



MESTSKÁ ČASŤ BRATISLAVA-RAČA

Kubačova 21, 831 06 Bratislava 35

Č.: 11217/471/2015/UPSP-PR

Bratislava 23.07.2015

Rozhodnutie

Mestská časť Bratislava - Rača ako príslušný stavebný úrad (ďalej len „stavebný úrad“) podľa § 117 ods. 1 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov, § 7a ods. 2 písm. i) zákona Slovenskej národnej rady č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislave v znení neskorších predpisov, § 2 písm. e) a § 4 ods. 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 a čl. 67 Štatútu hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy podľa § 90 stavebného zákona prerokoval s účastníkmi konania a dotknutými orgánmi odstránenie stavby „**Vinohradnícke domy**“ na pozemkoch p.č. 2401/5 – ostatná plocha, 2406/59 – ostatná plocha, 2446/2 - vinica a 2453/3 – ostatná plocha, k.ú. Rača realizovanej Jurajom Obermajerom, Exnárova 45, 821 03 Bratislava bez stavebného povolenia.

Na základe výsledkov tohto konania podľa § 88 ods. 1 písm. b) a § 88a ods. 2 stavebného zákona a § 25 vyhlášky č. 453/2000 Z.z.

n a r i a d' u j e

Jurajovi Obermajerovi, Exnárova 45, 821 03 Bratislava (ďalej len „stavebník“)

odstránenie stavby

„**Vinohradnícke domy**“

na pozemkoch p.č. 2401/5 – ostatná plocha, 2406/59 – ostatná plocha, 2446/2 – vinica
a 2453/3 – ostatná plocha, k.ú. Rača

Popis zrealizovanej stavby:

štyri jednopodlažné a jeden dvojpodlažný objekt - samostatne stojace, nepodpivničené v štádiu rozostavanosti:

základové konštrukcie, podlahy, obvodové a vnútorné múry, stropy a strešné konštrukcie bez vonkajších a vnútorných omietok, bez výplní otvorov a technických zariadení. Pri vstupe na pozemok p.č. 2446/2, k.ú. Rača sa nachádza betónová stena so skriňami pre meracie zariadenia na prípojky elektrika a plyn a centrálna vodomerná šachta s vodovodnou prípojkou.

Pozemok je sprístupnený z komunikácie Pri kolíske.

Pre odstránenie určuje tieto podmienky:

1. Vlastník stavby zabezpečí vykonanie prác pri odstránení stavby na to oprávnenou právnickou osobou.
2. Stavba bude odstraňovaná v súlade s § 42 ods.1 vyhlášky 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 a orientácie v platnom znení a to tak, aby v priebehu prác nedošlo k ohrozeniu bezpečnosti, života a zdravia osôb, k vzniku požiaru.
3. Stavebník predloží v lehote do 30 dní odo dňa právoplatnosti tohto rozhodnutia na stavebný úrad technologický postup odstraňovania stavby spracovaný oprávnenou osobou.
4. Stavba sa odstraňuje podľa vopred určeného technologického postupu. Ak je v stavbe zabudovaný výrobok obsahujúci azbest, treba zabezpečiť odbornú demontáž takéhoto výrobku so súhlasom

príslušného orgánu na ochranu zdravia a jeho zneškodnenie oprávnenou fyzickou osobou alebo právnickou osobou.

5. Pri odstraňovaní stavby nesmie byť ohrozená stabilita žiadnej inej stavby ani prevádzkyschopnosť sietí technického vybavenia v dosahu stavby.
6. Okolie odstraňovanej stavby nesmie byť touto činnosťou a jej dôsledkami nadmerne obťažované.
7. Sutina a odpadový materiál z odstraňovanej stavby sa musí odstraňovať bezodkladne a nepretržite tak, aby nedochádzalo k narušeniu bezpečnosti a plynulosti prevádzky na pozemných komunikáciách a nenarúšalo sa životné prostredie.
8. Odstránenie stavby bude uskutočnené jej rozobratím, bez použitia trhavín.
9. Vlastník stavby po jej odstránení uvedie pozemok stavbou dotknutý do primerane pôvodného stavu.
10. Vlastník stavby je povinný odstrániť stavbu do 60 dní odo dňa právoplatnosti tohto rozhodnutia.
11. Materiál získaný odstránením stavby bude likvidovaný v súlade so zákonom o odpadoch v platnom znení.

V konaní neboli uplatnené námietky účastníkov konania.

