

SUPREME development s. r. o., Záborského 9, 831 01 Bratislava, IČO : 43 989 675

Okresný úrad Bratislava

Odbor výstavby a bytovej politiky
Tomášikova 46
Bratislava 832 05

Prostredníctvom

Mestská časť Bratislava – Ružinov

Mierová 21
827 05 Bratislava 212

MIESTNY ÚRAD BRATISLAVA-RUŽINOV	
Mierová ul. č. 21, 827 05 Bratislava	
Dátum	13 -08- 2021
Číslo záznamu:	Číslo spisu:
Prílohy:	Vybavuje:

V Bratislave dňa 09. 08. 2021

Vec : Odvolanie proti rozhodnutiu č. SU/CS1278/2021/14/ MGU zo dňa 23.07.2021

Mestská časť Bratislava – Ružinov (ďalej len ako „Úrad“) vydala dňa 23.07.2021 rozhodnutie č. **SU/CS1278/2021/14/MGU (ďalej len ako „Napadnuté rozhodnutie“**, na základe ktorého **opätovne** zamietla návrh na vydanie územného rozhodnutia o umiestnení stavby : „**Bytový dom Hraničná, Hraničná ulica**“, navrhovateľa **SUPREME development s. r. o.**, Záborského 9, 831 01 Bratislava, IČO : 43 989 675, miesto stavby Hraničná ulica v Bratislava, pozemky registra „C“ parcelné číslo 15486/1, 15486/2, 15490/1, 15488/9 v katastrálnom území Ružinov, Bratislava, druh stavby : Novostavba, účel stavby pozemná budova – bytová budova – bytový dom.

S uvedeným rozhodnutím Úradu nesúhlasíme, považujeme ho za nezákonné a preto podávame proti Napadnutému rozhodnutiu Úradu v zmysle § 53 zákona č. 71/1967 zb. o správnom konaní v zákonom stanovenej 15 dňovej lehote toto **odvolanie**:

Úrad odôvodnil v napadnutom rozhodnutí zamietnutie návrhu na vydanie územného rozhodnutia dvoma skutočnosťami :

- 1) Úrad vyhodnotil v zmysle § 37 ods. 2 zákona č. 50/1976 Zb. lokalizáciu stavby v zmysle predloženej projektovej dokumentácie v stabilizovanom území ako nesúladnú so záväznou časťou platného Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení neskorších zmien a doplnkov.
- 2) Výška zástavby v lokalite limituje aj blízkosť diaľnice D1, ktorá je umiestnená na násype a okolie je chránené protihlukovou stenou. Ak by zástavba v lokalite bola viac ako 6 podlažná, horné poschodia bytového domu by boli značne zasiahnuté hlukom

z diaľnice D1, čím by bola bytová funkcia v objekte znehodnotená a zástavba by sa realizovala v rozpore s vyhláškou č. 549/2007 Z. z.

- 3) Súčasne, aj keď to nie je na základe vyjadrenia Okresného úradu odb. výstavby a bytovej politiky relevantné vyjadríme sa kvôli právnej istote aj ku skutočnosti, že účastníci konania namietali, že navrhovateľ nie je vlastníkom spevnenej plochy parkoviska, ktorá sa nachádza na pozemku parc. č. 15486/1, k. ú. Ružinov, že sa jedná o samostatný predmet právnych vzťahov, ktorého právna úprava sa nachádza v zákone č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách, pričom vlastníkom tejto miestnej komunikácie je hlavné mesto SR Bratislava.

