača
Kubačova 21, 831 06 Bratislava

Číslo objednávky: Objednávka č. 201900512 zo dňa 04.11.2019



ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 52/2019

Vo veci: Stanovenie odhadu všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti:
pozemok parcelné číslo 1606, zapísaný na liste vlastníctva číslo 4164, obec Bratislava, katastrálne územie Rača,
pre účel zamýšľaného prevodu vlastníctva.

Počet strán (z toho príloh) : 19 (z toho 11 strán príloh)

Počet odovzdaných vyhotovení : 3x v tlačenej forme

I. ÚVOD

1. Úloha znalca:

Stanoviť odhad všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti:
pozemok parcelné číslo 1606, zapísaný na liste vlastníctva číslo 4164, obec Bratislava, katastrálne územie Rača.

2. Účel znaleckého posudku:

Zamýšľaný prevod nehnuteľností.

3. Dátum, ku ktorému je znalecký posudok vypracovaný (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu):

09.11.2019

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje:

13.11.2019

5. Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku:

a) podklady dodané zadávateľom:

- Objednávka číslo 201900512, zo dňa 04.11.2019 (vo formáte PDF);
- Miestny úrad, Kubačova 21, 831 06, Bratislava 35, Interný list zo dňa 31.10.2019 vo veci: Územnoplánovacia informácia (vo formáte PDF);
- Územné rozhodnutie zo dňa 4.3.2011, číslo SÚ-2446/2011/3050/2010PR, s označením právoplatnosti od 02.04.2014, vydala Mestská časť Bratislava- Rača, Kubačova 21, 831 06 Bratislava 35 (vo formáte PDF);
- Projektová dokumentácia- Názov stavby: Polyfunkčný objekt „Zrkadliská“, ul. Kadnárova – Hečkova, Bratislava- Rača Stupeň: územné rozhodnutie, Zodpovedný projektant: Ing. Arch. Dušan Dinaj, Dátum: júl 2008, Situácia M 1:400 a Koordinačná situácia M 1:400 (vo formáte PDF);
- Genéza stavby „Polyfunkčný bytový dom Zrkadliská, ul. Kadnárova – Hečkova“ (vo formáte PDF).

b) podklady získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z listu vlastníctva č. 4164, zo dňa 11.11.2019, kat. územie Rača, (vyhotovený cez katastrálny portál);
- Informatívna kópia z mapy zo dňa 11.11.2019, kat. územie Rača (vyhotovená cez katastrálny portál);
- Osobná obhliadka a fotodokumentácia vyhotovená v deň obhliadky, dňa 09.11.2019.

6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov;
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Zbierky zákonov o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov;
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 228/2018 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov;
- Vyhláška MS SR č. 490/2004 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov;
- Vyhláška MS SR č. 534/2008 Z. z., ktorou sa mení vyhláška MS SR č. 490/2004 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení vyhlášky č. 500/2005 Z. z.;
- Vyhláška MS SR č. 491/2004 Z. z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov;
- Vyhláška MS SR č. 254/2010, ktorou sa mení vyhláška č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov;
- Vyhláška MS SR č. 213/2017, ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov;
- Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3.

7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

- Všeobecná hodnota (VŠH) je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnu na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohnútkou.

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Zadávateľ vo svojej objednávke neuviedol žiadne osobitné požiadavky.

II. POSUDOK**1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE****a) Výber použitej metódy:**

Podľa prílohy č. 3 k vyhláske Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Zbierky zákonov o stanovení všeobecnej hodnoty majetku sa všeobecná hodnota pozemkov stanoví týmito metódami:

- porovnávací metóda;
- výnosová metóda (použije sa v prípade, že pozemok je schopný dosahovať výnos);
- metóda polohovej diferenciacie.

Všeobecná hodnota môže byť stanovená rôznymi metódami- výber vhodnej metódy vykoná znalec. Podľa účelu znaleckého posudku možno použiť aj viac metód súčasne.

Všeobecná hodnota pozemkov – porovnávací metóda:

Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch pozemkov. Porovnanie sa vykonáva na mernú jednotku (1 m² pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku. Podklady na porovnanie musia byť plne identifikovateľné. Pri porovnaní sa musia vylúčiť všetky vplyvy mimoriadnych okolností trhu. Pre nedostatok hodnoverných a preskúmateľných podkladov pre dané pozemky, porovnávací metóda nebude použitá pri výpočte všeobecnej hodnoty pozemkov tvoriacich predmet znaleckého posudku.

Všeobecná hodnota pozemkov – výnosová metóda:

Použije sa pri pozemkoch, ktoré sú schopné dosahovať výnos. Pozemok tvoriaci predmet znaleckého posudku je podľa informácií od zadávateľa bez výnosu, preto výnosová metóda nebude použitá pri výpočte všeobecnej hodnoty pozemku tvoriaceho predmet znaleckého posudku.

Všeobecná hodnota pozemkov – metóda polohovej diferenciacie:

Všeobecná hodnota pozemkov v zastavenom území obce, nepoľnohospodárskych a nelesných pozemkov a všeobecná hodnota pozemkov mimo zastavaného územia obce určených na stavbu je stanovená vynásobením výmery pozemku jednotkovou všeobecnou hodnotou pozemku. Jednotková všeobecná hodnota pozemku je stanovená úpravou jednotkovej východiskovej hodnoty pozemkov koeficientom polohovej diferenciacie, vyjadrujúci vplyv polohy a ostatných faktorov vplývajúcich na všeobecnú hodnotu v mieste a čase.

