

Materiál na rokovanie
Mestskej rady
hlavného mesta SR Bratislavy
dňa **12.04.2018**

N Á V R H

**na schválenie prípadu hodného osobitného zreteľa týkajúceho sa nájmu častí pozemkov
v Bratislave, k. ú. Petržalka, parc. č. 2545/1, parc. č. 2545/2
pre spoločnosť OTP Buildings, s.r.o., so sídlom v Bratislave**

Predkladateľ:

Mgr. Martin Maruška, v. r.
riaditeľ magistrátu

Materiál obsahuje:

1. Návrh uznesenia
2. Dôvodovú správu

Prílohy materiálu č. 3.-13. sú umiestnené na
CD nosiči

Zodpovedný:

Mgr. Tomáš Szabo, v. r.
riaditeľ sekcie správy nehnuteľností

3. Žiadosti 3x
4. Dohodu o plnomocenstve
5. Výpis z obchodného registra
6. Kópiu z katastrálnej mapy 3x
7. Situáciu
8. Ortofotomapu
9. Listy vlastníctva 2x
10. Stanoviská odborných útvarov
magistrátu 8 x
11. Stanovisko starostu mestskej časti
Bratislava-Petržalka
12. Záväzné stanovisko hl. mesta SR
Bratislavy k investičnej činnosti
13. Územné rozhodnutie a doplňujúce
rozhodnutie o odvolaniach
14. Návrh nájomnej zmluvy

Spracovateľ:

JUDr. Marta Macová, v. r.
vedúca oddelenia nájomov majetku

JUDr. Beáta Nagyová, v. r.
oddelenie nájomov majetku

Ing. Janka Mateičková
oddelenie geodetických činností
v. z. Jana Sedláková, v. r.
oddelenie geodetických činností

Návrh uznesenia

Mestská rada po prerokovaní materiálu

odporúča

Mestskému zastupiteľstvu hlavného mesta SR Bratislavy

schváliť ako prípad hodný osobitného zreteľa podľa § 9a ods. 9 písm. c) zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov nájom častí pozemkov registra „C“ KN v Bratislave, k. ú. Petržalka, parc. č. 2545/1 – ostatné plochy vo výmere 807 m², parc. č. 2545/2 – zastavané plochy a nádvoria vo výmere 93 m², celkom 900 m², spoločnosti OTP Buildings, s.r.o., so sídlom Tallerova 10 v Bratislave, IČO 35942541, za účelom užívania spevnenej plochy na parkovanie motorových vozidiel obyvateľov mestskej časti Bratislava-Petržalka na ploche 800 m² (40 parkovacích miest) a vjazdu a výjazdu k nej na ploche 100 m² počas výstavby Polyfunkčného bytového domu VAZEX, Bratislava, na Jasovskej ulici, na pozemkoch parc. č. 2548/11, 2594/1, 2595/1, 2597, 2598, 2599/5, 2600, 2601, 2602, 2603, 2604, na dobu určitú 2 roky, za nájomné:

1. 4,25 Eur/m²/rok – plocha pod parkoviskom, čo predstavuje pri výmere 800 m² ročne sumu 3 400,00 Eur,
2. 6,00 Eur/m²/rok – plocha pod vjazdom a výjazdom, čo predstavuje pri výmere 100 m² ročne sumu 600,00 Eur,

s podmienkami:

1. Nájomná zmluva bude s nájomcom podpísaná do 30 dní od schválenia uznesenia v Mestskom zastupiteľstve hlavného mesta SR Bratislavy. V prípade, že nájomná zmluva v tejto lehote nebude nájomcom podpísaná, toto uznesenie stratí platnosť.
2. V prípade, že Polyfunkčný bytový dom VAZEX nebude zrealizovaný v období do 2 rokov od účinnosti nájomnej zmluvy, nájomca v lehote 3 mesiace pred uplynutím doby nájmu požiada prenajímateľa o jej predĺženie formou uzatvorenia dodatku k nájomnej zmluve, ktoré bude schválené v Mestskom zastupiteľstve hlavného mesta SR Bratislavy.
3. Parkovisko zostane verejné, nespoplatnené a nevyhradené.

Navrhovaný nájom pozemkov registra „C“ KN, parc. č. 2545/1, parc. č. 2545/2, k. ú. Petržalka, pre spoločnosť OTP Buildings, s.r.o., Tallerova 10, Bratislava, predkladáme ako prípad hodný osobitného zreteľa podľa § 9a ods. 9 písm. c) zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov z dôvodu zabezpečenia dočasných 40 parkovacích miest počas výstavby Polyfunkčného bytového domu VAZEX na Jasovskej ulici v Bratislave, ako vyvolanou investíciou riešenou na pozemkoch vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy podľa vydaného územného rozhodnutia, hlavné mesto SR Bratislava vyjadrilo súhlas ako dotknutý orgán a žiadateľ preukáže nájomnou zmluvou svoj vzťah k pozemkom v konaní pred stavebným úradom (podľa § 139 ods.1 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov).

Dôvodová správa

PREDMET : Pozemky vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy
Pozemky registra „C“ KN, k. ú. Petržalka, LV č. 1748, Jasovská ulica
- časť parc. č. 2545/1 – ostatné plochy vo výmere 807 m²
- časť parc. č. 2545/2 – zastavané plochy vo výmere 93 m²
celková výmera 900 m²

ŽIADATEĽ : **OTP Buildings, s.r.o.**
Sídlo : Tallerova 10, 811 02 Bratislava
IČO : 35 942 541

ŠPECIFIKÁCIA POZEMKOV :

k.ú.	parc. č.	LV č.	druh pozemku	celková výmera	výmera na prenájom	účel prenájmu
Petržalka	2545/1	1748	ostatné plochy	3120	807 m ²	parkovanie
Petržalka	2545/2	1748	zastav. plochy	148	93 m ²	parkovanie
				----- 900 m²		

Pozemky sú vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy, neboli zverené do správy príslušnej mestskej časti, neboli na ne uplatnené reštitučné nároky.

ÚČEL NÁJMU :

Užívanie spevnenej plochy na parkovanie na ploche 800 m² (40 parkovacích miest) a vjazdu a výjazdu k nej na ploche 100 m² pre motorové vozidlá obyvateľov Petržalky počas výstavby Polyfunkčného bytového domu VAZEX, Bratislava na Jasovskej ulici, na pozemkoch parc. č. 2548/11, 2594/1, 2595/1, 2597, 2598, 2599/5, 2600, 2601, 2602, 2603, 2604.

DOBA NÁJMU :

Nájomná zmluva bude uzatvorená **na dobu určitú 2 roky**.

V prípade, že Polyfunkčný bytový dom VAZEX nebude zrealizovaný v období do 2 rokov od účinnosti nájomnej zmluvy, nájomca v lehote 3 mesiace pred uplynutím doby nájmu požiada prenajímateľa o jej predĺženie formou uzatvorenia dodatku k nájomnej zmluve, ktoré bude schválené v Mestskom zastupiteľstve hlavného mesta SR Bratislavy.

VÝŠKA NAVRHOVANÉHO NÁJOMNÉHO :

Cena prenájmu je stanovená v súlade s Rozhodnutím č. 33/2015 primátora hlavného mesta SR Bratislavy, ktorým sa ustanovujú ceny prenájmov a ceny predbežnej odplaty za vecné bremeno, vo výške:

- 4,25 Eur/m²/rok** – plocha pod parkoviskom, čo predstavuje pri výmere 800 m² ročne sumu 3 400,00 Eur (Tabuľka 100, položka 182 – „parkovanie podľa STN 736053“).
- 6,00 Eur/m²/rok** – plocha pod vjazdom a výjazdom, čo predstavuje pri výmere 100 m² ročne sumu 600,00 Eur (Tabuľka 100, položka 121 – „prístup na pozemok pre nepodnikateľské účely“).

SKUTKOVÝ STAV :

Spoločnosť OTP Buildings, s.r.o., Talleova 10, 811 02 Bratislava, v zastúpení spoločnosti Marizil s.r.o., Budovateľská 1, 821 08 Bratislava (ďalej len „žiadateľ“) sa obrátila na hlavné mesto SR Bratislavu so žiadosťou zo dňa 24.07.2017 a jej doplneniami zo dňa 28.08.2017 a 29.09.2017, o prenájom častí pozemkov registra „C“ KN, k.ú. Petržalka, parc. č. 2545/1 – ostatné plochy vo výmere 807 m², parc. č. 2545/2 – zastavané plochy a nádvoria vo výmere 93 m², celkovo 900 m², za účelom užívania spevnenej plochy na parkovanie na ploche 800 m² (40 parkovacích miest) a vjazdu a výjazdu k nej na ploche 100 m² pre motorové vozidlá obyvateľov Petržalky počas výstavby Polyfunkčného bytového domu VAZEX, Bratislava na Jasovskej ulici, na pozemkoch parc. č. 2548/11, 2594/1, 2595/1, 2597, 2598, 2599/5, 2600, 2601, 2602, 2603, 2604.

Ide o zabezpečenie dočasného parkovania motorových vozidiel obyvateľov a návštevníkov Petržalky ako vyvolanej investície v rámci územného konania počas výstavby Polyfunkčného obytného domu VAZEX. Na uvedených pozemkoch je vybudovaná spevnená plocha, ktorá je využívaná ako Zberňa surovín a v súčasnosti sú pozemky nevyužívané. Osobitnou podmienkou Územného rozhodnutia je, že stavebník musí pred začatím výstavby stavebného objektu SO 02 Polyfunkčný bytový dom a počas celej doby jeho výstavby zabezpečiť bezplatné verejné parkovanie v počte aspoň 40 parkovacích miest, ako náhradu za zrušené parkovacie miesta na pozemkoch, na ktorých bude budovaný Polyfunkčný bytový dom.

Po vybudovaní Polyfunkčného bytového domu bude dočasné parkovisko zrušené a nájomná zmluva ukončená ku kolaudácii stavby Polyfunkčného bytového domu.

K zámeru výstavby stavby „Polyfunkčný bytový dom Jasovská“ bolo dňa 11.11.2013 vydané súhlasné záväzné stanovisko hlavného mesta SR Bratislavy k investičnej činnosti.

Dňa 10.07.2015 mestská časť Bratislava-Petržalka vydala Rozhodnutie č. 247/2015-UKSP/Vč-14 o umiestnení stavby „Polyfunkčný bytový dom VAZEX, Bratislava-Petržalka“, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 08.02.2016 (Rozhodnutím č. OU-Ba-OVBP2-2016/6969-KOL zo dňa 12.01.2016 Okresný úrad Bratislava zamietol odvolanie Ing. Jána Gajdoša, Ing. Lýdie Ovečkovej a Rudolfa Kráľoviča).

Polyfunkčný bytový dom bude umiestnený na pozemkoch v k.ú. Petržalka parc. č. 2548/11, 2594/1, 2595/1, 2597, 2598, 2599/5, 2600, 2601, 2602, 2603, 2604, LV č. 5086 vo vlastníctve žiadateľa. Inžinierskymi sieťami budú dotknuté ďalšie pozemky. V súčasnosti sa na nich nachádza parkovisko, spevnené plochy a zeleň.

Polyfunkčný bytový dom VAZEX bude podpivničený, zložený z troch radových chodbových sekcií. Dve krajné majú 1 podzemné garážové podlažie a 6 nadzemných podlaží – prízemie obsahuje domovú a občiansku vybavenosť, na 2-6 nadzemnom podlaží budú byty. Stredná sekcia má 1 podzemné garážové podlažie a 3 nadzemné podlažia – na prízemí budú obchodné prevádzky a na 2-3 nadzemnom podlaží administratíva. Počet parkovacích miest spolu 307 – z toho 153 v integrovanej hromadnej garáži v 1 podzemnom podlaží a 37 v integrovaných garážach na 1 nadzemnom podlaží a 117 na teréne a streche garáží. Z celkového počtu parkovacích miest bude vyčlenená náhrada za zabraté jestvujúce verejné parkovisko, zabezpečená bude ako verejné bezplatné parkovanie v počte 80 parkovacích miest, z toho už v etape prípravy územia 40 parkovacích miest.

Navrhovaný nájom pozemkov registra „C“ KN, parc. č. 2545/1, parc. č. 2545/2, k .ú. Petržalka pre spoločnosť OTP Buildings, s.r.o., Talleova 10, Bratislava predkladáme ako prípad hodný osobitného zreteľa v zmysle § 9a ods. 9 písm. c) zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov z dôvodu zabezpečenia dočasných 40 parkovacích miest počas výstavby Polyfunkčného bytového domu VAZEX na Jasovskej ulici v Bratislave, ako vyvolanou investíciou riešenou na pozemkoch vo vlastníctve hlavného mesta v zmysle vydaného územného rozhodnutia, hlavné mesto vyjadrilo súhlas ako dotknutý orgán a žiadateľ preukáže nájomnou zmluvou svoj vzťah k pozemkom v konaní pred stavebným úradom (podľa § 139 ods.1 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov).

STANOVISKÁ K NÁJMU :

- Oddelenie usmerňovania investičnej činnosti – Územný plán hlavného mesta SR Bratislava, rok 2007, v znení zmien a doplnkov, stanovuje pre územie, ktorého súčasťou sú :
Pozemky parc. č. 2545/1,2 - funkčné využitie územia : **zmiešané územia obchodu a služieb výrobných a nevýrobných**, číslo funkcie 502, **stabilizované územie**.
Podmienky funkčného využitia plôch:
Územia pre umiestňovanie obslužných zariadení obchodu, výrobných a nevýrobných služieb s príslušnými súvisiacimi činnosťami. Súčasťou územia sú plochy zelene, vodné plochy ako súčasť parteru, dopravné a technické vybavenie, garáže a zariadenia pre požiarnu a civilnú obranu.
Spôsoby využitia funkčných plôch:
Prevládajúce: zariadenia obchodu, zariadenia výrobných a nevýrobných služieb
Prípustné: v území je prípustné umiestňovať najmä: zariadenia veľkoobchodu, výstavné a prevádzacie priestory, skladové areály, distribučné centrá a logistické parky, zeleň líniovú a plošnú, 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: byty v objektoch určených pre inú funkciu, zariadenia občianskej vybavenosti viažuce sa na funkciu, zariadenia na zber odpadov,
Neprípustné: v území nie je prípustné umiestňovať najmä: rodinné domy a bytové domy, areálové zariadenia občianskej vybavenosti, areály priemyselných podnikov, zariadenia priemyselnej a poľnohospodárskej výroby, stavebné dvory a zariadenia, stavby pre individuálnu rekreáciu, zariadenia odpadového hospodárstva okrem zariadení na zber odpadov, tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu, stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou.
- Oddelenie stratégie rozvoja mesta a tvorby územnoplánovacích dokumentov – bez pripomienok
- Oddelenie dopravného inžinierstva – k nájmu záujmových pozemkov parc. č. 2545/1 a 2545/2 pripomienky nemajú, v zmysle platného ÚPN hl.m. SR Bratislavy, 2007 v znení zmien a doplnkov pozemky nie sú dotknuté žiadnym dopravným výhľadovým zámerom mesta, pre úplnosť uvádzajú, že v záujmovom území evidujú cca od r. 2009 prípravu stavby polyfunkčného domu v lokalite Jasovská-Žehrianska, súčasťou ktorej malo byť aj parkovisko s kapacitou 42 PM, ako dočasná náhrada za pôvodné parkovisko zabraté výstavbou, umiestnené malo byť na južnom okraji stavby (p.č. 2579, 2595/2, 2594/2), inú stavbu, ktorá by mohla zodpovedať v žiadosti definovanému polyfunkčnému objektu VAZEX, ani zámer využiť jestvujúcu spevnenú plochu na náhradné parkovanie v rámci ich odbornej činnosti neevidujú.
- Oddelenie dopravy, referát cestného správneho orgánu – z dôvodu, že predmetné pozemky nie sú cestnými pozemkami miestnych komunikácií I. a II. triedy, z hľadiska cestného správneho orgánu sa nevyjadrujú.
- Oddelenie správy komunikácií – nejedná sa o miestne komunikácie I. a II. triedy v správe OSK, z hľadiska správcu komunikácií sa nevyjadrujú. Z hľadiska správcu verejného osvetlenia uvádzajú, že v záujmovom území sa nenachádza verejné osvetlenie v správe OSK, bez pripomienok.
- Oddelenie životného prostredia a mestskej zelene – podľa zákona 543/2002 Z.z. o ochrane prírody a krajiny v znení neskorších predpisov v území platí I. stupeň územnej ochrany, t.j. územiu sa neposkytuje vyššia ochrana. Uvedené pozemky sú vedené ako ostatné plochy a zastavané plochy a nádvoría. Nájom pozemkov na uvedený účel nie je v rozpore so záujmami životného prostredia, ochrany mestskej zelene, územnou ani druhovou ochranou prírody a krajiny.
- Oddelenie účtovníctva a pohľadávok – neevidujú pohľadávky
- Oddelenie legislatívno-právne – nevedú súdny spor voči žiadateľovi
- Mestská časť Bratislava-Petržalka – starosta súhlasil s nájmom pozemkov s podmienkou, že parkovanie na týchto pozemkov bude ukončené po kolaudácii polyfunkčného objektu
- Hlavný architekt – súhlasí s nájmom pozemkov s podmienkou, že nájom bude na dobu určitú (odporúčajú 2 roky) s možnosťou predĺženia nájmu a spevnené plochy budú pred užívaním zdokumentované a po ukončení nájmu budú uvedené do pôvodného stavu

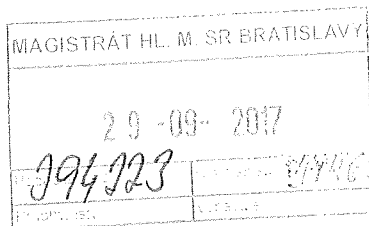
(Poznámka: *Podmienka je zapracovaná v návrhu nájomnej zmluvy čl. 4 ods. 8)*



MAG0P00LN88F



Marizil s.r.o., Budovateľská 1, 821 08 Bratislava



Magistrát hl. mesta SR Bratislava
odd. nájmov nehnuteľností
p. JUDr. Nagyová
Primaciálne námestie 1
814 99 Bratislava

V Bratislave, 27.09.2017
zn.: Polyfunkčný BD Vazex, Jasovská
- žiadosť o nájom: parkovanie – dopl.2

Vec:

Doplnenie žiadosti o nájom časti pozemkov parc.č. 2545/1 a 2545/2, Jasovská ulica, k.ú. Petržalka

V zastúpení stavebníka, spoločnosti OTP Buildings, s.r.o., IČO 35 942 541 so sídlom Tallerova 10, 811 02 Bratislava, Vám dopíňam moju žiadosť o uzatvorenie Zmluvy o nájme časti pozemku parc. č. 2545/1 – druh Ostatné plochy a časti pozemku parc.č. 2545/2 – druh Zastavané plochy a nádvoria na Jasovskej ulici v katastrálnom území Petržalka na dobu určitú, do doby kolaudácie stavby „Polyfunkčný bytový dom VAZEX, Bratislava – Petržalka“ o upresnenie výmer pozemkov pre uzatvorenie Zmluvy o nájme.

Požadovaná výmera je nasledovná:

1. parc.č. 2545/1807 m2
z toho:707 m2 pre parkovacích miesta
 100 m2 pre prístup
2. parc.č. 2545/2 93 m2 pre parkovacích miesta

Ďakujem za vybavenie a ostávam s pozdravom

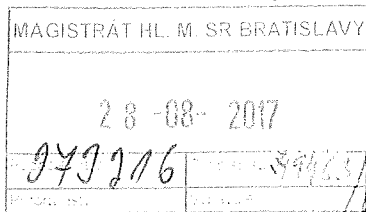
Ing. Mária Žilinková
konateľka

Marizil s.r.o.
Budovateľská 1
821 08 Bratislava 2
IČO: 47 142 049
DIČ: 2023761795

Prílohy:

- zakres predmetu nájmu s určením výmery

Marizil s.r.o., Budovateľská 1, 821 08 Bratislava



Magistrát hl. mesta SR Bratislava
odd. nájmov nehnuteľností
p. JUDr. Nagyová
Primaciálne námestie 1
814 99 Bratislava

V Bratislave, 27.08.2017
zn.: Polyfunkčný BD Vazex, Jasovská

- žiadosť o nájom: parkovanie – dopl.1

Vec:

Doplnenie žiadosti o nájom pozemku parc.č. 2545/1, Jasovská ulica, k.ú. Petržalka

V zastúpení stavebníka, spoločnosti OTP Buildings, s.r.o., IČO 35 942 541 so sídlom Tallerova 10, 811 02 Bratislava, Vám dopĺňam moju žiadosť o uzatvorenie Zmluvy o nájme pozemku parc. č. 2545/1 – druh Ostatné plochy na Jasovskej ulici v katastrálnom území Petržalka na dobu určitú, do doby kolaudácie stavby „Polyfunkčný bytový dom VAZEX, Bratislava – Petržalka“ o Záväzné stanovisko hl. mesta k investičnej činnosti a o upresnenie výmery časti pozemkov parc.č. 2545/1 v k.ú. Petržalka .

Zároveň upresňujem, že sa jedná o nájom časti pozemkov parc. č.2545/1 a 2545/2 o výmere 900 m2 podľa priloženej situácie na zabezpečenie dočasných 40 parkovacích miest počas výstavby stavby „Polyfunkčný bytový dom VAZEX, Bratislava – Petržalka“. Na uvedených pozemkoch je vybudovaná spevnená plocha, ktorá sa využívala ako Zberňa surovín a v súčasnosti sú pozemky nevyužívané. Opätovne zdôrazňujem, že jedná o vyvolanú investíciu v zmysle územného rozhodnutia na stavbu „Polyfunkčný bytový dom VAZEX, Bratislava – Petržalka“ , kde je stanovená osobitá podmienka, že stavebník musí pred začatím výstavby stavebného objektu SO 02 Polyfunkčný bytový dom a počas celej doby jeho výstavby zabezpečiť bezplatné verejné parkovanie v počte aspoň 40 parkovacích miest, ako náhradu za zrušené parkovacie miesta na pozemkoch umiestenej stavby a nie o výstavbu parkovacích miest pre uvedenú stavbu.

Ďakujem za vybavenie a ostávam s pozdravom

Ing. Mária Žilinková
konateľka

Marizil s.r.o.
Budovateľská 1
821 08 Bratislava 2
IČO: 47 142 049
DIČ: 2023761795

Prílohy:

- kópia Záväzného stanoviska Hl. mesta
- zákres predmetu nájmu



MAG0P000YCFA



Marizil s.r.o., Budovateľská 1, 821 08 Bratislava

Magistrát hl. mesta SR Bratislava
odd. nájmov nehnuteľnostíPrimaciálne námestie 1
814 99 BratislavaV Bratislave, 21.07.2017
zn.: Polyfunkčný BD Vazex, Jasovská
- žiadosť o nájom

SD

MAGISTRÁT HL. M. SR BRATISLAVY	
24-07-2017	
953080	49463

Vec:

Žiadosť o nájom pozemku parc.č. 2545/1, Jasovská ulica, k.ú. Petržalka

V zastúpení stavebníka spoločnosti OTP Buildings, s.r.o., IČO 35 942 541 so sídlom Tallerova 10, 811 02 Bratislava si Vás dovoľujem požiadať o uzatvorenie Zmluvy o nájme pozemku parc. č. 2545/1 – druh Ostatné plochy o výmere 3.120 m² na Jasovskej ulici v katastrálnom území Petržalka na dobu určitú, do doby kolaudácie stavby „Polyfunkčný bytový dom VAZEX, Bratislava – Petržalka“.

Spoločnosť OTP Buildings, s.r.o. je výlučným vlastníkom nehnuteľností zapísaných na liste vlastníctva č. 5086, ktorý je vedený v katastri nehnuteľností Okresného úradu Bratislava. Jedná sa pozemky registra „C“, okres Bratislava V, obec: BA – m.č. Petržalka, katastrálne územie Petržalka:

- pozemok, parcela registra „C“, parc.č. 2548/11, druh pozemku Ostatné plochy o výmere 208 m²,
- pozemok, parcela registra „C“, parc.č. 2594/1, druh pozemku Ostatné plochy o výmere 231 m²,
- pozemok, parcela registra „C“, parc.č. 2595/1, druh pozemku Zastavané plochy a nádvoria o výmere 208 m²,
- pozemok, parcela registra „C“, parc.č. 2597, druh pozemku Ostatné plochy o výmere 667 m²,
- pozemok, parcela registra „C“, parc.č. 2598, druh pozemku Ostatné plochy o výmere 166 m²,
- pozemok, parcela registra „C“, parc.č. 2599/5, druh pozemku Ostatné plochy o výmere 428 m²,
- pozemok, parcela registra „C“, parc.č. 2600, druh pozemku Ostatné plochy o výmere 624 m²,
- pozemok, parcela registra „C“, parc.č. 2601, druh pozemku Ostatné plochy o výmere 1.490 m²,
- pozemok, parcela registra „C“, parc.č. 2602, druh pozemku Zastavané plochy a nádvoria o výmere 1.319 m²,
- pozemok, parcela registra „C“, parc.č. 2603, druh pozemku Ostatné plochy o výmere 962 m²,
- pozemok, parcela registra „C“, parc.č. 2604, druh pozemku Ostatné plochy o výmere 588 m².

Na uvedených nehnuteľnostiach bude spoločnosť OTP Buildings, s.r.o. realizovať výstavbu stavby „Polyfunkčný bytový dom VAZEX, Bratislava – Petržalka“, ktorá bola umiestnená rozhodnutím Mestskej časti BA Petržalka č. 247/2015/10-UKSP/VČ-14 zo dňa 10.7.2015 v spojení s rozhodnutím Okresného úradu Bratislava č. OU-BA-OVBP2-2016/6969-KOL zo dňa 12.01.2016, ktoré nadobudli právoplatnosť dňa 08.02.2016.

Spoločnosť OTP Buildings, s.r.o. sa nadobudnutím vlastníckeho práva k predmetným nehnuteľnostiam stala oprávnenou z tohto územného rozhodnutia.

V územnom rozhodnutí na stavbu „Polyfunkčný bytový dom VAZEX, Bratislava – Petržalka“ je stanovená osobitá podmienka, že stavebník musí pred začatím výstavby stavebného objektu SO 02 Polyfunkčný bytový dom a počas celej doby jeho výstavby zabezpečiť bezplatné verejné parkovanie v počte aspoň 40 parkovacích miest, ako náhradu za zrušené parkovacie miesta na pozemkoch umiestenej stavby. Po kolaudácii stavby bude 40 nových parkovacích miest vybudovaných na teréne v rámci stavebného objektu SO 09 Komunikácie a spevnené plochy opätovne vyčlenených pre verejné parkovanie.

Táto vyvolaná investícia predpokladá na vybudovanie dočasných parkovacích miest zabratie ďalších plôch v okolí stavby a ďalšie stavebné práce pri budovaní dočasných spevnených plôch. Z dôvodu obmedzenia stavebného ruchu, prašnosti a hluku, hľadal stavebník spoločnosť OTP Buildings, s.r.o. riešenie, ktoré by nezhoršilo pohodu bývania obyvateľov lokality. Riešením by bol nájom pozemku parc.č. 2545/1 vo vlastníctve hl. mesta, na ktorom je vybudovaná spevnená plocha, je v dostupnej vzdialenosti, je oplotený a dlhodobo sa nevyužíva.

Vzhľadom na uvedené skutočnosti si Vás dovoľujem požiadať o uzatvorenie Zmluvy o nájme pozemku parc.č. 2545/1, k.ú. Petržalka na dobu určitú do doby kolaudácie stavby „Polyfunkčný bytový dom VAZEX, Bratislava – Petržalka“. Pozemok parc.č. 2545/1, druh Ostatné plochy o výmere 3.120 m² je vo vlastníctve hl. mesta SR Bratislava, zapísaný na liste vlastníctva č. 1748 vedenom v katastri nehnuteľností Okresného úradu Bratislava – odbor katastrálny.

Za vybavenie žiadosti vopred ďakujem

Ing. Mária Žilinková
konateľka

Marizil s.r.o.
Budovateľská 1
821 08 Bratislava 2
IČO: 47 142 049
DIČ: 2023761795

Prílohy:

- Dohoda o plnomocenstve na zastupovanie spoločnosti OTP Buildings, s.r.o.
- Výpis z obchodného registra spoločnosti OTP Buildings, s.r.o.
- MČ BA Petržalka – územné rozhodnutie č. 247/2015/10-UKSP/Vč-14 zo dňa 10.7.2015_kópia
- Okresný úrad Bratislava - rozhodnutie č. OU-BA-OVBP2-2016/6969-KOL zo dňa 12.01.2016_kópia
- Výpis z LV 5068, k.ú. Petržalka - kópia
- Čiastočný výpis z LV 1748, k.ú. Petržalka
- kópia z KM

Dohoda o plnomocenstve

(§ 31 a nasl. Občianskeho zákonníka v platnom znení)

Splnomocniteľ: **OTP Buildings, s.r.o.**
IČO 35 942 541
sídlo: Tallerova 10, 811 02 Bratislava
zastúpený: Tamás Antal, konateľ spoločnosti

a

splnomocnenec: **Marizil s.r.o.,**
IČO 47 142 049
sídlo: Budovateľská 1, 821 08 Bratislava 2
zastúpený: Ing. Mária Žilinková, konateľka spoločnosti

uzavreli dňa 14. 06. 2017 túto dohodu o plnomocenstve:

Splnomocnenec je oprávnený zastupovať splnomocniteľa vo veci vypracovania Zmluvy o nájme pozemkov pre stavbu „Polyfunkčný bytový dom VAZEX“, Jasovská ulica, Petržalka s vlastníkom pozemkov – Hlavným mestom SR Bratislava a v plnom rozsahu zastupovať splnomocniteľa vo veci vypracovania Zmluvy o nájme pozemkov pre stavbu „Polyfunkčný bytový dom VAZEX“ na Jasovskej ulici, umiestnenej na pozemkoch parc.č. 2594/1, 2594/2, 2595/1, 2595/2, 2597, 2598, 2599/5, 2600, 2601, 2602, 2603, 2604 s prislúchajúcou technickou a dopravnou infraštruktúrou na pozemkoch parc.č. 532/12, 2472/1, 2472/2, 2548/1, 2548/11, 2553, 2591, 2628 a 2629 v k.ú. Petržalka. Plná moc je udelená k zastupovaniu pre podávanie žiadostí, návrhov, odvolaní, preberaniu listín, podávanie odvolaní a aj pre vzdanie sa práva odvolania voči rozhodnutiam. Splnomocnenie sa udeľuje na neobmedzenú dobu, počas ktorej sa budú robiť úkony nevyhnutné na vypracovanie Zmluvy o nájme pozemkov pre stavbu „Polyfunkčný bytový dom VAZEX“, Jasovská ulica, Petržalka.

Splnomocnenec uvedené splnomocnenie prijíma v celom rozsahu.