S vyššie uvedenými závermi Úradu sa nemožno stotožniť a to z nasledovných dôvodov :

Ad1) Úrad v Napadnutom rozhodnutí nerešpektoval oprávnenie hlavného mesta SR Bratislavy vydávať záväzné stanovisko pre účely konaní podľa stavebného zákona a odôvodňuje to nasledovne: „ Odvolací orgán v zrušujúcom rozhodnutí poukázal na skutočnosť, že stavebný úrad v predchádzajúcom rozhodnutí dôkladne a podrobne nezdôvodnil nesúlad stavby s platným územným plánom a jeho záväznými reguláciami, Vzhľadom na uvedené posúdenie odvolacím orgánom pristúpil stavebný úrad rešpektujúc ust. § 59 ods. 3 správneho poriadku k podrobnejšiemu zdôvodneniu nesúladu stavby s platným územným plánom a jeho záväznými reguláciami. Tunajší úrad rešpektujúc svoju zákonnú povinnosť podľa § 37 ods. 2 stavebného zákona preskúmal návrh navrhovateľa spolu s prílohami vo väzbe na platnú záväznú územnoplánovaciu dokumentáciu vo forme Územného plánu hl. m. SR Bratislavy, rok. 2007 v znení zmien a doplnkov a zistil, že predložená projektová dokumentácia nie je v súlade so záväznou územnoplánovacou dokumentáciou vo forme územného plánu hl. m. SR Bratislavy, rok. 2007 v znení zmien a doplnkov“. Svoje stanovisko úrad zdôvodnil najmä tým, že „Navrhovaná stavba intenzifikuje pôvodnú urbanistickú štruktúru v stabilizovanej funkčnej ploche 101, pri ktorej dochádza k novému záberu voľných plôch – parkoviska, ktoré bolo pôvodne vybudované pre obyvateľov dotknutého územia. Súčasne Úrad v Napadnutom rozhodnutí konštatuje, že „ Navrhovaná stavba svojim merítkom nedodržiava charakteristický obraz a proporcie stabilizovaného územia, nerešpektuje charakteristické princípy existujúcej zástavby a vnáša do zástavby neprijateľný kontrast a neúmerne zaťažuje pozemok, nie je možné navrhovanú stavbu na danom území umiestniť“.

S uvedeným stanoviskom Úradu v Napadnutom rozhodnutí nesúhlasíme, považujeme ich za subjektívne, ničím neodôvodnené, v rozpore so záväzným pokynom OÚ BA, odbor výstavby a bytovej politiky uvedenom v rozhodnutí zo dňa 23. 10. 2020 a najmä v rozpore so zákonom, pričom týmto výkladom územného plánu Úrad jednoznačne prekročil svoju právomoc. Je nutné zdôrazniť, že Úrad žiadnym spôsobom nevyvrátil viaceré veľmi podrobné odborné stanoviská hl. mesta SR Bratislavy, ktoré sú uvedené nižšie a sú oveľa širšieho rozsahu ako strohé a zmätočné odôvodnenie Úradu, ktoré pričom len konštatuje, že projekt nie je v súlade s Územným plánom hl. mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov (ďalej len ako „Územný plán“), pričom konkrétne neuvádza v čom. Okresný úrad Bratislava, odbor výstavby a bytovej politiky pritom vo svojom rozhodnutí z 23.10.2020, ktorým zrušil napadnuté rozhodnutie Mestskej časti Bratislava – Ružinov č. SU/CS

66/2020/17MGU zo dňa 1. 6. 2020 jasne konštatoval, že „v prípade negatívneho rozhodnutia, teda ak správne orgánu v predloženej veci absentuje zákonná možnosť rozhodnúť tak, ako je požadované, si odôvodnenie rozhodnutia vyžaduje širšie nároky. **Nepostačuje v danom prípade iba strohé negovanie opisov textových statí z platného územného plánu uvádzaných v jeho textovej časti. Nie je možné odôvodniť zamietnutie návrhu na vydanie územného rozhodnutia len citáciou častí Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení neskorších zmien a doplnkov bez konkrétneho vyjadrenia resp. vysvetlenia. Taktiež konštatovanie stavebného úradu, že predložený investičný zámer nerešpektuje charakteristický obraz a proporcie stabilizovaného územia, charakteristické princípy, ktoré reprezentujú existujúcu zástavbu a vnáša do zástavby neprijateľný kontrast resp. neúmerné zaťaženie pozemku, ktoré je iba negáciou textu neobstojí a nie je založený na žiadnej relevantnej argumentácii, a preto rozhodnutie nie je pre účastníkov konania presvedčivé o správnosti postupu správneho orgánu a o zákonnosti samotného rozhodnutia“.**