Všeobecná hodnota pozemku je stanovená metódou polohovej diferenciacie, ktorá objektivizačnými faktormi vystihuje stav, veľkosť a vybavenie pozemku IS, možnosti prístupu, možnosti využitia podľa UPI. Metódu polohovej diferenciacie považujem za znalecký odhad najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by mala nehnuteľnosť dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci konajú s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohútkou. Cena je obvykle vrátane DPH.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ, vytvorený cez katastrálny portál, VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 4164

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA:

PARCELY registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využ. p.	Umiest. pozemku	Právny vzťah	Druh ch. n.
1606	1901	Zast. plocha a nád.	25	1		

Spôsob využívania pozemku:

25 - Pozemok, na ktorom je postavená ostatná inžinierska stavba a jej súčasti

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

1 VI GROUP Rača, spol. s.r.o., Dorastenecká 46, Bratislava, PSČ 831 07, SR

Spoluvlastnícky podiel: 1/1

Titul nadobudnutia: Kúpna zmluva V-10297/08, zo dňa 28.04.2008

Poznámka

Poznamenáva sa začatie súdneho konania na Okresnom súde Bratislava III č.9C 69/2009 zo dňa 08.06.2009 o zriadenie vecného bremena v prospech vlastníkov bytov a nebytových priestorov zapísaných na liste vlastníctva 5330 v práve cesty cez parc. č.1606, P-507/15

ČASŤ C: ŤARCHY

Bez zápisu.

Iné údaje: Bez zápisu.

Poznámka: Bez zápisu

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Osobná obhliadka pozemku bola vykonaná dňa 09.11.2019 bez účasti zadávateľa. Bola vykonaná fotodokumentácia skutkového stavu, ktorej časť je spracovaná v prílohe znaleckého posudku.

d) Porovnanie súladu projektovej dokumentácie a stavebnej dokumentácie so zisteným skutočným stavom:

Predmetom ohodnotenia je pozemok a nie stavba, preto sa neporovnávala projektová a stavebná dokumentácia. Územnoplánovacia informácia bola predložená a nachádza sa v prílohe znaleckého posudku.

e) Údaje katastra nehnuteľnosti, porovnanie súladu popisných a geodetických údajov katastra nehnuteľností so zisteným skutočným stavom:

Poskytnuté údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutkovým stavom. Nie sú zistené žiadne rozdiely v popisných a geodetických údajoch katastra. Vlastníctvo k parcelám je usporiadané - vo vlastníctve súkromnej spoločnosti s ručením obmedzeným.

f) Vymenovanie jednotlivých pozemkov, ktoré sú predmetom ohodnotenia:

- parcelné číslo 1606 zapísaný na liste vlastníctva číslo 4146, obec Bratislava, katastrálne územie Rača.

g) Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré nie sú predmetom ohodnotenia:

-

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY**a) Analýza polohy nehnuteľnosti:**

Pozemok sa nachádza v zastavanom území obce Bratislava, v mestskej časti Rača, v lokalite medzi miestnou časťou Krasňany a Barónka. Jedná sa o rovinné až mierne svahovité územie, prístupné miestnou asfaltovou komunikáciou - Hečková a Kadnárova s problematickejším prístupom a to z východnej strany dvomi jednosmernými užšími komunikáciami. V tesnej blízkosti pozemku zo severozápadnej strany je situovaný trinásť podlažný bytový dom, z juhovýchodnej strany radový osem podlažný bytový dom. Asi 30 m od juhovýchodného okraja pozemku sa nachádza električková trať a vedľa nej frekventovaná dvojpruhová asfaltová komunikácia - Žitná ulica.

V priamom okolí sa nachádzajú stavby na bývanie - bytové domy, základná občianska vybavenosť. Do 5 minút autom sa nachádza kompletná občianska vybavenosť mestskej časti Rača. Vzdialenosť do historického centra Bratislavy je asi 8 km resp. 15 - 25 minút autom, v závislosti na dopravnej situácii, ktorá býva v čase špičiek zhustená, alebo asi 25 min. MHD - električka. Zástavka ktorej je vzdialená asi 50 metrov.

b) Analýza využitia nehnuteľnosti:

Pozemok bol v čase obhliadky zastavaný spevnenými plochami - využívaný na parkovanie osobných áut a prístup pre peších k priľahlému bytovému domu.

Podľa predloženej územnoplánovacej informácie zo dňa 31.10.2019:

Podľa Územného plánu hl. mesta SR Bratislavy, rok 2007, schváleného uznesením MsZ č. 123/2007 zo dňa 31.5.2007 s účinnosťou od 1.9.2007 v znení neskorších zmien a doplnkov je pozemok parc. č. 1606 CKN, k.ú. Rača súčasťou územia s funkčným využitím **viacpodlažná zástavba obytného územia** (č. funkcie 101) - stabilizované územie.

Regulácia funkčného využitia plôch - obytné územia:

číslo funkcie **101 - viacpodlažná zástavba obytného:**

Podmienky funkčného využitia plôch:

Územia slúžiace pre bývanie vo viacpodlažných bytových domoch a k nim prislúchajúce nevyhnutné zariadenia - v súlade s významom a potrebami územia stavby občianskeho vybavenia, zeleň, ihriská, vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene, dopravné a technické vybavenie, garáže, zariadenia pre požiarnu ochranu a civilnú obranu.

Podiel funkcie bývania musí tvoriť minimálne 70% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy. Základné občianske vybavenie musí skladbou a kapacitou zodpovedať veľkosti a funkcii územia.

Na pozemku parc.č. 1606 CKN, k.ú. Rača je umiestnená stavba „Polyfunkčný bytový dom Zrkadliská, ul. Kadnárova - Hečkova“.

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

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.

Územné rozhodnutie na predmetnú stavbu vydané stavebným úradom mestskej časti Bratislava-Rača č.SU-2446/2011/3050/2010PR zo dňa 4.3.2011 nadobudlo právoplatnosť 02.04.2014.