V Bratislave 14.06.2017

OTP Buildings, s.r.o.
Tamás Antal – konateľ

Marizil s.r.o.
Ing. Mária Žilinková - konateľka

splnomocniteľ
OTP Buildings s.r.o.
Tallerova 10, 811 02 Bratislava
IČO: 35 942 541
IČ DPH: SK2022025445
-1-

splnomocnenec Marizil s.r.o.
Budovateľská 1
821 08 Bratislava 2
IČO: 47 142 049
DIČ: 2023761795

MINISTERSTVO SPRAVODLIVOSTI SLOVENSKEJ REPUBLIKY

**OBCHODNÝ REGISTER**
NA INTERNETESlovensky  |  English**Výpis z Obchodného registra Okresného súdu Bratislava I****Tento výpis má len informatívny charakter a nie je použiteľný pre právne úkony !**

Oddiel: Sro

Vložka číslo: 36599/B

Obchodné meno:	OTP Buildings, s.r.o.	(od: 25.06.2005)
Sídlo:	Tallerova 10 Bratislava 811 02 Klemensova 2 Bratislava 811 09	(od: 10.01.2007) (od: 25.06.2005 do: 09.01.2007)
IČO:	35 942 541	(od: 25.06.2005)
Deň zápisu:	25.06.2005	(od: 25.06.2005)
Právna forma:	Spoločnosť s ručením obmedzeným	(od: 25.06.2005)
Predmet činnosti:	uskutočňovanie stavieb a ich zmien uskutočňovanie jednoduchých stavieb, drobných stavieb a ich zmien sprostredkovanie predaja, prenájmu a kúpy nehnuteľností (realitná činnosť) kúpa tovaru na účely jeho predaja konečnému spotrebiteľovi v rozsahu voľnej živnosti (maloobchod) kúpa tovaru na účely jeho predaja iným prevádzkovateľom živnosti v rozsahu voľnej živnosti (veľkoobchod) obstarávateľské služby spojené so správou nehnuteľností, prenájom nehnuteľností spojený s poskytovaním aj iných ako základných služieb spojených s prenájomom - obstarávateľská činnosť prenájom nehnuteľností bez poskytovania iných ako základných služieb spojených s prenájomom sprostredkovateľská činnosť v rozsahu voľnej živnosti poradenská činnosť v oblasti obchodu a služieb v rozsahu voľnej živnosti reklamná a propagačná činnosť prieskum trhu	(od: 25.06.2005) (od: 25.06.2005) (od: 25.06.2005) (od: 25.06.2005) (od: 25.06.2005) (od: 25.06.2005) (od: 25.06.2005) (od: 25.06.2005) (od: 25.06.2005) (od: 25.06.2005) (od: 25.06.2005)
Spoločníci:	OTP Bank Nyrt. Nádor u. 16 Budapešť 1051 Maďarsko OTP Befektetési Ingatlanforgalmazási és Vagyonkezelő Részvénytársaság Nádor utca 21 Budapešť 1051 Maďarsko INGA KETŐ Ingatlankezelő és Hasznosító Korlátolt Felelősségű Társaság Nádor u. 16 Budapešť 1051 Maďarsko BANK CENTER No.1 Beruházási és Fejlesztési Kft. Nádor u. 16 Budapešť 1051 Maďarsko OTP REAL SLOVENSKO s.r.o. Tallerova 10	(od: 28.03.2017) (od: 14.09.2017) (od: 14.09.2017) (od: 14.09.2017) (od: 11.10.2007 do: 13.09.2017)

	Bratislava 811 02	
	OTP Banka Slovensko, a.s. Štúrova 5 Bratislava 813 54	(od: 25.06.2005 do: 23.12.2016)
	OTP REAL SLOVENSKO s.r.o. Klemensova 2 Bratislava 811 09	(od: 25.06.2005 do: 10.10.2007)
Výška vkladu každého spoločníka:	OTP Bank Nyrt. Vklad: 9 082 330,76 EUR Splatnené: 9 082 330,76 EUR	(od: 14.09.2017)
	OTP Befektetési Ingatlanforgalmazási és Vagyonkezelő Részvénytársaság Vklad: 2 513 470,41 EUR Splatnené: 2 513 470,41 EUR	(od: 14.09.2017)
	INGA KETŐ Ingatlankezelő és Hasznosító Korlátolt Felelősségű Társaság Vklad: 5 864 764,29 EUR Splatnené: 5 864 764,29 EUR	(od: 14.09.2017)
	BANK CENTER No.1 Beruházási és Fejlesztési Kft. Vklad: 1 256 735,21 EUR Splatnené: 1 256 735,21 EUR	(od: 14.09.2017)
	OTP REAL SLOVENSKO s.r.o.	(od: 25.06.2005 do: 10.10.2007)
	OTP REAL SLOVENSKO s.r.o. Vklad: 810 000 Sk Splatnené: 810 000 Sk	(od: 11.10.2007 do: 28.01.2009)
	OTP Banka Slovensko, a.s. Vklad: 190 000 Sk Splatnené: 190 000 Sk	(od: 25.06.2005 do: 28.01.2009)
	OTP REAL SLOVENSKO s.r.o. Vklad: 26 887,074 EUR Splatnené: 26 887,074 EUR	(od: 29.01.2009 do: 23.12.2016)
	OTP Banka Slovensko, a.s. Vklad: 6 306,844 EUR Splatnené: 6 306,844 EUR	(od: 29.01.2009 do: 23.12.2016)
	OTP REAL SLOVENSKO s.r.o. Vklad: 33 193,918 EUR Splatnené: 33 193,918 EUR	(od: 24.12.2016 do: 13.09.2017)
	OTP Bank Nyrt. Vklad: 14 900 000 EUR Splatnené: 14 900 000 EUR	(od: 28.03.2017 do: 13.09.2017)
Štatutárny orgán:	konateľ	(od: 25.06.2005)
	<u>Tamás Antal</u> Slávičie údolie 5753/41 Bratislava - mestská časť Staré Mesto 811 02 Vznik funkcie: 01.07.2012	(od: 02.06.2017)
	<u>Tamás Antal</u> Ramocsa utca 17/A Budapešť 1118 Maďarsko Vznik funkcie: 01.07.2012	(od: 30.06.2012 do: 01.06.2017)
	<u>Sándor Jäger</u> Tigris u. 30/A Budapešť 1016 Maďarská republika Vznik funkcie: 25.06.2005	(od: 25.06.2005 do: 29.06.2012)
	<u>Sándor Jäger</u> Tigris u. 30/A Budapešť 1016 Maďarská republika Vznik funkcie: 25.06.2005 Skončenie funkcie: 30.06.2012	(od: 30.06.2012 do: 29.06.2012)
Konanie menom spoločnosti:	Spoločnosť zaväzuje svojim prejavom vôle konateľ spoločnosti samostatne.	(od: 25.06.2005)
Základné imanie:	18 717 300,67 EUR Rozsah splatenia: 18 717 300,67 EUR	(od: 14.09.2017)
	14 933 193,918 EUR Rozsah splatenia: 14 933 193,918 EUR	(od: 28.03.2017 do: 13.09.2017)
	33 193,918 EUR Rozsah splatenia: 33 193,918 EUR	(od: 29.01.2009 do: 27.03.2017)
	1 000 000 Sk Rozsah splatenia: 1 000 000 Sk	(od: 25.06.2005 do: 28.01.2009)
Ďalšie právne skutočnosti:	Spoločnosť bola založená spoločenskou zmluvou dňa 17.06.2005 v zmysle príslušných usatnovení z.č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník.	(od: 25.06.2005)
	Zápisnica z mimoriadneho valného zhromaždenia spoločnosti zo dňa 20.06.2012.	(od: 30.06.2012)
	Zmluva o zlúčení vo forme notárskej zápisnice N 51/2015, Nz 18241/2015, NCRIs 18646/2015 zo dňa 27.05. 2015.	(od: 02.06.2015)
	Zápisnica z valného zhromaždenia konaného dňa 25.08.2017. Zmluva o zlúčení zo dňa 31.08.2017 vo forme notárskej zápisnice č. N 612/2017, Nz 29959/2017, NCRIs 30605/2017.	(od: 14.09.2017)
Zlúčenie, splnutie, rozdelenie spoločnosti:	Spoločnosť je právnym nástupcom v dôsledku zlúčenia	(od: 02.06.2015)

Spoločnosť zaniknutá
zlúčením, splynutím alebo
rozdelením:

OTP REAL SLOVENSKO s.r.o.
Tallerova 10
Bratislava 811 02

(od: 14.09.2017)

RVN s.r.o.
Tallerova 10
Bratislava 811 02

(od: 02.06.2015)

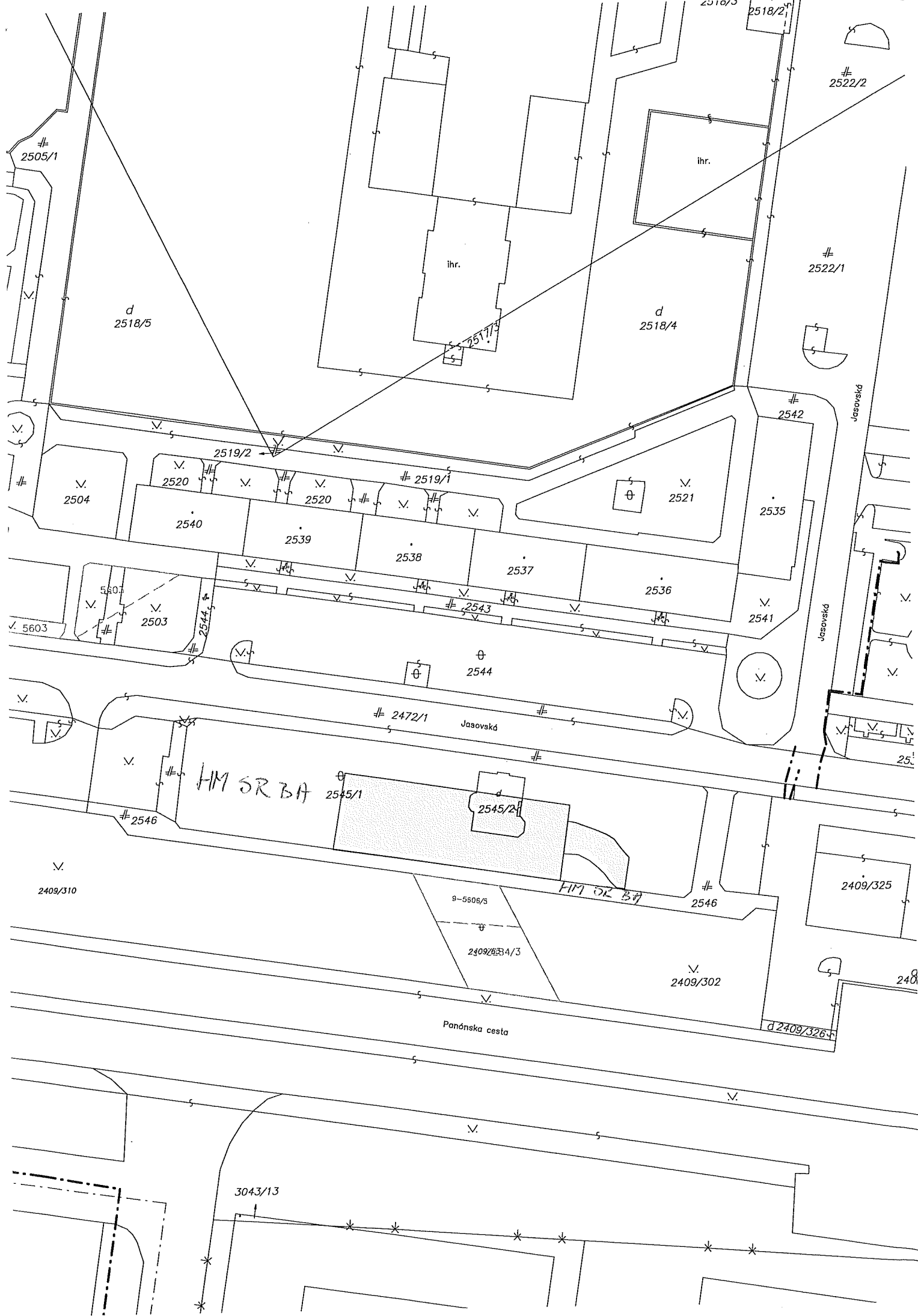
Dátum aktualizácie údajov: 20.02.2018

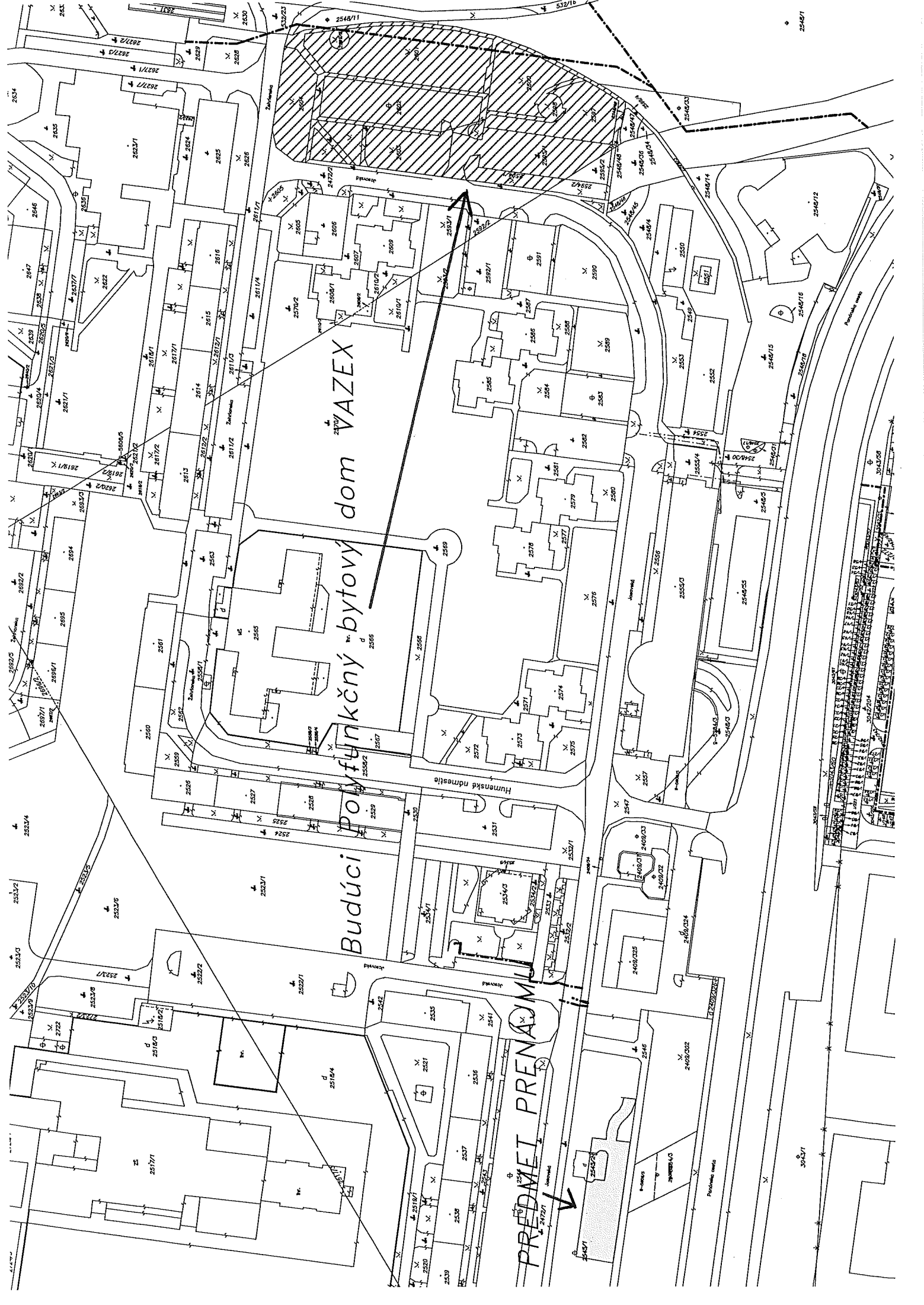
Dátum výpisu: 21.02.2018

O obchodnom registri SR | Návod na používanie ORI | Naša adresa 

Vyhľadávanie podľa : obchodného mena | identifikačného čísla
sídla | spisovej značky | priezviska a mena osoby

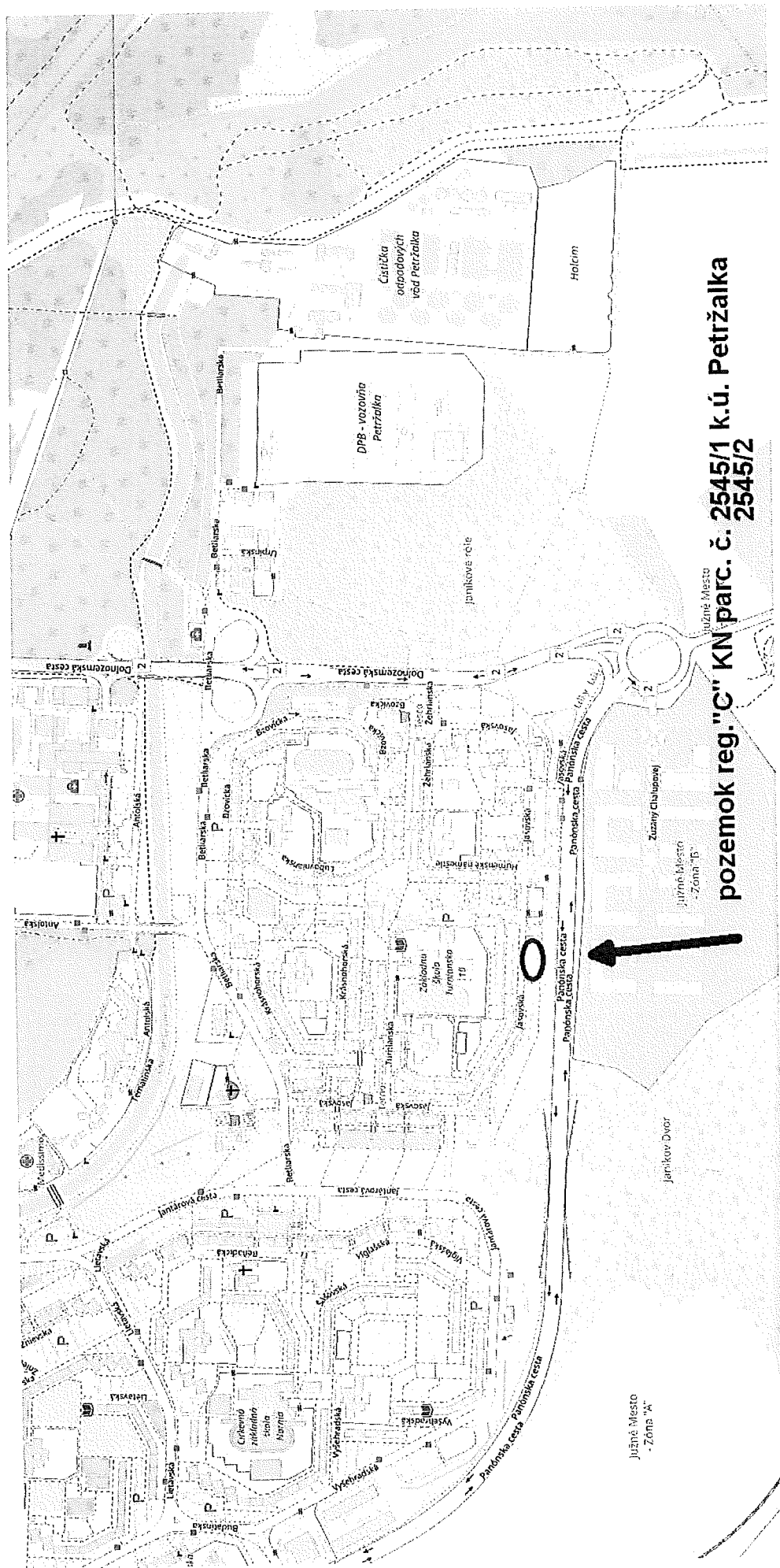
Aktuálne zmeny | Oprava údajov štatutárov | Informácie o registrových súdoch
Formuláre na podávanie návrhov na zápis do obchodného registra



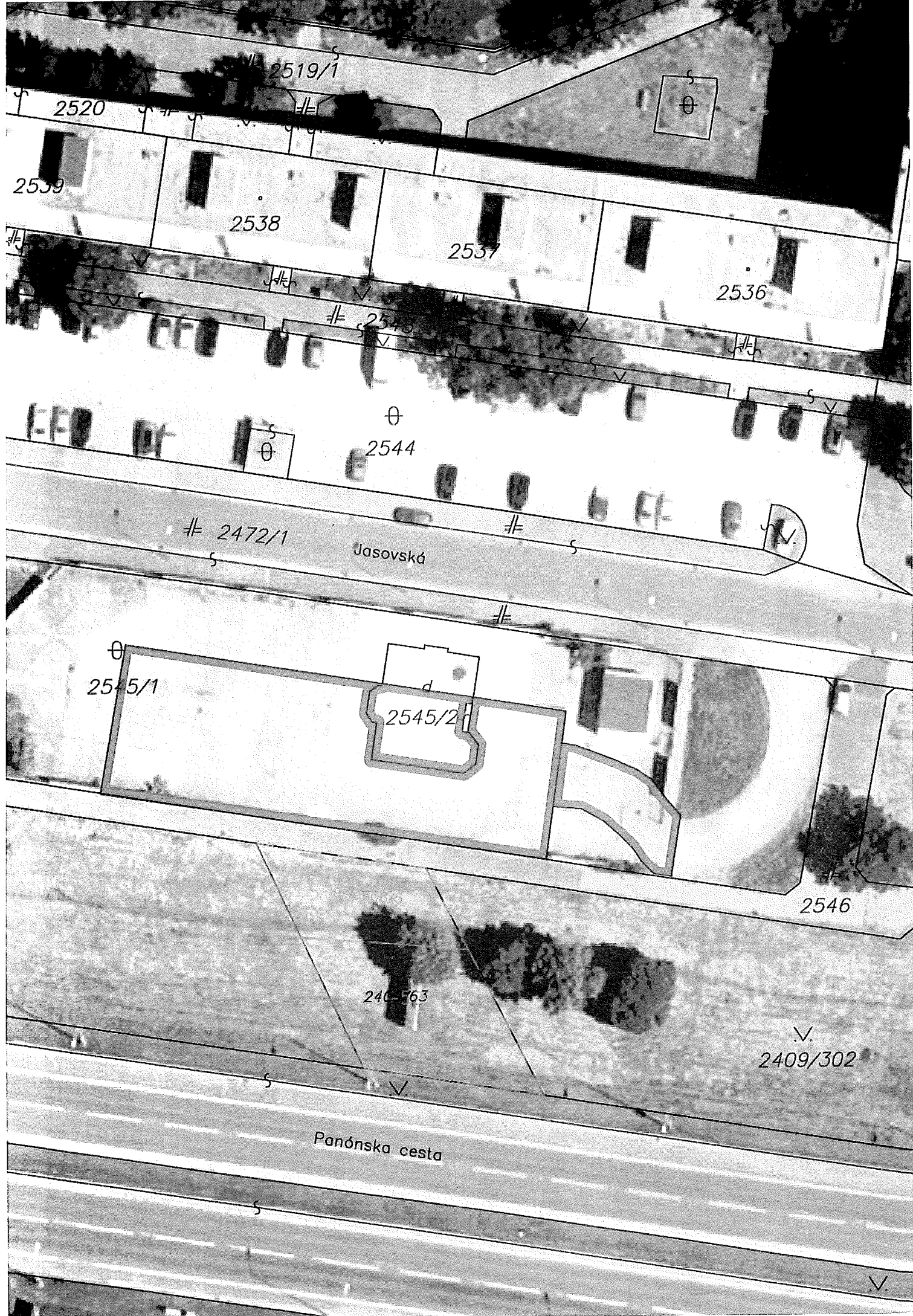


Budící Polyfunkční bytový dom Vázex

PŘEDMET PŘENÁŠKY



pozemok reg. "C" KN parc. č. 2545/1 k.ú. Petržalka 2545/2



2519/1

2520

2539

2538

2537

2536

2544

2472/1

Jasovská

2545/1

2545/2

2546

2409/63

2409/302

Panónska cesta

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 105 Bratislava V
 Obec : 529 460 BA-m.č. PETRŽALKA
 Katastrálne územie: 804 959 Petržalka

Údaje aktuálne k : 01.10.2017
 Dátum vyhotovenia: 13.11.2017
 Čas vyhotovenia : 15:00:03

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 1748 - čiastočný

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m2	Druh pozemku	Spôsob využ.p.	Druh chr.n	Umiest. pozemku	Právny vzťah
2545/1	3120	Ostatné plochy	29		1	
2545/2	148	Zastavané plochy a nádvoria	99		1	

*** * * Ostatné PARCELY registra "C" nevyžiadané * * ***

Legenda:

Kód spôsobu využívania pozemku
 29 - Pozemok, na ktorom je okrasná záhrada, uličná a sídlisková zeleň, park a iná funkčná zeleň a lesný pozemok na rekreačné a poľovnícke využívanie
 99 - Pozemok využívaný podľa druhu pozemku

Kód umiestnenia pozemku
 1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

STAVBY nevyžiadané

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

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

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

1	Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava, Primaciálne námestie 1, Bratislava, PSČ 814 99, SR	IČO: 00603481	1/1
		Spoluvlastnícky podiel:	

*** * * Ostatní účastníci nevyžiadaní * * ***

Tituly nadobudnutia nevyžiadané

ČASŤ C: ŤARCHY

Ťarchy nevyžiadané

Iné údaje

Iné údaje nevyžiadané

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTELNOSTÍ

Okres : 105 Bratislava V
 Obec : 529 460 BA-m.č. PETRŽALKA
 Katastrálne územie: 804 959 Petržalka

Dátum vyhotovenia: 08.11.2016
 Čas vyhotovenia : 14:04:34

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 5086

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m2	Druh pozemku	Spôsob využ.p.	Druh chr.n	Umiest. pozemku	Právny vzťah
2548/11	208	Ostatné plochy	37		1	
2594/1	231	Ostatné plochy	29		1	
2595/1	906	Zastavané plochy a nádvoria	22		1	
2597	667	Ostatné plochy	29		1	
2598	166	Ostatné plochy	29		1	
2599/5	428	Ostatné plochy	29		1	
2600	624	Ostatné plochy	29		1	
2601	1490	Ostatné plochy	29		1	
2602	1319	Zastavané plochy a nádvoria	22		1	
2603	962	Ostatné plochy	29		1	
2604	538	Ostatné plochy	29		1	

Legenda:

Kód spôsobu využívania pozemku

- 22 - Pozemok, na ktorom je postavená inžinierska stavba - cestná, miestna a účelová komunikácia, lesná cesta, poľná cesta, chodník, nekryté parkovisko a ich súčasť
- 29 - Pozemok, na ktorom je okrasná záhrada, uličná a sídlisková zeleň, park a iná funkčná zeleň a lesný pozemok na rekreačné a poľovnicke využívanie
- 37 - Pozemok, na ktorom sú skaly, svahy, rokliny, výmole, vysoké medze s krovím alebo kamením a iné plochy, ktoré neposkytujú trvalý úžitok

Kód umiestnenia 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 miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka, spoluvlastnícky podiel
------------	---

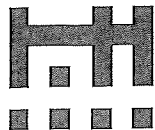
Účastník právneho vzťahu: Vlastník

1 OTP Buildings, s.r.o., Tallerova 10, Bratislava, PSČ 811 02, SR
 IČO: 35942541
 Spoluvlastnícky podiel: 1/1

Titul nadobudnutia

Kúpna zmluva V-29777/2016 zo dňa 06.10.2016

ČASŤ C: TÁRCHY



MAGISTRÁT HLAVNÉHO MESTA SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVY

Sekcia územného plánovania oddelenie usmerňovania investičnej činnosti

Primaciálne nám. 1, P. O. Box 192, 814 99 Bratislava 1

sekcia správy nehnuteľností
oddelenie nájomov majetku

TU

465024/2017

Váš list číslo/zo dňa
MAGS ONM 49463/2017

Naše číslo
MAGS OUI 57060/17-448043

Vybavuje/linka
Ing. arch. Barutová

Bratislava
1.12.2017

Vec

Územnoplánovacia informácia

žiadateľ:	OTP Buildings, s. r. o., Bratislava
žiadosť zo dňa	22.11.2017, doručená 23.11.2017
pozemok parc. číslo:	2545/1,2 - podľa Vami priloženej mapy
katastrálne územie:	Petržalka
bližšia lokalizácia pozemku v území:	Jasovská ulica
zámer žiadateľa:	Užívanie spevnenej plochy na parkovanie motorových vozidiel počas výstavby Polyfunkčného objektu VAZEX, Bratislava

Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov stanovuje pre územie, ktorého súčasťou je Vami vyznačená časť pozemkov parc. č. **2545/1,2** funkčné využitie územia:

zmiešané územia obchodu a služieb výrobných a nevýrobných, číslo funkcie 502

Podmienky funkčného využitia plôch

Územia pre umiestňovanie obslužných zariadení obchodu, výrobných a nevýrobných služieb s príslušnými súvisiacimi činnosťami.

Súčasťou územia sú plochy zelene, vodné plochy ako súčasť parteru, dopravné a technické vybavenie a zariadenia pre požiarnu a civilnú obranu.

Spôsoby využitia funkčných plôch

Prevládajúce: zariadenia obchodu, zariadenia výrobných a nevýrobných služieb

Prípustné:

V území je prípustné umiestňovať najmä: zariadenia veľkoobchodu, výstavné a predvážacie priestory, skladové areály, distribučné centrá a logistické parky, zeleň líniovú a plošnú, 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: byty v objektoch určených pre inú funkciu, zariadenia občianskej vybavenosti viažuce sa na funkciu, zariadenia na zber odpadov

Nepripustné:

V území nie je prípustné umiestňovať najmä: rodinné domy a bytové domy, areálové zariadenia občianskej vybavenosti, areály priemyselných podnikov, zariadenia priemyselnej a poľnohospodárskej výroby, stavebné dvory a zariadenia, stavby pre individuálnu rekreáciu, zariadenia odpadového hospodárstva okrem zariadení na zber odpadov, tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu, stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou

Parcely sú súčasťou územia, ktoré je definované ako **stabilizované územie**.

Stabilizované územie je územie mesta, v ktorom územný plán ponecháva súčasné funkčné využitie, predpokladá mieru stavebných zásahov prevažne formou dostavieb, prístavieb, nadstavieb, prestavieb a novostavieb, pričom sa zásadne nemení charakter stabilizovaného územia.

Merítkom a limitom pre novú výstavbu v stabilizovanom území je najmä charakteristický obraz a proporcie konkrétneho územia, ktoré je nevyhnutné pri obstarávaní podrobnejších dokumentácií alebo pri hodnotení novej výstavby v stabilizovanom území akceptovať, chrániť a rozvíjať. Posudzovanie dostavieb, prestavieb, nadstavieb a novostavieb v rámci stabilizovaných území sa uskutočňuje na základe ukazovateľov intenzity využitia územia vo funkčnej ploche.

Z celomestského pohľadu nie je možné, ani účelné obsiahnuť detail a zložitosť, ktorú predstavuje stavba v stabilizovanom území. Ak nový návrh nerešpektuje charakteristické princípy, ktoré reprezentujú existujúcu zástavbu a vnáša do zástavby neprijateľný kontrast resp. neúmerné zaťaženie pozemku, nie je možné takúto stavbu v stabilizovanom území umiestniť.

Základným princípom pri stanovení regulácie stabilizovaných území v meste je uplatniť požiadavky a regulatívy funkčného dotvárania územia na zvýšenie kvality prostredia (nielen zvýšenie kvality zástavby, ale aj zvýšenie prevádzkovej kvality územia).

Informujeme Vás, že Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 a jeho zmeny a doplnky sú zverejnené na adrese:

http://www.bratislava.sk/vismo/dokumenty2.asp?id_org=700000&id=11031292&p1=67484.

Ďalšie územnoplánovacie dokumentácie a územnoplánovacie podklady sú zverejnené na adrese:

http://www.bratislava.sk/vismo/dokumenty2.asp?id_org=700000&id=74384&p1=53195.

Komplexné informácie o Vašom záujmovom území získate nahliadnutím do zverejnených hore uvedených dokumentov.

Upozorňujeme, že predmetom územnoplánovacej informácie nie sú majetkovoprávne vzťahy k pozemku. Územnoplánovacia informácia na ten istý pozemok môže byť vydaná viacerým žiadateľom.

Územnoplánovacia informácia č. j. MAGS OUIČ 57060/17-448043 zo dňa 1.12.2017 platí jeden rok odo dňa jej vydania, ak nebola schválená nová územnoplánovacia dokumentácia alebo jej zmeny a doplnky, na základe ktorých bola vydaná.

S pozdravom

Ing. Ľudmila Simeunovičová
poverená vedením oddelenia

Co: MG OUIČ – archív

hlavného mesta SR Bratislavy
oddelenie usporiadania územnej štruktúry
Územnoplánovacia informácia č. j.
57060/17-448043

Stanovisko technickej infraštruktúry

Žiadateľ	SSN – OTP Buildings, s.r.o.		Nag
Predmet podania	Nájom pozemku		
Katastrálne územie	Petržalka	Parc.č. 2545/1	
Č.j.	MAGS OSRMT 57 173/2017- 448 044 MAGS ONM 49 463/2017	č. OSRMT 1170/17	
TI č.j.	TI/801/17	EIA č. /17	
Dátum príjmu na TI	28.11.2017	Podpis ved. odd <i>[signature]</i>	
Dátum exped. z TI	29.11.2017 - 1. DEC. 2017	Komu : ONM 454 983	

Zásobovanie vodou a odkanalizovanie : Ing. Daniel Pospíšil

Bez pripomienok.

Zásobovanie elektrickou energiou : Ing. Peter Hreško

Bez pripomienok.

