



Návrh

na uzatvorenie Zmluvy o spolupráci medzi mestskou časťou Bratislava – Rača a spoločnosťou VI GROUP Rača, spol. s r.o., ktorej predmetom je vyriešiť situáciu na pozemku „C“ KN parc.č.1606 zastavané plochy a nádvoría vo výmere 1901 m², zapísané na LV č. 4164 v k.ú. Rača

Predkladateľ:

Mgr. Ján Polakovič, v.r.
poslanec

Materiál obsahuje:

1. Uznesenie MR MZ MČ Bratislava-Rača
2. Dôvodová správa
3. Návrh Zmluvy o spolupráci

Zodpovedný:

JUDr. Renáta Korduliaková, v.r.
vedúca Kancelárie starostu

Spracovateľ:

JUDr. Renáta Korduliaková, v.r.
vedúca Kancelárie starostu

1.

Uznesenie Miestnej rady MZ MČ Bratislava-Rača

Miestna rada MZ MČ Bratislava-Rača po prerokovaní materiálu

odporúča

- a) schváliť Zmluvu o spolupráci medzi VI GROUP Rača, spol. s r.o. Roľnícka 157, 831 06 Bratislava, IČO 43 991 858 a mestskou časťou Bratislava- Rača, ktorej predmetom je vyriešiť situáciu na pozemku „C“ KN parc.č.1606 zastavané plochy a nádvoria vo výmere 1901 m², zapísané na LV č. 4164 v k.ú. Rača a to jeho rozdelením na menšie parcely, ktoré budú slúžiť na parkovanie vozidiel, následným odpredajom parciel fyzickým a právnickým osobám, ktoré prejavia záujem spoločnosťou VI GROUP Rača, spol. s r.o., a odkúpením nepredaných parciel mestskou časťou Bratislava Rača v predloženom znení
- b) schváliť kúpu pozemkov, ktoré vzniknú rozdelením pozemku parc.č. 1606, zastavané plochy a nádvoria vo výmere 1901 m², zapísané na LV č. 4164 v k.ú. Rača a ktoré nebudú odkúpené jednotlivými fyzickými a právnickými osobami za cenu určenú v zmluve o spolupráci
- c) zahrnúť sumu na kúpu pozemku vo výške 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. Územné rozhodnutie na predmetnú stavbu vydané MČ Bratislava-Rača č.SU-2446/2011/3050/2010PR zo dňa 4.3.2011 nadobudlo 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, spol. 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.

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 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.

15.11.2020 bol stavebník opätovne vyzvaný na odstránenie nedostatkov podania a zároveň bolo konanie prerušené. Zároveň stavebný úrad opätovne požiadal o záväzné stanoviská Hasičský a záchranný útvar hlavného mesta SR Bratislavy a Krajský pamiatkový úrad Bratislava.

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 - opltenie 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, kde však neboli úspešní.

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.

Miestne zastupiteľstvo na svojom zasadnutí 20.11.2019 neschválilo Memorandum o spolupráci s Hlavným mestom Slovenskej republiky Bratislavou, ktorého predmetom malo byť majetkovoprávne usporiadanie parc. č. 1606 CKN k.ú. Rača formou je odkúpenia do podielového spoluvlastníctva.

Z iniciatívy pána poslanca miestneho zastupiteľstva Mgr. Jána Polakoviča bolo uskutočnené rokovanie so spoločnosťou VI GROUP Rača, spol. s r.o. , kde bola opätovne otvorená diskusia o vyriešení situácie a z ktorého vzišiel návrh Zmluvy o spolupráci.