V súčasnosti pozemok parc.č. 1606 CKN tvorí spevnená plocha využívaná na parkovanie bývajúcich obyvateľov a je na ňom umiestnené umelecké dielo – plastika astronauta.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti:

Na liste vlastníctva je záznam o začatí súdneho konania o zriadenie vecného bremena- právo cesty cez parc. č. 1606.

Námietky a petície obyvateľov okolitých domov voči zamýšľanej zástavbe pozemku.

2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

2.1.1.1 POZEMOK POLOHOVOU DIFERENCIÁCIOU

Pozemok je geometricky a polohovo určený, zobrazený v katastrálnej mape a označený parcelným číslom (parcela), vedený na liste vlastníctva ako zastavané plochy a nádvoria v zastavanom území obce Bratislava, m. č. Rača. Je z podstatnej časti zastavaný spevnenou asfaltovou plochou vr. podkladnej betónovej vrstvy, prístupný autom zo severozápadnej strany po úzkej jednosmernej komunikácii. Podľa predloženej dokumentácie pozemkom je trasované podzemné VN a NN vedenie, potrubné rozvody kanalizácie a vodovodu, na juhovýchodnom okraji je umiestnené umelecké dielo- plastika astronauta. V tesnej blízkosti pozemku sa nachádzajú všetky inžinierske siete- splašková a dažďová kanalizácia, vodovod, plynovod, NN a VN, parovod, telekomunikácie.

Koeficient redukujúcich faktorov stanovujem vo výške 0,75 z dôvodu kombinácie negatívnych faktorov- zastavanosť stavebného pozemku spevnenou plochou a umeleckým dielom, okolitá zástavba, hluk z dopravy, nedostatočná dopravná obsluha, nutné prekládky existujúcich podzemných inžinierskych sietí, správne konania obyvateľov okolitých bytových domov (nesúhlas s výstavbou) ako aj súdne konanie o zriadenie vecného bremena v práve cesty cez parcelu.

Koeficient zvyšujúcich faktorov stanovujem vo výške 1,70- zrealnenie východiskovej hodnoty na mernú jednotku a z dôvodu polohy posudzovaného pozemku- na území Hlavného mesta SR Bratislavy- s trvale zvýšeným záujmom o kúpu pozemkov.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
1606	zastavané plochy a nádvoria	1901	1901,00	1/1	1901,00

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

VH_{MJ} = 66,39 €/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k _s koeficient všeobecnej situácie	5. veľmi dobré obchodné a obytné časti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 100 000 obyvateľov, luxusné obytné oblasti s dobrým osvetlením a výhľadom, exkluzívne oblasti rodinných domov v dosahu miest nad 100 000 obyvateľov	1,50
k _v koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,00
k _D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k _F koeficient funkčného využitia územia	2. zmiešané územie s prevahou občianskej vybavenosti (obchodná poloha a byty)	1,30
k _I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50
k _Z koeficient zvyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	1,70
k _R koeficient redukujúcich faktorov	11. iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie, chránené územie, obmedzujúce regulatívy zástavby a pod.)	0,75

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 1,50 * 1,00 * 1,00 * 1,30 * 1,50 * 1,70 * 0,75$	3,7294
Jednotková hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 3,7294$	247,59 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{POZ} = M * V\dot{S}H_{MJ} = 1\,901,00 \text{ m}^2 * 247,59 \text{ €/m}^2$	470 668,59 €

III. ZÁVER

1. OTÁZKY A ODPOVEDE

ÚLOHA:

Stanoviť odhad všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti:

pozemok parcelné číslo 1606, zapísaný na liste vlastníctva číslo 4164, obec Bratislava, katastrálne územie Rača,

pre účel zamýšľaného prevodu vlastníctva.

ODPOVEĎ:

Ku dňu 13.11.2019 **stanovujem** odhad všeobecnej hodnoty uvedenej nehnuteľnosti, vo výške:

471 000,00 Eur

2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Pozemky	
Pozemok p. č. 1606, k. ú. Rača - parc. č. 1606 (1 901 m ²)	470 668,59
Všeobecná hodnota celkom	470 668,59
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	471 000,00

Slovom: Štyristosedemdesiatjedentisíc Eur

Pohyb a vývoj trhu s pozemkami v okrese Bratislava III je zobrazený v nasledujúcom grafe. Grafické spracovanie vychádza z ponukových cien realitných spoločností (nie skutočne uskutočnených predajov), ktoré sú zverejnené v databáze inzerentov na portáli www.nehnuteľnosti.sk. Grafické spracovanie vývoja trhu stavebných pozemkov nerozlišuje funkčné využitie pozemkov, prevláda inzercia ponúk na bývanie, štatistické spracovanie nevyklučuje ponukové extrémny (maximá a minimá), nepracuje s početnosťou ponúk. Aktuálne sa zobrazuje cena za stavebný pozemok v danom území bez rozdielu účelu využitia a možnosti preverenia počtu ponúk v danom týždni na úrovni 280 eur/m², obvykle vrátane sprostredkovateľskej provízie a poplatkov za služby spojené s kúpou. Ponukové ceny pozemkov väčších výmer s určením pre občiansku alebo bytovú výstavbu (okres Bratislava III) sa pohybujú v rozpätí 180-450 eur/m², bez možnosti preverenia ponúkanej stavebnej pripravenosti.




3. MIMORIADNE RIZIKÁ

Na liste vlastníctva je záznam o začatí súdneho konania o zriadenie vecného bremena- právo cesty cez parc. č. 1606. Námietky a petície obyvateľov okolitých domov voči zamýšľanej zástavbe pozemku (námietky v správnych konaniach na Okresnom súde Bratislava III, Krajskom súde v Bratislave a Najvyššom súde SR).