**SÚBORNÉ STANOVISKO**

**k návrhu na predaj/prenájom nehnuteľností hl. m. SR Bratislavy
za sekciu dopravy**

A: IDENTIFIKÁCIA PODANIA:

Došlo od (oddelenie, dátum):	ONM, 22. 11. 2017	pod č.	ONM/49463/2017
Predmet podania:	nájom pozemku - Jasovská ul.		
Žiadateľ:	OTP Buildings, s. r. o.		
Katastrálne územie:	Petržalka		
Parcelné číslo:	2545/1, 2545/2		
Odoslané: (dátum)	11. 12. 2017	pod č.	466605/2017

B: ČIASTKOVÉ STANOVISKÁ ODDELENÍ:

B1: Oddelenie dopravného inžinierstva:			
Pridelené (dátum):	30. 11. 2017	Pod. č. oddelenia:	MAG 448045/17 ODI/690/17-P
Spracovateľ (meno):	Ing. Černochovej		
<u>Text stanoviska:</u>			
K nájmu pozemkov p. č. 2545/1 a 2545/2 v celkovej výmere 900 m² na Jasovskej ul. v zmysle priloženého situačného zákresu do katastrálnej mapy za účelom dočasného užívania na parkovanie (40 PM) počas výstavby PO uvádzame: - k nájmu záujmových pozemky p. č. 2545/1 a 2545/2 pripomienky nemáme, v zmysle platného ÚPN hl. m. SR Bratislavy, 2007 v znení zmien a doplnkov pozemky nie sú dotknuté žiadnym dopravným výhľadovým zámerom mesta - pre úplnosť uvádzame, že v záujmovom území evidujeme cca od r. 2009 prípravu stavby polyfunkčného domu v lokalite Jasovská – Žehrianska, súčasťou ktorej malo byť aj parkovisko s kapacitou 42 PM, ako dočasná náhrada za pôvodné parkovisko zabraté výstavbou; umiestnené malo byť na južnom okraji stavby (p.č. 2579, 2595/2, 2594/2) - inú stavbu, ktorá by mohla zodpovedať v žiadosti definovanému polyfunkčnému objektu VAZEX, ani zámer využiť jestvujúcu spevnenú plochu na náhradné parkovanie v rámci našej odbornej činnosti neevidujeme.			
Vybavené (dátum):	05. 12. 2017		
Schválil dňa (meno, dátum):	Ing. Širgel		

B2: Oddelenie dopravy - Referát cestného správneho orgánu:			
Pridelené (dátum):	27.11.2017	Pod. č. oddelenia:	OD 57117/17-448046
Spracovateľ (meno):	Ing. Hájková		
<u>Text stanoviska:</u>			
Z dôvodu, že predmetné pozemky nie sú cestnými pozemkami miestnych komunikácií I. a II. triedy, z hľadiska cestného správneho orgánu sa nevyjadrujeme.			
Vybavené (dátum):	07.12.2017		
Schválil dňa (meno, dátum):	Ing. Viera Štecková		

Magistrát hlavného mesta SR Bratislavy

Riaditeľ sekcie dopravy
Primaciálne námestie č. 1
814 09 Bratislava

Ing. Rastislav Gombala
poverený vedením sekcie dopravy



MAGISTRÁT HLAVNÉHO MESTA SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVY
Sekcia správy komunikácií, životného prostredia a stavebných činností
oddelenie správy komunikácií

Primaciálne nám. 1, P. O. Box 192, 814 99 Bratislava 1

ONM

TU

- 467931/2017

Váš list číslo/zo dňa	Naše číslo	Vybavuje/linka	Bratislava
MAGS ONM 49463/2017	MAGS OSK	Baňasová/767	11.12.2017
MAG 448039/2017	57400/2017-448047-2		

Vec

Súborná žiadosť o stanoviská odborných útvarov magistrátu k nájmu pozemku – OTP Buildings, s.r.o.- stanovisko

Vaším listom zo dňa 22.11.2017 od spoločnosti OTP Buildings, s.r.o., so sídlom Tallerova 10, 811 02 Bratislava, ktorá žiada o nájom pozemkov parc. č. 2545/1, 2545/2 v k.ú. Petržalka za účelom užívania spevnenej plochy na parkovanie motorových vozidiel obyvateľov Petržalky počas výstavby Polyfunkčného objektu VAZEX, Bratislava Vám zasielame nasledovné stanovisko:

Nejedná sa o miestne komunikácie I. a II. triedy v našej správe. Z hľadiska správcu komunikácií sa nevyjadrujeme.

Z hľadiska správcu verejného osvetlenia (VO) uvádzame, že v záujmovom území sa nenachádza zariadenie VO v našej správe. Bez pripomienok.

S pozdravom

Mgr. Valér Jurčák

vedúci oddelenia

Magistrát hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislava
Oddelenie správy komunikácií
Primaciálne nám. 1
814 99 Bratislava 1



MAGISTRÁT HLAVNÉHO MESTA SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVY

Sekcia správy komunikácií, životného prostredia a stavebných činností

oddelenie životného prostredia a mestskej zelene

Primaciálne nám. 1, P. O. Box 192, 814 99 Bratislava 1

Sekcia správy nehnuteľností

Oddelenie nájomov majetku

TU 466555

Váš list číslo/zo dňa	Naše číslo	Vybavuje/linka	Bratislava
MAGS ONM 49463/2017	MAGS OZP 58181/2017	Ing. Rehuš/kl. 536	11.12.2017
MAG 448039/2017	MAG 448048/2017		

Vec: **Užívanie spevnenej plochy na parkovanie - stanovisko**

Listom MAGS ONM 49463/2017 zo dňa 22.11.2017 ste na základe žiadosti spoločnosti OTP Buildings, s. r. o., Tallerova 10, 811 02 Bratislava, požiadali Oddelenie životného prostredia a mestskej zelene o stanovisko k nájmu pozemkov KN-C par. č.2545/1 vo výmere 807 m² a par. č. 2545/2 vo výmere 93 m² v k. ú. Petržalka. Žiadateľ požiadala o nájom predmetných pozemkov za účelom dočasného parkovania vozidiel obyvateľov Petržalky počas výstavby Polyfunkčného objektu VAZEX, Bratislava.

Po preštudovaní predloženej žiadosti z hľadiska záujmov Oddelenia životného prostredia a mestskej zelene, ako aj ochrany prírody a krajiny konštatujeme:

Podľa zákona 543/2002 Z. z. o ochrane prírody a krajiny v znení neskorších predpisov v území platí I. stupeň územnej ochrany, t.j. územiu sa neposkytuje vyššia ochrana. Uvedené pozemky sú vedené ako ostatné plochy a zastavané plochy a nádvoria. Nájom pozemkov na uvedený účel **nie je v rozpore so záujmami životného prostredia, ochrany mestskej zelene, územnou ani druhovou ochranou prírody a krajiny.**

S pozdravom

Ing. Katarína Prostejovská
vedúca oddelenia



MAGISTRÁT HLAVNÉHO MESTA SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVY

Sekcia financií

oddelenie účtovníctva a pohľadávok

Primaciálne nám. 1, P. O. Box 192, 814 99 Bratislava 1

Sekcia správy nehnuteľností

453191/2017

TU

Váš list číslo/zo dňa
MAGS ONM 49463/2017
MAG 448039/2017

Naše číslo
MAGS OUAP 33782/2017/448049

Vybavuje/linka
Kucháreková/476

Bratislava
29.11.2017

Vec:

Oznámenie o pohľadávkach: parc. č 2545/1, 2545/2

Na základe Vašej písomnej žiadosti vo veci vyčíslenia pohľadávok Vám oznamujeme, že v dostupných dokladoch a informáciách, ktoré boli doručené na sekciu financií k dátumu 28.11.2017 evidujeme zostatok nedaňovej pohľadávky voči:

OTP Buildings, s.r.o., IČO: 35 942 541

v lehote splatnosti	0,00 €
po lehote splatnosti	0,00 €

Marizil s.r.o., IČO: 47 142 049

v lehote splatnosti	0,00 €
po lehote splatnosti	0,00 €

S pozdravom

Magistrát hlavného mesta SR Bratislavy
Oddelenie účtovníctva a pohľadávok
Primaciálne námestie, č. 1
814 99 Bratislava

Ing. Jarmila Kleisová
vedúca oddelenia

Primaciálne nám. 1, IV. poschodie, č. dverí 426

TELEFÓN
02/59 35 64 72

FAX
02/59 35 63 91

BANKOVÉ SPOJENIE
ČSOB: 25829413/7500

IČO
603 481

INTERNET
www.bratislava.sk

E-MAIL
ouap@bratislava.sk



MAGISTRÁT HLAVNÉHO MESTA SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVY
Oddelenie legislatívno - právne

Primaciálne nám. 1, P. O. Box 192, 814 99 Bratislava 1

SSN

456033



MAG0X02LFLBR

Oddelenie majetkových vzťahov

Váš list číslo/zo dňa
MAGS ONM - 49463/2017

Naše číslo
MAGS OLP - 25574/2017/454399
OLP

Vybavuje/linka
Mgr. Pastírová/ 59 356 157

Bratislava
01.12.2017

Vec

Oznámenie k žiadosti o stanovisko

Listom MAGS ONM - 49463/2017 zo dňa 22.11.2017 (predmet žiadosti - pozemky registra „C“ KN, LV č. 1748, časť parcely č. 2545/1 - ostatné plochy o výmere 807 m², časť parcely č. 2545/2 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 93 m², celkovo 900 m², katastrálne územie Petržalka, Jasovská ulica) ste nás požiadali o poskytnutie informácie či vedieme súdny spor so žiadateľom - OTP Buildings, s.r.o., Tallerova č. 10, Bratislava, IČO: 35 942 541 v zastúpení spoločnosti Marizil s.r.o., Budovateľská č. 1, Bratislava.

Týmto Vám oznamujeme, že v súčasnosti s danými subjektami súdne konania nevedieme.

S pozdravom

Magistrát hlavného mesta SR
Bratislava
Oddelenie legislatívno - právne
Primaciálne nám. 1, 1
814 99 Bratislava

JUDr. Ivana Ozábalová
vedúca oddelenia



HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVA

hlavný architekt

Primaciálne nám. 1, P. O. Box 192, 814 99 Bratislava 1

Vážená pani vedúca
JUDr. Marta Macová
Oddelenie nájomov majetku
TU
MAG 13205/2018

Váš list číslo/zo dňa
MAGS OMV 49463/2017
MAG 448039/2017
32335/2018

Naše číslo
MAGS HA 27133/2018
MAG 13202/2018

Vybavuje/linka
Konrad/411

Bratislava
17. 01. 2018

Vec:

Stanovisko k nájmu časti pozemkov registra „C“ KN k.ú. Petržalka, LV č. 1748, časť parc. č. 2545/1 a časť parc. č. 2545/2

Dňa 24.11.2017 nám prišla súborná žiadosť o stanovisko k nájmu časti pozemku registra „C“ KN k.ú. Petržalka, LV č. 1748, časť parc. č. 2545/1 vo výmere 807 m² a časť parc. č. 2545/2 vo výmere 93m², celkovo 900 m² za účelom užívania spevnenej plochy na parkovanie motorových vozidiel obyvateľov Petržalky počas výstavby polyfunkčného objektu VAZEX, Bratislava. Následne po kolaudácii PO bude parkovanie na tejto ploche ukončené a umožnené nové parkovanie pri PO.

S nájmom častí pozemkov **súhlasíme s podmienkou,**

že nájom pozemkov bude na dobu určitú (odporúčame dva roky) s možnosťou predĺženia nájmu a spevnenej plochy budú pred užívaním zdokumentované a po ukončení nájmu budú uvedené do pôvodného stavu.

S pozdravom,

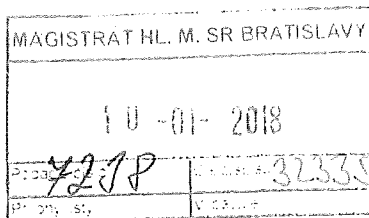
ing. arch. Ingrid Konrad
hlavná architektka



Starosta Petržalky

Vladimír Bajan

Kutlíkova 17, 852 12 Bratislava



MAG0P00L13CN

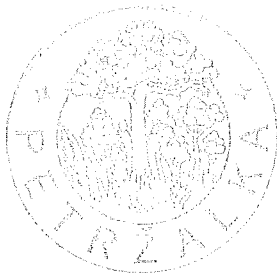
Bratislava 28.12.2017

č. j. : 11552/2017/08-ONsM

Vážený pán primátor,

na základe vašej žiadosti MAGS ONM 49463/2017- 446500 vo veci zaujatia stanoviska k nájmu pozemkov nachádzajúcich sa v mestskej časti Bratislava-Petržalka Vám oznamujem, že *súhlasím* s nájmom časti pozemkov registra „C“ KN k.ú. Petržalka parc. č.2545/1 - ostatné plochy vo výmere 807 m² a parc. č. 2545/2 - zastavané plochy a nádvoria vo výmere 93 m², celkovo 900 m², za účelom dočasného užívania spevnenej plochy na parkovanie motorových vozidiel obyvateľov Petržalky počas výstavby Polyfunkčného objektu VAZEX, Bratislava na Jasovskej ulici pre spoločnosť OTP Buildings, s.r.o., Tallerova 10, Bratislava v zastúpení spoločnosti Marizil s.r.o., Budovateľská 1, Bratislava s tým, že po kolaudácii polyfunkčného objektu bude parkovanie na tejto ploche ukončené.

S pozdravom



Vážený pán
JUDr. Ivo Nesrovnal
primátor hlavného mesta SR
Bratislavy
Primaciálne nám. 1
814 99 Bratislava

HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVA

Primaciálne nám. 1, P. O. Box 192, 814 99 Bratislava 1

Ing. arch. Milan Kiaček
Lazaretská 2
811 08 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa
bez čísla

Naše číslo
MAGS ORM 55920/12-441138

Vybavuje/linka
Ing. arch. Barutová

Bratislava
11.11.2013

Vec: Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	VAZEX Group, s.r.o., Bratislava
investičný zámer:	Polyfunkčný bytový dom Jasovská ul.
žiadosť zo dňa	23.11.2012
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	Ing. arch. Milan Kiaček
dátum spracovania dokumentácie:	06/2010

Predložená dokumentácia rieši: podpivničený polyfunkčný objekt s podzemnou garážou, zložený z troch radových sekcií, z ktorých stredná má 3 nadzemné podlažia, krajné sekcie sú 6-podlažné, s občianskou vybavenosťou na prízemí, administratívou na 2. a 3. nadzemnom podlaží, s prislúchajúcou dopravnou a technickou vybavenosťou a s dopravným pripojením na príľahlé miestne komunikácie Jasovskú a Žehriansku ul. a následne na Dolnozemskú cestu. Statická doprava je riešená v integrovanej hromadnej garáži na 1. PP a 1. NP a 117 státi na teréne.

celková plocha pozemku	7800 m ²
zastavaná plocha garáží pod parkoviskom	2424 m ²
zastavaná plocha polyfunkčného domu	2020 m ²
komunikácie a spevnené plochy	1165 m ²
plocha zelene	2191 m ²
úžitková plocha nadzemných podlaží	7775 m
celová úžitková plocha	12 333 m
počet bytov	100

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava ako dotknutý orgán podľa § 140a ods. 2 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov vydáva záväzné stanovisko podľa § 140a ods. 3, § 140b citovaného zákona a § 4 ods. 3 písm. d) a písm. j) zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov:

Posúdenie investičného zámeru vo vzťahu k Územnému plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov:

Pre územie, ktorého súčasťou je záujmová lokalita, funkčné využitie územia: viacpodlažná zástavba obytného územia, kód 101, t.j. 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.

Laurinská 7 II. poschodie

TELEFÓN
02/59 35 62 35

FAX
02/59 35 64 46

BANKOVÉ SPOJENIE
VÚB 6327-012/0200

IČO
603 481

INTERNET
www.bratislava.sk

E-MAIL
orm@bratislava.sk

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.

Pozemky sú súčasťou územia, definovaného ako stabilizované územie.

Stabilizované územie je územie mesta, v ktorom územný plán ponecháva súčasné funkčné využitie, predpokladá mieru stavebných zásahov prevažne formou dostavieb, pristavieb, nadstavieb, prestavieb a novostavieb, pričom sa zásadne nemení charakter stabilizovaného územia.

Merítkom a limitom pre novú výstavbu v stabilizovanom území je najmä charakteristický obraz a proporcie konkrétneho územia, ktoré je nevyhnutné pri obstarávaní podrobnejších dokumentácií alebo pri hodnotení novej výstavby v stabilizovanom území akceptovať, chrániť a rozvíjať. Posudzovanie dostavieb, prestavieb, nadstavieb a novostavieb v rámci stabilizovaných území sa uskutočňuje na základe ukazovateľov intenzity využitia územia vo funkčnej ploche.

K zámeru bolo vydané nesúhlasné záväzné stanovisko vzhľadom na to, že svojím rozsahom a objemom mení charakteristický obraz predmetnej obytnej zóny a predstavoval neúmerné zaťaženie disponibilného pozemku. K predloženej dokumentácii, ktorá znížila objekt do výšky 6-tich, resp. 3-och nadzemných podlaží, čím sa vytvorí plynulý prechod v ukončení zástavby v okrajovej polohe sídliska a spĺňa požiadavky stanovené platnou územnoplánovacou dokumentáciou pre výstavbu v stabilizovanom území, bolo dňa 26.8.2010 pod č.j.: MAGS ORM 48764/10-277907 vydané súhlasné záväzné stanovisko hl. m. SR Bratislavy. Dokumentácia bola opätovne predmetom rokovania v urbanistickej komisii, v zmysle pokynov dopracovaná a v parteri upravená podľa pripomienok hlavnej architektky.

Uvažovaný zámer nie je v rozpore s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov.

Hlavné mesto SR Bratislava S Ú H L A S Í

s umiestnením stavby:	Polyfunkčný bytový dom Jasovská ul.
v katastrálnom území:	Petržalka
miesto stavby:	Jasovská ulica

Na podklade odborného posúdenia oddeleniami magistrátu v zmysle § 14 ods. 1 zákona SNR č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste SR Bratislave v znení neskorších predpisov sa uplatňujú na základe súhrnu teoretických vedomostí, praktických skúseností, znalostí všeobecne záväzných právnych predpisov a technických noriem tieto podmienky:

z hľadiska riešenia dopravného vybavenia:

- nakoľko v novembri 2011 nadobudla účinnosť znenia STN 73 6110 Projektovanie miestnych komunikácií, pre funkciu objektu je navrhovaný počet parkovacích státí postačujúci len za predpokladu, že parkovacie státa, uvažované v návrhu na voľný predaj budú využívané výhradne pre riešený polyfunkčný bytový dom,

z hľadiska ochrany životného prostredia:

- vykonávať investičnú činnosť v súlade s ustanoveniami všeobecne záväzného nariadenia č.8/1993 o starostlivosti o verejnú zeleň na území hlavného mesta SR Bratislavy.

UPOZORNENIE:

Pri kompletizácii žiadosti o stavebné povolenie, resp. k zlúčenému konaniu, požiadajte oddelenie cestného hospodárstva a oddelenie prevádzky dopravy Magistrátu hlavného mesta SR Bratislavy o stanovisko z hľadiska záujmov cestného hospodárstva a problematiky cestného správneho orgánu, vrátane organizácie dopravy počas výstavby (súčasťou žiadosti musí byť kópia tohto záväzného stanoviska).

Toto záväzné stanovisko k investičnej činnosti nenahrádza stanovisko hlavného mesta SR ako prípadného vlastníka pozemku, resp. susedných pozemkov a stavieb, vrátane bytov.

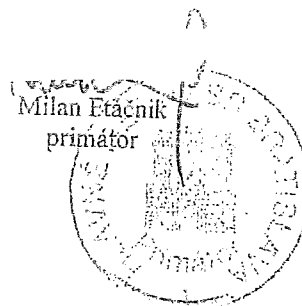
Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava ako dotknutý orgán podľa §140a ods.2 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov dáva žiadateľovi do pozornosti, že podľa § 140b ods.3 stavebného zákona, veta prvá, je dotknutý orgán viazaný obsahom svojho predchádzajúceho záväzného stanoviska, ktoré vo veci vydal; to neplatí, ak došlo k zmene ustanovení právneho predpisu, podľa ktorých dotknutý orgán záväzné stanovisko vydal, alebo k podstatnej zmene skutkových okolností, z ktorých dotknutý orgán vychádzal.

Uznesením MsZ č. 400/2011 zo dňa 15.12.2011 boli schválené zmeny a doplnky 02 Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy, vyhlásené všeobecne záväzným nariadením hlavného mesta SR Bratislavy č. 17/2011 z 15.12.2011 a nadobudli účinnosť 1.2.2012.

V zmysle § 140b ods.3 stavebného zákona toto záväzné stanovisko č.j.: MAGS ORM 55920/12-441138 nahrádza záväzné stanovisko č.j.: MAGS ORM 48764/10-277907, vydané dňa 26.8.2010, nakoľko došlo k zmene ustanovení právneho predpisu, podľa ktorého bolo predmetné záväzné stanovisko vydané.

Dokumentáciu sme si ponechali.

S pozdravom



Príloha – potvrdená situácia

Co: MČ Bratislava – Petržalka
Magistrát - ORM – archív, ODI



MESTSKÁ ČASŤ BRATISLAVA-PETRŽALKA

Kutlíkova 17, 852 12 Bratislava 5

247/2015/10-UKSP/Vč-14

Bratislava, 10.7.2015

ÚZEMNÉ ROZHODNUTIE

Mestská časť Bratislava-Petržalka, ako stavebný úrad I. stupňa (ďalej len "stavebný úrad") príslušný podľa § 117 ods. 1 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov (ďalej len "stavebný zákon") v spojení s ustanovením § 5 písm. a) bod 1 zákona č. 608/2003 Z. z. o štátnej správe pre územné plánovanie, stavebný poriadok a bývanie a o zmene a doplnení zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov, ustanovenia § 7a ods. 2 písm. i) zákona Slovenskej národnej rady č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislave v znení neskorších predpisov a §§ 32, 46 a 47 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní v znení neskorších predpisov (ďalej len "správny poriadok"), rozhodla takto:

Na základe rozhodnutia Krajského stavebného úradu v Bratislave č. A-2011/1210-DLD zo dňa 8.3.2011, právoplatného dňom 16.3.2011, ktorým bolo zrušené odvolaním napadnuté rozhodnutie Mestskej časti Bratislava-Petržalka o zastavení územného konania č. UKSP 16430-TX1/2010-15 zo dňa 15.12.2010 a vec vrátená odvolacím orgánom na nové prejednanie a rozhodnutie, a na základe výsledkov nového konania, v ktorom podľa § 37 stavebného zákona a podľa § 46 správneho poriadku stavebný úrad posúdil návrh na rozhodnutie o umiestnení stavby, ktorý dňa 13.9.2010 podala spoločnosť

VAZEX Group, s.r.o., Palisády 1, 811 01 Bratislava, IČO: 36 809 195,
ktorú zastupujú Ing. arch. Milan Kiaček, Miletičova 46, 821 08 Bratislava,
Ing. arch. Pavol Komár, Jágeho 19, 821 08 Bratislava

(ďalej len "navrhovateľ"), podľa § 39 a 39a. stavebného zákona a § 4 vyhlášky č. 453/2000 Z. z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona, stavebný úrad vydáva

rozhodnutie o umiestnení stavby

Polyfunkčný bytový dom Vazex, Bratislava-Petržalka

(ďalej len "stavba") na pozemkoch register "C" parc. č. 2594/1, 2594/2, 2595/1, 2595/2, 2597, 2598, 2599/5, 2600, 2601, 2602, 2603, 2604 v katastrálnom území Petržalka, inžinierskymi sieťami budú dotknuté aj ďalšie pozemky register "C" parc. č. 532/12, 2472/1, 2472/2, 2548/1, 2548/11, 2553, 2591, 2628, 2629 v katastrálnom území Petržalka.

Popis stavby:

Podpivničený polyfunkčný objekt je zložený z troch radových chodbových sekcií. Krajné dve sekcie majú jedno podzemné garážové podlažie a 6 nadzemných podlaží – prízemie obsahuje domovú a občiansku vybavenosť, na 2.-6.NP sú byty (spolu 100 bytov). Stredná sekcia má jedno podzemné garážové podlažie a 3 nadzemné podlažia – na prízemí sú obchodné prevádzky a na 2. a 3. NP administratíva.

Počet parkovacích miest: spolu 307 – z toho 153 v integrovanej hromadnej garáži v 1.PP, 37 v integrovaných garážach na 1.NP a 117 na teréne a streche garáží.

Z celkového počtu parkovacích miest bude vyčlenená náhrada za zabraté jestvujúce verejné parkovisko, zabezpečená bude ako verejné bezplatné parkovanie v počte 80 parkovacích miest, z toho už v etape prípravy územia 40 parkovacích miest.

Členenie stavby na stavebné objekty (SO) a technologické súbory (TS):

- SO 01 – Príprava územia
- SO 02 – Polyfunkčný bytový dom
- SO 03 – Prípojka VN
- SO 04 – Areálový rozvod NN
- SO 05 – Verejné osvetlenie
- SO 06 – Prípojka tepla
- SO 07 – Prípojka vody
- SO 08 – Kanalizačná prípojka a areálová kanalizácia
- SO 09 – Komunikácie a spevnené plochy
- SO 10 – Sadové úpravy
- SO 11 – Prekládka kábla T-com
- SO 12 – Prekládka trasy VN rozvodu
- SO 13 – Prekládka VO
- SO 14 – Rekonštrukcia a dostavba existujúceho parkoviska
- SO 15 – Prekládka VTL plynovodu
- SO 16 – Prípojka plynu
- TS 01 – Trafostanica 2x630kVA
- TS 02 – Odovzdávacia stanica tepla
- TS 03 – Výťahy
- TS 04 – VZT garáží
- TS 05 – VZT bytov a občianskej vybavenosti

- I. Stavba bude umiestnená na pozemkoch register "C" parc. č. 2594/1, 2594/2, 2595/1, 2595/2, 2597, 2598, 2599/5, 2600, 2601, 2602, 2603, 2604 v katastrálnom území Petržalka, inžinierskymi sieťami budú dotknuté aj ďalšie pozemky register "C" parc. č. 532/12, 2472/1, 2472/2, 2548/1, 2548/11, 2553, 2591, 2628, 2629 v katastrálnom území Petržalka, ako je zakreslené na priloženom situačnom výkrese v mierke katastrálnej mapy 1:1000 a na doplňujúcom výkrese, kde je označené polohové a výškové umiestnenie navrhovanej stavby, a podľa dokumentácie pre vydanie územného rozhodnutia, ktorú vypracoval Ing. arch. Milan Kiaček v júni 2006, vrátane jej doplnku so zapracovaním pripomienok hlavnej architektky mesta Bratislavy z júla 2012, pričom pri rozdieloch medzi základnou dokumentáciou a jej uvedeným doplnkom sa za smerodajný považuje uvedený doplnok.

II. Pre umiestnenie a projektovú prípravu stavby sa určujú tieto podmienky:**A. Urbanisticko - architektonické podmienky:**

1. Objekt bytového domu pôdorysných rozmerov 108,60m x 41,10m - podzemná časť a 108,60m x 18,60m - nadzemné podlažia bude mať jedno priebežné podzemné podlažie a 6 nadzemných podlaží, v strednej časti len 3 nadzemné podlažia, zastrešená bude plochou strechou.
2. Odstupové vzdialenosti objektu SO 02 – Polyfunkčný bytový dom od jestvujúcich pozemkov a stavieb:

od pozemku p. č. 2611/1 (Žehrianska ulica)	4,50 m
od bytového domu na pozemku p. č. 2609 (Jasovská 51)	nadzemná časť - 32,10 m
	podzemná časť - 20,85 m
3. Výškové umiestnenie objektu SO 02 – Polyfunkčný bytový dom:
 $\pm 0,00 = 134,60$ m.n.m. (BPV) - úroveň 1.NP
 $+ 18,30 = 152,90$ m.n.m. - výška atiky nad najvyšším podlažím (túto výšku môžu primerane presahovať technické zariadenia budovy na streche, výtahové šachty a pod.)

B. Podmienky napojenia na inžinierske siete:**1. Zásobovanie vodou**

Zásobovanie bytového domu vodou bude navrhovanou vodovodnou prípojkou DN 100 dĺžky 19 m napojenej na existujúci verejný vodovod na Jasovskej ulici. Za vodomernou šachtou bude aj odbočka s automatickým uzáverom napájajúca vodnú podzemnú nádrž pre požiaru vodu s objemom 35m³.

2. Odkanalizovanie

Splašková kanalizácia z objektu bytového domu bude cez hlavnú revíznú šachtu pripojená navrhovanou kanalizačnou prípojkou DN 300 dĺžky 9 m na jestvujúcu verejnú kanalizáciu DN 800 na Jasovskej ulici.

Dažďová voda z nekrytých parkovísk bude cez uličné vpuste s ORL odvedená cez vnútorné kanalizačné rozvody bytového domu do jeho splaškovej kanalizácie.

Dažďová voda zo striech bude odvedená do vsakovacích systémov.

3. Zásobovanie elektrickou energiou

Jestvujúci rozvod VN na Jasovskej ulici vedený v zelenom páse pozdĺž komunikácie bude v chráničke preložený pod komunikáciu, resp. chodník. Zásobovanie bytového domu elektrickou energiou bude prostredníctvom areálového rozvodu NN z navrhovanej kioskovej blokovej transformačnej stanice napojenej na preložený rozvod VN. Rozpojovacie a istiace skrine budú umiestnené pri jednotlivých vstupoch do objektu bytového domu.

4. Zásobovanie teplom

Vykurovanie bytového domu bude centrálné z odovzdávacej stanice tepla L8-38 napojenej na výhrevňu L8-37 na Jasovskej ulici. Napájacie potrubie bude vyvedené zo šachty OS1 a zaústi do tlakovo nezávislej OST v samostatnej miestnosti na 1.NP navrhovaného bytového domu.

5. Zásobovanie plynom

Navrhovaná prípojka STL plynovodu DN 32 z existujúceho STL plynovodu DN 100 bude slúžiť na zásobovanie kuchyne reštaurácie v sekcii B navrhovaného bytového domu. So zásobovaním bytov plynom sa v navrhovanom bytovom dome neuvažuje.

6. Pripojenie na rozvody T-com

Existujúci kábel T-com v juhozápadnej časti staveniska bude preložený do chodníka na Jasovskej ulici tak, aby nebránil výstavbe. Pri križovaní kábla s komunikáciou na Jasovskej ulici bude zrealizované pripojenie objektu navrhovaného bytového domu na rozvody T-com.

7. Verejné osvetlenie

Existujúce verejné osvetlenie súčasného parkoviska vrátane káblov bude odstránené a na parkoviskách na teréne a na streche podzemného podlažia objektu navrhovaného bytového domu bude vybudované nové verejné osvetlenie so sodíkovými svietidlami osadenými na pozinkovaných oceľových stožiaroch.

8. Dopravné napojenie a statická doprava

Autobusová zastávka MHD na Jasovskej ulici zostane v súčasnej polohe.

Dopravné napojenie navrhovaného bytového domu a navrhovaných trvalých parkovísk bude z Jasovskej ulice ako vjazd a výjazd a na Žehriansku ulicu výlučne ako výjazd len s možnosťou pravého odbočenia smerom k Dolnozemskej ulici. Statická doprava bude riešená 153 parkovacími miestami v integrovanej hromadnej garáži v 1.PP navrhovaného objektu bytového domu, 37 parkovacími miestami v integrovaných garážach na 1.NP navrhovaného objektu bytového domu a 117 parkovacími miestami na teréne a streche garáží navrhovaného objektu bytového domu, celkovo v počte 307 parkovacích miest, z ktorých bude vyčlenená náhrada v počte 80 parkovacích miest ako verejné bezplatné parkovanie za zabraté jestvujúce verejné parkovisko.

C. Podmienky vyplývajúce zo stanovísk a vyjadrení dotknutých orgánov a organizácií:

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava, záväzné stanovisko č. MAGS ORM 55920/12-441138 zo dňa 11.11.2013:

1. Parkovacie státa uvažované v návrhu na voľný predaj budú využívané výhradne pre riešený polyfunkčný bytový dom.
2. Vykonávať investičnú činnosť v súlade s ustanoveniami všeobecne záväzného nariadenia č. 8/1993 o starostlivosti o verejnú zeleň na území hlavného mesta SR Bratislavy.

Krajské riaditeľstvo PZ v Bratislave, KDI, Dopravno - inžinierske odd. - stanovisko č. KRP-DI-DIO-14-085/2011 zo dňa 12.7.2011:

3. Z celkového počtu parkovacích miest požadujeme minimálne 80 zabezpečiť ako náhradu za zrušené parkovisko. KDI požaduje z tohto počtu zabezpečiť minimálne 50% počas celej doby výstavby objektu.
4. V projektovej dokumentácii pre ďalší stupeň požadujeme parkovacie miesta v projekte organizácie dopravy očíslovať.
5. Prístupovú komunikáciu do garáží žiadame navrhnuť ako obojsmernú, dvojpruhovú, stredovo rozdelenú so zachovaním sklonových pomerov s dostatočnými smerovými oblúkmi pre navrhovanú kategóriu vozidiel. Garáže požadujeme navrhnuť v zmysle STN 73 6058 pre kategóriu vozidiel skupiny 1, podskupina O2.
6. Statickú dopravu na povrchu požadujeme navrhnuť pre vozidlá skupiny 1, podskupina O2, podľa STN 73 6110. Parkovisko požadujeme zachovať ako verejne prístupné a to aj po kolaudácii objektu.
7. Upozorňujeme, že dopravné značenie požadujeme zrealizovať podľa vyhlášky MV SR č. 9/2009.
8. Chodníky požadujeme navrhnuť ako obojstranné v minimálnej šírke 2 m tak, aby boli logicky napojené na existujúce pešie vzťahy súčasného územia a aby ostali zachované prepojenia na zastávky MHD. Zastávku MHD požadujeme umiestniť do dopravnej „niky“.
9. Upozorňujeme, že v mieste navrhovaného pripojenia je v súčasnej dobe pripojené existujúce parkovisko, preto požadujeme vjazd rozšíriť a vhodne upraviť tak, aby bol pohyb vozidiel v uvedených smeroch bezpečný a plynulý. Pripojenie ústiace do križovatky požadujeme riešiť iba ako výjazd len s pravým odbočením.