Odôvodnenie:

Dňa 3. a 4. 4.2014 pri výkone štátneho stavebného dohľadu bolo zistené, že na pozemku p.č. 2452 registra „E“, k.ú. Rača a na pozemku p.č. 2453 registra „C“, k.ú. Rača sa realizujú terénne úpravy pre sprístupnenie terás. Stavebník bol vyzvaný k zastaveniu stavebných prác so zápisom do zápisnice. *(Stav podľa výpisu z katastra nehnuteľností zo dňa 05.05.2014 na pozemkoch p.č. 2446/2, 2453/3, 2406/59, k.ú. Rača.)*

Dňa 16.04.2014 bol opätovne vykonaný štátny stavebný dohľad, pri ktorom bolo zistené, že na hornej terase sú vybudované základy s podlahou na jednu stavbu, na druhej terase základy, podlaha a obvodové múry pre jednu stavbu a základové pásy pre druhú stavbu. Stavebník bol vyzvaný k zastaveniu stavby so zápisom do zápisnice, kde sa vyjadril, že stavbu nezastaví.

Dňa 12.05.2014 na základe výkonu štátneho stavebného dohľadu bolo zistené, že na pozemku p.č. 2446/2, k.ú. Rača, boli dobudované ďalšie stavby a zistený bol nasledovný stav rozostavanosti:

- I. terasa - 1. stavba vpravo - základové pásy
2. stavba vľavo - základové pásy, podlaha, obvodové múry vo výške I.NP
- II. terasa - 1. stavba vpravo - základové pásy, podlaha, obvodové múry vo výške I.NP
2. stavba vľavo - základové pásy, podlaha, obvodové múry vo výške I.NP, strop
- III. terasa- 1. stavba vpravo - základové pásy, podlaha, obvodové múry vo výške I.NP

Dňa 12.05.2014 bol stavebník výzvou štátneho stavebného dohľadu doručenu 21.05.2014 vyzvaný, aby nepokračoval so stavebnými prácami súvisiacimi s nepovolenými stavbami na pozemkoch p.č. 2446/2, 2453/3, 2406/59, k.ú. Rača .

V zmysle ustanovenia § 88a ods. 1 stavebného zákona „*ak stavebný úrad zistí, že stavba bola postavená bez stavebného povolenia, začne z úradnej povinnosti konanie a vyzve stavebníka stavby, aby v určenej lehote predložil doklady o tom, že dodatočné povolenie nie je v rozpore s verejnými záujmami, chránenými stavebným zákonom a osobitnými právnymi predpismi.*“

Z uvedených dôvodov stavebný úrad dňa 12.05.2015 pod č. 6744/1081/2014/UPSP-PR **oznámil stavebníkovi začatie konania podľa § 88 a § 88a stavebného zákona a vyzval stavebníka k predloženiu:**

- žiadosti o dodatočné povolenie stavby,
- originál výpisu z listu vlastníctva na pozemky, na ktorých je stavba postavená a kópiu katastrálnej mapy, vzťah stavebníka k pozemkom, na ktorých je stavba postavená,

- doklady o tom, že dodatočné povolenie stavby nie je v rozpore s verejnými záujmami, chránenými stavebným zákonom a osobitnými právnymi predpismi a to vyjadreniami dotknutých orgánov štátnej a verejnej správy a vlastníkov inžinierskych sietí z hľadiska ich záujmov vzhľadom na zrealizovanú stavbu,
- 2 x projektovú dokumentáciu spracovanú oprávnenou osobou so zakreslením skutkového stavu a uvedením štádia rozostavanosti v rozsahu v zmysle vyhlášky č. 453/2000 Z.z.,
- doklad o uhradení správneho poplatku v zmysle zákona NR SR č. 145/1995 Z.z. o správnych poplatkoch v znení neskorších predpisov

a prerušil konanie podľa § 29 ods. 1 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom poriadku v znení neskorších predpisov s určením termínu na predloženie dokladov.

Zároveň poučil stavebníka o znení § 88a ods. 2 stavebného zákona „*ak vlastník stavby požadované doklady nepredloží v určenej lehote, alebo ak sa na ich podklade preukáže rozpor s verejnými záujmami, stavebný úrad nariadi odstránenie stavby.*“

V prípade, že stavba je realizovaná bez stavebného povolenia alebo v rozpore s ním, dôkazové bremeno k preukázaniu, že stavba nie je v rozpore s verejnými záujmami spočíva na vlastníkovi stavby, keďže sa dopustil porušenia zákona. Vlastník stavby si musí sám a na vlastné náklady zaobstarat' všetky potrebné doklady a náležitosti.

Rovnako stavebník musí preukázať, že k pozemku, na ktorom je stavba postavená, má vlastnícke alebo iné právo. Iné právo k pozemkom sa preukazuje v súlade s § 139 ods. 1 písm. a) stavebného zákona.