Znalecký úkon (znalecký posudok) bol vypracovaný v štyroch vyhotoveniach, z ktorých tri odovzdané Objednávateľovi a jeden ostáva v archíve Znalca.




Ing. Juraj Talian, PhD.

V Bratislave dňa 13.11.2019

IV. PRÍLOHY

- | | |
|---|-------------------|
| 1. Objednávka číslo 201900512, zo dňa 04.11.2019 (1xA4) | Strana č. 8 |
| 2. Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z listu vlastníctva č. 4164, k. ú. Rača (1xA4) | Strana č. 9 |
| 3. Informatívna kópia z katastrálnej mapy (1xA4) | Strana č. 10 |
| 4. Interný list MÚ, Kubačova 21, vo veci: Územnoplánovacia informácia (2xA4) | Strana č. 11 - 12 |
| 5. Územné rozhodnutie SÚ-2446/2011/3050/2010PR strana 1 až 4 z 26 (2xA4) | Strana č. 13 - 14 |
| 6. Koordinačná situácia (1xA4) | Strana č. 15 |
| 7. Genéza stavby „Polyfunkčný bytový dom Zrkadliská, ul. Kadnárova – Hečkova“ (2xA4) | Strana č. 16 - 17 |
| 8. Fotodokumentácia (1xA4) | Strana č. 18 |

SPOLU PRÍLOHY: 11xA4

STRANA č. 8 - 18

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky
VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Vytvorené cez katastrálny portál

Okres: Bratislava III
Obec: BA-m.č. RAČA
Katastrálne územie: Rača

Dátum vyhotovenia 11.11.2019
Čas vyhotovenia: 21:33:31

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 4164

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m2	Druh pozemku	Spôsob využ. p.	Umiest. pozemku	Právny vzťah	Druh ch.n.
1606	1901	zastavaná plocha a nádvorie	25	1		

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

25 - Pozemok, na ktorom je postavená ostatná inžinierska stavba a jej súčasti

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

Por. číslo Priezvisko, meno (názov), rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo (IČO) a Spoluvlastnícky podiel miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka

Účastník právneho vzťahu:

Vlastník

1 VI GROUP Rača, spol. s.r.o., Dorastenecká 46, Bratislava, PSČ 831 07,
SR

1 / 1

IČO :

Poznámka

Poznamenáva sa začatie súdneho kanania na Okresnom súde Bratislava III č.9C 69/2009 zo dňa 08.06.2009 o zriadenie vecného bremena v prospech vlastníkov bytov a nebytových priestorov zapísaných na liste vlastníctva 5330 v práve cesty cez parc. č.1606, P-507/15

Titul nadobudnutia

Kúpna zmluva V-10297/08, zo dňa 28.04.2008

ČASŤ C: ŤARCHY

Bez zápisu.

Iné údaje:

Bez zápisu.

Poznámka:

Bez zápisu.

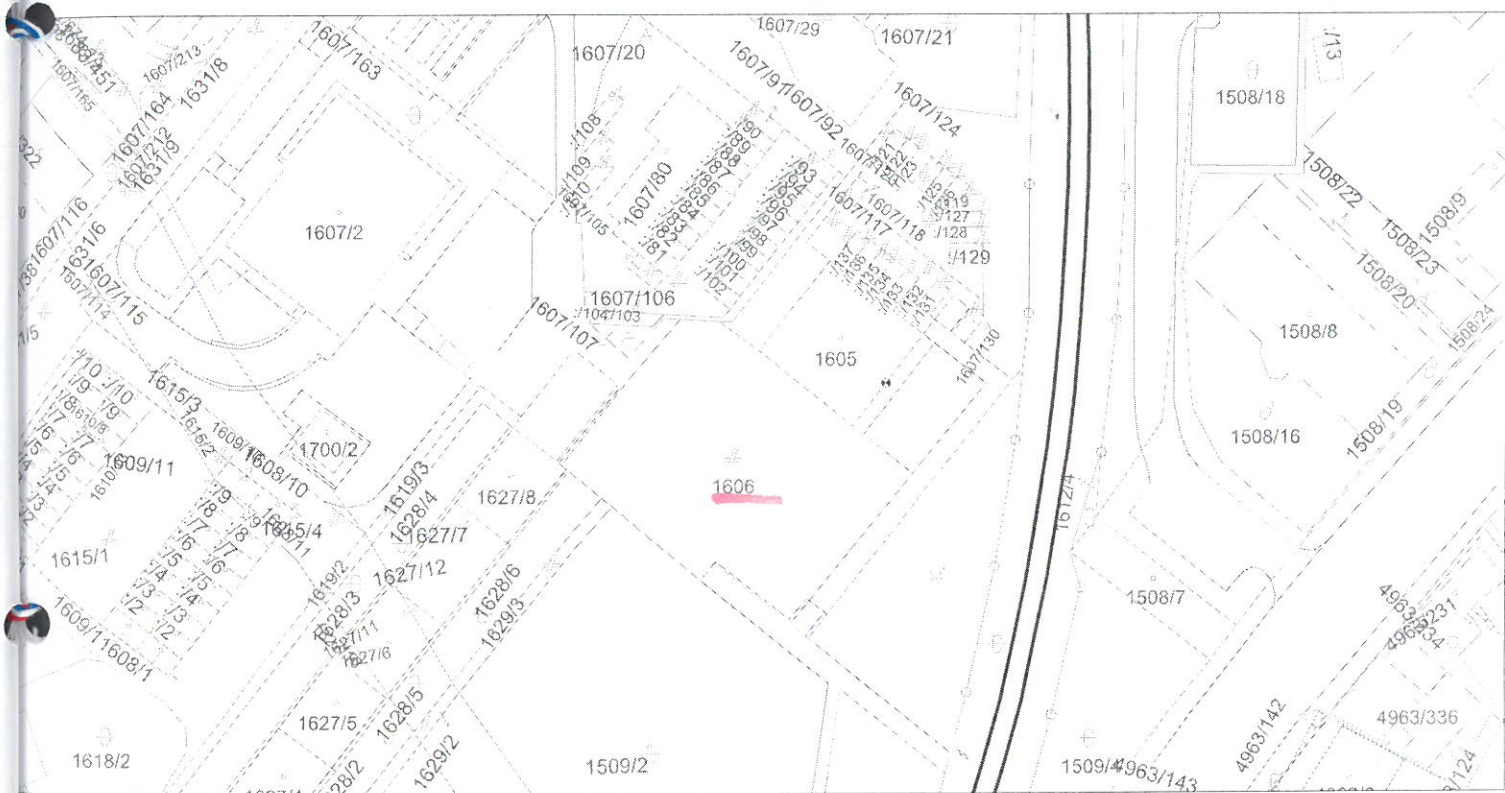
Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