Bratislavská vodárenská spoločnosť, a.s. - vyjadrenie č. 2103/2014/Mg zo dňa 25.2.2014:

10. Pri akejkoľvek stavebnej alebo inej činnosti, pri ktorej by mohlo dôjsť ku kolízii s vodohospodárskymi zariadeniami, požadujeme rešpektovať naše zariadenia a ich ochranné pásma vrátane všetkých ich zariadení a súčastí podľa § 19 zákona č. 442/2002 Z. z. o verejných vodovodoch a verejných kanalizáciách.
11. Technické riešenie vodovodnej a kanalizačnej prípojky bude v súlade so zákonom č. 442/2002 Z. z. o verejných vodovodoch a verejných kanalizáciách v znení ďalších zákonov za súčasného dodržania STN, EN a ON, vrátane ich zmien a dodatkov.
12. Vodovodnú prípojku požadujeme navrhnuť z tvárnej liatiny
13. Pôvodnú dažďovú kanalizáciu z parkoviska, na ktorom bude umiestnená navrhovaná stavba, požadujeme zrušiť v plnom rozsahu až po miesto napojenia na verejnú kanalizáciu.
14. Ďalší stupeň projektovej dokumentácie s technickým riešením vodovodnej a kanalizačnej prípojky požadujeme zaslať našej spoločnosti na posúdenie z hľadiska vodohospodárskeho.

Západoslovenská energetika, a.s. - vyjadrenie zo dňa 11.1.2010:

15. Novonavrhovaná distribučná trafostanica bude kiosková umiestnená mimo zastavanej plochy, osadená transformátormi 2x630kVA, pripojená zaslučkováním na 22 kV káblové vedenie l.č. 1004 výseku medzi TS 0693-000 a TS 0691-000 káblom typu NA2XSF2Y 240 mm².
16. Objekt pripojenia slučkového vedenia na úrovni 22kV, trafostanica a NN rozvody sú charakterizovateľné ako distribučné zariadenia. Majetkovým rozhraním budovaných súčastí elektrifikácie objektu investora budú rozpojovacie a istiace skrine pozíčne situované pri vchodoch, s napájaním príslušných elektromerových rozvádzačov jednotlivých sekcií objektu.
17. Žiadame rešpektovať všetky zariadenia v majetku ZSE Distribúcie a.s. silové aj oznamovacie a dodržiavať ich ochranné pásma podľa § 36 zákona 656/2004 Z. z. o energetike a jeho noviel. Zakresľovanie sietí je možné vykonať pre zariadenia VN a NN na tíme správy energetických zariadení VN a NN Bratislava – mesto, Hraničná č. 14, pre zariadenia VVN na tíme správy sietí VVN Čulenova č. 3, pre zariadenia oznamovacie na tíme CIO-CT Čulenova č. 3.
18. Pred začatím zemných prác na energetických zariadeniach budovaných v tejto stavbe je potrebné v navrhovaných trasách požiadať o presné vytýčenie a identifikovanie káblov patriacich ZSE, a.s.

19. Zemné práce – pri križovaní a súbehu zariadení ZSE, a.s. – požadujeme vykonávať so zvýšenou opatrnosťou – ručným spôsobom. Pri prácach dodržiavať bezpečnostné predpisy a ustanovenia príslušných STN.
20. Pri prácach na kábloch a zariadeniach patriacich ZSE, a.s. požiadať pracovníka RSS Bretislava, Hraničná 14 o technický dozor.
21. Fakturačné elektromery musia byť umiestnené a osadené a na verejne prístupnom mieste, prístupné pracovníkom ZSE a.s. každú dennú i nočnú hodinu – zodpovedný investor stavby. Umiestnenie elektromerov a ostatných prístrojov tvoriacich meraciu súpravu, vrátane ich montáže a zapojenia, musí byť v súlade s platným predpisom "Pravidlá pre prevádzkovanie a montáž merania elektrickej energie" dostupnom na portáli www.zse.sk, na stránke http://www.zse.sk/index.php?www=sp_detail&id=1091. Pripojenie budúcich koncových odberateľov bude riešené samostatne na základe Zmlúv o pripojení odberných zariadení žiadateľov do distribučnej sústavy spoločnosti Západoslovenská energetika, a.s., po vydaní kolaudačného rozhodnutia stavby.
22. V prípade, že novonavrhované energetické zariadenia, ktoré budú tvoriť súčasť distribučného rozvodu el. energie budú osadené na pozemku iného vlastníka, je potrebné riešiť pred realizáciou predmetnej stavby majetkoprávne vysporiadanie pozemkov pre osadenie týchto zariadení v zmysle platnej legislatívy, pričom nebude účtovaný prenájom po dobu ich životnosti.
23. Preložky energetických zariadení vo vlastníctve ZSE, a.s. budú riešené v zmysle § 45 Zákona č. 656/2004 Z. z.

SPP - distribúcia, a.s. - vyjadrenie č. TDBa/591/2015/An zo dňa 17.3.2015, odvolávajúce sa aj na akceptáciu vyjadrenia č. OTDaGIS-Fa-227/2008 zo dňa 21.2.2008:

24. V záujmovom území stavby sa nachádza STL plynovod DN 100/90kPa a VTL plynovod DN 300/PN 4,0 MPa (bezpečnostné pásmo 20 m), ktoré žiadame na základe písomnej objednávky (02/62625559) vytýčiť v teréne a presnú polohu PZ zapracovať do PD pre stavebné povolenie.
25. V plnom znení akceptujeme vyjadrenie OTDaGIS-Fa-227/2008 zo dňa 21.2.2008, ktoré povoľuje výstavbu parkoviska v bezpečnostnom pásme VTL plynovodu DN 300 PN 4,0MPa za uvedených bezpečnostných podmienok na vzdialenosť 10 m a rovnako povoľuje aj 1. Podzemné podlažie pod navrhovaným parkoviskom – ako garážové státie, tak pod polyfunkčným bytovým domom.
26. Pre požadované zníženie bezpečnostného pásma investor zabezpečí na vlastné náklady vybudovanie bariérového železobetónového múra pozdĺž parkoviska 10,0 m od VTL plynovodu do výšky min. 2,2 m nad ÚT a preložku VTL plynovodu.
27. Preložku VTL plynovodu DN 300 PN 4,0 MPa o dĺžke cca 176,0 m, vo vzdialenosti 10,0 m od bariérovej steny parkoviska, budovať na náklady investora bezodstávkovou metódou z ocelových rúr DN 300 so zosilnenou stenou s koeficientom 1,43 a s trojnásobnou izoláciou – BRALEN pred realizáciou rekonštrukcie parkoviska.
28. Realizačný projekt preložky VTL plynovodu žiadame predložiť k posúdeniu na OTDaGIS RCZ – distribúcia, a.s. Ba dvojmo.
29. Pre ďalší stupeň PD investor podá žiadosť o podmienky pripojenia odberného plynového zariadenia k distribučnej sieti na Oddelení pripájania SPP - distribúcia, a.s. Pokyny a potrebné tlačivá pre proces pripájania k distribučnej sieti sú zverejnené na www.spp-distribucia.sk.
30. PD pre stavebné povolenie (spracovanú v zmysle vydaných podmienok pripojenia) žiadame predložiť na posúdenie na SPP - distribúcia, a.s., Odd. prevádzky Ba, Pk, Mlynské Nivy 44/B, Bratislava.
31. Rešpektovať zákon č. 251/2012 Z. z. a príslušné STN, TPP.

Siemens s.r.o. - vyjadrenie č. PD/BA/180/09 zo dňa 17.12.2009:

32. V ďalšom stupni stavebného konania žiadame predložiť na vyjadrenie projektovú dokumentáciu k stavebnému povoleniu.
33. Pred predložením dokumentácie k stavebnému povoleniu žiadame verejné osvetlenie konzultovať v rozpracovanosti.
34. Pred zahájením prác požadujeme zakresliť siete a vytýčiť ich v teréne.

35. Všetky káblové rozvody VO nachádzajúce sa pod komunikáciou požadujeme uložiť do chráničiek.
36. Pred zahájením stavebných prác požadujeme prizvať stavebný dozor Siemens, s.r.o.: p. Kubišta – tel.: 0903 555 028.
37. V prípade križovania Vašich sietí, resp. zaradení so zariadením verejného osvetlenia, požadujeme dodržať ochranné pásma pre verejné osvetlenie, všetky platné normy STN a predpisy a prizvať stavebný dozor Siemens, s.r.o.
38. V prípade manipulácie, alebo prekládky zariadenia VO požadujeme pred vykonaním prác prizvať stavebný dozor Siemens, s.r.o. a spoločne dohodnúť spôsob realizácie.
39. K odovzdaniu staveniska, pred zasypaním káblov a ku kolaudácii požadujeme predvolať stavebný dozor Siemens, s.r.o.
40. Prípadné náklady na odstránenie poškodení jestvujúceho zariadenia VO počas stavebných prác Vám budeme v plnej výške fakturovať.
41. Práce požadujeme vykonať bez poškodenia zariadenia VO a bez prerušenia prevádzky VO.
42. V prípade poškodenia zariadenia VO Vás žiadame ihneď nahlásiť poruchu na tel. číslo: 02/6381 0151.

UPC BROADBAND SLOVAKIA, s.r.o. - vyjadrenie - zákres č. 1568/07 zo dňa 17.9.2007:

43. Projekt pre SP predložiť UPC na vyjadrenie v rámci stavebného konania.

Únia nevidiacich a slabozrakých Slovenska - stanovisko č. 048/2010/Ba zo dňa 13.10.2010:

44. Všetky riešenia interiérov objektov (vrátane schodísk, výťahov atď.), peších komunikácií, priechodov pre chodcov, prípadných zastávok MHD a mobiliáru (lavičky, odpadkové koše a pod.) musia v ďalšom stupni PD spĺňať podmienky úprav pre osoby s obmedzenou schopnosťou orientácie dané vyhláškou 532/2002 Z. z. a vyhláškou 9/2009 Z. z.
45. Vzhľadom na význam stavby a úpravy komunikácií v jej okolí žiadame, aby boli opatrenia pre zrakovo postihnutých konzultované s odborníkmi ÚNSS pri vypracovávaní PD pre stavebné povolenie.

Dopravný podnik Bratislava, a.s. - vyjadrenie č. 20382/2000/2009 zo dňa 13.1.2010, stanovisko č. 11462/2000/2014 zo dňa 29.7.2014:

46. Dopravné napojenie podzemných garáží na ulicu Žehrianska požadujeme riešiť len pre výjazd z garáže a povoliť odbočovanie výlučne doprava, t. zn. smerom k Dolnozemskej ceste
47. Stavebník a prevádzkovateľ budovy sú povinní strieť zastávku autobusov MHD na Jasovskej ulici, ktorá je pred zamýšľanou stavbou a je zriadená vo verejnom záujme. Ako súčasť umiestňovaného objektu je potrebné vyriešiť prístrešok (prestrešenie časti chodníka).
48. Počas výstavby zabezpečiť stavbu a uskutočňovať organizáciu výstavby tak, aby bola trvale zachovaná existujúca zastávka na Jasovskej ulici, bola bez zmeny jej polohy, ako aj s plnou šírkou chodníka (nástupišťa) v celej dĺžke nástupnej hrany. V prípade potreby vytvoriť bezpečné prístupové trasy pre chodcov (cestujúcich).
49. Stavebné práce a všetky ostatné sprievodné činnosti, ale najmä uskutočňovanie prípojok inžinierskych sietí, nesmú ohrozovať bezpečnosť prevádzky v autobusovej MHD a tiež nesmú obmedzovať plynulosť premávky autobusov nad rámec projektu organizácie výstavby (POV), dopravných opatrení ako súčasti tejto časti DSP a na základe nich spracovaných projektov dočasnej organizácie dopravy a dopravného značenia.
50. Oplotenie staveniska počas výstavby nesmie zasahovať do prejazdneho profilu komunikácií Jasovská ul. a Žehrianska ulica.
51. Priestor vozovky na komunikáciách s prevádzkou autobusovej MHD nesmie byť používaný pre účely skládky stavebného materiálu a ani pre odstavovanie vozidiel staveniskovej dopravy, stavebných strojov, mechanizmov, a pod.
52. Stavba nesmie poškodiť ňou dotknuté prevádzkové zariadenia DPB, a. s. (zastávka a jej vybavenosť).

53. Plnenie vyššie uvedených podmienok žiadame zdokumentovať v projekte stavby pre stavebné konanie a kompletnú projektovú dokumentáciu bezpodmienečne predložiť DPB, a. s. na vyjadrenie. V prípade preukázania potreby si vyhradzuje právo stanoviť ďalšie podmienky.

Regionálny úrad verejného zdravotníctva Bratislava - záväzné stanovisko č. HŽP/4752/2010 zo dňa 15.4.2010:

54. Na zabezpečenie vyhovujúceho denného osvetlenia navrhovaných obytných priestorov a vyhovujúceho presnenia navrhovaných bytov rešpektovať závery svetlotechnického posúdenia (preukázať v rámci stavebného konania).
55. Na zabezpečenie akustickej pohody bývania v navrhovaných objektoch rešpektovať a do projektu na stavebné konanie zapracovať návrh opatrení uvedených v hlukovom posúdení. Hlukovú štúdiu doplniť o podrobné posúdenie hluku počas výstavby a posúdenie vplyvu hluku z prevádzky navrhovaných garáží a parkovísk na existujúce obytné prostredie.
56. Navrhnuť konkrétny spôsob zabezpečenia vhodných mikroklimatických podmienok vo vnútorných priestoroch navrhovaných objektov (t. j. systém výmeny vzduchu v obytných priestoroch pri zatvorených oknách).
57. Riešiť potrebnú ^{zvukovú} vzduchovú nepriezvučnosť medzi jednotlivými bytovými priestormi a bytovými a nebytovými priestormi.
58. Odvetranie garáží riešiť tak, aby okolité obytné prostredie nebolo negatívne ovplyvňované hlukom a spalínami výfukových plynov.
59. Reštauráciu riešiť v súlade s požiadavkami vyhl. MZ SR č. 533/2007 Z. z. o podrobnostiach o požiadavkách na zariadenia spoločného stravovania.
60. Pri kolaudácii stavby predložiť:
- protokol z merania hluku z technických zariadení objektu a z dopravy, ktorým sa preukáže splnenie požiadaviek vyhl. MZ SR č. 549/2007 Z. z. o prípustných hodnotách hluku, infrazvuku a vibrácií a o požiadavkách na objektivizáciu hluku, infrazvuku a vibrácií v životnom prostredí,
 - protokol z merania zvukovoizolačných vlastností deliacich konštrukcií medzi jednotlivými bytovými a nebytovými priestormi v zmysle STN 73 0532 Hodnotenie zvukovoizolačných vlastností budov a stavebných konštrukcií,
 - výsledok laboratórneho rozboru vzorky vody, ktorý preukáže vyhovujúcu kvalitu pitnej vody podľa NV SR č. 354/2006 Z. z., ktorým sa ustanovujú požiadavky na vodu určenú na ľudskú spotrebu a kontrolu kvality vody určenej na ľudskú spotrebu.

(bývalý) Obvodný úrad životného prostredia v Bratislave, Odbor štátnej vodnej správy - vyjadrenie č. ZPS/2010/06802/SOJ/v zo dňa 19.10.2010:

61. Predložiť stanovisko BVS, a.s. k projektu pre stavebné povolenie.
62. Predložiť stanovisko SVP, OZ Bratislava.
63. Predložiť súhlas vlastníka existujúcej kanalizácie parkoviska s jej zrušením podľa PD.
64. Preukázať, ako sú parkovacie plochy zabezpečené proti priesaku zaolejovaných dažďových vôd do podlažia.
65. Navrhované objekty vonkajšej kanalizácie, lapač tukov, odlučovače ropných látok a vsakovacie systémy sú vodné stavby v zmysle § 52 ods. 1 zák. č. 364/2004 Z. z. o vodách. Na ich uskutočnenie je potrebné povolenie orgánu štátnej vodnej správy podľa § 26 vodného zákona.
66. Na čerpanie a vypúšťanie podzemných vôd počas zakladania stavby je potrebné povolenie orgánu štátnej vodnej správy podľa § 21 vodného zákona.

(bývalý) Obvodný úrad životného prostredia v Bratislave, Odbor odpadového hospodárstva - vyjadrenie č. ZPH/2010/06156/V/GRE zo dňa 27.10.2010:

67. Pred začatím stavebných prác oznámi tunajšiemu úradu dodávateľ stavby spôsob nakladania s odpadom 17 05 06 – Výkopová zemina iná ako uvedená 17 05 05.

68. Držiteľ odpadov je povinný odovzdávať odpady na zhodnotenie resp. zneškodnenie len fyzickým alebo právnickým osobám, ktoré sú na túto činnosť oprávnené.
69. Držiteľovi odpadu sa nepovoľuje odpad skladovať, tento sa musí hneď po vytvorení odvieť k oprávnenému odberateľovi.
70. Držiteľ odpadov bude odpady zhromažďovať podľa druhov odpadov a zabezpečí ich pred znehodnotením, odcudzením alebo iným nežiaducim účinkom.
71. Nakoľko celkové množstvo odpadov z uskutočňovania stavebných prác presiahne súhrnné množstvo 20 ton za rok, je držiteľ stavebných odpadov povinný zabezpečiť ich materiálové zhodnotenie.
72. Držiteľ odpadov bude viesť a uchovávať evidenciu o druhoch a množstve odpadov, ich zhodnotení a zneškodnení.
73. Držiteľ odpadov predloží hlásenie o vzniku a nakladaní s odpadom (§ 10 vyhláška MŽP SR č. 283/2001 Z.z.), ak ročne nakladá s viac ako jednou tonou ostatných odpadov v termíne do 31. januára nasledujúceho kalendárneho roka.
74. Najneskôr v termíne do kolaudácie stavby, budú predložené tunajšiemu úradu doklady, preukazujúce spôsob nakladania s odpadmi zo stavby a ak prevádzkou objektu bude vznikať viac ako 100 kg nebezpečných odpadov za rok, požiada prevádzkovateľ tunajší úrad o udelenie súhlasu na nakladanie s nebezpečnými odpadmi, podľa § 7 ods. 1 písm. g) zákona o odpadoch.

III. Osobitné podmienky:

1. Projektové riešenie navrhovanej stavby bude vypracované v súlade s ustanovením 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, ktoré upravujú požiadavky na uskutočnenie stavieb a príslušné technické normy.
2. Navrhovateľ je povinný pred začatím stavebných prác zadovážiť si od príslušného stavebného úradu stavebné povolenie podľa zák. č. 50/1976 Zb. v znení neskorších predpisov.
3. Projektová dokumentácia pre stavebné povolenie bude okrem architektonickej časti obsahovať aj výkresy všetkých druhov technickej vybavenosti predmetnej stavby, taktiež projekt požiarnej ochrany a statické posúdenie stavby.
4. Už v etape prípravy územia, ešte pred začatím výstavby objektu SO 02 – Polyfunkčný bytový dom, a počas celej doby jeho výstavby, musí byť zabezpečené verejné bezplatné parkovanie v počte aspoň 40 parkovacích miest (dočasných alebo trvalých) ako minimálna náhrada za zabraté jestvujúce verejné parkovisko počas uskutočňovania stavby. Podmienkou kolaudácie objektu SO 02 – Polyfunkčný bytový dom je okrem preukázania dostatočného počtu užívateľsky schopných parkovacích miest určených pre tento objekt aj kolaudácia verejného bezplatného parkovania v počte ďalších 80 trvalých parkovacích miest ako náhrady za zabraté v súčasnosti jestvujúce verejné parkovisko. Tieto náhrady musia byť vyčlenené ako samostatne užívateľsky schopné objekty alebo ich samostatne užívateľsky schopné podobjekty už v žiadosti o stavebné povolenie – musí byť zrejmé, o ktoré parkovacie miesta ide, a pri kolaudácii preukázané, akým spôsobom bude zabezpečené, že parkovanie na nich bude natrvalo verejné bezplatné.

Všetky parkovacie miesta v objekte bytového domu a na streche jeho podzemnej časti s výnimkou uvedených vyčlenených náhrad môžu byť predávané výlučne ako príslušenstvo bytov alebo nebytových priestorov v navrhovanom bytovom dome, nemožno ich predávať samostatne. Už pri kolaudácii objektu bytového domu musí byť identifikovateľné, ktoré parkovacie miesto prináleží ku ktorému bytu alebo nebytovému priestoru ako jeho príslušenstvo.

5. Ku kolaudácii objektu SO 02 – Polyfunkčný bytový dom je potrebné preukázať vybudovanie prestrešenia chodníka v mieste zastávky MHD na Jasovskej ulici, pričom musia byť dodržané príslušné technické parametre vo vzťahu k chodcom.
6. K žiadosti o stavebné povolenie žiadame predložiť projektantom vypracovaný rozbor splnenia jednotlivých podmienok územného rozhodnutia.

Rozhodnutie o námietkach účastníkov konania:

Na základe podania námietok niektorými (v spise uvedenými) vlastníckmi bytov a NP Jasovská 51 zo dňa 15.8.2014 a námietok rovnakého znenia niektorými (v spise uvedenými) vlastníckmi bytov a NP Jasovská 49 zo dňa 18.8.2014, ich preskúmania a vyhodnotenia aj na podklade vyžiadaných nových vyjadrení dotknutých orgánov – Hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy a SPP - distribúcia, a.s., stavebný úrad rozhodol o podaných námietkach takto:

Stavebný úrad zamietol tieto námietky (všetko je citované aj so sprievodným textom, pretože v niektorých prípadoch nie je možné jednoznačne určiť, čo je námietka a čo len konštatovanie):

Podľa územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy v znení ZaD02 (ďalej „ÚPN“) je návrh „novostavby“ polyfunkčného bytového domu Jasovská ulica, Bratislava – Petržalka umiestnený v samostatnej od ostatného územia ulicou Jasovská oddelenej funkčnej plochy s využitím „viacpodlažná zástavba obytného územia, stabilizované územie, kód 101“. Lokalita Petržalka je súčasťou tzv. vnútorného mesta.

Podľa nášho názoru je záväzné stanovisko mesta z 11.11.2013 v rozpore s ÚPN a so zákonom č. 50/1976 Zb. v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon“) z týchto dôvodov:

1. Vzťah k územnému plánu mesta

Podľa § 11 ods. (5) písm. b) ÚPN ustanovuje najmä prípustné, obmedzené a zakázané funkčné využívanie plôch. Z pohľadu Zákona tak posudzovanie novej výstavby je podľa tabuľky (kód 101 str. 39 textovej časti C – úplné znenie) možné len prostredníctvom prípustného, podmienene prípustného a neprípustného využitia územia. Pojem prevládajúce využitie v stabilizovanom území tak je možné chápať len ako charakteristiku stavu, ale nie ako spôsob, ktorým je prípustné, obmedzené (podmienene prípustné) a zakázané (neprípustné) využitie územia. Podľa znenia ÚPN nie je v prípustnom využití územia povoľovanie výstavby viacpodlažných bytových domov, ktorými sa rozumie bytové domy vyššie ako 4 nadzemné podlažia, ale je povoľené v obmedzenom rozsahu povoľovať bytové domy do 4 nadzemných podlaží. Návrh predpokladá objekt so 6 nadzemnými podlažiami, čím je v rozpore s ÚPN.

Magistrát pri svojom záväznom stanovisku nevzal ani do úvahy, že pre lokalitu bol spracovaný ÚPP urbanistická štúdia (Talaš), ktorá ako integrálnu súčasť obytného územia umiestňuje v okrajovej polohe na Jasovskej ulici parkovacie garáže s cieľom riešiť deficit plôch statickej dopravy a vytvoriť aj bariéru proti hluku od obvodových komunikácií Dolnozemska cesta a Panónska cesta.

V stabilizovanom území ÚPN predpokladá nezahusťovať územie ďalšími viacpodlažnými bytovými domami, ale 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 a školstvo, zariadenia pre zdravotníctvo a sociálnu pomoc, zeleň liniovú a plošnú, zeleň pozemkov obytných budov, vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene, zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia.

Nezahusťovať územie ďalšími viacpodlažnými bytovými domami je aj v súlade so základnou tézou ÚPN uvedenou na str. 22 v charakteristike pre Petržalku: „Dotvárať funkčnú štruktúru územia v súlade s požiadavkami o i. humanizácie a zvýšenia kvality obytného prostredia“.

Podľa nášho názoru hmota objektu, kapacita bytov s požiadavkami ich nových obyvateľov na okolie, výrub vzrastlej zelene a rozšírenie záberu územia spevnenými plochami nie je príspevkom k humanizácii súčasného obytného prostredia.

Z celkovej plochy pozemku 7800 m² tvorí zastavaná plocha zelene 2191 m², čo je len 28%. Z plochy 72% bude všetka dažďová voda odtekať do kanalizácie, keďže projekt vôbec nepočíta so zadržiavaním dažďovej vody v území. Nízky podiel zelene nie je kompenzovaný zeleňou na konštrukciách stavby, ako to umožňuje ÚPN a požadujú ekologické trendy (zelená architektúra). Zelené strechy a terasy absentujú.

Navrhovaných 100 bytov nemá na vlastnom pozemku žiadne detské ihriská. Využitie maxima plôch na komerčné účely predpokladá, že na pobytové exteriérové činnosti budú využívané verejné priestory vnútrobloku Jasovská.

Stavba je umiestnená na samostatnej funkčnej ploche oddelenej od ostatného územia komunikáciou, označená je v grafickej časti samostatným kódom. Podľa znenia ÚPN (str. 26) stabilizované územie je územie mesta, v ktorom územný plán ponecháva súčasné funkčné využitie a predpokladá mieru stavebných

zásahov prevažne formou dostavieb, pristavieb, nadstavieb, prestavieb a novostavieb, pričom sa zásadne nemení charakter stabilizovaného územia. Sme názoru, že výstavbou polyfunkčného bytového domu a súvisiacich spevnených plôch sa zásadne zmení súčasné funkčné využitie a charakter územia (zeleň a parkovisko). ÚPN proklamovaná stabilita obytného územia je dnes ohrozená deficitom parkovacích miest. Vyslovujeme preto zásadnú požiadavku, aby sa na uvedenej ploche riešila prednostne problematika statickej dopravy. Pre územie Lúky VII-VIII boli doteraz spracované 2 urbanistické štúdie (1 FA STU/AA-plus, 2. Talaš) a obe štúdie ako ÚPP do týchto okrajových zón umiestňovali funkcie statickej dopravy v objektoch s cieľom riešiť problematiku parkovania v zóne a súčasne pomocou týchto objektov eliminovať hluk z narastajúcej dopravnej záťaže Dolnozemskej cesty.

2. Doprava

V záväznom stanovisku mesta z 11.11.2013 sa na str. 2 konštatuje, že s ohľadom na účinnosť novej STN 73 6110 je počet parkovacích miest postačujúci len za predpokladu, že parkovacie státa uvažované v návrhu na voľný predaj budú využívané výhradne pre riešený bytový dom. Toto konštatovanie by ale znamenalo stratu verejných parkovacích miest.

Celkový počet navrhovaných parkovacích miest je 307, z toho 117 na teréne a $153 + 37$ v parkovacej garáži. Podľa počtu a štruktúry bytov je pre potreby bývania potrebných podľa novej STN min. 163 miest (19 jednoizbových = 19 miest; 66 dvojizbových = $66 \times 1,5 = 99$ miest; 15 trojizbových = $15 \times 2 = 30$ miest; spolu 148 miest, celé $\times 1,1 = 163$ miest). Podobne treba prehodnotiť v projekte aj počty parkovacích miest pre vybavenosť. Ako jednoduchú náhradu za súčasné parkovacie plochy je potrebné počítať min. 88 miest. Súčasný deficit parkovacích plôch v lokalite je však taký, že nestačí nahradiť len dnešných 88 miest, ale je potrebné vybudovať aj ďalšie miesta na riešenie deficitu statickej dopravy v lokalite. Na riešenie otázky statickej dopravy v tejto zóne je ideálne práve toto územie, čo v minulosti nezávisle od seba potvrdili aj dve urbanistické štúdie.

V 4 náprotivných bodových domoch na Jasovskej 45 – 51 je 48×4 trojizbových bytov, čo podľa platnej STN vyvoláva potrebu $(48 \times 4) \times 2 = 384$ miest. V okolí prislúchajúcim týmto domom je v súčasnosti cca 190 parkovacích miest, z toho na 4 menších plochách 92 parkovacích miest, a na parkovisku, kde má byť postavený nový objekt, je plocha pre 88 miest. Ak zoberieme v úvahu parkováciu garáž na Jasovskej ulici, ktorá však slúži aj širšiemu územiu, dnešný deficit parkovacích miest je min. 100 miest, takže na uvedenej ploche je potrebné pre verejné parkovanie rezidentov zabezpečiť cca 180 miest pre potreby verejného parkovania. Táto súvaha súčasnej potreby statickej dopravy a vyvolanej novou výstavbou poukazuje na potrebu riešiť v danej lokalite prednostne túto otázku.

Za mimoriadne problémový považujeme výjazd z parkovacích plôch priamo do križovatky Žehrianska – Bzovicka – Dolnozemska. Do úvahy treba vziať aj novú skutočnosť, že problematiku statickej a dynamickej dopravy a výrazne ovplyvní otvorenie predajne TESCO v objekte Miva na Žehrianskej ulici. S touto skutočnosťou sa v čase prípravy projektu nepočítalo.

Nový obytný dom bude vzdialený od zdroja hluku cca 30 m. Dovoľujeme si upozorniť, že podľa územného plánu mesta úsek Dolnozemskej, ktorý susedí s navrhovaným objektom, je už súčasťou nábehu na plánovanú mimoúrovňovú križovatku, ktorá môže zhoršiť hlukové pomery novostavby a vyvolať protesty jej obyvateľov z hluku od dopravy.

3. Formálne pripomienky a námietky

V závere záväzného stanoviska mesto v Upozornení vysvetľuje možnosť opravy pôvodného nesúhlasného stanoviska zmenou právneho predpisu, na základe ktorého ho vydal. Záväzné stanovisko mesta z 11.11.2013 však obsahuje len výpisy z ÚPN bez odôvodnenia, prečo je podľa magistrátu návrh stavby v súlade s ÚPN. Bez takéhoto odôvodnenia považujeme záväzné stanovisko mesta za listinu bez potrebných právnych náležitostí. Magistrát sa vyjadril, že zámer nie je v rozpore s ÚPN, hoci podľa zákona sa má vyjadriť súlad s ÚPN.

Stanovisko vydal magistrát aj napriek tomu, že v projektovej dokumentácii je navrhovaná statická doprava projektovaná ešte podľa staršej STN.

Podľa § 37 zákona stanoviská dotknutých orgánov zabezpečuje stavebný úrad, čím zrejme zákon predpokladá nestrannosť procesu získavania stanovísk. Z hlavičky listín je zjavné, že záväzné stanovisko mesta a ďalšie stanoviská a vyjadrenia nezabezpečil stavebný úrad, ale Ing.arch. Milan Kiaček.

Na našom pokračujúcom nesúhlasnom stanovisku nič nemení ani snaha investora realizovať niektoré naše požiadavky, z ktorých ale uplatnil len posun objektu smerom od Jasovskej ulice. Podľa nášho názoru objekt nie je v súlade s ÚPN mesta ani v znení ZAD02. Pre vnútorné mesto ÚPN požaduje v dotváraní územia za „potrebné rešpektovať diferencovaný prístup podľa jednotlivých typov existujúcej zástavby a nie je možné ho generalizovať stanovením jednotnej regulácie intenzity využitia pre celú stabilizovanú funkčnú plochu. Táto úloha musí byť jednoznačne riešená na podrobnejšej zonálnej úrovni“.

Podpísaní vlastníci vyslovujú týmto požiadavku, aby sa na základe doterajších ÚPP obstarala a spracovala pre územie Lúka podrobnejšia zonálna územnoplánovacia dokumentácia alebo nová urbanistická štúdia ako ÚPP so zadaním v súlade s § 4 zákona.

Na základe uvedených námietok a pripomienok podpísaní vlastníci nesúhlasia s vydaním územného rozhodnutia o umiestnení stavby: Polyfunkčný bytový dom Jasovská ulica, Bratislava-Petržalka a zároveň žiadajú správny orgán, aby predmetný návrh zamietol v plnom rozsahu.

Stavebný úrad čiastočne vyhovel týmto námietkam:

Súčasťou žiadosti o územné rozhodnutie sú aj vyjadrenia orgánov, ktoré sa viažu na iné projektové dokumentácie. Napr. stanovisko SPP so súhlasom na zriadenie ochranného pásma na 10 m je vydané k projektu z júna 2010. Na str. 18 projekt sám tvrdí, že „bude nutné znížiť bezpečnostné pásmo z 20 na 10 m“

V tejto súvislosti požadujeme inštalovať krytú autobusovú zastávku na Jasovskej ulici.

Odôvodnenie:

Dňa 13.9.2010 podal navrhovateľ návrh na územné rozhodnutie na umiestnenie stavby Polyfunkčný bytový dom Jasovská ulica, Bratislava-Petržalka.