Dňa 14.05.2014 bol vykonaný štátny stavebný dohľad, kde bolo zistené, že stavebné práce neboli zastavené.

Dňa 18.06.2014 stavebník podal žiadosť o dodatočné povolenie stavby „5x jednoduchá prízemná stavba, číslo parc. reg. „C“ KN 2401/5, 2406/59, 2446/2, a 2453/3“. K žiadosti bola pripojená len projektová dokumentácia s názvom stavby „Vinohradnícke domy Rača“, výpis z listu vlastníctva a kópia katastrálnej mapy. Až z týchto dokladov mal možnosť stavebný úrad sa dozvedieť aký druh stavieb je uskutočňovaný. Vzhľadom na túto skutočnosť preto v záznamoch z výkonu štátneho stavebného dohľadu sú realizované objekty uvádzané len ako „stavby“ prípadne „nadzemné stavby“.

Nakoľko stavebník v konaní o dodatočnom povolení stavby nepredložil všetky požadované podklady, ktoré boli potrebné na posúdenie najmä, že existencia stavby nie je v rozpore s verejnými záujmami, stavebný úrad vyzval stavebníka dňa 26.06.2014 pod č. 10068/1667/2014/UPSP-PR na predloženie potrebných podkladov pre dodatočné povolenie stavby.

Dňa 23.06.2014 orgán štátneho stavebného dohľadu oznámil na stavebný úrad v súlade s § 102 ods.2 stavebného zákona, že stavebník neuposlúchol výzvu štátneho stavebného dohľadu a pokračuje s nepovolenými stavebnými prácami.

Dňa 23.06.2014 bolo vydané rozhodnutie na zastavenie stavebných prác na stavbe pod č. 9917/1618/UPSP-PR právoplatné dňa 25.7.2014.

Dňa 04.08. 2014 boli doložené nájomné zmluvy z roku 2013 s vlastníkmi pozemku reg. „E“ KN, parc. č. 2452 o výmere 6.255 m², druh pozemku vinice uvedenými na LV č. 4357 (*Stav podľa výpisu z katastra nehnuteľností zo dňa 05.05.2014 a 18.06.2014 na pozemkoch p.č. 2446/2, 2453/3, 2406/59,2401/5, k.ú. Rača.*).

Týmito zmluvami o nájme preukazoval podľa § 139 ods. 1 stavebného zákona stavebník svoj vzťah k užívaniu pozemkov.

Podľa listu vlastníctva č. 4357 sú vlastníkmi pozemkov registra „C“, parc. č. 2446/2, 2453/3, 2401/5 a 2406/59 k.ú. Rača Ing. arch. Helena Macková, rod. Lednárová, bytom New York, USA, v podiele 1/4, Dana Stúpalová, rod. Lednárová, bytom Vrbová 8594/6, Bratislava v podiele 22/48 a Ladislav Obermajer, bytom Exnárova 3135/45, Bratislava v podiele 14/48.

Dňa 04.08.2014 požiadal stavebník o predĺženie lehoty na doloženie dokladov.

Dňa 04.08.2014 bol vykonaný štátny stavebný dohľad, kde bolo konštatované, že boli ukončené stropné konštrukcie na všetkých piatich objektoch a zrealizovaná vodovodná prípojka.

Nakoľko stavebník v stavbe pokračoval a nerešpektoval zastavenie stavby stavebný úrad listom zo dňa 17.10.2014 nesúhlasil s predĺžením lehoty na doloženie dokladov a vyzval stavebníka na predloženie dokladov.

Dňa 22.10.2014 sa na stavebný úrad dostavili vlastník pozemku Ladislav Obermajer a stavebník Juraj Obermajer, kde sa vyjadrili do zápisnice, že ide o vinohradnícke domy s účelom riešenia bývania pre rodinu.

Dňa 05.11.2014 stavebník doručil na stavebný úrad odpoveď na výzvu, v ktorom oznamuje, že z dôvodu nekonania príslušných orgánov a neexistencie lehôt nie je reálne v stanovenej lehote doručiť doklady o tom, že stavba nie je v rozpore s verejnými záujmami a popiera pokračovanie v stavebných prácach. Zároveň priložil výpis z LV a kópiu katastrálnej mapy, ktoré boli totožné s už predloženými dokladmi.

Dňa 11.11.2014 pri výkone štátneho stavebného dohľadu bolo zistené, že piaty dom na poslednej terase je nadstavený o 2. nadzemné podlažie.