Informatívna kópia z mapy

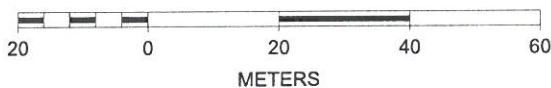
Vytvorené cez katastrálny portál

Okres: Bratislava III
Obec: BA-m.č. RAČA
Katastrálne územie: Rača

pondelok 11. novembra 2019 21:35



SCALE 1 : 1 110





MESTSKÁ ČASŤ BRATISLAVA – RAČA

Miestny úrad, Kubačova 21, 831 06 Bratislava 35

Interný list

Od koho: Ing. arch. Iveta Virsíková
odd. územného plánovania
Komu: Ing. Štefan Borovský
oddelenie správy majetku a investičných činností
Dátum: 31.10. 2019

Územnoplánovacia informácia

Parcela číslo: 1606 CKN
Katastrálne územie: Rača
Lokalita: Hečkova-Kadnárova ulica

Podľa Územného plánu hl. mesta SR Bratislavy, rok 2007, schváleného uznesením MsZ č. 123/2007 zo dňa 31.5.2007 s účinnosťou od 1.9.2007 v znení neskorších zmien a doplnkov je pozemok parc. č. 1606 CKN, k.ú. Rača súčasťou územia s funkčným využitím **viacpodlažná zástavba obytného územia** (č. funkcie 101) – stabilizované územie.

Regulácia funkčného využitia plôch – obytné územia:
číslo funkcie 101 - **viacpodlažná zástavba obytného:**

Podmienky funkčného využitia plôch:

Územia slúžiace pre bývanie vo viacpodlažných bytových domoch a k nim prislúchajúce nevyhnutné zariadenia – v súlade s významom a potrebami územia stavby občianskeho vybavenia, zeleň, ihriská, vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene, dopravné a technické vybavenie, garáže, zariadenia pre požiarnu ochranu a civilnú obranu.

Podiel funkcie bývania musí tvoriť minimálne 70% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy.

Základné občianske vybavenie musí skladbou a kapacitou zodpovedať veľkosti a funkcii územia.

Spôsoby využitia funkčných plôch

prevládajúce:

- viacpodlažné bytové domy

prípustné:

V území je prípustné umiestňovať najmä:

- stavby a zariadenia zabezpečujúce komplexnosť a obsluhu obytného územia v súlade s významom a potrebami územia, zariadenia občianskej vybavenosti predovšetkým vstavané do objektov bývania - zariadenia obchodu a služieb, verejného stravovania, zariadenia pre kultúru, školstvo, zariadenia pre zdravotníctvo a sociálnu pomoc
- zeleň líniovú a plošnú, zeleň pozemkov obytných budov
- vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene
- zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia

prípustné – v obmedzenom rozsahu:

V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä:

- bytové domy do 4 nadzemných podlaží, rodinné domy v doplnkovom rozsahu
- zariadenia občianskej vybavenosti lokálneho významu, pokiaľ nie sú súčasťou lokálnych centier
- zariadenia telovýchovy a voľného času, zariadenia sociálnej starostlivosti rozptýlené v území
- solitérne stavby občianskej vybavenosti slúžiace širšiemu územiu
- zariadenia drobných prevádzok služieb

- zariadenia na separovaný zber komunálnych odpadov miestneho významu vrátane komunálnych odpadov s obsahom škodlivín z domácností

neprípustné:

V území nie je prípustné umiestňovať najmä:

- zariadenia s negatívnymi účinkami na stavby a zariadenia v ich okolí
- stavby občianskej vybavenosti areálového typu s vysokou koncentráciou návštevníkov a nárokov na obsluhu územia
- stavby na individuálnu rekreáciu
- areály priemyselných podnikov, zariadenia priemyselnej a poľnohospodárskej výroby
- skladové areály, distribučné centrá a logistické parky, stavebné dvory
- ČSPH s umyvárňou automobilov a plničkou plynu
- tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu
- zariadenia odpadového hospodárstva okrem prípustných v obmedzenom rozsahu
- stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou

Na pozemku parc.č. 1606 CKN, k.ú. Rača je umiestnená stavba „Polyfunkčný bytový dom Zrkadliská, ul. Kadnárova – Hečkova“.

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

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.

Územné rozhodnutie na predmetnú stavbu vydané stavebným úradom mestskej časti Bratislava-Rača č.SU-2446/2011/3050/2010PR zo dňa 4.3.2011 nadobudlo právoplatnosť 02.04.2014.