Mestská časť Bratislava-Petržalka, ako príslušný stavebný úrad, vydala dňa 15.12.2010 rozhodnutie o zastavení územného konania č. UKSP 16430-TX1/2010-15, ktoré následne na základe odvolania účastníka konania odvolací orgán, vtedajší Krajský stavebný úrad v Bratislave, rozhodnutím č. A-2011/1210-DLD zo dňa 8.3.2011 zrušil a vrátil prvostupňovému orgánu na nové prejednanie a rozhodnutie.

Listom zo 14.7.2011 si spisový materiál vyžiadala na zapožičanie Krajská prokuratúra Bratislava, ktorej bol doručený podnet niektorých obyvateľov ulíc Jasovská a Žehrianska, Bratislava, ktorým sa okrem iného domáhali preskúmania zákonnosti vyššie uvedeného rozhodnutia Krajského stavebného úradu v Bratislave č. A-2011/1210-DLD zo dňa 8.3.2011. Na základe tohto vyžiadania bol kompletný spisový materiál dňa 29.7.2011 doručený na Krajskú prokuratúru Bratislava na zapožičanie. Krajská prokuratúra v prílohe listu zo 4.10.2011, doručeného tunajšiemu stavebnému úradu dňa 14.10.2011 vrátila spisový materiál stavebnému úradu na nové konanie a zároveň mu oznámila, že podnet obľahdom preskúmania uvedeného rozhodnutia Krajského stavebného úradu v Bratislave bol vybavený odložením.

Dňa 4.7.2011 podalo 5 obyvateľov z bytových domov Jasovská 49, Jasovská 51 a Žehrianska 14 podnet na prokuratúru aj na preskúmanie zákonnosti záväzného stanoviska hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy č. MAGS ORM 48764/10-277907 z 26.8.2010. Listom č. MAGS ORM 51430/11-329917 zo dňa 2.3.2012, doručeným Mestskej časti Bratislava-Petržalka dňa 16.3.2012, primátor hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy oznámil, že podnet obyvateľov ulíc Jasovská a Žehrianska v uvedenej veci bol Krajskou prokuratúrou Bratislava vybavený odložením a zároveň skonštatoval, že v zmysle zmeny právneho predpisu (VZN č. 17/2011) vydané stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy č. MAGS ORM 48764/10-277907 z 26.8.2010 stratilo platnosť.

Dňa 16.12.2013 bolo stavebnému úradu doručené nové záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy č. MAGS ORM 55920/12-441138 zo dňa 11.11.2013 na základe žiadosti navrhovateľa zo dňa 23.11.2012 a dopracovanej dokumentácie podľa pripomienok hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy, a ďalších dotknutých orgánov a organizácií, a upravení parametrov navrhovaného bytového domu podľa pripomienok hlavnej architektky hlavného mesta SR Bratislavy.

Navrhovateľ návrh na vydanie územného rozhodnutia postupne doplňoval o aktualizované vyjadrenia a stanoviská dotknutých orgánov a organizácií. Dňa 7.2.2014 navrhovateľ požiadaval o zmenu názvu stavby (bez zmeny

charakteru a druhu stavby), uvedeného v návrhu na vydanie územného rozhodnutia na Polyfunkčný bytový dom VAZEX, Bratislava-Petržalka a následne doplnil návrh o zvyšné chýbajúce doklady a vyjadrenia dotknutých orgánov.

Stavebný úrad po doplnení chýbajúcich dokladov a stanovísk oznámil začatie územného konania oznámením č. 770/2014/10-UKSP/1-Vč zo dňa 14.5.2014 známym účastníkom konania a dotknutým orgánom a organizáciám. Stavebný úrad upustil podľa § 36 ods. 2 stavebného zákona od ústneho pojednávania a stanovil, že v lehote do 7 pracovných dní odo dňa doručenia oznámenia o začatí územného konania o umiestnení stavby, môžu účastníci konania uplatniť svoje námietky a pripomienky a dotknuté orgány a organizácie svoje stanoviská.

Na základe oznámenia o začatí územného konania, ktoré bolo doručené účastníkom konania verejnou vyhláškou dňa 2.8.2014, podali dňa 15.8.2014, 3 dni po lehote stanovenej stavebným úradom, námietky niektorí vlastníci bytov a nebytových priestorov, Jasovská 51, Bratislava. Dňa 18.8.2014 podali žiadosť o pribratie do konania ako účastníkov konania niektorí vlastníci bytov a nebytových priestorov, Jasovská 49, Bratislava, a zároveň podali námietky totožné s námietkami, ktoré podali vlastníci bytov a nebytových priestorov, Jasovská 51, Bratislava dňa 15.8.2014.

Po posúdení žiadosti niektorých vlastníkov bytov a nebytových priestorov, Jasovská 49, Bratislava, stavebný úrad vyhodnotil, že spĺňajú zákonom stanovené podmienky postavenia ako účastníka konania a v súlade s ustanovením § 14 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok), v spojení s ustanovením § 34 ods. 2 stavebného zákona a § 139 ods. 2 písm. d) stavebného zákona, oznámením č. 770/2014/10-UKSP/2-Vč zo dňa 21.8.2014 rozšíril okruh účastníkov konania - pribral do konania vlastníkov bytov a NP, Jasovská 49, 851 07 Bratislava, súp. č. 3189, LV č. 2407 a v prílohe oznámenia účastníkom pribratým do konania zaslal oznámenie č. 770/2014/10-UKSP/1-Vč zo dňa 14.5.2014, čím aj im v súlade s ustanovením § 36 ods. 1 v spojení s § 36 ods. 2 stavebného zákona oznámil začatie územného konania v predmetnej veci. Účastníkom pribratým do konania stanovil stavebný úrad zákonnú lehotu na uplatnenie námietok a pripomienok na príslušnom správnom orgáne 7 pracovných dní odo dňa doručenia oznámenia, v tej istej lehote mohli tí účastníci pribratí do konania, ktorí podali námietky a pripomienky spolu so žiadosťou o pribratie do konania listom zo dňa 15.8.2014, stavebnému úradu doručenom dňa 18.8.2014, tieto námietky a pripomienky potvrdiť, doplniť alebo zmeniť. Oznámenie bolo pribratým účastníkom doručené verejnou vyhláškou dňa 17.9.2014. V stanovenej lehote žiaden z účastníkov pribratých do konania neuplatnil svoje námietky a pripomienky.

Námietky niektorých vlastníkov bytov a nebytových priestorov Jasovská 51 a Jasovská 49, Bratislava smerovali najmä proti obsahu záväzného stanoviska hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy, preto stavebný úrad podľa ustanovenia § 140b ods. 5 stavebného zákona rozhodnutím č. 770/2014/10-UKSP/3-Vč zo dňa 22.8.2014 konanie prerušil a listom č. 770/2014/10-UKSP/4-Vč zo dňa 25.8.2014 si vyžiadal od dotknutého orgánu stanovisko k podaným námietkam. Stanovisko k podaným námietkám oznámilo hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava listom č. MAGS ORM 56443/14-324941 zo dňa 3.10.2014. Znenie podaných námietok a stanoviska hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislava k podaným námietkám, rozhodnutie o námietkach a odôvodnenie rozhodnutia o nich je uvedené v samostatných častiach tohto rozhodnutia.

Počas konania sa domáhalo postavenia účastníka tohto územného konania občianske združenie Združenie domových samospráv, ktorému keďže nespĺňalo zákonné podmienky postavenia účastníka tohto územného konania, stavebný úrad na základe samostatného správneho konania rozhodnutím č. 770/2014/10-UKSP/9-Vč-7 zo dňa 12.12.2014 nepriznal postavenie účastníka konania, združenie sa proti tomuto rozhodnutiu odvolalo a následne odvolací orgán – Okresný úrad Bratislava, odbor výstavby a bytovej politiky rozhodnutím č. OU-BA-OVBP2-2015/16588/KVJ zo dňa 20.3.2015, právoplatným dňom 8.4.2015, odvolanie zamietol a napadnuté rozhodnutie potvrdil.

Stavebný úrad na základe samostatných správnych konaní rozhodnutiami č. 770/2014/10-UKSP/10-Vč-8 a č. 770/2014/10-UKSP/11-Vč-9 zo dňa 16.12.2014 nepriznal postavenie účastníka konania ďalším dvom osobám, ktoré podali žiadosť o priznanie postavenia účastníka konania spolu s niektorými vlastníkmi bytov a nebytových priestorov, Jasovská 49, Bratislava.

V priebehu konania sa dostavili na stavebný úrad nahliadnuť do spisu niektorí (v spise uvedení) účastníci konania spomedzi vlastníkov bytov a nebytových priestorov bytových domov Jasovská 51 a Jasovská 49 a z dotknutých orgánov a organizácií Veolia Energia Slovensko, a. s. O nahliadnutiach uvedených účastníkov a dotknutej organizácie do spisu boli vytvorené záznamy v spise.

Stanoviská oznámili:

- Hlavné mesto SR Bratislava, ORM
 - záväzné stanovisko k investičnej činnosti č. MAGS ORM 55920/12-441138 zo dňa 11.11.2013
 - stanovisko č. MAGS ORM 56443/14-324941 zo dňa 3.10.2014 k podaným námietkam
- Krajské riaditeľstvo PZ v Bratislave, KDI, Dopravno - inžinierske odd.
 - stanovisko č. KRP-DI-DIO-14-085/2011 zo dňa 12.7.2011
- Krajský pamiatkový úrad Bratislava
 - stanovisko č. BA/08/30/2/554/Buk zo dňa 28.1.2008
- Ministerstvo obrany SR, Agentúra správy majetku Bratislava
 - vyjadrenie č. ASM - 90 - 78/2014 zo dňa 21.1.2014
- (bývalý) Obvodný úrad Bratislava, Odbor civilnej ochrany a krízového riadenia
 - záväzné stanovisko č. OKR-29854/2009/2 zo dňa 14.12.2009
- Bratislavská vodárenská spoločnosť, a.s.
 - vyjadrenie č. 2103/2014/Mg zo dňa 25.2.2014
- Západoslovenská energetika, a.s.
 - vyjadrenie zo dňa 11.1.2010
- SPP - distribúcia, a.s.
 - vyjadrenie č. TDbA/591/2015/An zo dňa 17.3.2015
- Siemens s.r.o.
 - vyjadrenie č. PD/BA/180/09 zo dňa 17.12.2009
- UPC BROADBAND SLOVAKIA, s.r.o.
 - vyjadrenie - zakres č. 1568/07 zo dňa 17.9.2007
- Slovak Telekom, a.s.
 - informatívny zakres č. 2827/07 zo dňa 20.9.2007
- Veolia Energia Slovensko, a. s. (bývalá Dalkia a.s.)
 - stanovisko č. 974/2009 zo dňa 29.7.2009
- Slovenský zväz telesne postihnutých
 - vyjadrenie č. 252/2009 zo dňa 4.12.2009
- Únia nevidiacich a slabozrakých Slovenska
 - stanovisko č. 048/2010/Ba zo dňa 13.10.2010
- Dopravný podnik Bratislava, a.s.
 - vyjadrenie č. 20382/2000/2009 zo dňa 13.1.2010
 - stanovisko č. 11462/2000/2014 zo dňa 29.7.2014
- Hasičský a záchranný útvar hl. m. SR Bratislavy
 - súhlasné stanovisko č. KRHZ-BA-HZUB6-669/2014-001 zo dňa 6.3.2014
 - stanovisko č. KRHZ-BA-HZUB6-2767/2014-001 zo dňa 31.7.2014
- Regionálny úrad verejného zdravotníctva Bratislava
 - záväzné stanovisko č. HŽP/4752/2010 zo dňa 15.4.2010
- (bývalý) Obvodný úrad životného prostredia v Bratislave
 - Odbor ochrany ovzdušia - stanovisko č. ZPO/2010/06853/GAJ/V zo dňa 25.10.2010
 - Odbor štátnej vodnej správy - vyjadrenie č. ZPS/2010/06802/SOJ/v zo dňa 19.10.2010
 - Odbor ochrany prírody a krajiny - vyjadrenie č. ZPO/2010/06843-3/POS-BAV/v zo dňa 8.12.2010
 - Odbor ochrany prírody a krajiny - rozhodnutie - súhlas na výrub drevín č. ZPO/2012/6005-6/HUD-BA V zo dňa 2.11.2012
 - Útvar prierezových environmentálnych činností - vyjadrenie č. ZPO/2010/07540-3/ANJ/BA V zo dňa 3.12.2010
 - Odbor odpadového hospodárstva - vyjadrenie č. ZPH/2010/06156/V/GRE zo dňa 27.10.2010

Stavebný úrad zaistil vzájomný súlad predložených stanovísk dotknutých orgánov a organizácií vyžadovaných osobitnými predpismi, zabezpečil plnenie požiadaviek vlastníkov a správcov sietí technického vybavenia na napojenie a tieto stanoviská a požiadavky zahrnul do podmienok tohto rozhodnutia.

Na základe záväzného stanoviska hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislava č. MAGS ORM 55920/12-441138 zo dňa 11.11.2013, jeho stanoviska č. MAGS ORM 56443/14-324941 zo dňa 3.10.2014 k podaným námietkam a úsudku stavebného úradu o stanovisku hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislava, umiestnenie stavby je v súlade so schválenou územno-plánovacou dokumentáciou pre dotknuté územie.

Projektová dokumentácia pre územné rozhodnutie navrhovanej stavby vyhovuje všeobecným technickým požiadavkám na výstavbu podľa ustanovení 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. Stavebný úrad preto rozhodol tak, ako je uvedené vo výroku tohto rozhodnutia.

Účastníci konania:

- VAZEX Group, s.r.o., POPPER Development, s.r.o., PETRŽALKA PLUS, s.r.o., Vlastníci bytov a NP, Jasovská 51, Hlavné mesto SR Bratislava, Auto Bavarija a. s., Okresný úrad Bratislava, ako správca pozemku vo vlastníctve SR, Vlastníci bytov a NP Jasovská 49

Odôvodnenie rozhodnutia o námietkach účastníkov konania:

Na základe oznámenia o začatí územného konania č. 770/2014/10-UKSP/1-Vč zo dňa 14.5.2014, ktoré bolo doručené účastníkom konania verejnou vyhláškou dňa 2.8.2014, podali dňa 15.8.2014, 3 dni po lehote stanovenej stavebným úradom, námietky niektorí vlastníci bytov a nebytových priestorov, Jasovská 51, Bratislava. Dňa 18.8.2014 podali žiadosť o pribratie do konania ako účastníkov konania niektorí vlastníci bytov a nebytových priestorov, Jasovská 49, Bratislava, a zároveň podali námietky totožné s námietkami, ktoré podali vlastníci bytov a nebytových priestorov, Jasovská 51, Bratislava dňa 15.8.2014. Vlastníkov bytov a nebytových priestorov Jasovská 49, Bratislava stavebný úrad následne pribral do konania a prihliadol na ich podané námietky a zaoberal sa nimi. Keďže tri dni po lehote podané námietky niektorých vlastníkov bytov a nebytových priestorov Jasovská 51, Bratislava, boli úplne totožné s námietkami niektorých vlastníkov bytov a nebytových priestorov Jasovská 49, Bratislava, nemusel ich stavebný úrad zamietnuť z dôvodu oneskoreného podania, ale posudzoval ich ako námietky, ktoré podali niektorí vlastníci bytov a nebytových priestorov Jasovská 49. Znenie uvedených námietok bolo nasledovné:

Podľa územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy v znení ZaD02 (ďalej „ÚPN“) je návrh „novostavby“ polyfunkčného bytového domu Jasovská ulica, Bratislava – Petržalka umiestnený v samostatnej od ostatného územia ulicou Jasovská oddelenej funkčnej plochy s využitím „viacpodlažná zástavba obytného územia, stabilizované územie, kód 101“. Lokalita Petržalka je súčasťou tzv. vnútorného mesta.

Podľa nášho názoru je záväzné stanovisko mesta z 11.11.2013 v rozpore s ÚPN a so zákonom č. 50/1976 Zb. v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon“) z týchto dôvodov:

1. Vzťah k územnému plánu mesta

Podľa § 11 ods. (5) písm. b) ÚPN ustanovuje najmä prípustné, obmedzené a zakázané funkčné využívanie plôch. Z pohľadu Zákona tak posudzovanie novej výstavby je podľa tabuľky (kód 101 str. 39 textovej časti C – úplné znenie) možné len prostredníctvom prípustného, podmiennečne prípustného a neprípustného využitia územia. Pojem prevládajúce využitie v stabilizovanom území tak je možné chápať len ako charakteristiku stavu, ale nie ako spôsob, ktorým je prípustné, obmedzené (podmiennečne prípustné) a zakázané (neprípustné) využitie územia. Podľa znenia ÚPN nie je v prípustnom využití územia povoľovanie výstavby viacpodlažných bytových domov, ktorými sa rozumejú bytové domy vyššie ako 4 nadzemné podlažia, ale je povolené v obmedzenom rozsahu povoľovať bytové domy do 4 nadzemných podlaží. Návrh predpokladá objekt so 6 nadzemnými podlažiami, čím je v rozpore s ÚPN.

Magistrát pri svojom záväznom stanovisku nevzal ani do úvahy, že pre lokalitu bol spracovaný ÚPP urbanistická štúdia (Talaš), ktorá ako integrálnu súčasť obytného územia umiestňuje v okrajovej polohe na Jasovskej ulici parkovacie garáže s cieľom riešiť deficit plôch statickej dopravy a vytvoriť aj bariéru proti hluku od obvodových komunikácií Dolnozemska cesta a Panónska cesta.

V stabilizovanom území ÚPN predpokladá nezaťažovať územie ďalšími viacpodlažnými bytovými domami, ale 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 a 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.

Nezaťažovať územie ďalšími viacpodlažnými bytovými domami je aj v súlade so základnou tézou ÚPN uvedenou na str. 22 v charakteristike pre Petržalku: „Dotvárať funkčnú štruktúru územia v súlade s požiadavkami o i. humanizácii a zvýšení kvality obytného prostredia“.

Podľa nášho názoru hmota objektu, kapacita bytov s požiadavkami ich nových obyvateľov na okolie, výrub vzrastlej zelene a rozšírenie záberu územia spevnenými plochami nie je príspevkom k humanizácii súčasného obytného prostredia.

Z celkovej plochy pozemku 7800 m² tvorí zastavaná plocha zelene 2191 m², čo je len 28%. Z plochy 72% bude všetka dažďová voda odtekať do kanalizácie, keďže projekt vôbec nepočíta so zadržiavaním dažďovej vody v území. Nízky

podiel zelene nie je kompenzovaný zeleňou na konštrukciách stavby, ako to umožňuje ÚPN a požadujú ekologické trendy (zelená architektúra). Zelené strechy a terasy absentujú.

Navrhovaných 100 bytov nemá na vlastnom pozemku žiadne detské ihriská. Využitie maxima plôch na komerčné účely predpokladá, že na pobytové exteriérové činnosti budú využívané verejné priestory vnútrobloku Jasovská.

Stavba je umiestnená na samostatnej funkčnej ploche oddelenej od ostatného územia komunikáciou, označená je v grafickej časti samostatným kódom. Podľa znenia ÚPN (str. 26) stabilizované územie je územie mesta, v ktorom územný plán ponecháva súčasné funkčné využitie a predpokladá mieru stavebných zásahov prevažne formou dostavieb, prístavieb, nadstavieb, prestavieb a novostavieb, pričom sa zásadne nemení charakter stabilizovaného územia. Sme názoru, že výstavbou polyfunkčného bytového domu a súvisiacich spevnených plôch sa zásadne zmení súčasné funkčné využitie a charakter územia (zeleň a parkovisko). ÚPN proklamovaná stabilita obytného územia je dnes ohrozovaná deficitom parkovacích miest. Vyslovujeme preto zásadnú požiadavku, aby sa na uvedenej ploche riešila prednostne problematika statickej dopravy. Pre územie LúkyVII-VIII boli doteraz spracované 2 urbanistické štúdie (1 FA STU/AA-plus, 2. Talaš) a obe štúdie ako ÚPP do týchto okrajových zón umiestňovali funkcie statickej dopravy v objektoch s cieľom riešiť problematiku parkovania v zóne a súčasne pomocou týchto objektov eliminovať hluk z narastajúcej dopravnej záťaže Dolnozemskej cesty.

2. Doprava

V záväznom stanovisku mesta z 11.11.2013 sa na str. 2 konštatuje, že s ohľadom na účinnosť novej STN 73 6110 je počet parkovacích miest postačujúci len za predpokladu, že parkovacie státi uvažované v návrhu na voľný predaj budú využívané výhradne pre riešený bytový dom. Toto konštatovanie by ale znamenalo stratu verejných parkovacích miest.

Celkový počet navrhovaných parkovacích miest je 307, z toho 117 na teréne a 153 + 37 v parkovacej garáži. Podľa počtu a štruktúry bytov je pre potreby bývania potrebných podľa novej STN min. 163 miest (19 jednoizbových = 19 miest; 66 dvojizbových = $66 \times 1,5 = 99$ miest; 15 trojizbových = $15 \times 2 = 30$ miest; spolu 148 miest, celé $\times 1,1 = 163$ miest). Podobne treba prehodnotiť v projekte aj počty parkovacích miest pre vybavenosť. Ako jednoduchú náhradu za súčasné parkovacie plochy je potrebné počítať min. 88 miest. Súčasný deficit parkovacích plôch v lokalite je však taký, že nestačí nahradiť len dnešných 88 miest, ale je potrebné vybudovať aj ďalšie miesta na riešenie deficitu statickej dopravy v lokalite. Na riešenie otázky statickej dopravy v tejto zóne je ideálne práve toto územie, čo v minulosti nezávisle od seba potvrdili aj dve urbanistické štúdie.

V 4 náprotivných bodových domoch na Jasovskej 45 – 51 je 48 x 4 trojizbových bytov, čo podľa platnej STN vyvoláva potrebu $(48 \times 4) \times 2 = 384$ miest. V okolí prislúchajúcim týmto domom je v súčasnosti cca 190 parkovacích miest, z toho na 4 menších plochách 92 parkovacích miest, a na parkovisku, kde má byť postavený nový objekt, je plocha pre 88 miest. Ak zoberieme v úvahu parkovacie garáže na Jasovskej ulici, ktorá však slúži aj širšiemu územiu, dnešný deficit parkovacích miest je min. 100 miest, takže na uvedenej ploche je potrebné pre verejné parkovanie rezidentov zabezpečiť cca 180 miest pre potreby verejného parkovania. Táto súvaha súčasnej potreby statickej dopravy a vyvolanej novej výstavbou poukazuje na potrebu riešiť v danej lokalite prednostne túto otázku.

Za mimoriadne problémový považujeme výjazd z parkovacích plôch priamo do križovatky Žehrianska – Bzovicka – Dolnozemska. Do úvahy treba vziať aj novú skutočnosť, že problematiku statickej a dynamickej dopravy a výrazne ovplyvní otvorenie predajne TESCO v objekte Míva na Žehrianskej ulici. S touto skutočnosťou sa v čase prípravy projektu nepočítalo.

Nový obytný dom bude vzdialený od zdroja hluku cca 30 m. Dovoľujeme si upozorniť, že podľa územného plánu mesta úsek Dolnozemskej, ktorý susedí s navrhovaným objektom, je už súčasťou nábehu na plánovanú mimoúrovňovú križovatku, ktorá môže zhoršiť hlukové pomery novostavby a vyvolať protesty jej obyvateľov z hluku od dopravy.

V tejto súvislosti požadujeme inštalovať krytú autobusovú zastávku na Jasovskej ulici.

3. Formálne pripomienky a námietky

V závere záväzného stanoviska mesto v Upozornení vysvetľuje možnosť opravy pôvodného nesúhlasného stanoviska zmenou právneho predpisu, na základe ktorého ho vydal. Záväzné stanovisko mesta z 11.11.2013 však obsahuje len výpisy z ÚPN bez odôvodnenia, prečo je podľa magistrátu návrh stavby v súlade s ÚPN. Bez takéhoto odôvodnenia považujeme záväzné stanovisko mesta za listinu bez potrebných právnych náležitostí. Magistrát sa vyjadril, že zámer nie je v rozpore s ÚPN, hoci podľa zákona sa má vyjadriť súlad s ÚPN.

Stanovisko vydal magistrát aj napriek tomu, že v projektovej dokumentácii je navrhovaná statická doprava projektovaná ešte podľa staršej STN.

Súčasťou žiadosti o územné rozhodnutie sú aj vyjadrenia orgánov, ktoré sa viažu na inú projektovú dokumentáciu. Napr. stanovisko SPP so súhlasom na zúženie ochranného pásma na 10 m je vydané k projektu z júna 2010. Na str. 18 projekt sám tvrdí, že „bude nutné znížiť bezpečnostné pásmo z 20 na 10 m“.

Podľa § 37 zákona stanoviská dotknutých orgánov zabezpečuje stavebný úrad, čím zrejme zákon predpokladá nestrannosť procesu získavania stanovísk. Z hlavičky listín je zrejme, že záväzné stanovisko mesta a ďalšie stanoviská a vyjadrenia nezabezpečil stavebný úrad, ale Ing.arch. Milan Kiaček.

Na našom pokračujúcom nesúhlasnom stanovisku nič nemení ani snaha investora realizovať niektoré naše požiadavky z ktorých ale uplatnil len posun objektu smerom od Jasovskej ulice. Podľa nášho názoru objekt nie je v súlade s ÚPN mesta ani v znení ZaD02. Pre vnútorné mesto ÚPN požaduje v dotváraní územia za „potrebné rešpektovať diferencovaný prístup podľa jednotlivých typov existujúcej zástavby a nie je možné ho generalizovať stanovením jednotnej regulácie intenzity využitia pre celú stabilizovanú funkčnú plochu. Táto úloha musí byť jednoznačne riešená na podrobnejšej zonálnej úrovni“.

Podpisaní vlastníci vyslovujú týmto požiadavku, aby sa na základe doterajších ÚPP obstarala a spracovala pre územie Lúk podrobnejšia zonálna územnoplánovacia dokumentácia alebo nová urbanistická štúdia ako ÚPP so zadáním v súlade s § 4 zákona.

Na základe uvedených námietok a pripomienok podpisaní vlastníci nesúhlasia s vydaním územného rozhodnutia o umiestnení stavby: Polyfunkčný bytový dom Jasovská ulica, Bratislava-Petržalka a zároveň žiadajú správny orgán, aby predmetný návrh zamietol v plnom rozsahu.

Námietky niektorých vlastníkov bytov a nebytových priestorov Jasovská 51 a Jasovská 49, Bratislava smerovali najmä proti obsahu záväzného stanoviska hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy, preto stavebný úrad podľa ustanovenia § 140b ods. 5 stavebného zákona rozhodnutím č. 770/2014/10-UKSP/3-Vč zo dňa 22.8.2014 konanie prerušil a listom č. 770/2014/10-UKSP/4-Vč zo dňa 25.8.2014 si vyžiadaval od dotknutého orgánu stanovisko k podaným námietkam. Stanovisko k podaným námietkam oznámilo hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava listom č. MAGS ORM 56443/14-324941 zo dňa 3.10.2014. Znenie stanoviska hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislava k podaným námietkam bolo nasledovné (citované):

Listom zo dňa 25.08.2014, doručeným dňa 05.09.2014, ste požiadali o stanovisko k námietkam účastníkov konania: Vlastníci bytov a nebytových priestorov, Jasovská 51, 851 07 Bratislava a Vlastníci bytov a nebytových priestorov 851 07 Bratislava, Jasovská 3189/49 k obsahu záväzného stanoviska na stavbu „Polyfunkčný bytový dom Jasovská ul., resp. pod navrhovateľom oznámeným novým názvom „Polyfunkčný bytový dom VAZEX, Bratislava – Petržalka“.

Namietajúci vo svojich podaniach uvádzajú, že namietajú voči záväznému stanovisku hlavného mesta SR Bratislava č. j. MAGS ORM 55920/12-441138 zo dňa 11.11.2013. Dôvody podania námietok sú nasledovné:

1. Vzťah k územnému plánu mesta - podľa tabuľky (kód 101 str. 39 textovej časti C - úplné znenie) - „nie je v prípustnom využití územia povoľovanie výstavby viacpodlažných bytových domov, ktorými sa rozumejú bytové domy vyššie ako 4 nadzemné podlažia, ale je povoľené v obmedzenom rozsahu povoľovať bytové domy do 4 nadzemných podlaží“, pričom návrh predpokladá objekt so 6 nadzemnými podlažiami.
2. Magistrát nevzal do úvahy spracovanú UŠ (Talaš), kde v predmetnom priestore bol umiestnený objekt parkovacej garáže ako riešenie deficitu plôch statickej dopravy a vytvorenie bariéry proti hluku od Dolnozemskej a Panónskej cesty.
3. V stabilizovanom území ÚPN predpokladá nezahusťovať územie ďalšími viacpodlažnými bytovými domami ale umiestňovať stavby, zabezpečujúce komplexnosť a obsluhu obytného územia. Nezahusťovanie je v súlade so základnou tézou ÚPN na str. 22 v charakteristike pre Petržalku.
4. Z celkovej plochy pozemku tvorí zastavaná plocha zelene len 28 %, dažďová voda bude odtekať do kanalizácie, chýba zeleň na konštrukciách, absentujú zelené strechy a terasy.
5. Navrhovaných 100 bytov nemá na vlastnom pozemku žiadne detské ihriská, t.j. budú využívať verejné priestory vnútri bloku Jasovská.
6. Stavba je umiestnená na samostatnej funkčnej ploche, oddelenej komunikáciou, označenej v grafickej časti samostatným kódom. Návrh je v rozpore s ÚPN — ponechanie súčasného funkčného využitia (t.j. parkoviska a zelene). Žiadajú riešiť parkovanie (2 x UŠ).
7. Doprava:
 - námietka voči navrhovanému počtu parkovacích miest a náhrady za zabraté parkovacie miesta, požiadavka riešiť deficit statickej dopravy v celej lokalite
 - výjazd z parkovacích plôch do križovatky

- návrh nepočítal s otvorením prevádzky TESCO v objekte MIVA
- upozorňujú na hluk z Dolnozemskej cesty a budúceho nábehu do mimoúrovňovej križovatky, ktorý bude novostavbu atakovať, v súvislosti s tým požadujú inštalovať krytú autobusovú zastávku na Jasovskej ulici.

8. Formálne pripomienky a námietky:

- záväzné stanovisko je bez odôvodnenia, prečo je návrh stavby v súlade s ÚPN („nie je v rozpore namiesto „je v súlade““)
- v PD je navrhovaná statická doprava projektovaná podľa staršej STN
- súčasťou žiadosti o ÚR sú aj vyjadrenia orgánov, viažuce sa na inú PD
- podľa § 37 zákona stanoviská dotknutých orgánov zabezpečuje stavebný úrad, kým ZST a iné zabezpečil Ing. arch. Milan Kiaček
- v zmysle ÚPN „je potrebné rešpektovať diferencovaný prístup.... Táto úloha musí byť jednoznačne riešená na podrobnejšej zonálnej úrovni“ - žiadajú na základe doterajších ÚPP obstaráť a spracovať pre územie Lúk podrobnejšiu zonálnu dokumentáciu alebo novú UŠ so zadaním v súlade s § 4 zákona
- podpísaní vlastníci nesúhlasia s vydaním ÚR pre predmetnú stavbu a žiadajú návrh zamietnuť v plnom rozsahu.

K predmetnej veci uvádzame:

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava (ďalej len „hlavné mesto“ v príslušnom gramatickom tvare) v zmysle príslušných ustanovení zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov a Štatútu hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy vydáva ako príslušný dotknutý orgán záväzné stanoviská k investičnej činnosti. Pri vydávaní týchto stanovísk vychádza z ustanovení platného územného plánu Bratislavy, ktorý je obstaraný a schválený na úrovni stupňa územného plánu obce.

K zámeru „Polyfunkčný bytový dom Jasovská ulica“ bolo vo vzťahu k Územnému plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov (ďalej len „ÚPN“) konštatované, že jeho umiestnenie je v súlade s ÚPN, vzhľadom na to, že ÚPN stanovuje pre územie, ktorého súčasťou je predmetný pozemok, funkčné využitie územia viacpodlažná zástavba obytného územia. Pre stanovenú funkciu sú charakteristické a teda **prevládajúce** 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, pričom podiel funkcie bývania musí tvoriť minimálne 70% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy a základné občianske vybavenie musí skladbou a kapacitou zodpovedať veľkosti a funkcii územia. V území je prípustné umiestňovať **bytové domy do 4 nadzemných podlaží, ale len v obmedzenom rozsahu**. Namietajúci vo vzťahu k predmetnej problematike regulatívom územného plánu s odvolaním na ustanovenie § 11 ods. 5 písm. b) stavebného zákona konštatovali, že prevládajúce využitie, ktoré je v predmetnej tabuľke „viacpodlažné bytové domy“ je možné chápať „len ako charakteristiku územia“ ale nie ako príslušný regulatív. Pri posudzovaní regulácie stanovenej v ÚPN je potrebné pripomenúť, že v úvodnej vete citovaného odseku stavebného zákona je uvedené slovo „najmä“. Zároveň v prípade výkladu ÚPN je potrebné vychádzať z celkového spôsobu stanovenia regulácie v tabuľkách C.2. Viacpodlažná zástavba obytného územia, kód 101 je jedným z dvoch typov obytných území, ktoré ÚPN reguluje (okrem kódu 101 je aj kód 102 málopodlažná zástavba obytného územia). Z porovnania spôsobu regulácie týchto dvoch typov území vyplýva, že v prípade kódu 101 už zo samotného pojmu „viacpodlažná zástavba obytného územia“ vyplýva, že v danom území je prípustné umiestňovať bytové domy, ktoré majú viac ako 4 nadzemné podlažia. V prípade kódu 102 už bol stanovený v kategórii prípustné limitujúci faktor bytové domy do 4 nadzemných podlaží. Vzhľadom na uvedené máme za to, že namietajúci použili účelový výklad pojmov, ktorý sa nezakladá na reálnom zhodnotení danej problematiky.