Stavebný úrad dňa 21.11.2014 obdržal záväzné stanovisko Hlavného mesta SR Bratislavy, v rámci posúdenia stavby vo vzťahu k Územnému plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov, v ktorom sa konštatuje, že uvažovaný zámer umiestnenie 5 rovnakých samostatne stojacich jednopodlažných „vinohradníckych domov“ je v rozpore s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov a preto vydalo nesúhlasné stanovisko. V odôvodnení uvádza, že ide o rozpor z hľadiska funkčného využitia plôch, nakoľko predmetná stavba nesúvisí s funkčným využitím daného územia.

Dňa 12.03.2015 bol vykonaný štátny stavebný dohľad, na ktorom bol zistený stav rozostavanosti:

základové konštrukcie, podlahy, obvodové a vnútorné múry, stropy a strešné konštrukcie bez vonkajších a vnútorných omietok, bez výplní otvorov a technických zariadení na všetkých objektoch, z ktorých štyri boli jednopodlažné a jeden, na poslednej hornej terase, dvojpodlažný. Pri vstupe na pozemok p.č. 2446/2, k.ú. Rača sa nachádza betónová stena so skriňami pre meracie zariadenia na prípojky električky a plyn a centrálna vodomerná šachta s vodovodnou prípojkou.

Vzhľadom k obsahu predložených podkladov a zistených skutočností stavebný úrad oznámil dňa 13.03.2015 pod č. 3538/471/2015/UPSP-PR všetkým známym účastníkom konania o odstránení stavby a dotknutým orgánom nariadenie ústneho pojednávania za účelom objasnenia veci. Nakoľko jeden z účastníkov konania mal adresu, na ktorú stavebný úrad v minulosti márne doručoval písomnosť, stavebný úrad doručoval oznámenie pre účastníkov konania verejnou vyhláškou. Zároveň však zasielal písomnosť tým účastníkom, ktorých adresy boli známe, na vedomie.

Ústneho pojednávania sa nezúčastnil nikto. Účastníka konania nemožno nútiť, aby sa vyjadril k podkladom rozhodnutia, pretože je to jeho právo a nie povinnosť.

Z dôvodu zaobstarania si potrebných podkladov pre rozhodnutie stavebný úrad v súlade s § 41 správneho poriadku predvolal na deň 21.05.2015 stavebníka na ohliadku stavby realizovanú v súlade s § 38 ods. 1 správneho poriadku. Stavebník sa bez ospravedlnenia v stanovený termín nedostavil.

Nakoľko bolo so stavebníkom riešené aj priestupkové konanie, stavebný úrad pri prejednaní priestupku sa dotazoval stavebníka (v priestupkovom konaní „obvineného“) na jeho neprítomnosť na konaní dňa 14.04.2015 a následne na ohliadke dňa 21.05.2015 k odstráneniu stavby. Stavebník sa vyjadril, že sa týchto konaní nebude zúčastňovať.

V konaní zaslali stanovisko:

1. Hlavné mesto SR Bratislava, Magistrát hlavného mesta SR Bratislavy, Primaciálne nám. 1, P.O.BOX 192, 814 99 Bratislava
2. Hasičský a záchranný útvar hlavného mesta SR Bratislavy, Radlinského 6, 811 07 Bratislava

3. Dopravný úrad, Letisko M.R. Štefánika, 823 05 Bratislava

Podľa § 43 stavebného zákona „*Stavba je stavebná konštrukcia postavená stavebnými prácami zo stavebných výrobkov, ktorá je pevne spojená so zemou alebo ktorej osadenie vyžaduje úpravu podkladu.*“

Podľa § 54 stavebného zákona „*Stavby, ich zmeny a udržiavacie práce na nich sa môžu uskutočňovať iba podľa stavebného povolenia alebo na základe ohlásenia stavebnému úradu.*“

Podľa § 55 ods. 1 stavebného zákona „*Stavebné povolenie sa vyžaduje, pokiaľ tento zákon a vykonávacie predpisy k nemu alebo osobitné predpisy neustanovujú inak, pri stavbách každého druhu bez zreteľa na ich stavebnotechnické vyhotovenie, účel a čas trvania; stavebné povolenie sa vyžaduje aj pri zmene stavieb, najmä pri prístavbe, nadstavbe a pri stavebných úpravách.*“

Podľa § 55 ods. 2 písm. a) stavebného zákona „*Ohlásenie stavebnému úradu postačí pri jednoduchej stavbe, jej prístavbe a nadstavbe, ak tak určil stavebný úrad v územnom rozhodnutí...*“

Skutočnosť, že ide o stavbu a že predmetná stavba bola postavená bez stavebného povolenia, bola v konaní nepochybne preukázaná.