V súčasnosti pozemok parc.č. 1606 CKN tvorí spevnená plocha využívaná na parkovanie bývajúcich obyvateľov a je na ňom umiestnené umelecké dielo – plastika astronauta.



Ing. arch. Iveta Virsíková
odd. územného plánovania



MESTSKÁ ČASŤ BRATISLAVA-RAČA

Kubačova 21, 831 06 Bratislava 35

NAŠA ZNAČKA:

SÚ- 24462011/35052010PR

TOTO ROZHODNUTIE NADOBUDLO

PRÁVOPLATNOSŤ DŇA: 11.11.2011

V BRATISLAVE DŇA: 16.01.2011

PRACOVNÍK:

BRATISLAVA

4.3.2011



Územné rozhodnutie

Mestská časť Bratislava - Rača, ako vecne a miestne príslušný stavebný úrad I. stupňa podľa ust. § 117 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov, zákona Slovenskej národnej rady č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislave v znení neskorších predpisov, podľa §§ 2e a 4 zákona č. 416/2001 Z. z. o prechode niektorých pôsobností z orgánov štátnej správy na obce a vyššie územné celky v znení neskorších predpisov, Statútu hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy a § 46 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) na podklade vykonaného konania vedenom podľa ust. § 34 - 38 stavebného zákona zнова posúdilo návrh o vydanie územného rozhodnutia o umiestnení stavby, na základe rozhodnutia Krajského stavebného úradu v Bratislave č. A/2010/1808/KIZ zo dňa 19.7.2010, zosúladiť s ustanoveniami platnými v súčasnosti a rozhodlo o námietkach účastníkov konania a ustanovenia stavebného zákona a § 4 vyhl. MZP SR č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona vydváľa toľ

rozhodnutie o umiestnení stavby

„Polyfunkčný bytový dom Zrkadliská, ul. Kadnárova – Hečkova“

na pozemkoch p.č. 1606, 1607/3, 1509/2, 1628/6, 1629/3, k.ú. Rača.

pre navrhovateľa: VI GROUP Rača, spol. s r.o., Dorastenecká 46, 831 07 Bratislava

v objektivej skladbe:

SO 01 polyfunkčný bytový dom na pozemku p.č. 1606

SO 02 komunikácie a spevnené plochy na pozemku p.č. 1606

SO 03 zásobovanie elektrinou NN, VN, VO na pozemku p.č. 1606, 1607/3, 1509/2, 1629/3, 1628/6

SO 04 telekomunikácie, slaboproud na pozemku nie je predmetom tohto rozhodnutia

SO 05 zásobovanie vodou na pozemku p.č. 1606,

pozostáva z prekládky verejného vodovodu a prípojky

SO 06 kanalizácia spašková a dažďová, ktorá na pozemku p.č. 1606, 1509/2, 1607/3

pozostáva z prekládky verejnej kanalizácie, prípojky a odtučovača ropných látok

SO 07 terénne úpravy na pozemku p.č. 1606, 1509/2

SO 08 prístupová obslužná komunikácia na pozemku p.č. 1509/2

primárny teplovod od OST Hečkova 18

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 I. a II. nadzemnom podlaží a v III.-VIII. podlaží a bytmi pre trvalé bývanie.

Konstruktívne riešenie – železobetónový skelet a stienový nosný systém. Konštrukčná výška podzemného podlažia je 2700mm, ostatné nadzemné podlažia sú navrhované v konštrukčnej výške 2800mm.

Zakladanie bude na betónovej doske. Základové pomery budú bližšie určené v PD pre stavebné povolenie.

Navrhovaný polyfunkčný bytový dom bude oddelený od existujúceho bytového domu na pozemku p.č. 1627/7 a 1627/8 dilačiou tak, aby neboli vykonaní žiaden zásah do konštrukcie existujúceho bytového domu.

Pre vykonávanie údržby na konštrukcii susednej stavby bude zabezpečený prístup zo spoločných priestorov navrhovaného objektu, ktoré budú túto činnosť reálne umožňovať.

Vykurovanie – v I. NP osadená OST (odovzdaťacia stanica tepla)

Parikovací plochy pre vznikajúce bytové jednotky, obchodné a komerčné priestory sú navrhované v počte 23 miest na spevnené plochy na pozemku vo vlastnictve stavbníka, 42 miest v objekte.

Kontajnerové stojiská budú umiestnené pred objektom.

Zariadenie stavebníka bude umiestnené na pozemku p.č. 1606

Spevnené plochy a parkovacie miesta budú vybudované na pozemku p.č. 1606.

Prístup k objektu bude zabezpečený z pozemku p.č. 1607/3.

Celková zastavaná plocha nadstavby

864,5 m²

Spevnené plochy

816,2 m²

Verejná zeleň

220,3 m²

Rozdelenie bytových jednotiek

v časti „A“ (9 bytov)

III.NP - 1 x 1-izbový, 4 x 3-izbový, 1x 4-izbový

IV.NP - 1 x 1-izbový, 1 x 3-izbový, 1x 4-izbový

V časti „B“ (18 bytov)

III.- VIII.NP - 1 x 1-izbový, 1 x 3-izbový, 1x 2-izbový / v každom podlaží

Počet bytov spolu 27, počet komerčných priestorov 4, počet obchodných priestorov 1.

Pre umiestnenie stavby a pre jej projektovú prípravu sa v súlade s ust. § 39a ods. 2 a súvisiacimi ustanoveniami stavebného zákona a § 4 vyhl. č. 453/2000 Z.z. určujú tieto podmienky:

1. Stavba je umiestnená podľa dokumentácie spracovanej Ing. arch. Dušanom Dirajom, Bratislava júl/2008 doplnenej december/2009 a august/2010, autorizovanej architekt reg.č. 0405 AA. Situčný výkres je neďeliteľnou prílohou tohto rozhodnutia.