Hlavné mesto pri vydávaní stanovísk postupuje aj podľa Metodického usmernenia Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja SR, odboru štátnej stavebnej správy a územného plánovania k vydávaniu záväzných stanovísk obcí ako dotknutých orgánov v správnych konaniach podľa stavebného zákona. Podľa tohto usmernenia obec ako dotknutý orgán môže vo svojom záväznom stanovisku zohľadniť iba také požiadavky a záujmy, ktoré majú oporu vo všeobecnom záväznom predpise, ako aj v územnoplánovacej dokumentácii, ktorej záväzná časť sa vyhlasuje všeobecne záväzným právnym predpisom.

To znamená, že pripravované koncepcie a vízie nemožno považovať ako právne relevantný podklad na vydanie nesúhlasného stanoviska obce. To isté platí pre nesúhlasné záväzné stanovisko obce apelujúce na absenciu územného plánu zóny, ktoré nemožno považovať za právne relevantné. A to vzhľadom na to, že ustanovenie § 11 ods. 6 stavebného zákona, v zmysle ktorého územný plán obce ustanovuje v jeho záväznej časti, pre ktoré časti je potrebné obstaráť a schváliť územný plán zóny, nemožno považovať za obligatórnu povinnosť stavebníka, ale za možnosť obce ako orgánu územného plánovania zabezpečiť takúto územnoplánovaciu dokumentáciu (12 ods. 1 stavebného zákona).

Zároveň konštatujeme, že urbanistické štúdie patria medzi územnoplánovacie podklady, ktoré sa spracúvajú sa ako **podklad** na spodrobnenie alebo overenie územného plánu, ale na rozdiel od územnoplánovacích dokumentácií **neobsahujú záväzné časti, ktoré sa vyhlasujú všeobecne záväzným nariadením.**

Územie mestskej časti Petržalka je príznačné solitérnou monofunkčnou zástavbou s chýbajúcou polyfunkčnou vybavenosťou. Rozvojovou tendenciou mestskej časti Petržalka je humanizácia a zvýšenie kvality obytného územia s cieľom vytvoriť funkčne súrodé územie. Potenciálom **úmerného** zastavania územia medzi Dolnozemskou a Jasovskou ulicou (k dokumentácii, kde bol pôvodne navrhovaný 13 podlažný objekt bolo vydané nesúhlasné záväzné stanovisko hlavného mesta) na parcele, v súčasnosti využívannej ako parkovisko, je doplnkovo funkčne podporiť obytné územie a zvýšiť jeho hodnotu. Realizáciou stavby podľa dokumentácie, ku ktorej bolo vydané kladné záväzné stanovisko, nedôjde k zhoršeniu súčasných štandardov urbanistických ukazovateľov a pribudnú plochy občianskej vybavenosti. Objekt, situovaný pozdĺž dopravnej tepny Dolnozemskej ulice, bude zároveň tvoriť zvukovo - izolačnú clonu už existujúcim výškovým obytným domom.

Pre posudzovanie investičných zámerov je rozhodujúce funkčné využitie záujmovej plochy podľa územného plánu mesta, a to je v tomto prípade viacpodlažná zástavba obytného územia, ktorá logicky predpokladá aj zásah do jestvujúcej zelene, pokiaľ sa v území nachádza. V prípade nutného výrubu vzrastlej zelene vydáva výrubové povolenie príslušný orgán ochrany prírody (na území Bratislavy najmä príslušné mestské časti) a toto povolenie je podkladom pre vydanie územného rozhodnutia. Napriek tomu, že plocha zelene na jedného obyvateľa sa v dotknutom funkčnom bloku nepatrne zníži, dosahované ukazovatele sú stále v súlade s urbanistickými štandardmi aj vzhľadom na skutočnosť, že väčšinu dotknutej plochy pozemku, určeného na zastavanie polyfunkčným objektom, v súčasnosti zaberá parkovacia plocha.

V platnom územnom pláne je územie zadefinované ako stabilizované obytné územie so samostatným kódom 101, vymedzené Žehrianskou ulicou, Dolnozemskou cestou, areálom autoservisu PEUGEOT a Jasovskou ulicou. Takto ohraničené územie je súčasťou stabilizovaného územia Obytnéj zóny Lúky VIII, z ktorej väčšinu tvoria bilančné plochy zóny s kódom 101 - viacpodlažná zástavba obytného územia. To, že v regulačnom výkrese je kód 101 v území, ktoré je oddelené od tohto územia Jasovskou ulicou neznamena, že je to samostatné stabilizované územie. Zároveň konštatujeme, že funkčné využitie takto vymedzeného stabilizovaného územia slúži v súčasnosti na účely parkovania pre potreby obyvateľov jestvujúcich priľahlých bytových domov Obytného súboru Lúky VIII, čiže toto vymedzené územie s kódom 101 je súčasťou širšieho stabilizovaného územia Lúky VIII. V opačnom prípade by toto územie malo kód funkčného využitia podľa funkcie, ktorá sa v ňom skutočne nachádza, t.j. plochy s dopravnou funkciou.

K námietkam, týkajúcim sa dopravného riešenia uvádzame:

- Nároky statickej dopravy sú riešené na integrovaných plochách statickej dopravy v rámci garážových kapacít v objekte na 1. podzemnom a 1. nadzemnom podlaží, na streche garáže a na exteriérových verejných plochách statickej dopravy v počte 307 státí. Z uvedeného počtu je 153 parkovacích miest v integrovanej garáži v 1. podzemnom podlaží, 37 v integrovanej garáži na 1. nadzemnom podlaží a 117 parkovacích miest na teréne. Pre navrhovaný polyfunkčný objekt je potrebných 211 parkovacích miest, 96 parkovacích miest je náhradou za zabraté jestvujúce parkovacie miesta.

Pre úplnosť konštatujeme, že podmienka uvedená v záväznom stanovisku „...je navrhovaný počet

parkovacích státí postačujúci len za predpokladu, že stáčia uvažované v návrhu na voľný predaj pre obyvateľov okolitých bytových domov budú využívané výhradne pre riešený polyfunkčný dom...“ neznamená namietanú „stratu verejných parkovacích miest“. Jestvujúce verejné parkovacie miesta sú pri riešení stavby nahradené, a to stáťami na teréne. Na teréne, resp. na streche garáže sú umiestnené aj ďalšie parkovacie miesta, určené pre návštevníkov polyfunkčného domu (tzv. krátkodobé parkoviská). V integrovanej hromadnej garáži v I. PP sú navrhnuté parkoviská pre obyvateľov a zamestnancov - 153 státí, v integrovaných garážach na I. NP je 37 státí, na teréne je parkovisko so 117 stáťami. V pôvodnej PD bolo uvažovaných 72 státí na „voľný predaj obyvateľom okolitých bytových domov“ - nakoľko sa však v čase dlhodobej prípravy stavby zmenili podmienky navrhovania statickej dopravy, nebolo už možné sa stotožniť s pôvodným zámerom, že v objekte ostane rezerva pre možnosť odpredaja parkovacích miest aj nad rámec „užívateľov“ primárnej stavby, a preto v aktuálnom záväznom stanovisku požadujeme „pôvodnú rezervu“ považovať za nevyhnutú súčasť riešenia statickej dopravy navrhovaného objektu.

Podotýkame zároveň, že v procese povoľovania stavieb nie je obvyklé, aby bol deficit parkovacích možností v širšom okolí stavby riešený na úkor projektovanej stavby.

- Namietaný „problémový výjazd z parkovacích plôch priamo do križovatky Žehrianska – Bzovicka – Dolnozemska“ je vlastne súčasťou križovatky Dolnozemska - Žehrianska. Uvedený dopravný uzol bol posúdený v dokumentácii „Overovacia štúdia dostavby stabilizovaného územia obytná zóna Lúky VIII - dopravné posúdenie“, v ktorej bol analyzovaný vplyv stavby polyfunkčného objektu z hľadiska dopadov nárastu dopravného zaťaženia na príslušnú komunikačnú sieť z hľadiska priepustnosti jej rozhodujúceho prvku - križovatky Dolnozemska - Žehrianska. Križovatka bola kapacitne posudzovaná ako neriadená styková (t.j. aktuálne technické riešenie), aj ako priesečná, riadená cestnou svetelnou signalizáciou (t.j. výhľadové technické riešenie po dostavbe vtedy plánovaného susedného multifunkčného športového areálu a zóny Južné mesto) a pre predpokladané dopravné nároky bola vyhodnotená ako vyhovujúca. Uvedená „overovacia štúdia“ bola súčasťou pôvodnej DUR (10/2009) a nakoľko následne predkladané riešenia polyfunkčného objektu mali zásadné vstupné údaje zredukované, výsledky overovacej štúdie sme akceptovali aj v ďalších podaniach. Poznávame, že pri projektovaní a posudzovaní stavieb je možné zohľadňovať iba vplyvy v aktuálnom čase známe t. j. prípadné preťaženie Žehrianskej ul. v dotknutej križovatke budúcim „otvorením predajne TESCO v objekte Miva“ bude musieť vo svojom návrhu stavby zohľadniť a vyriešiť investor tejto predajne.

- Na posúdenie vznesených námietok v problematike hluku nie sme príslušní. S prípadnou inštaláciou prístrešku na zastávke MHD súhlasíme s podmienkou, že budú dodržané príslušné technické parametre jeho umiestnenia vo vzťahu k chodcom.

Hlavné mesto ako príslušný dotknutý orgán podľa § 140a ods. 2 a ods. 3 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov vydáva v rámci svojej pôsobnosti záväzné stanovisko podľa § 140b cit. zákona. Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky k investičnej činnosti je jedným zo stanovísk dotknutých orgánov, ktoré sú odborným podkladom pre rozhodovanie stavebných úradov v konaniach vedených v rámci preneseného výkonu štátnej správy.

Správnym orgánom, ktorý individuálnym správnym aktom podľa príslušných ustanovení stavebného poriadku a § 46 a nasl. zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov rozhoduje o predmetnej stavbe, je príslušný stavebný úrad.

Stavebný úrad v zmysle § 37 ods. 2 a 3 stavebného zákona v rámci svojej rozhodovacej činnosti posudzuje návrh na vydanie územného rozhodnutia, predovšetkým z hľadiska starostlivosti o životné prostredie a potrieb požadovaného opatrenia v území a jeho dôsledkov; preskúmava súlad návrhu s podkladmi podľa odseku 1 (t.j. najmä územné plány obce a zón) a predchádzajúcimi rozhodnutiami o území; posudzuje, či vyhovuje všeobecným technickým požiadavkám na výstavbu a všeobecne technickým požiadavkám na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu, prípadne ďalším predpisom upravujúcim podmienky umiestnenia z iných oblastí práva; zabezpečuje stanoviská dotknutých orgánov a ich vzájomný súlad. Podľa § 37 ods. 4 stavebného zákona, ak stavebný úrad po posúdení návrhu podľa odsekov 1 až 3 zistí, že návrh alebo predložená dokumentácia nie je v súlade s podkladmi podľa odseku 1, s predchádzajúcimi územnými rozhodnutiami, so všeobecnými technickými požiadavkami alebo s predpismi uvedenými v odseku 2, návrh zamietne.

Nakoľko sa na postup vydávania záväzného stanoviska nevzťahujú ustanovenia správneho poriadku, ani stavebný zákon nestanovuje požiadavky na obsah záväzného stanoviska hlavného mesta, hlavné mesto pri vydávaní tohto dokumentu po formálnej stránke vychádza z účelu jeho využitia a odbornosti subjektov, ktorým

je určené. K názoru prezentovanému v pripomienkach o odôvodnení stanoviska upozorňujeme, že z celého textu tohto stanoviska vyplýva vzťah stavby k platnému ÚPN.

K námietke, týkajúcej sa adresáta, ktorému bolo vydané záväzné stanovisko, upozorňujeme na § 36 ods. 5 stavebného zákona, ktorý umožňuje zabezpečenie záväzných stanovísk ešte pred začatím územného konania, t.j. najmä investormi, resp. nimi poverenými subjektmi.

Hlavné mesto nemá pri vydávaní záväzných stanovísk k investičnej činnosti dostatok podkladov a informácií, aby mohlo posúdiť, či stavba môže byť umiestnená v navrhovanom území z hľadiska jeho dôsledkov na toto územie a len stavebný úrad môže posúdiť na podklade predložených dokumentov, stanovísk, vznesených pripomienok a námietok v rámci ním vedeného konania a znalosti miestnych podmienok, či je v súlade s verejným záujmom umiestniť posudzovanú stavbu a to aj v prípade, keď záväzné stanovisko hlavného mesta nebude obsahovať výslovný nesúhlas s jej umiestnením.

(koniec citácie znenia stanoviska hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislava k podaným námietkam)

Podľa ustanovenia § 140b ods. 5 stavebného zákona ak námietky účastníkov konania smerujú proti obsahu záväzného stanoviska, stavebný úrad konanie preruší a vyžiada si od dotknutého orgánu stanovisko k námietkam. Ak dotknutý orgán stanovisko nezmení, stavebný úrad si vyžiada potvrdenie alebo zmenu záväzného stanoviska od orgánu, ktorý je nadriadeným orgánom dotknutého orgánu. Nakoľko hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava ako dotknutý orgán nadriadený orgán nemá a oznámilo svoje stanovisko k námietkam účastníkov konania, ale svoje pôvodné stanovisko tým nezmenilo, nemohol si stavebný úrad vyžiadať potvrdenie alebo zmenu záväzného stanoviska od neexistujúceho orgánu, preto si musel stavebný úrad urobiť úsudok o námietkach smerujúcich proti stanovisku hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislava č. MAGS ORM 55920/12-441138 zo dňa 11.11.2013 sám, aj za podpory vyžiadaneho stanoviska od hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislava k podaným námietkam č. MAGS ORM 56443/14-324941 zo dňa 3.10.2014.

Odôvodnenie rozhodnutia o námietkach, ktoré stavebný úrad zamietol:

Stavebný úrad má za to, že návrh je v súlade s územným plánom, a že stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislava k podaným námietkam, podrobne rozoberajúc jednotlivé podané námietky, dostatočne odôvodňuje neopodstatnenosť námietok smerujúcich proti záväznému stanovisku hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislava č. MAGS ORM 55920/12-441138 zo dňa 11.11.2013. Stavebný úrad sa s argumentmi stanoviska k podaným námietkam stotožňuje a zároveň považuje tieto argumenty súčasne s poukazom na súhlasné stanoviská ostatných dotknutých orgánov za dostatočné odôvodnenie svojho rozhodnutia o námietkach, ktoré zamietol. Stanovisko hlavného mesta k podaným námietkam je citované vyššie, preto stavebný úrad tieto argumenty, stotožňujúc sa s nimi, v odôvodnení rozhodnutia o námietkach neopakuje, len odôvodnenie ich zamietnutia dopĺňa.

Stavebný úrad k odôvodneniu zamietnutých námietok ďalej uvádza, že v územnom konaní musí stavebný úrad posudzovať podaný návrh podľa § 37 stavebného zákona, nie posudzovať, aké iné, lepšie, optimálnejšie alebo kvalitnejšie riešenia by mohli byť pre dané územie vhodnejšie, napriek tomu, že namietajúcim nemožno uprieť názor, že niektoré z namietaných argumentov na iný spôsob riešenia by mohli byť pre dané územie z istých hľadísk skutočne vhodnejšie a prínosnejšie.

Podľa § 37 ods. 2 stavebného zákona stavebný úrad v územnom konaní posúdi návrh predovšetkým z hľadiska starostlivosti o životné prostredie a potrieb požadovaného opatrenia v území a jeho dôsledkov; preskúma návrh a jeho súlad s podkladmi podľa § 37 ods. 1 stavebného zákona a predchádzajúcimi rozhodnutiami o území, posúdi, či vyhovuje všeobecným technickým požiadavkám na výstavbu a všeobecne technickým požiadavkám na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu, prípadne predpisom, ktoré ustanovujú hygienické, protipožiarne podmienky, podmienky bezpečnosti práce a technických zariadení, dopravné podmienky, podmienky ochrany prírody, starostlivosti o kultúrne pamiatky, ochrany poľnohospodárskeho pôdneho fondu, lesného pôdneho fondu a pod., pokiaľ posúdenie nepatrí iným orgánom. Pri posudzovaní návrhu sa musí stavebný úrad riadiť v súlade s § 140b ods. 1 stavebného zákona obsahom záväzných stanovísk dotknutých orgánov, uplatňujúcich záujmy chránené osobitnými predpismi, pričom obsah záväzných stanovísk je pre správny orgán záväzný a bez ich vzájomného zosúladenia nemôže rozhodnúť vo veci.

V súlade s § 37 ods. 1 stavebného zákona podkladom pre vydanie územného rozhodnutia sú územné plány obcí a zón. Ak pre územie nebol spracovaný územný plán obce alebo zóny, podkladom na vydanie územného rozhodnutia sú spracované územnoplánovacie podklady podľa § 3 a ostatné existujúce podklady podľa § 7a; inak stavebný úrad obstará v rozsahu nevyhnutnom na vydanie územného rozhodnutia iné podklady, najmä skutočnosti získané vlastným prieskumom alebo zistené pri miestnom zisťovaní.

Vzhľadom na to, že pre predmetné územie je spracovaný územný plán (Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov), podkladom pre vydanie územného rozhodnutia je jedine tento územný plán, nie územnoplánovacie podklady, a podkladom nemôžu byť ani žiadne iné spracované štúdie a pod.

V súlade s § 37 ods. 1 stavebného zákona stavebný úrad v územnom konaní zabezpečí stanoviská dotknutých orgánov a ich vzájomný súlad a posúdi vyjadrenie účastníkov a ich námietky. Stavebný úrad neprihliadne na námietky a pripomienky, ktoré sú v rozpore so schválenou územnoplánovacou dokumentáciou.

Stavebný úrad pri posudzovaní predmetnej stavby a posudzovaní podaných námietok postupoval v súlade s § 37 ods. 1 - 3 stavebného zákona – posúdil návrh z hľadísk uvedených v § 37 ods. 2 stavebného zákona, zabezpečil stanoviská dotknutých orgánov a ich vzájomný súlad a posúdil vyjadrenie účastníkov a ich námietky.

Ďalšie doplňujúce odôvodnenia alebo poznámky stavebného úradu k niektorým jednotlivým zamietnutým námietkam:

Z celkovej plochy pozemku 7800 m² tvorí zastavaná (?) plocha zelene 2191 m², čo je len 28%. Z plochy 72% bude všetka dažďová voda odtekať do kanalizácie, keďže projekt vôbec nepočíta so zadržiavaním dažďovej vody v území.

Nie je pravda, že projekt vôbec nepočíta so zadržiavaním vody v území a všetka dažďová voda bude odtekať do kanalizácie. Podľa projektu dažďová voda zo striech bude odvedená do vsakovacích systémov a nebude ďalej odvádzaná z územia kanalizáciou.

Podľa nášho názoru hmota objektu, kapacita bytov s požiadavkami ich nových obyvateľov na okolie, výrub vzrastlej zelene a rozšírenie záberu územia spevnenými plochami nie je príspevkom k humanizácii súčasného obytného prostredia.

Nízky podiel zelene nie je kompenzovaný zeleňou na konštrukciách stavby, ako to umožňuje ÚPN a požadujú ekologické trendy (zelená architektúra). Zelené strechy a terasy absentujú.

Navrhovaných 100 bytov nemá na vlastnom pozemku žiadne detské ihriská. Využitie maxima plôch na komerčné účely predpokladá, že na pobytové exteriérové činnosti budú využívané verejné priestory vnútrobloku Jasovská.

K predmetným námietkam sa vzťahuje už vyššie uvedené konštatovanie stavebného úradu, že v územnom konaní musí stavebný úrad posudzovať podľa § 37 stavebného zákona podaný návrh, nie posudzovať, aké iné, lepšie, optimálnejšie alebo kvalitnejšie riešenia z istých hľadísk by mohli byť pre dané územie vhodnejšie. Z hľadiska výrubu existujúcej zelene navrhovateľ doložil k návrhu rozhodnutie - súhlas na výrub drevín.

V záväznom stanovisku mesta z 11.11.2013 sa na str. 2 konštatuje, že s ohľadom na účinnosť novej STN 73 6110 je počet parkovacích miest postačujúci len za predpokladu, že parkovacie státa uvažované v návrhu na voľný predaj budú využívané výhradne pre riešený bytový dom. Toto konštatovanie by ale znamenalo stratu verejných parkovacích miest.

Celkový počet navrhovaných parkovacích miest je 307, z toho 117 na teréne a 153 + 37 v parkovacej garáži. Podľa počtu a štruktúry bytov je pre potreby bývania potrebných podľa novej STN min. 163 miest (19 jednoizbových = 19 miest; 66 dvojizbových = 66 x 1,5 = 99 miest; 15 trojizbových = 15 x 2 = 30 miest; spolu 148 miest, celé x 1,1 = 163 miest). Podobne treba prehodnotiť v projekte aj počty parkovacích miest pre vyhavenosť. Ako jednoduchú náhradu za súčasné parkovacie plochy je potrebné počítať min. 88 miest.

Okrem argumentov uvedených v stanovisku hlavného mesta návrh obsahuje prepočet potreby parkovacích miest, podľa ktorého je počet parkovacích miest v návrhu vyhovujúci. Počet parkovacích miest je vyhovujúci aj podľa stanoviska Krajského riaditeľstva PZ v Bratislave, KDI, Dopravno - inžinierskeho oddelenia a aj podľa interného posúdenia mestskou časťou Bratislava-Petržalka ako cestného správneho orgánu.

Nový obytný dom bude vzdialený od zdroja hluku cca 30 m. Dovoľujeme si upozorniť, že podľa územného plánu mesta úsek Dolnozemskej, ktorý susedí s navrhovaným objektom, je už súčasťou nábehu na plánovanú mimoúrovňovú križovatku, ktorá môže zhoršiť hlukové pomery novostavby a vyvolať protesty jej obyvateľov z hluku od dopravy.

V otázke hluku sa stavebný úrad riadil súhlasným záväzným stanoviskom Regionálneho úradu verejného zdravotníctva Bratislava a jeho podmienky zapracoval do podmienok územného rozhodnutia. Stanovisko dotknutého orgánu je pre správny orgán záväzné. Rovnako bude musieť byť táto otázka posudzovaná aj v nasledujúcich konaniach.

Podľa § 37 zákona stanoviská dotknutých orgánov zabezpečuje stavebný úrad, čím zrejme zákon predpokladá nestrannosť procesu získavania stanovísk. Z hlavičky listín je zrejme, že záväzné stanovisko mesta a ďalšie stanoviská a vyjadrenia nezabezpečil stavebný úrad, ale Ing. arch. Milan Kiaček.

Zákon neukladá, akým spôsobom má stavebný úrad zabezpečiť stanoviská dotknutých orgánov. Najmä vo fáze zabezpečovania stanovísk pred začatím územného konania, čiže pred podaním návrhu na územné rozhodnutie by ich nemal ani na základe čoho zabezpečovať, pritom podľa § 3 ods. 3 písm. c) vyhlášky Ministerstva životného prostredia Slovenskej republiky č. 453/2000 Z. z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona, k návrhu na vydanie územného rozhodnutia sa prikladajú rozhodnutia, stanoviská, vyjadrenia, súhlasy, posúdenia alebo iné opatrenia dotknutých orgánov štátnej správy a obce. Z tohto dôvodu si ich musí navrhovateľ zabezpečiť sám alebo prostredníctvom iných osôb, v tomto prípade ich zabezpečil prostredníctvom Ing. arch. Milana Kiačka. Okrem toho v územnom konaní stavebný úrad v súlade s § 36 stavebného zákona oznámil začiatok územného konania okrem účastníkov konania aj dotknutým orgánom, ktoré mali možnosť v určenej lehote oznámiť svoje stanoviská alebo požiadať o predĺženie tejto lehoty. Týmto spôsobom stavebný úrad dostatočne zabezpečil stanoviská dotknutých orgánov. Preto námietku, že záväzné stanovisko mesta a ďalšie stanoviská a vyjadrenia nezabezpečil stavebný úrad, ale Ing. arch. Milan Kiaček, stavebný úrad zamietol.

Podpísaní vlastníci vyslovujú týmto požiadavku, aby sa na základe doterajších ÚPP obstarala a spracovala pre územie Lúk podrobnejšia zonálna územnoplánovacia dokumentácia alebo nová urbanistická štúdia ako ÚPP so zadaním v súlade s § 4 zákona.

Stavebný úrad nie je príslušný obstarávať ani spracúvať územnoplánovaciu dokumentáciu ani urbanistickú štúdiu.

Na základe uvedených námietok a pripomienok podpísaní vlastníci nesúhlasia s vydaním územného rozhodnutia o umiestnení stavby: Polyfunkčný bytový dom Jasovská ulica, Bratislava-Petržalka a zároveň žiadajú správny orgán, aby predmetný návrh zamietol v plnom rozsahu.

Stavebný úrad na základe posúdenia návrhu z vyššie uvedených dôvodov vydal toto územné rozhodnutie, na základe posúdenia návrhu v územnom konaní nenašiel dôvod na zamietnutie návrhu.

Odôvodnenie rozhodnutia o námietkach, ktorým stavebný úrad čiastočne vyhovel:

Súčasťou žiadosti o územné rozhodnutie sú aj vyjadrenia orgánov, ktoré sa viažu na inú projektovú dokumentáciu. Napr. stanovisko SPP so súhlasom na zúženie ochranného pásma na 10 m je vydané k projektu z júna 2010. Na str. 18 projekt sám tvrdí, že „bude nutné znížiť bezpečnostné pásmo z 20 na 10 m“

Namietajúci mali zrejme na mysli stanovisko SPP vydané ešte v roku 2008, teda nie k projektu z júna 2010. Stavebný úrad čiastočne vyhovel tejto námietke tým, že si vyžiadal nové stanovisko SPP - distribúcia, a.s. k platnosti, resp. vzájomnému súladu vyjadrení spoločnosti SPP - distribúcia, a.s. č. OTDaGIS-Fa-227/2008 zo dňa 21.2.2008 a č. TDaGIS-Vi-1568/2010 zo dňa 19.11.2010, najmä či stále platí súhlas na zníženie bezpečnostného pásma preložky VTL plynovodu na 10,00 m od parkoviska, pod ktorým je tiež navrhovaná hromadná garáž. Spoločnosť SPP - distribúcia, a.s. stanoviskom č. TDBa/434 /2015/An zo dňa 23.2.2015 oznámila, že akceptuje vyjadrenie č. OTDaGIS-Fa-227/2008 zo dňa 21.2.2008, ktoré povoľuje výstavbu parkoviska v bezpečnostnom pásme VTL plynovodu DN 300 PN 4,0 MPa za uvedených bezpečnostných podmienok na vzdialenosť 10 m a rovnako povoľuje aj 1. podzemné podlažie pod polyfunkčným bytovým domom, avšak Spoločnosť SPP - distribúcia, a.s. nesúhlasí s výstavbou podzemnej hromadnej garáže pod parkoviskom, ktoré sa bude nachádzať v bezpečnostnom pásme VTL plynovodu. Následne spoločnosť SPP - distribúcia, a.s. stanoviskom č. TDBa/591/591/2015/An zo dňa 17.3.2015 zrušila stanovisko č. TDBa/434 /2015/An zo dňa 23.2.2015 a oznámila, že v plnom znení akceptuje vyjadrenie č. OTDaGIS-Fa-227/2008 zo dňa 21.2.2008 - za uvedených bezpečnostných podmienok povoľuje aj 1. podzemné podlažie pod navrhovaným parkoviskom – ako garážové státie. Nové stanoviská iných dotknutých orgánov nemal stavebný úrad dôvod požadovať, nakoľko projektová dokumentácia nebola zmenená z hľadísk posudzovaných týmito orgánmi.

V tejto súvislosti požadujeme inštalovať krytú autobusovú zastávku na Jasovskej ulici.

Stavebný úrad vyhovel tejto námietke, nie však z dôvodu uvádzaného namietajúcimi, ktorým má byť podľa kontextu námietky hluk z dopravy, ale najmä na základe vyjadrenia Dopravného podniku Bratislava, a.s. Podmienku stavebný úrad zahrnul medzi podmienky územného rozhodnutia. Vyhovenie sa vzťahuje výlučne k tomuto územnému rozhodnutiu a konaniam nasledujúcim k stavbe, ktorá je predmetom tohto územného rozhodnutia, inštalovanie krytej autobusovej zastávky nie je nárokovateľné na základe tohto rozhodnutia v iných prípadoch ako je prípad podmienky ku kolaudácii objektu SO 02 – Polyfunkčný bytový dom predmetnej stavby.

Upozornenie:

Toto rozhodnutie podľa § 40 ods. 1 stavebného zákona platí 2 roky odo dňa, kedy nadobudlo právoplatnosť, nestráca však platnosť, pokiaľ bola v tejto lehote daná žiadosť o stavebné povolenie. Ak nebude v tejto lehote podaná žiadosť o stavebné povolenie, územné rozhodnutie stratí platnosť.

Predĺženie platnosti tohto rozhodnutia je možné podľa § 40 ods. 3 stavebného zákona len na základe dostatočne odôvodnenej žiadosti podanej stavebnému úradu minimálne 90 dní pred uplynutím uvedenej lehoty.

Toto rozhodnutie stráca platnosť dňom, keď stavebnému úradu bude doručené oznámenie navrhovateľa alebo jeho právneho nástupcu o tom, že upustil od zámeru, ku ktorému sa rozhodnutie vzťahuje.

Poučenie o odvolaní:

Proti tomuto rozhodnutiu je možné podať odvolanie do 15 dní odo dňa jeho oznámenia na mestskej časti Bratislava-Petržalka, Kutlíkova 17, 852 12 Bratislava, pričom odvolacím orgánom je Okresný úrad Bratislava, odbor výstavby a bytovej politiky. Toto rozhodnutie je preskúmateľné súdom po vyčerpaní riadnych opravných prostriedkov.



Vladimír Bajan
starosta

Poplatok:

Správny poplatok podľa zákona č. 145/1995 Z. z. o správnych poplatkoch v znení neskorších predpisov položky 59 písm. b) vo výške 16.50 € bol zaplatený dňa 15.11.2010.