Z výsledkov konania podľa § 88a ods. 2 vyplýva, že predmetnú stavbu nemožno dodatočne povoliť, pretože je umiestnená v rozpore s platnou územnoplánovacou dokumentáciou, čo bolo preukázané záväzným stanoviskom Hlavného mesta SR Bratislavy zo dňa 09.10.2014 doručené na stavebný úrad 21.11.2014 a v konaní nebolo predložené iné stanovisko, ktoré by bolo vyvrátilo toto konštatovanie.

Stavebník nepredložil ani ďalšie požadované doklady, potrebné na posúdenie možnosti povolenia stavby a preto stavebný úrad zvážil, že je bezpredmetné predĺžovanie lehoty na ich doručenie.

Podľa § 88a ods. 2 stavebného zákona „*Ak vlastník stavby požadované doklady nepredloží v určenej lehote alebo ak sa na ich podklade preukáže rozpor stavby s verejným záujmom, stavebný úrad nariadi odstránenie stavby.*“

Z uvedeného vyplýva, že dodatočné povolenie stavby by bolo v rozpore s verejným záujmom vyjadreným v platnej územnoplánovacej dokumentácii, teda so záujmami chránenými právnym poriadkom.

Stavebný úrad v konaní v súlade s § 32 správneho poriadku sa výzvami a za pomoci orgánu štátneho stavebného dohľadu realizovaním výkonu štátneho stavebného dohľadu snažil v čo najväčšej miere presne a úplne zistiť skutočný stav vecí. Úplnosť zistenia podkladov znamená, že boli vykonané všetky prešetrenia a dôkazy, ktoré majú pre danú vec rozhodujúci význam a ktoré si vedel stavebný úrad v rámci svojej kompetencie zabezpečiť.

Stavebný úrad preto nariadil odstránenie tejto stavby za podmienok určených na základe konania tak, aby odstraňovaním stavby neboli dotknuté práva a právom chránené verejné záujmy.

Poučenie

Proti tomuto rozhodnutiu môže účastník konania podať do 15 dní odo dňa jeho oznámenia odvolanie v súlade s § 53 a § 54 správneho poriadku na Okresný úrad Bratislava, odbor výstavby a bytovej politiky prostredníctvom Mestskej časti Bratislava–Rača.

Toto rozhodnutie je po vyčerpaní riadneho opravného prostriedku preskúmateľné súdom.

Mgr. Peter Pilinský
starosta

Doručí sa verejnou vyhláškou:

1. Juraj Obermajer, Exnárova 45, 821 03 Bratislava
2. Ladislav Obermajer, Exnárova 3135/45, 821 03 Bratislava
3. Dana Stúpalová, Vřbová 8594/6, 821 07 Bratislava
4. Ing. arch. Helena Macková r. Lednárová, 9 Pine Wood Circle, North White Plains 10603, New York, USA
5. Ing. Jozef Majka, Hlinická 4, 831 05 Bratislava
6. Ing. arch. Štefan Sivák, Znievska 40, 851 06 Bratislava /projektant/

Na vedomie:

7. Juraj Obermajer, Exnárova 45, 821 03 Bratislava
8. Ladislav Obermajer, Exnárova 3135/45, 821 03 Bratislava
9. Dana Stúpalová, Vřbová 8594/6, 821 07 Bratislava
10. Ing. Jozef Majka, Hlinická 4, 831 05 Bratislava
11. Ing. arch. Štefan Sivák, Znievska 40, 851 06 Bratislava
12. Hlavné mesto SR Bratislava, Magistrát hlavného mesta SR Bratislavy, Primaciálne nám. 1, P.O.BOX 192, 814 99 Bratislava
13. MČ Bratislava – Rača, Oddelenie ŽP, Kubačova 21, 831 06 Bratislava
14. Okresný úrad Bratislava, pozemkový a lesný odbor, Staromestská 6, 814 40 Bratislava
15. Dopravný úrad, Letisko M.R. Štefánika, 823 05 Bratislava
16. SPP - distribúcia, a.s., Mlynské nivy 44/b, 825 19 Bratislava 26
17. Západoslovenská distribučná, a.s., Čulenova 6, 816 47 Bratislava
18. Bratislavská vodárenská spoločnosť, a.s., Prešovská 48, 826 46 Bratislava

Toto rozhodnutie má povahu verejnej vyhlášky z dôvodu neznámeho pobytu účastníka konania a musí byť vyvesené po dobu 15 dní na úradnej tabuli. Posledný deň tejto lehoty je dňom doručenia. Zároveň je vyhláška vyvesená v mieste stavby.

Vyvesené: 04.08.2015 na úradnej tabuli MČ Bratislava - Rača Zvesené: 19.08.2015