2. Polohové a výškové umiestnenie objektu polyfunkčného bytového domu osadeného na pozemku p.č. 1606; výškové osadenie stavby je ±0,00 = 145,63 m.n.m., B.p.v., ostatné relatívne výšky k ± 0,00:

o výška atiky strechy 8 podlažnej časti objektu.....23,10 m

o výška atiky strechy 4 podlažnej časti objektu.....9,04 m

polohové osadenie objektu polyfunkčného bytového domu

o na hranici pozemku s pozemkami p.č. 1627/8, 1628/6, 1629/3, 1509/2, 1619/3, 1607/3

o od obytného domu Hečkova 18 na pozemku p.č. 1605 je vo vzdialenosti 14,80m

o severná časť objektu bude osadená tak, aby vytvárala min. 4,5m voľný prístup k stavbám

o existujúcim aj navrhovaným

o juhovýchodná časť objektu bude osadená 3m od hranice s pozemkom p.č. 1509/2 pre možnosť

prístupu k obslužnej komunikácii

3. Umiestnenie ostatných objektov

o objekt spevnené plochy a komunikácie bude na ostatnej nezastavanej časti pozemku p.č. 1606

o hlavným objektom

o účelová komunikácia funkčnej triedy C3 s kategóriou MOK 3,75/30 bude umiestnená na pozemku

p.č. 1509/2 odsadená od navrhovaného objektu v najbližšej vzdialenosti 5,68m s prepojením na

spevnenú plochu na pozemku p.č. 1606 a bude sprístupňovať existujúci chodník umiestnený na

pozemku p.č. 1629/3

- o pripojenia na inž. sieť a prekládky verejných rozvodov budú na pozemkoch p.č. 1606, 1509/2, 1629/3, 1628/6, 1607/3 v zmysle predloženej situácie
4. Napojenia na inžinierske siete:
 - Odkanalizované – do existujúcej kanalizácie po jej prekládke
 - Pripojenie na vodovod – z existujúceho verejného vodovodu po jeho prekládke
 - Pripojenie na elektriku – na verejný rozvod po jeho prekládke
 - Pripojenie na teplovod – na existujúci verejný rozvod
 5. Projektová dokumentácia stavby pre stavebné povolenie musí byť vypracovaná v zmysle podmienok uvedených v tomto územnom rozhodnutí.
 6. V správejnej správe projektovej dokumentácie stavby pre stavebné povolenie je potrebné o. i. uviesť aj informácie o splnení podmienok určených v tomto rozhodnutí.
 7. Projektová dokumentácia pre stavebné povolenie musí byť spracovaná oprávnenými osobami v zmysle ust. § 45 ods. 1, 2a a § 46 stavebného zákona a v súlade s osobitnými predpismi. Musí byť vypracovaná v zmysle všetkých platných právnych predpisov v súlade s ust. §§ 43, 43a - l) a nasledujúcich a § 47 - 53 stavebného zákona, ako aj v súlade so súvisiacimi technickými normami a predpismi, hlavne z hľadiska bezpečnosti, požiarnej ochrany, hygienickej nezávadnosti a ochrany životného prostredia a požiadavkami vhl. MZP SR č. 532/2002 Z.z. ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu.
 8. Stavba vrátane zariadenia staveniska musí rešpektovať existujúce ako aj prekladané inž. siete ako aj ich ochranné pásma.
 9. V stavebnom konaní musí stavebník preukázať vlastnícky alebo iný vzťah k pozemku, na ktorom bude stavba, a ktorý ho k tejto činnosti opravňuje (§ 139 ods. 1 stavebného zákona).
 10. V PD pre stavebné povolenie bude spracovaný a stavebnému úradu predložený projekt sadových úprav prerokovaný s MČ Bratislava - Rača.
 11. Úz v rámci spracovania projektovej dokumentácie a počas uskutočňovania stavby rešpektovať platné Všeobecné záväzné nariadenia mesta Bratislavy súvisiace s výstavbou.
 12. Návrhom vhodnej organizácie výstavby zabezpečiť, aby nedošlo k ohrozeniu a neprimeranému obmedzeniu sprístupnenia, užívania susedných nehnuteľností a ich zásobovania médiami.
 13. V projektovej dokumentácii pre stavebné povolenie vymedziť konkrétnu plochu pre skládku materiálu a navrhnuť opatrenia na zabezpečenie bezpečnosti pohybu chodcov a cestnej dopravy.
 14. Stavebník je povinný miesto stavby v celom rozsahu zabezpečiť tak, aby nedošlo k ohrozeniu zdravia a aby bola zabezpečená bezpečnosť osôb, pešej i cestnej dopravy a to vhodným označením staveniska, zaistením proti vstupu cudzích osôb. Rešpektovať ust. § 43 stavebného zákona.
 15. Uskutočňovaním stavby nesmie dôjsť k poškodeniu a znečisteniu príjazdových komunikácií. V prípade potreby je bezpodmienečne nutné zabezpečiť ich okamžité čistenie.
 16. Preukázať v rámci stavebného konania riešenie nakladania s komunálnym odpadom a nakladania s odpadom zo stavebnej činnosti v súlade s platnými právnymi predpismi. Umiesť kontajnery resp. zberné nádoby pre komunálny odpad na vlastnom pozemku za dodržania hygienických, estetických a protipožiarnych podmienok; umiestnenie riešiť tak, aby obsluha zberného vozidla mala prístup na manipuláciu s odpadom. Odpady so stavebnej činnosti je držiteľ odpadov povinný odvozovať na zneškodnenie len fyzickým alebo právnickým osobám, ktoré sú na túto činnosť oprávnené, nepovoľuje sa odpad skladať, tento sa musí hneď po vyhovení odvieť k oprávnenému odberateľovi.