Príloha pre účastníkov konania:

- situačný výkres v mierke katastrálnej mapy 1:1000 a doplňujúci výkres s označením polohového a výškového umiestnenia navrhovanej stavby

Príloha pre navrhovateľa:

- overená dokumentácia pre územné rozhodnutie

Doručí sa verejnou vyhláškou vyvesenou na úradnej tabuli, Mestská časť Bratislava-Petržalka:**účastníci**

1. VAZEX Group, s.r.o., Palisády 1, 811 01 Bratislava
2. Ing. arch. Milan Kiaček, Miletičova 46, 821 08 Bratislava
3. Ing. arch. Pavol Komár, Jégeho 19, 821 08 Bratislava
4. POPPER Development, s.r.o., Štúrova 11, 811 02 Bratislava
5. PETRŽALKA PLUS, s.r.o., Štúrova 11, 811 02 Bratislava
6. Vlastníci bytov a NP, Jasovská 51, 851 07 Bratislava, súp. č. 3188, LV č.2408
7. Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne nám. 1, 814 99 Bratislava
8. Auto Bavarija a. s., Hodonínska 13, 841 03 Bratislava – doručuje sa zároveň aj správcovi konkurznej podstaty: Advisors k.s., Mlynské nivy 58, 821 05 Bratislava
9. Okresný úrad Bratislava, Staromestská 6, 814 40 Bratislava ako správca susedného pozemku vo vlastníctve SR
10. Vlastníci bytov a NP Jasovská 49, 851 07 Bratislava

Doručí sa jednotlivo:**dotknuté orgány**

11. Hlavné mesto SR Bratislava, ORM, ODP, OCH, Primaciálne nám. 1, 814 99 Bratislava
12. Slovenský pozemkový fond, Búdková 36, 817 15 Bratislava 1
13. Krajské riaditeľstvo PZ v Bratislave, KDI, Dopravno - inžinierske odd., Špitálska 14, 812 28 Bratislava
14. Krajský pamiatkový úrad Bratislava, Leškova 17, 811 04 Bratislava 1
15. Ministerstvo obrany SR, Sekcia majetku a infraštruktúry, Kutuzovova 8, 832 47 Bratislava 3
16. Okresný úrad Bratislava, Odbor krízového riadenia, Staromestská 6, 814 40 Bratislava
17. Regionálny úrad verejného zdravotníctva Bratislava, Ružinovská 8, 820 09 Bratislava
18. Bratislavská vodárenská spoločnosť, a.s., Prešovská 48, 826 46 Bratislava 29
19. Západoslovenská energetika, a.s., Čulenova 6, 816 47 Bratislava 1
20. SPP - distribúcia, a.s., Mlynské nivy 44/b, 825 11 Bratislava
21. Siemens s.r.o., Lamačská cesta 3/A, 841 04 Bratislava
22. UPC BROADBAND SLOVAKIA, s.r.o., Ševčenkova 36, 851 01 Bratislava
23. Slovak Telekom, a.s., Bajkalská 28, 817 62 Bratislava
24. Veolia Energia Slovensko, a. s., Einsteinova 25, 851 01 Bratislava 5
25. Technická inšpekcia, a.s., Trnavská cesta 56, 821 01 Bratislava
26. Slovenský zväz telesne postihnutých, Ševčenkova 19, 851 01 Bratislava 5
27. Únia nevidiacich a slabozrakých Slovenska, Sekulská 1, 842 50 Bratislava
28. Dopravný podnik Bratislava, a.s., Olejkárska 1, 814 52 Bratislava 1
29. Ministerstvo dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja SR, Sekcia cestnej dopravy poz. komun. a invest. projektov, Nám. slobody 6, 810 05 Bratislava
30. Hasičský a záchranný útvar hl. m. SR Bratislavy, Staromestská 6, 811 03 Bratislava 1
31. Okresný úrad Bratislava, odbor starostlivosti o životné prostredie, OH, OKaP, OO, ŠVS, Odborárske nám. 3 P. O. BOX 19, 810 05 Bratislava 15

na vedomie

32. Mestská časť Bratislava-Petržalka, oddelenie ÚRaD, Kutlíkova 17, 852 12 Bratislava - TU
33. Mestská časť Bratislava-Petržalka, oddelenie ŽP, Kutlíkova 17, 851 12 Bratislava – TU
34. VAZEX Group, s.r.o., Palisády 1, 811 01 Bratislava
35. Ing. arch. Milan Kiaček, Bratislava
36. Ing. arch. Pavol Komár, Bratislava

Toto oznámenie musí byť vyvesené na úradnej tabuli Mestskej časti Bratislava-Petržalka po dobu 15 dní. Posledný deň tejto lehoty je dňom doručenia.

Vyvesené dňa:

Zvesené dňa:

Pečiatka a podpis orgánu, ktorý potvrdzuje vyvesenie a zvesenie oznámenia.

OKRESNÝ ÚRAD BRATISLAVA
odbor výstavby a bytovej politiky
Lamačská cesta 8, 845 14 Bratislava 45

č. OU-BA-OVBP2-2016/6969-KOL

Bratislava, 12. 01. 2016

ROZHODNUTIE

Toto rozhodnutie nadobudlo
právoplatnosť
Dňa: 08.02.2016,
Podpis: /



Okresný úrad Bratislava, odbor výstavby a bytovej politiky ako príslušný odvolací orgán podľa ustanovenia § 4 ods. 1 písm. b) zákona č. 608/2003 Z. z. o štátnej správe pre územné plánovanie, stavebný poriadok a bývanie a o zmene a doplnení zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov, v znení zákona č. 345/2012 Z. z. o niektorých opatreniach v miestnej štátnej správe a o zmene a doplnení niektorých zákonov a zákona č. 180/2013 Z. z. o organizácii miestnej štátnej správy a o zmene a doplnení niektorých zákonov, ako aj podľa ustanovenia § 118 stavebného zákona a ustanovenia § 58 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov, rozhodujúc o odvolaniach **Ing. Jána Gajdoša, Ing. Lýdie Ovečkovej a Rudolfa Kráľoviča**, všetci bytom Jasovská 51, 851 07 Bratislava, proti rozhodnutiu stavebného úradu Mestskej časti Bratislava – Petržalka č.: 247/2015/10-UKSP/Vč-14 zo dňa 10. júla 2015, podľa ustanovenia § 59 ods. 2 správneho poriadku, ako aj podľa ustanovení § 46 a § 47 správneho poriadku a podľa príslušných ustanovení stavebného zákona

z a m i e t a

odvolanie menovaných účastníkov konania a odvolaním napadnuté rozhodnutie príslušného stavebného úradu Mestskej časti Bratislava – Petržalka č.: 247/2015/10-UKSP/Vč-14 zo dňa 10. júla 2015

p o t v r d z u j e.

Odôvodnenie

Mestská časť Bratislava – Petržalka ako príslušný stavebný úrad napadnutým rozhodnutím č.: 247/2015/10-UKSP/Vč-14 zo dňa 10. 07. 2015 po vykonanom územnom konaní vydala územné rozhodnutie o umiestnení stavby „**Polyfunkčný bytový dom Vazex, Bratislava – Petržalka**“, s členením stavby na príslušné stavebné objekty a technologické súbory, navrhovanej umiestniť na príslušných pozemkoch v k. ú. Petržalka, podľa dokumentácie pre územné rozhodnutie spracovanej Ing. arch. Milanom Kiačekom –

zodpovedným projektantom, pre navrhovateľa spoločnosť VAZEX Group, s. r. o., so sídlom Palisády 1, 811 01 Bratislava, IČO: 36 809 195, v zastúpení Ing. arch. Milanom Kiačekom, Miletičova 46, 821 08 Bratislava a Ing. arch. Pavlom Komárom, Jágeho 19, 821 08 Bratislava; pre umiestnenie a projektovú prípravu boli stavebným úradom určené príslušné podmienky: urbanisticko-architektonické, podmienky napojenia na inžinierske siete, ako aj podmienky vyplývajúce zo stanovísk a vyjadrení dotknutých orgánov a organizácií. Stavebný úrad zároveň rozhodol o príslušných vznesených námietkach účastníkov konania s odôvodnením v časti odôvodnenia rozhodnutia a určil čas platnosti územného rozhodnutia.

Proti uvedenému rozhodnutiu podali spoločné odvolanie Ing. Ján Gajdoš, Ing. Lýdia Ovečková a Rudolf Kráľovič, všetci bytom Jasovská 51, 851 07 Bratislava, v ktorom čo sa týka merita veci uviedli v podstate nasledovné:

Z odvolania, ktoré je významovo členené na štyri časti vyplýva, že odvolatelia namietajú: po prvé: nesúlad s územným plánom mesta, v rámci čoho sú názoru, že zámer, ktorý je predmetom ÚR je v nesúlade s územným plánom mesta aj napriek záväznému stanovisku hl. mesta, pričom poukazujú na jednotlivú reguláciu stabilizovaného územia podľa ÚPN v kontraste s nimi deklarovaným nesúladom v oblastiach statickej dopravy, odstupových vzdialeností, zaťaženia pozemku, či absencie územného plánu zóny. Z daných dôvodov odvolatelia rozporujú záväzné stanovisko mesta, ktoré bolo podkladom pre vydanie územného rozhodnutia. Po druhé odvolatelia namietajú sociálne dopady, pričom tvrdia, že na rozdiel od bytového domu podporujú objekt s funkciou parkingaráží doplnený o občiansku vybavenosť, ktorý by zároveň plnil funkciu eliminácie hluku z Dolnozemskej cesty. V rámci tretieho okruhu námietok, sú odvolatelia názoru, že prekládka plynu podľa výroku ÚR musí byť realizovaná skôr, ako bude vydané stavebné povolenie; nesúhlasia s povolením výstavby za podmienky prekládky jestvujúceho vedenia plynu STL, čo podľa nich môže v budúcnosti negatívne ovplyvniť realizáciu niektorých zámerov územného plánu, pričom narážajú na možnú asanáciu podchodu, ktorý slúži na prístup do rekreačnej oblasti pri Dunaji. Vo štvrtnej časti odvolania odvolatelia poukazujú na formálne a administratívne nedostatky resp. nezrovnalosti, keď procesu povoľovania vyčítajú nezrovnalosti v projektovej dokumentácii, postrádajú súhlas vlastníka s odstránením existujúcich verejných parkovísk a namietajú, že verejná vyhláška nebola riadne umiestnená na webovej stránke mestskej časti. Záverom odvolania odvolatelia nesúhlasia s vydaním predmetného územného rozhodnutia a žiadajú, aby odvolací orgán napadnuté územné rozhodnutie zrušil.

Stavebný úrad následne podľa § 56 správneho poriadku ostatných účastníkov konania upovedomil o podanom odvolaní a vyzval ich, aby sa k nemu v lehote do 7 dní odo dňa doručenia vyjadrili.

V spisovom materiáli je zaevidované vyjadrenie navrhovateľa spoločnosti Vazex Group, s. r. o. k podanému odvolaniu, v ktorom, čo sa týka spochybneného nesúladu s územným plánom mesta konštatuje, že také tvrdenie je neopodstatnené; tvrdí, že jeho zámer je v súlade s územným plánom mesta s vyriešeným nárokom na statickú dopravu na svojom pozemku a kapacitu jestvujúceho parkoviska nechá zachovanú. V ďalšom navrhovateľ odkazuje na doporučený charakter STN a pripomína, že svetlo-technický posudok preukázal, že všetky obytné miestnosti v jestvujúcich bytových domoch ako i navrhovanom PBD vyhovujú z hľadiska denného osvetlenia ako i preslnenia a rešpektujú regulatívy stabilizovaného územia. Navrhovateľ taktiež tvrdí, že na základe overovacej urbanistickej

štúdie so súhlasom hl. mesta bola spracovaná dokumentácia pre územné rozhodnutie. Navrhovateľ ďalej nesúhlasí s námietkami o sociálnych dopadoch a avizuje, že na pozemku investora bude po dokončení výstavby 2.191 m² zelene a rekreačných plôch a ich architektonické riešenie má byť ďalšieho stupňa PD v súlade s požiadavkami hlavnej architektky mesta. Ako uvádza navrhovateľ, prekládka plynu je potrebná práve z dôvodu výstavby predmetnej stavby a ak by stavba nebola povolená, ani prekládka by nebola potrebná. Zároveň navrhovateľ uvádza, že prekládka VTL plynovodu si nevyžiada asanáciu podchodu. Navrhovateľ ďalej nesúhlasí a vytknutými formálnymi nedostatkami, keď tvrdí, že dokumentácia je len jedna z júna 2010, ktorá je prílohou návrhu a ku ktorej sa viažu stanoviská a vyjadrenia dotknutých orgánov. Ako ďalej uvádza, doplnok k dokumentácii bol vypracovaný na základe pripomienok hlavnej architektky hl. mesta a zviazaný odovzdaný stavebnému úradu. Záverom svojho vyjadrenia navrhovateľ vysvetľuje, že betónová plocha na parcelách, na ktorých sa parkuje nebola nikdy skolaudovaná ako parkovisko, ani zaradená do siete miestnych komunikácií a nie je ani vedená ako parkovisko, tzn. vlastníkom betónovej plochy je vlastník pozemku.

V spisovom materiáli je zaevidované taktiež vyjadrenie Združenia domových samospráv, P.O.BOX 218, 850 00 Bratislava, ktoré sa stotožňuje s podaným odvolaním v plnom rozsahu a upozorňuje na vylúčenie Združenia domových samospráv z okruhu účastníkov konania, ktoré bolo napadnuté správnu žalobou, o ktorej rozhoduje Krajský súd v Bratislave, čo považuje za predbežnú otázku.

Okresný úrad Bratislava, odbor výstavby a bytovej politiky ako príslušný odvolací orgán v celom rozsahu preskúmal odvolaním napadnuté územné rozhodnutie spolu s predloženým spisovým materiálom, ako aj postup stavebného úradu, ktorý predchádzal vydaniu napadnutého rozhodnutia. Porovnal výrokovú časť, odôvodnenie, aj poučenie napadnutého rozhodnutia s príslušnými hmotnoprávnymi a procesnoprávnymi predpismi, predovšetkým so zákonom o správnom konaní a stavebným zákonom a jeho vykonávacími vyhláškami a dospel k záveru, že stavebný úrad Mestská časť Bratislava – Petržalka v tomto konaní, ktoré predchádzalo vydaniu napadnutého rozhodnutia nepostupoval v rozpore so zákonom v miere, pre ktorú by bolo nevyhnutné napadnuté rozhodnutie zrušiť alebo pozmeniť. Stavebný úrad neporušil procesné práva účastníkov konania a vo veci meritórne rozhodol. Tunajší odvolací orgán nezaznamenal dostatok dôvodov na to, aby bolo napadnuté rozhodnutie zrušené alebo zmenené.

Ku skutkovým a právnym okolnostiam danej veci a reagujúc na námietky odvolateľov v odvolaní Okresný úrad Bratislava, odbor výstavby a bytovej politiky ako príslušný odvolací orgán uvádza a konštatuje nasledovné:

Dňa 13. 09. 2010 podal navrhovateľ spoločnosť VAZEX Group, s.r.o., so sídlom Palisády 1, 811 01 Bratislava, IČO: 36 809 195, v zastúpení Ing. arch. Milanom Kiačekom, Miletičova 46, 821 08 Bratislava na príslušný stavebný úrad návrh na vydanie územného rozhodnutia o umiestnení stavby predmetného polyfunkčného bytového domu spolu s dokumentáciou pre územné rozhodnutie vypracovanou Ing. arch. Milanom Kiačekom – zodpovedným projektantom a taktiež stanoviská a vyjadrenia dotknutých orgánov a organizácií.

V ďalšom priebehu bolo územné konanie o umiestnení predmetnej stavby rozhodnutím stavebného úradu zo dňa 15. 12. 2010 zastavené, avšak rozhodnutím Krajského stavebného úradu v Bratislave zo dňa 08. 03. 2011 bolo toto rozhodnutie zrušené a vec bola vrátená stavebnému úradu na nové prejednanie a rozhodnutie.

Ďalší priebeh konania bol poznačený prieskumom ako rozhodnutia KSÚ v BA zo dňa 08. 03. 2011, tak aj pôvodného záväzného stanoviska Hl. mesta SR Bratislavy zo dňa 26. 08. 2010, ktoré na Krajskej prokuratúre Bratislava iniciovali obyvatelia z okolitých ulíc. Oba podnety boli vybavené odložením, pričom však na základe prijatého VZN č. 17/2011 (zmeny a doplnky 02 ÚPN BA) pôvodné záväzné stanovisko stratilo svoju platnosť a na základe novej žiadosti navrhovateľa zo dňa 23. 11. 2012 a dopracovanej dokumentácie podľa pripomienok hlavnej architektky hl. mesta SR Bratislavy bolo vydané nové záväzné stanovisko Hl. mesta SR Bratislavy zo dňa 11. 11. 2013 a navrhovateľa svoj návrh postupne dopĺňal a aktualizoval.

Stavebný úrad následne listom zo dňa 14. 05. 2014 oznámil účastníkom konania a dotknutým orgánov začatie konania a poučil ich o ich procesných právach a povinnostiach. Po ustálení okruhu účastníkov konania a sumarizácii vznesených námietok stavebný úrad vyhodnotil, že niektoré smerujú proti obsahu záväzného stanoviska Hl. mesta SR Bratislavy a preto postupoval podľa § 140b ods. 5 stavebného zákona. Hl. mesto SR Bratislava svoje záväzné stanovisko listom zo dňa 03. 10. 2014 nezmenilo.

Stavebný úrad ešte v osobitnom konaní na podklade prihlásenia sa do konania osobitným rozhodnutím nepriznal postavenie účastníka konania Združeniu domových samospráv a toto rozhodnutie bolo tunajším odvolacím orgánom rozhodnutím zo dňa 20. 03. 2015 (s právoplatnosťou dňa 08. 04. 2015) potvrdené a odvolanie Združenia domových samospráv bolo zamietnuté.

Na základe výsledkov konania následne stavebný úrad dňa 10. 07. 2015 pristúpil k vydaniu územného rozhodnutia č.: 247/2015/10-UKSP/Vč-14, ktorým navrhovanú stavbu umiestnil. Vo výroku rozhodnutia rozhodol o vznesených námietkach účastníkov konania, čo následne odôvodnil v časti odôvodnenia rozhodnutia. Niektorí účastníci konania sa s uvedeným rozhodnutím nestotožnili a využili svoje právo a podali voči tomuto rozhodnutiu odvolanie.

Podľa ustanovenia § 3 ods. 1 správneho poriadku, správne orgány postupujú v konaní v súlade so zákonmi a inými právnymi predpismi. Sú povinné chrániť záujmy štátu a spoločnosti, práva a záujmy fyzických osôb a právnických osôb a dôsledne vyžadovať plnenie ich povinností.

Podľa ustanovenia § 3 ods. 2 správneho poriadku, správne orgány sú povinné postupovať v konaní v úzkej súčinnosti s účastníkmi konania, zúčastnenými osobami a inými osobami, ktorých sa konanie týka, a dať im vždy príležitosť, aby mohli svoje práva a záujmy účinne obhajovať, najmä sa vyjadriť k podkladu rozhodnutia, a uplatniť svoje návrhy. Účastníkom konania, zúčastneným osobám a iným osobám, ktorých sa konanie týka, musia správne orgány poskytovať pomoc a poučenia, aby pre neznalosť právnych predpisov neutrpeli v konaní ujmu.

Podľa ustanovenia § 3 ods. 4 správneho poriadku, správne orgány sú povinné svedomite a zodpovedne sa zaoberať každou vecou, ktorá je predmetom konania, vybaviť ju včas a bez zbytočných prieťahov a použiť najvhodnejšie prostriedky, ktoré vedú k správnenému vybaveniu veci. Ak to povaha veci pripúšťa, má sa správny orgán vždy pokúsiť o jej zmierne vybavenie. Správne orgány dbajú na to, aby konanie prebiehalo hospodárne a bez zbytočného zaťažovania účastníkov konania a iných osôb.

Podľa ustanovenia § 3 ods. 5 správneho poriadku, rozhodnutie správnych orgánov musí vychádzať zo spoľahlivo zisteného stavu veci. Správne orgány dbajú o to, aby v rozhodovaní o skutkovo zhodných alebo podobných prípadoch nevznikali neodôvodnené rozdiely.

Podľa ustanovenia § 32 ods. 1 správneho poriadku, správny orgán je povinný zistiť presne a úplne skutočný stav veci a za tým účelom si obstaráť potrebné podklady pre rozhodnutie. Pritom nie je viazaný len návrhmi účastníkov konania.

Podľa ustanovenia § 46 správneho poriadku, rozhodnutie musí byť v súlade so zákonmi a ostatnými právnymi predpismi, musí ho vydať orgán na to príslušný, musí vychádzať zo spoľahlivého zisteného stavu veci a musí obsahovať predpísané náležitosti.

Podľa ustanovenia § 47 ods. 3 správneho poriadku, v odôvodnení rozhodnutia správny orgán uvedie, ktoré skutočnosti boli podkladom na rozhodnutie, akými úvahami bol vedený pri hodnotení dôkazov, ako použil správnu úvahu pri použití právnych predpisov, na základe ktorých rozhodoval, a ako sa vyrovnal s návrhmi a námietkami účastníkov konania a s ich vyjadreniami k podkladom rozhodnutia.

Podľa ustanovenia § 37 ods. 1 stavebného zákona, podkladom pre vydanie územného rozhodnutia sú územné plány obcí a zón. Ak pre územie nebol spracovaný územný plán obce alebo zóny, podkladom na vydanie územného rozhodnutia sú spracované územnoplánovacie podklady podľa § 3 a ostatné existujúce podklady podľa § 7a; inak stavebný úrad obstará v rozsahu nevyhnutnom na vydanie územného rozhodnutia iné podklady, najmä skutočnosti získané vlastným prieskumom alebo zistené pri miestnom zisťovaní.

Podľa ustanovenia § 37 ods. 2 stavebného zákona, stavebný úrad v územnom konaní posúdi návrh predovšetkým z hľadiska starostlivosti o životné prostredie a potrieb požadovaného opatrenia v území a jeho dôsledkov; preskúma návrh a jeho súlad s podkladmi podľa odseku 1 a predchádzajúcimi rozhodnutiami v území, posúdi, či vyhovuje všeobecným technickým požiadavkám na výstavbu a všeobecným technickým požiadavkám na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu, prípadne predpisom, ktoré ustanovujú hygienické, protipožiarne podmienky, podmienky bezpečnosti práce a technických zariadení, dopravné podmienky, podmienky ochrany prírody, starostlivosti o kultúrne pamiatky, ochrany poľnohospodárskeho pôdneho fondu, lesného pôdneho fondu a pod., pokiaľ posúdenie nepatrí iným orgánom.

Podľa ustanovenia § 37 ods. 3 stavebného zákona, stavebný úrad v územnom konaní zabezpečí stanoviská dotknutých orgánov a ich vzájomný súlad a posúdi vyjadrenia účastníkov a ich námietky. Stavebný úrad neprihliadne na námietky a pripomienky, ktoré sú v rozpore so schválenou územnoplánovacou dokumentáciou.

Podľa ustanovenia § 37 ods. 4 stavebného zákona, ak stavebný úrad po posúdení návrhu podľa odsekov 1 až 3 zistí, že návrh alebo predložená dokumentácia nie je v súlade s podkladmi podľa odseku 1, s predchádzajúcimi územnými rozhodnutiami, so všeobecnými technickými požiadavkami alebo s predpismi uvedenými v odseku 2, návrh zamietne.

Podľa ustanovenia § 39 stavebného zákona, v územnom rozhodnutí vymedzí stavebný úrad územie na navrhovaný účel a určí podmienky, ktorými sa zabezpečia záujmy spoločnosti v území, najmä súlad s cieľmi a zámermi územného plánovania, vecná a časová koordinácia jednotlivých stavieb a iných opatrení v území a predovšetkým starostlivosť o životné prostredie vrátane architektonických a urbanistických hodnôt v území, a rozhodne o námietkach účastníkov konania. V rozhodnutí o umiestnení stavby si v odôvodnených prípadoch stavebný úrad môže vyhradiť predloženie podrobnejších podkladov, projektovej dokumentácie alebo jej časti; podľa nich môže dodatočne určiť ďalšie podmienky, ktoré sa musia zahrnúť do stavebného povolenia.

Podľa ustanovenia § 39a ods. 1 stavebného zákona, rozhodnutím o umiestnení stavby sa určuje stavebný pozemok, umiestňuje sa stavba na ňom, určujú sa podmienky na umiestnenie stavby, určujú sa požiadavky na obsah projektovej dokumentácie a čas platnosti rozhodnutia. Umiestnenie stavby sa vyznačí v grafickej prílohe územného rozhodnutia.

Podľa ustanovenia § 140b ods. 1 stavebného zákona, záväzné stanovisko je na účely konaní podľa tohto zákona stanovisko, vyjadrenie, súhlas alebo iný správny úkon dotknutého orgánu, uplatňujúceho záujmy chránené osobitnými predpismi, ktorý je ako záväzné stanovisko upravený v osobitnom predpise. Obsah záväzného stanoviska je pre správny orgán v konaní podľa tohto zákona záväzný a bez zosúladenia záväzného stanoviska s inými záväznými stanoviskami nemôže rozhodnúť vo veci.

Okresný úrad Bratislava, odbor výstavby a bytovej politiky ako príslušný odvolací orgán po preskúmaní veci konštatuje, že odvolaním napadnuté rozhodnutie stavebného úradu nie je v rozpore z vyššieuvedenými zákonnými ustanoveniami.

Odvolací orgán úvodom svojho dôvodu upozorňuje, že vzhľadom na pomerne dlhý proces celého územného konania, kedy od podania návrhu navrhovateľom uplynulo viac ako päť rokov, odvolací orgán v súčasnosti, keď rozhoduje o tom, či navrhované umiestnenie predmetnej stavby obstojí z hľadiska požiadaviek stavebného práva a správneho práva, po tom, čo komplexne zhodnotil výhrady odvolateľov a porovnal ich s jednotlivými relevantnými zákonnými ustanoveniami a v ich súvislosti, nemôže opomenúť ten aspekt, že navrhovateľ (ale aj ostatní účastníci konania) z hľadiska princípu právnej istoty disponuje/ú legitímnym očakávaním na meritórnom ukončení konania. Odvolací orgán z uvedených dôvodov po vzhliadnutí všetkých podkladov konania pristúpil k predmetnému preskúmaniu v súlade so zákonom komplexne a aj v korelácii so zásadami správneho konania a zásadami jednotlivých konaní podľa stavebného zákona.

Tunajší odvolací orgán vyslovuje právny názor, že skutková ako aj právna situácia v predmetnej veci poskytovala stavebnému úradu podklad na posúdenie predmetu konania v intenciách ustanovení §§ 37 ods. 1 až 3, § 39 a 39a stavebného zákona a jeho vykonávacích predpisov. V tejto súvislosti nemožno konštatovať, že správna úvaha prvostupňového správneho orgánu o tom, že predložený návrh na vydanie územného rozhodnutia o umiestnení

predmetnej stavby s priloženou dokumentáciou a jej doplnením splnil podmienky pre vydanie meritórneho rozhodnutia a že stavebný úrad nezistil dôvody brániace vydaniu požadovaného rozhodnutia, vybočila z medzí a hľadísk ustanovených zákonom pre jej použitie. Odvolací orgán po komplexnom preskúmaní veci nezaznamenal zákonné dôvody pre zamietnutie predloženého návrhu na vydanie územného rozhodnutia (§ 37 ods. 4 stavebného zákona).

Odvolací orgán, rovnako ako všade inde pripomína, že je zákonnou povinnosťou správneho orgánu (stavebného úradu) o podanej žiadosti (návrhu) o (na) vydanie správneho rozhodnutia (územného rozhodnutia, stavebného povolenia, koľaudačného rozhodnutia a pod.) rozhodnúť niektorou z možností, ktoré predpokladá príslušný právny predpis (§ 3 ods. 1 a § 46 správneho poriadku). V prípade, že na vydanie požadovaného rozhodnutia sú splnené zákonom stanovené podmienky a na jeho vydanie sú dané zákonné dôvody, správny orgán (stavebný úrad) nemá inú možnosť, ako podanú žiadosť (návrh) posúdiť kladne a vydať príslušné správne rozhodnutie. To isté, i keď s vyššími nárokmi na odôvodnenie takého procesu, platí aj v prípade (negatívneho vymedzenia), ak v správnom orgáne predloženej veci absentuje zákonná možnosť rozhodnúť inak, ako je požadované. Z hľadiska princípov odvolacieho konania zároveň platí, že všade tam, kde je to možné a účelné, najmä z dôvodov rýchlosti a hospodárnosti konania, by sa mal odvolací orgán pokúsiť o vyriešenie merita veci, či už zmenou rozhodnutia alebo jeho potvrdením po prípadnom doplnení konania.

Odvolací orgán ďalej zdôrazňuje, že meritom územného konania o umiestnení stavby je hmotno-priestorové umiestnenie navrhovanej stavby v území a jej napojenie na technické vybavenie územia a to všetko v súlade s osobitnými predpismi tak, aby sa zabezpečili záujmy spoločnosti v území (najmä súlad s cieľmi a zámermi územného plánovania a starostlivosť o životné prostredie - § 39 stavebného zákona) vo väzbe na právomoci a kompetencie príslušných dotknutých orgánov, ktoré tieto záujmy reprezentujú (§ 126 ods. 1 stavebného zákona) a ktorých stanoviská (140a stavebného zákona) sú podkladom pre územné rozhodnutie o umiestnení stavby. Z ustanovenia § 37 ods. 4 stavebného zákona vyplývajú podmienky, kedy stavebný úrad návrh na vydanie územného rozhodnutia zamietne. Argumentom a contrario dospejeme k záveru, kedy stavebný úrad predložený návrh nezamietne a teda je povinný vydať príslušné územné rozhodnutie. Bude tomu tak vtedy, ak stavebný úrad po posúdení návrhu podľa ustanovení § 37 ods. 1 až 3 stavebného zákona zistí, že predložený návrh alebo predložená dokumentácia je v súlade s podmienkami podľa § 37 ods. 1 stavebného zákona (teda s príslušnou územnoplánovacou dokumentáciou), s predchádzajúcimi územnými rozhodnutiami (ak existujú), so všeobecnými technickými požiadavkami (ktoré definuje predovšetkým vyhláška MŽP SR č. 532/2002 Z. z.) alebo s predpismi uvedenými v § 37 ods. 2 stavebného zákona. Uvedené posúdenie prináleží konajúcemu správnomu orgánu (stavebnému úradu) na základe použitia správnej úvahy vychádzajúcej z podkladov pre rozhodnutie.

V predmetnom prípade územného konania o umiestnení predmetnej stavby bol podkladom pre vydanie rozhodnutia o umiestnení predmetnej stavby Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy 2007, v znení zmien a doplnkov (§ 37 ods. 1 stavebného zákona). Vysloviť súlad s uvedenými podkladmi, ktorý je v zmysle účelu celého územného konania dôležitým kritériom (pretože deklaruje súlad s cieľmi a zámermi územného plánovania), podľa príslušných kompetenčných noriem prináleží Hl. mestu SR Bratislave, ktoré v konkrétnom prípade vydáva záväzné stanovisko k investičnej činnosti. V predmetnom prípade bolo Hl. mestom SR Bratislavou k navrhovanej stavbe vydané Záväzné stanovisko k investičnej činnosti zo dňa 11. 11. 2013, z ktorého vyplýva, že investičný zámer nie je

v rozpore s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy 2007, v znení zmien a doplnkov a Hl. mesto SR Bratislava s umiestnením navrhovanej stavby súhlasí. V tejto súvislosti je nutné upozorniť, že predmetný investičný zámer bol viackrát predmetom posudzovania Hl. mesta SR Bratislavy, keď po pôvodnom nesúhlase hl. mesta (keď sa uvažovalo o dvoch 13-podlažných sekciách) došlo k zníženiu intenzity plánovanej zástavby s čím hl. mesto záväzným stanoviskom súhlasilo, pričom následne schválené zmeny a doplnky 02 ÚPN BA vyvolali potrebu opätovného skúmania dokumentácie, ktorá bola na základe pripomienok hlavnej architektky mesta dopracovaná a bola predmetom rokovania v urbanistickej komisii mesta, na základe čoho Hl. mesto SR Bratislava vydalo opätovne a aktuálne záväzné stanovisko k investičnej činnosti, ktorého obsah bol v priebehu konania vecne napadnutý namietajúcimi účastníkmi konania, na čo muselo hl. mesto podľa § 140b ods. 5 SZ reagovať stanoviskom k týmto námietkam, v ktorom vznesené námietky vyvrátilo. Odvolací orgán bez toho, aby akokoľvek zasahoval do kompetencií a zodpovednosti Hl. mesta vo vzťahu k posúdeniu súladu investičného zámeru s územným plánom mesta (ktorého súhlasným záväzným stanoviskom je viazaný) môže len dodať, že kompetentné oddelenie magistrátu hl. mesta sa podrobne zaoberalo vzťahom predmetnej dokumentácie k platnej územnoplánovacej dokumentácii a ustálilo, že s ňou nie je v rozpore. Z pozície odvolacieho orgánu preto niet viac čo dodať k vyhodnoteniu vzťahu dokumentácie k ÚPD. Účastníci konania v tomto ohľade využili všetky svoje procesné práva k tomu, aby kompetentný dotknutý orgán prehodnotil svoje stanovisko na podklade ich domnelého nesúladu zámeru s ÚPN BA. Podotýkame, že v zmysle ustanovenia § 140b ods. 1 stavebného zákona, je obsah záväzného stanoviska (aj Hl. mesta SR Bratislavy) pre správny orgán v konaní podľa tohto zákona (teda aj pre tunajší odvolací orgán) záväzný. Týmto stanoviskom dotknutého orgánu bol dostatočne zabezpečený a preukázaný súlad navrhovanej stavby s príslušnou územnoplánovacou dokumentáciou a preto všetky pochybnosti odvolateľov tohto charakteru a v tejto súvislosti uvedené v prvom okruhu ich námietok odvolania pojednávajúcich o nesúlade s ÚPN BA, odvolací orgán nemôže uznať za opodstatnené. Ochrana verejného záujmu z hľadiska územného plánovania bola týmto v predmetnom konaní dostatočne a definitívne preukázaná.

Pokiaľ ide o výhrady odvolateľov z druhého okruhu námietok týkajúceho sa sociálnych dopadov, odvolací orgán sa neodváža polemizovať s odvolateľmi v otázkach nimi preferovaného funkčného využitia pozemku investora. Faktom ostáva, že navrhovateľ disponuje oprávnením predložiť vlastný investičný zámer na posúdenie kompetentným správnym orgánom, ktoré ho posudzujú vo vzťahu k všeobecne záväzným právnym predpisom tak, ako bol predložený. Saturovanie požiadaviek eliminácie hluku z frekventovanej Dolnozemskej cesty bude situovaním navrhovaného objektu zabezpečené, keďže tento bude aj podľa hl. mesta tvoriť zvukovo-izolačnú clonu už existujúcim výškovým obytným domom, hoci nevedno prečo odvolatelia považujú navrhovaný PBD pre tento účel za nevhodný. Námietky odvolateľov v súvislosti s prekládkou plynu vníma odvolací orgán ako predčasné, keďže výstavba objektu podmienená prekládkou plynu a charakter napadnutého územného rozhodnutia ešte nedovoľuje vykonávať v území stavebné práce, ktoré je možné realizovať až na základe právoplatného stavebného povolenia, k čomu v konečnom dôsledku ani nemusí dôjsť vzhľadom na obmedzenú časovú platnosť územného rozhodnutia.