rozhodnutie č. SÚ- 2446/2011/3050/2010PR zo dňa 4.3.2011

3

17. Projekt pre stavebné povolenie bude spracovaný v súlade so zákonom č. 555/2005 o energetickej hospodárnosti budov.

18. Špecifické podmienky:

- o v PD pre stavebné povolenie preukázať riešenie zakladania stavby s ohľadom na existujúcu stavbu bytového domu na pozemku p.č. 1627/7, 8 a to tak, aby nebol vykonaný stavebný zásah do susednej stavby. V prípade zásahu do konštrukcie existujúcej susednej stavby je potrebný súhlas jej vlastníkov,
- o v projekte pre stavebné povolenie detailne riešiť spôsob výstavby navrhovaného objektu pri existujúcej časti stavby na pozemku p.č. 1627/8 pozdĺž celej výšky stavby, zvýšiť rez stavbou, z ktorého bude zrejmé vzájomné oddielovanie,
- o preveriť potrebu ochrany objektu proti prenikaniu radónu z podlažia v súlade s vhl. MZ SR č. 528/2007 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o požiadavkách na obmedzenie ožarovania z prírodného žiarenia
- o k stavebnému konaniu doriešiť vlastníkovi a správu k navrhovanej komunikácii a spevneným plochám, ktoré zabezpečujú prístup pre stavby na pozemkoch p.č. 1605 a 1627/4, 1627/5, 1627/6, 1627/7, 1627/8,
- o V PD pre stavebné povolenie preukázať zabezpečenie plynulého prechodu na existujúci peší prístup k zástavke elektrického na pozemku p.č. 1509/2,
- o k PD pre stavebné povolenie vypracovať inžinierskogeologický prieskum a v časti statika spracovať aj podrobné posúdenie vplyvu navrhovanej stavby na susedné nehnuteľnosti, prípadne návrh na konkrétne opatrenia,
- o v projekte organizácie výstavby je potrebné:
 - riešiť postup výstavby a zariadenie staveniska tak, aby bol zabezpečený stály prístup k objektom na pozemkoch p.č. 1605 a 1627/4, 1627/5, 1627/6, 1627/7, 1627/8 počas výstavby,
 - navrhnuť trasu dopravy stavebného materiálu a stavebných strojov, ktorá bude odsúhlasená správcov komunikácie,
- o prístup k stavbe v mieste zjazdu z pozemku 1607/3 na pozemok p.č. 1606 musí byť zachovaný v min. šírke 4,5 m,
- o v stavebnom konaní riešiť postupnosť povolenia stavieb tak, aby objekty súvisiace s objektom SO 01 polyfunkčný bytový dom boli ukončené a skolaudované pred jeho kolaudáciou,
- o objekty parkovisko, spevnené plochy a komunikácie pre prístup k objektom na pozemku p.č. 1627/4-8 sú stavbami, pre ktorých povoliujúcim orgánom je v súlade s § 16 zákona č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách špeciálny stavebný úrad,
- o V PD pre stavebné povolenie komunikácie bude odborným projektantom preukázané kapacitné napojenie na Kadrtovú ul. s ohľadom na už existujúcu zástavbu, prípadne navrhnuté opatrenia pre jeho naplnenie,
- o komunikačný priestor na pozemku p.č. 1606, ktorý bude zabezpečovať bezpečnosť a požiarny prístup k existujúcim bytovým domom Hečkova 8-16 a príjazd k bytovému domu na Hečkovej 18, bude v PD pre stavebné povolenie oddelený od ostatných spevnených plôch a bude povolený ako samostatný stavebný objekt,
- o prekládky vodohospodárskych zariadení a odľučovač ropných látok sú charakteru vodnej stavby v zmysle § 52 ods. 1 zákona č. 354/2004 Z.z. o vorách, na jej povolenie bude potrebné rozhodnutie vodohospodárskeho orgánu podľa § 26 vodného zákona,
- o pred podaním žiadosti o stavebné povolenie je potrebné doriešiť preloženie existujúceho umeleckého diela na pozemku p.č. 1606 v súlade s platnou legislatívou,
- o v PD pre stavebné povolenie bude definované osvetlenie priestranstva na základe dohody o majetkoprávnom vysporiadaní s jeho budúcou správcom,

rozhodnutie č. SÚ- 2446/2011/3050/2010PR zo dňa 4.3.2011

4

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 požiadaval 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 nespĺnil 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 zámeny pozemku parc.č. 1606 CKN, resp. požiadavka na riadne a objektívne posúdenie negatívnych vplyvov súčasného stavu - oplotenie 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.

FOTODOKUMENTÁCIA

Pozemok parc. č. 1606, k. ú. Rača



Prístupová cesta z JZ strany



Pohľad na pozemok smerom JV



Pohľad na pozemok pred BD na p.č. 1605



Pohľad na pozemok smerom SV



Pohľad na pozemok smerom Z



Pohľad na pozemok smerom SZ

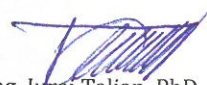
V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecká doložka fyzickej osoby

Znalecký úkon som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky v odbore Stavebníctvo, odvetviach Pozemné stavby a Odhad hodnoty nehnuteľností, pod evidenčným číslom 914986.

Znalecký úkon je zapísaný v denníku pod číslom 52/2019.

Zároveň vyhlasujem, že som si vedomý následkov vedome nepravdivého znaleckého úkonu.



Ing. Juraj Talian, PhD.