K námietkam odvolateľov ohľadom administratívnych nedostatkov, je potrebné uviesť, že stavba bola napadnutým rozhodnutím umiestnená podľa projektovej dokumentácie z r. 2010, ktorá je prílohou návrhu; k dokumentácii bol vypracovaný doplnok vynútený pripomienkami hlavnej architektky hl. mesta. Táto dokumentácia ako celok bude slúžiť stavebnému úradu v prípade iniciovania stavebného konania za účelom preskúmania splnenia podmienok územného rozhodnutia. Pokiaľ odvolatelia namietajú kvalitu spracovania

projektovej dokumentácie, je potrebné pripomenúť, že z dikcie ustanovenia § 46 stavebného zákona vyplýva, že projektant stavby, ktorý vykonáva projektovú činnosť, je plne zodpovedný za správnosť a úplnosť vypracovania projektovej dokumentácie stavby a aj za jej realizovateľnosť v súlade so všetkými platnými právnymi predpismi a požiadavkami v nich stanovenými, nakoľko projektant stavby je na túto vybranú činnosť vo výstavbe oprávnený podľa osobitných predpisov (zákon č. 138/1992 Zb.) a tým je zabezpečená ochrana verejných záujmov vo výstavbe z hľadiska kvality spracovania dokumentácie stavby. Námietky v uvedených intenciách, ktoré smerujú voči spôsobu vykonávania regulovaného povolenia autorizovaným architektom, jeho odbornosti alebo odbornej kvalite vypracovaného projektu patria do pôsobnosti Slovenskej komory architektov, ako orgánu oprávnenému na príslušný postup podľa osobitného predpisu (zákon č. 138/1992 Zb.), a nie do pôsobnosti povoľovacích orgánov na úseku stavebného poriadku. Odvolací orgán taktiež nezaznamenal porušenie v územnom konaní stanoveného rámca ochrany vlastníckych práv k pozemkom v zmysle § 38 stavebného zákona. V otázkach doručovania odvolací orgán zo spisového materiálu nepostrehol, že by doručovanie písomností stavebným úradom ukrátilo niektorého účastníka konania pri uplatňovaní jeho procesných práv; zásada informovanosti tak, ako ju majú na mysli ustanovenia správneho poriadku nebola v danom prípade podľa názoru odvolacieho orgánu porušená; vo veciach zverejňovania rozhodnutí na internetovej stránke mestskej časti sa bude potrebné obrátiť na orgány samosprávy.

Pokiaľ ide o vyjadrenie Združenia domových samospráv, ktoré okrem toho, že podporilo odvolanie odvolateľov, malo za to, že ním podaná žaloba o preskúmanie zákonnosti rozhodnutia o jeho vylúčení z konania predstavuje pre vedené konanie predbežnú otázku, odvolací orgán uvádza, že doposiaľ nie je známe ani len predbežné opatrenie súdu odkladajúce vykonateľnosť rozhodnutia o jeho vylúčení z konania a preto je toto právoplatné a vykonateľné rozhodnutie záväzné pre všetkých účastníkov konania a pre všetky správne orgány. V súčasnom právnom stave žaloba Združenia domových samospráv nepredstavuje pre toto konanie predbežnú otázku.

Odvolací orgán ďalej konštatuje, že podmienky zo zabezpečených stanovísk dotknutých orgánov, ktoré deklarovali súlad navrhovanej stavby z hľadiska záujmov, ktoré podľa osobitných predpisov chránia, boli zahrnuté do výrokovvej časti napadnutého rozhodnutia a ich splnenie bude skúmané stavebným úradom v stavebnom konaní, resp. ich splnenie bude úlohou projektanta v rámci spracovania projektovej dokumentácie pre stavebné povolenie.

Sumarizujúc rámec predmetného územného konania daný § 37 stavebného zákona odvolací orgán konštatuje, že príslušné dotknuté orgány sa k podanému návrhu na umiestnenie predmetnej stavby vyjadrili kladnými písomnými stanoviskami a nimi uplatnené podmienky boli zahrnuté do podmienok územného rozhodnutia a ich splnenie sa bude overovať v ďalších stupňoch povoľovacieho procesu.

Z obsahu spisového materiálu je odvolaciemu orgánu zrejmé, že odvolatelia s navrhovanou stavbou nesúhlasia resp. snažia sa oddialiť jej realizáciu, avšak úlohou správnych orgánov na úseku stavebného poriadku je posúdiť investičný zámer tak, ako bol predložený a v prípade, že sú splnené podmienky pre vydanie meritórneho rozhodnutia, sú povinné rozhodnúť spôsobom, ktorý predpokladá zákon. Odvolací orgán ozrejmuje, že územným rozhodnutím ešte nedochádza k realizácii stavby, vytvára sa ním len právny predpoklad pre ďalšie konanie – stavebné konanie, ktoré môže ale aj nemusí byť iniciované

o čom svedčí aj časová obmedzenosť platnosti územného rozhodnutia - § 40 ods. 1 stavebného zákona. Územným rozhodnutím sa určuje stavebný pozemok, umiestňuje sa stavba na ňom, určujú sa podmienky na umiestnenie stavby, určujú sa požiadavky na obsah projektovej dokumentácie a čas platnosti rozhodnutia, čím ako vyplýva zo súdnej praxe nemôže dôjsť k reálnemu zásahu do práv a právom chránených záujmov účastníkov konania.

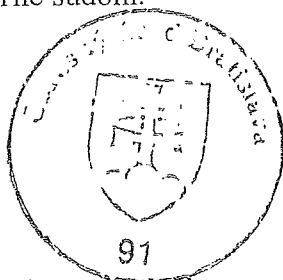
Odvolací orgán záverom opätovne konštatuje, že v predmetnom prípade podaný návrh na vydanie územného rozhodnutia o umiestnení predmetnej stavby spolu s ďalšími podkladmi pre rozhodnutie poskytovali stavebnému úradu podklad na posúdenie predmetu konania v intenciách príslušných zákonných ustanovení, a preto stavebný úrad vo veci meritórne rozhodol.

Okresný úrad Bratislava, odbor výstavby a bytovej politiky, ako príslušný odvolací orgán po tom, čo preskúmal napadnuté územné rozhodnutie o umiestnení predmetnej stavby príslušného stavebného úradu, celý spisový materiál, odvolanie odvolateľov, ako aj postup stavebného úradu Mestskej časti Bratislava – Petržalka konštatuje, že vydané meritórne rozhodnutie netrpí vadou nezákonnosti, pre ktorú by bolo nevyhnutné napadnuté rozhodnutie zrušiť, ako to navrhujú odvolatelia.

Na základe všetkých horeuvedených skutočností nemohol Okresný úrad Bratislava, odbor výstavby a bytovej politiky rozhodnúť inak, ako je uvedené vo výrokovej časti tohto rozhodnutia.

Poučenie

Toto rozhodnutie je v inštančnom postupe konečné a nemožno sa proti nemu odvolať. Rozhodnutie je preskúmateľné súdom.



Mgr. Tomáš Mateička
vedúci odboru výstavby a bytovej politiky
Okresného úradu Bratislava

Rozhodnutie sa doručí verejnou výhláškou:

1. VAZEX Group, s.r.o., Palisády 1, 811 01 Bratislava
2. Ing. arch. Milan Kiaček, Bratislava
3. Ing. arch. Pavol Komár, Bratislava
4. POPPER Development, s.r.o., Štúrova 11, 811 02 Bratislava
5. PETRŽALKA PLUS, s.r.o., Štúrova 11, 811 02 Bratislava
6. Vlastníci bytov a NP, Jasovská 51, 851 07 Bratislava, súp. č. 3188, LV č. 2408
7. Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne nám. 1, 814 99 Bratislava
8. Auto Bavaria a.s., Hodonínska 13, 841 03 Bratislava – doručuje sa zároveň aj správcovi konkurznej podstaty: Advisors k.s., Mlynské nivy 58, 821 05 Bratislava
9. Okresný úrad Bratislava, Staromestská 6, 814 40 Bratislava (ako správca susedného pozemku vo vlastníctve SR)
10. Vlastníci bytov a NP Jasovská 49, 851 07 Bratislava

Na vedomie:

1. Mestská časť Bratislava – Petržalka, Stavebný úrad, Kutlíkova 17, 852 12 Bratislava 5 –
so žiadosťou o zverejnenie písomnosti a následné vrátenie tunajšiemu úradu
2. VAZEX Group, s.r.o., Palisády 1, 811 01 Bratislava
3. Ing. arch. Milan Kiaček, Bratislava
4. Ing. Ján Gajdoš, Bratislava
5. Ing. Lýdia Ovečková, Bratislava
6. Rudolf Kráľovič, Bratislava

Potvrdenie dátumu vyvesenia a zvesenia verejnej vyhlášky

Dátum vyvesenia:

Pečiatka a podpis:

Dátum zvesenia:

Pečiatka a podpis:

ZMLUVA O NÁJME POZEMKOV

č. 08-83-0...-18-00

podľa § 663 a nasl. a Občianskeho zákonníka
(ďalej len „zmluva“)

uzatvorená medzi zmluvnými stranami:

Prenajímateľ:

Názov:	Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava
Sídlo:	Primaciálne námestie č. 1, 814 99 Bratislava
V zastúpení:	JUDr. Ivo Nesrovnal, primátor
IČO:	00 603 481
DIČ:	2020372596
Bankové spojenie:	ČSOB, a.s.
Variabilný symbol:	8830...18
IBAN:	SK5875000000000025828453

(ďalej len „prenajímateľ“)

a

Nájomca:

Obchodné meno:	OTP Buildings, s.r.o.
Sídlo:	Tallerova 10, 811 02 Bratislava
Zastupuje:	Tamás Antal, konateľ spoločnosti podľa Výpisu z Obchodného registra Okresného súdu Bratislava I, Oddiel : Sro, Vložka číslo : 36599/B.
Bankové spojenie:	
IBAN:	
IČO:	35 942 541
DIČ:	2022025445
IČ DPH:	SK2022025445

(ďalej len „nájomca“)

(„prenajímateľ“ a nájomca“ ďalej spoločne aj ako „zmluvné strany“ a jednotlivito ako „zmluvná strana“)

PREAMBULA

1. Zmluvné strany uzatvárajú túto zmluvu podľa § 663 a nasl., Občianskeho zákonníka a v súlade s právnym poriadkom Slovenskej republiky.

2. Dňa 10.07.2015 mestská časť Bratislava-Petržalka vydala Rozhodnutie č. 247/2015-UKSP/Vč-14 o umiestnení stavby „Polyfunkčný bytový dom Vazex, Bratislava-Petržalka“, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 08.02.2016 (Rozhodnutím č. OU-Ba-OVBP2-2016/6969-KOL zo dňa 12.01.2016 Okresný úrad Bratislava zamietol odvolanie Ing. Jána Gajdoša, Ing. Lýdie Ovečkovej a Rudolfa Královiča).

Článok 1

Predmet a účel nájmu

1. Prenajímateľ je vlastníkom nehnuteľností – **pozemkov registra „C“ KN, parcelné č. 2545/1** s výmerou 3120 m², druh pozemku: ostatné plochy, LV č. 1748, v podiele 1/1 a **parcelné č. 2545/2** s výmerou 148 m², druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria, LV č. 1748 v podiele 1/1, **katastrálne územie Petržalka**.
2. Prenajímateľ prenecháva a nájomca prijíma do nájmu za podmienok uvedených v tejto zmluve pozemky registra „C“ KN, **parcelné č. 2545/1**, druh pozemku: ostatné plochy, katastrálne územie Petržalka, LV č. 1748, **časť s výmerou 807 m² a parcelné č. 2545/2**, druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria, katastrálne územie Petržalka, LV č. 1748, **s výmerou 93 m², celkom 900 m²**, tak ako je to zakreslené v kópii z katastrálnej mapy, mapový list č. 9-3/12 (ďalej len „**predmet nájmu**“ alebo „**pozemky**“). Kópia z katastrálnej mapy a List vlastníctva č. 1748 sú neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy ako prílohy č. 1 - 2.
3. Účelom nájmu predmetu nájmu je **užívanie spevnenej plochy na parkovanie** na ploche 800 m² (40 parkovacích miest) **a vjazdu a výjazdu** k nej na ploche 100 m² pre **motorové vozidlá** obyvateľov Petržalky **počas výstavby Polyfunkčného bytového domu VAZEX, Bratislava na Jasovskej ulici**, na pozemkoch parc. č. 2548/11, 2594/1, 2595/1, 2597, 2598, 2599/5, 2600, 2601, 2602, 2603, 2604.
4. Nájomca sa zaväzuje predmet nájmu využívať výlučne na dohodnutý účel. Pre prípad porušenia tohto záväzku zmluvné strany dojednali zmluvnú pokutu v súlade s ust. § 544 a nasl. Občianskeho zákonníka vo výške 17,00 Eur za každý, aj začatý deň trvania porušenia tohto záväzku, ktorú má prenájomca právo od nájomcu požadovať. Nájomca sa súčasne zmluvnú pokutu podľa predchádzajúcej vety zaväzuje zaplatiť na základe prenájomca zaslanej sankčnej faktúry.
5. Nájomca vyhlasuje, že mu je známy faktický stav predmetu nájmu, ako aj právny stav predmetu nájmu podľa aktuálneho výpisu z listu vlastníctva. Nájomca vyhlasuje, že ku dňu podpísania tejto Zmluvy je predmet nájmu v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie a v takomto stave ho do nájmu preberá.

Článok 2

Vznik, doba a ukončenie nájmu

1. Nájom sa dojednáva na dobu určitú 2 roky a začne plynúť dňom nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy podľa článku 6 odsek 2 tejto zmluvy.

2. V prípade, že Polyfunkčný bytový dom VAZEX nebude zrealizovaný v období 2 rokov od účinnosti nájomnej zmluvy, nájomca v lehote 3 mesiace pred uplynutím doby nájmu požiada prenajímateľa o jej predĺženie formou uzatvorenia dodatku k nájomnej zmluve, ktoré bude schválené v Mestskom zastupiteľstve hlavného mesta SR Bratislavy.
3. Nájomný vzťah môže byť ukončený len niektorým z nasledujúcich spôsobov:
 - a/ písomnou dohodou zmluvných strán ku dňu uvedenému v dohode,
 - b/ výpoveďou prenajímateľa, a to i bez udania dôvodu,
 - c/ výpoveďou nájomcu v prípade ak :
 - bolo rozhodnuté o odstránení stavieb na predmete nájmu,
 - predmet nájmu sa stane nespôsobilým na dohodnuté užívanie bez porušenia povinnosti nájomcu,
 - d/ písomným odstúpením od zmluvy v súlade s touto zmluvou a/alebo s príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka,
 - e/ odstúpením od tejto zmluvy prenajímateľom v prípade:
 - nezaplatenia dojednaného nájomného v lehote splatnosti uvedenej v čl. 3 tejto zmluvy,
 - ak nájomca prenechá predmet nájmu do podnájmu alebo inej dispozície tretej osobe bez súhlasu prenajímateľa v súlade s článkom 4 ods. 3 tejto zmluvy,
 - nájomca užíva predmet nájmu alebo jeho časť v rozpore s účelom vymedzeným v tejto zmluve,
 - nadobudne právoplatnosť územné rozhodnutie o realizácii celomestsky významnej stavby na predmete nájmu
4. V prípade odstúpenia od zmluvy sa zmluva zrušuje dňom doručenia oznámenia o odstúpení od zmluvy druhej zmluvnej strane (ex nunc).
5. Pre prípad výpovede dojednali zmluvné strany trojmesačnú výpovednú lehotu. Výpovedná lehota začne plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane.

Článok 3

Úhrada za nájom

1. Nájomné za predmet nájmu je stanovené podľa uznesenia Mestského zastupiteľstva hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy č. .../2018 zo dňa2018 vo výške :
 - 1.1. 4,25 Eur/m²/rok – plocha pod parkoviskom, čo pri výmere 800 m² predstavuje sumu 3 400,00 Eur ročne
 - 1.2. 6,00 Eur/m²/rok – plocha pod vjazdom a výjazdom, čo pri výmere 100 m² predstavuje sumu 600,00 Eur ročne
2. **Ročné nájomné v celkovej sume 4 000,00 Eur sa nájomca zaväzuje uhrádzať** počnúc dňom nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy v zmysle článku 7 ods. 2 v **pravidelných štvrt'ročných splátkach** vždy do 15. dňa prvého mesiaca príslušného kalendárneho štvrťroka **vo výške**

1 000,00 Eur, na účet prenajímateľa (IBAN): **SK 5875000000000025828453**, BIC (SWIFT): **CEKOSKBX**, v **ČSOB a.s.**, s variabilným symbolom **VS 8830...18**.

3. Pomerná časť nájomného podľa ods. 2 tohto článku sa vypočíta tak, že denné nájomné vypočítané ako $1/365$ ročného nájomného sa vynásobí počtom dní odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy do konca štvrtého roka, v ktorom sa zmluva uzavrela alebo v ktorom nájom zanikol. Takto vypočítané nájomné sa nájomca zaväzuje uhradiť najneskôr do 15 dní odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy.
4. V prípade, že nájomca pri platbe neuvedie obdobie za ktoré sa úhrada platí, alebo uvedie obdobie ktoré už bolo uhradené, alebo ak z úhrady nebude zrejmé, za ktoré obdobie nájomca úhradu poukazuje, je obdobie, ktoré bude úhradou pokryté, oprávnený určiť prenajímateľ sám, prenajímateľ spravidla pokryje najstaršiu splatnú pohľadávku.
5. Nájomné a ostatné finančné plnenia sa považujú za uhradené dňom pripísania na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto Zmluvy.
6. Zmluvné strany sa dohodli, že ak nájomca nezaplatí nájomné, pomernú časť nájomného riadne a včas, je povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý aj začatý deň trvania omeškania. Povinnosť nájomcu platiť úroky z omeškania podľa § 517 ods. 2 Občianskeho zákonníka nie je týmto dotknutá.
7. Prenajímateľ je oprávnený meniť každoročne k 01.04. (od 2. štvrtého roka príslušného kalendárneho roka) výšku nájomného dohodnutého v zmluve o výšku miery inflácie stanovenej Štatistickým úradom SR za bezprostredne predchádzajúci kalendárny rok zverejnenú Štatistickým úradom v januári nasledujúceho roka. Zvýšenie nájomného prenajímateľ oznámi nájomcovi písomne, zaslaním doporučenej zásielky na adresu nájomcu uvedenú v záhlaví tejto zmluvy. Zvýšené nájomné je nájomca povinný platiť za obdobie od 01.04. v termínoch splatnosti nájomného dohodnutých v zmluve. V prípade, že oznámenie o zvýšení nájomného bude nájomcovi doručené po splatnosti nájomného za 2. štvrtý rok, zaplatí nájomca rozdiel medzi pôvodným nájomným a nájomným zvýšeným o mieru inflácie v lehote 15 dní od doručenia oznámenia.

Článok 4

Práva a povinnosti nájomcu, sankcie

1. Nájomca je povinný užívať predmet nájmu v súlade s právnymi predpismi, ktoré sa vzťahujú na predmet nájmu a v rozsahu a na účel, dohodnutý v tejto zmluve. Taktiež je povinný na vlastné náklady zabezpečiť jeho ochranu pred poškodením alebo zneužitím.
2. Nájomca sa zaväzuje riadne sa starať o predmet nájmu, najmä zabezpečovať na vlastné náklady všetky úpravy a údržbu ako aj znášať zo svojho náklady spojené s neprimeraným užívaním predmetu nájmu.

3. Nájomca nie je oprávnený dať predmet nájmu do podnájmu alebo inej dispozície tretej osobe bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa, s výnimkou odovzdania predmetu nájmu dodávateľovi stavebných prác. Za porušenie tejto povinnosti má prenajímateľ právo požadovať od nájomcu zmluvnú pokutu vo výške 17,00 Eur za každý aj začatý deň trvania porušenia tejto povinnosti. Nájomca sa súčasne zmluvnú pokutu podľa predchádzajúcej vety zaväzuje zaplatiť na základe prenajímateľom zaslanej sankčnej faktúry.
4. Nájomca na predmete nájmu preberá povinnosti prenajímateľa ako vlastníka, ktoré vyplývajú zo všeobecne záväzných nariadení hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy a mestskej časti Bratislava – Petržalka v platnom znení, týkajúce sa najmä dodržiavania čistoty, poriadku, udržiavania mestskej zelene a zimnej údržby a pod. a z platných právnych predpisov týkajúcich sa najmä protipožiarnej ochrany, hygienických predpisov, ochrany majetku a pod.
5. Nájomca sa zaväzuje umožniť prenajímateľovi alebo ním povereným tretím osobám kontrolu využívania prenajatých pozemkov a umožniť prenajímateľovi vstup na tieto pozemky, najmä za účelom kontroly dodržiavania nájomnej zmluvy a platných právnych predpisov súvisiacich s nájmom. Za nesplnenie tejto podmienky si zmluvné strany dohodli zmluvnú pokutu vo výške 1 000,00 Eur. Prenajímateľ je oprávnený požadovať úhradu zmluvnej pokuty za porušenie uvedenej povinnosti a nájomca sa v tomto prípade zaväzuje zaplatiť zmluvnú pokutu na základe prenajímateľom zaslanej faktúry.
6. Zodpovednosť za škody na predmete nájmu sa riadi ustanoveniami VI. časti, prvej a druhej hlavy Občianskeho zákonníka.
7. Nájomca sa zaväzuje, že parkovisko zostane verejné, nespoplatnené a nevyhradené. Za nesplnenie tejto podmienky si zmluvné strany dohodli zmluvnú pokutu vo výške 1 000,00 Eur. Prenajímateľ je oprávnený požadovať úhradu zmluvnej pokuty za porušenie uvedenej povinnosti a nájomca sa v tomto prípade zaväzuje zaplatiť zmluvnú pokutu na základe prenajímateľom zaslanej faktúry.
8. V prípade skončenia nájmu pred vydaním kolaudačného rozhodnutia na Polyfunkčný bytový dom VAZEX je nájomca povinný uviesť predmet nájmu do pôvodného stavu, pokiaľ sa zmluvné strany nedohodnú inak, v prípade skončenia nájmu po vydaní kolaudačného rozhodnutia na uvedenú stavbu je nájomca povinný odovzdať predmet nájmu prenajímateľovi v pôvodnom stave, pokiaľ sa s prenajímateľom nedohodne inak. V prípade, že nepríde k dohode a ani k splneniu povinnosti zo strany nájomcu, je prenajímateľ oprávnený uviesť predmet nájmu do pôvodného stavu na náklady a riziko nájomcu. Za nesplnenie tejto podmienky si zmluvné strany dohodli zmluvnú pokutu vo výške 30 000,00 Eur. Prenajímateľ je oprávnený požadovať úhradu zmluvnej pokuty za porušenie uvedenej povinnosti a nájomca sa v tomto prípade zaväzuje zaplatiť zmluvnú pokutu na základe prenajímateľom zaslanej faktúry.
9. Uhradením zmluvnej pokuty sa nájomca nezbaňuje povinnosti uhradiť prenajímateľovi škodu spôsobenú nemožnosťou užívať predmet nájmu a povinnosti zaplatiť prenajímateľovi náhradu za užívanie predmetu nájmu vo výške nájomného. Zmluvná pokuta sa v týchto prípadoch do náhrady škody nezapočítava.

10. Nájomca je povinný predložiť prenajímateľovi kópiu právoplatného stavebného povolenia na stavbu Polyfunkčného bytového domu VAZEX do 15 dní od nadobudnutia jeho právoplatnosti. Za nesplnenie tejto povinnosti je prenajímateľ oprávnený požadovať od nájomcu zmluvnú pokutu vo výške 17,00 Eur za každý, aj začatý deň trvania porušenia tejto povinnosti. V prípade, že právoplatné stavebné povolenie nebude vydané do je prenajímateľ oprávnený požadovať od nájomcu zmluvnú pokutu vo výške 300,00 Eur, a to v prípade ak táto lehota uplynula v dôsledku subjektívneho zavinenia nájomcu. Nájomca sa súčasne zmluvné pokuty podľa tohto odseku zaväzuje zaplatiť na základe prenajímateľom zaslanej sankčnej faktúry.
11. Nájomca je povinný predložiť prenajímateľovi (prostredníctvom oddelenia nájomov majetku) kópiu právoplatného kolaudačného rozhodnutia na stavbu Polyfunkčného bytového domu VAZEX do 15 dní od nadobudnutia jeho právoplatnosti. Za nesplnenie tejto povinnosti je prenajímateľ oprávnený požadovať od nájomcu zmluvnú pokutu vo výške 17,00 Eur za každý, aj začatý deň trvania porušenia tejto povinnosti. V prípade, že právoplatné kolaudačné rozhodnutie nebude vydané do je prenajímateľ oprávnený požadovať od nájomcu zmluvnú pokutu vo výške 300,00 Eur, a to v prípade ak táto lehota uplynula v dôsledku subjektívneho zavinenia nájomcu. Nájomca sa súčasne zmluvné pokuty podľa tohto odseku zaväzuje zaplatiť na základe prenajímateľom zaslanej sankčnej faktúry.
12. Nájomca sa zaväzuje bez zbytočného odkladu oznamovať každú zmenu (zmenu sídla nájomcu, zmena vlastníctva pozemkov, ktoré sú v čase uzatvorenia tejto zmluvy vo vlastníctve nájomcu a pod.) ako aj všetky skutočnosti, ktoré by mohli ovplyvniť nájom. Za nesplnenie tejto povinnosti má prenajímateľ právo požadovať od nájomcu zmluvnú pokutu vo výške 70,00 Eur. Nájomca sa súčasne zmluvnú pokutu podľa predchádzajúcej vety zaväzuje zaplatiť na základe prenajímateľom zaslanej sankčnej faktúry.
13. V súlade s ust. § 545 Občianskeho zákonníka bolo zmluvnými stranami dohodnuté, že prenajímateľ je oprávnený požadovať od nájomcu náhradu škody spojenú s porušením povinností nájomcu, na ktoré sa vzťahuje zmluvná pokuta podľa tejto zmluvy vo výške presahujúcej výšku dohodnutej zmluvnej pokuty.
14. Zmluvné strany sa dohodli, že pre potreby doručovania akejkoľvek písomnosti bude miestom doručenia nájomcu sídlo nájomcu zapísané v obchodnom registri, v živnostenskom registri alebo adresa uvedená v záhlaví tejto zmluvy.
15. Nájomca berie na vedomie a súhlasí s tým, že písomnosť doručená do miesta doručenia podľa odseku 14 bude považovaná za doručeníu priamo do vlastných rúk, a to i v prípade, ak bude vrátená prenajímateľovi ako písomnosť nájomcom neprevzatá. Ak nebude možné nájomcovi písomnosť doručiť na túto adresu podľa odseku 14 tohto článku a iná adresa nebude prenajímateľovi známa, považuje sa písomnosť nájomcovi za doručeníu dňom jej vrátenia prenajímateľovi, a to aj v prípade, že sa nájomca o tom nedozvie.
16. Nájomca sa pri prevádzke zaväzuje zabrániť alebo obmedziť činnosť, ktorou by došlo k záberu alebo poškodeniu zelene, zároveň je povinný chrániť zeleň v súlade s normou STN 83 710 Ochrana prírody. Za nesplnenie tejto povinnosti má prenajímateľ právo požadovať od nájomcu

zmluvnú pokutu vo výške 300,00 Eur. Nájomca sa súčasne zmluvnú pokutu podľa predchádzajúcej vety zaväzuje zaplatiť na základe prenajímateľom zaslanej sankčnej faktúry.

17. Nájomca je povinný zabezpečovať zneškodnenie komunálneho odpadu oprávnenou osobou podľa Všeobecne záväzného nariadenia hlavného mesta SR Bratislavy č. 1/2017 o nakladaní s komunálnymi odpadmi a drobnými stavebnými odpadmi na území hlavného mesta (ďalej len „VZN“). Za nesplnenie tejto povinnosti je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi sankcie v zmysle VZN.

Článok 5

Vyhlásenia a záruky

1. Nájomca podpísaním tejto zmluvy vyhlasuje a zaručuje prenajímateľovi, ktorý uzatvára túto zmluvu spoliehajúc sa na tieto vyhlásenia a záruky, že:
 - a) nájomca je právnym subjektom platne existujúcim podľa zákonov Slovenskej republiky, podpisujúci je osoba oprávnená konať v mene nájomcu,
 - b) nájomca nie je v úpadku, nebol ním alebo jeho štatutárnym orgánom alebo treťou osobou podaný návrh na vyhlásenie konkurzu na jeho majetok a ani mu úpadok nehrozí,
 - c) nájomca nebol ako právnická osoba zrušený, či už likvidáciou alebo bez likvidácie a ani neprijal žiadne rozhodnutie za týmto účelom,
 - d) proti nájomcovi nie je vedené žiadne exekučné a ani iné konanie o výkon rozhodnutia alebo iné obdobné konanie, ktorého výsledkom by mohlo byť akékoľvek peňažné alebo nepeňažné plnenie, alebo iný právny záväzok na ťarchu nájomcu, ktorý by mohol zmariť alebo sťažiť plnenie záväzkov nájomcu vyplývajúcich z tejto zmluvy.
2. V prípade, že sa akékoľvek vyhlásenie alebo záruka podľa odseku 1 tohto článku ukáže ako nepravdivá alebo zavádzajúca, bude sa to považovať za hrubé porušenie tejto zmluvy, oprávňujúce prenajímateľa od tejto zmluvy jednostranne odstúpiť ako aj oprávňujúce prenajímateľa požadovať od nájomcu náhradu škody, ktorá mu nepravdivým alebo zavádzajúcim vyhlásením alebo zárukou vznikla.

Článok 6

Záverečné a spoločné ustanovenia

1. V súlade s ustanovením § 9a ods. 9 písm. c) zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov tento nájom schválilo Mestské zastupiteľstvo hlavného mesta SR Bratislavy uznesením č. .../2018 zo dňa2018, ktorého odpis je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy ako jej príloha č. 3.
2. Táto Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu obidvoma zmluvnými stranami a právne účinky nadobúda nasledujúci deň po dni jej zverejnenia na webovom sídle prenajímateľa, a to v súlade s ustanovením § 47a zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov a § 5a zákona č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám v znení neskorších predpisov.

3. Zmluvu je možné meniť a dopĺňať po dohode zmluvných strán, a to len vo forme písomných a riadne očíslovaných dodatkov.
4. Neoddeliteľnou súčasťou Zmluvy sú:
Príloha č. 1 – Kópia z katastrálnej mapy
Príloha č. 2 – LV č. 1748
Príloha č. 3 – Uznesenie Mestské zastupiteľstvo hlavného mesta SR Bratislavy
č. .../2018 zo dňa2018
5. Pre prípad, že niektoré z ustanovení tejto Zmluvy je alebo sa v budúcnosti stane z akéhokoľvek dôvodu neplatným alebo neúčinným, v takomto prípade platnosť ostatných ustanovení Zmluvy nie je dotknutá. Namiesto neplatného alebo neúčinného ustanovenia bude platiť primeraná úprava, ktorá sa v rámci prípustnosti platného právneho poriadku čo najviac približuje účelu zrejme sledovanému zmluvnými stranami pri uzavieraní tejto Zmluvy.
6. Zmluvné strany sa dohodli že ich právne vzťahy, ktoré vzniknú na základe tejto Zmluvy a v súvislosti s jej realizáciou, sa budú riadiť právom Slovenskej republiky, a to ustanoveniami Občianskeho zákonníka v platnom znení. Na právne vzťahy v tejto Zmluve zvlášť neupravené sa použijú primerane ustanovenia Občianskeho zákonníka v platnom znení.
7. Zmluvné strany sa dohodli, že všetky spory, ktoré vzniknú z tejto Zmluvy, vrátane sporov o jej platnosť, výklad alebo zrušenie, vrátane sporov týkajúcich sa výkladu a/alebo platnosti ustanovení tejto Zmluvy, budú riešiť predovšetkým dohodou. Ak vzájomná dohoda nebude možná, o spore rozhodne príslušný súd SR .
8. Táto Zmluva je vyhotovená v siedmich (7) rovnopisoch s platnosťou originálu, pričom päť (5) rovnopisov dostane prenajímateľ a dva (2) rovnopisy dostane nájomca.
9. Zmluvné strany si Zmluvu prečítali, všetky jej ustanovenia sú im jasné a zrozumiteľné, pričom vyjadrujú ich slobodnú a vážnu vôľu zbavenú akýchkoľvek omylov, na dôkaz čoho pripájajú svoje podpisy.

V Bratislave, dňa:

Prenajímateľ
Hlavné mesto SR Bratislavy

.....
JUDr. Ivo Nesrovnal
primátor

V Bratislave, dňa:

Nájomca :
OTP Buildings, s.r.o.

.....
Tamás Antal
konateľ spoločnosti