Úrad vo svojom rozhodnutí cituje Územný plán platný pre funkčnú plochu č. 102 – málopodlažná zástavba obytného územia (**viď prílohu č1A.**), pričom umiestňovaná stavba sa nachádza výlučne vo funkčnej ploche č. 101 – viacpodlažná zástavba obytného územia (**viď prílohu č 1B.**) a je pre ňu platná regulácia pre túto funkčnú plochu a nie pre funkčnú plochu č. 102 – málopodlažná zástavba bytového územia.

V záväznej časti Územného plánu, strana 23, záväzná časť C sa uvádza: “Zásady funkčného usporiadania a využitia územia sú dané príslušnými typmi území a plôch a sú znázornené vo výkrese 2.1. Priestorové usporiadanie a funkčné využitie územia – komplexné riešenie. Pre všetky urbanistické funkcie sú podrobne formulované základné definície plôch a území. Výklad legendy z hľadiska funkčného využitia plôch má význam regulačný, keďže určuje spektrum možností výhľadového využitia plôch v určitom rámci podmienok. Charakteristika a popis jednotlivých položiek tvorí súčasť záväznej časti územného plánu ako regulatívy funkčného usporiadania a využitia územia. **Pre jednotlivé položky legendy výkresu 2.1. Priestorové usporiadanie a funkčné využitie územia – komplexné riešenie sú spracované tabuľky so základnou charakteristikou konkrétnej funkčnej plochy, ktoré sú spodrobnením návrhu funkčného využitia územia.“**

V záväznej časti Územného plánu, strana č. 25, záväzná časť C sa uvádza “Druh urbanistickej funkcie a charakter zariadení, ktoré ju reprezentujú, t. j. ktoré je možné v jej rámci umiestniť. Ako záväzný regulatív je potrebné rešpektovať urbanistické funkcie podľa grafickej časti ÚPN, výkres č. 2.1. Priestorové usporiadanie a funkčné využitie územia – komplexné riešenie. **Dotváranie územia jednotlivých funkčných plôch je podrobne a systematicky formulované v podkapitole C.2. – 2.2.4. – tabuľky Charakteristika jednotlivých funkčných plôch.“**

V záväznej časti Územného plánu, strana č. 26 sa uvádza: „**Hranica funkčnej plochy je vymedzená podľa legendy v regulačnom výkrese. Pre posúdenie investičného zámeru nachádzajúceho sa len v časti funkčnej plochy platia na ploche, na ktorej má byť realizovaný zámer zástavby definície a ukazovatele intenzity využitia územia záväzné pre celú funkčnú plochu.“**

Aj z tohto dôvodu nemožno súhlasiť s tvrdením úradu, že z uvedenej dikcie je možné odôvodniť, že aj v rámci č. funkcie 101 – viacpodlažná zástavba obytného územia tvorca Územného plánu mal v úmysle chrániť stabilizované územia rodinných domov pred výstavbou bytových domov aj vo forme málopodlažnej zástavby, t. j. s 4 nadzemnými podlažiami a 1 ustúpeným, nakoľko ako sme vyššie uviedli nami navrhovaná stavba sa nachádza výlučne vo funkčnej ploche č. 101 – viacpodlažná zástavba obytného územia, kde žiadne takéto konštatovania tvorcom Územného plánu nie sú. **Tento názor potvrdzuje aj samotné Hlavné mesto SR Bratislava, ktoré ako tvorca Územného plánu celkovo doteraz štyrikrát potvrdilo, že umiestnenie nami navrhovanej stavby je plne v súlade s Územným plánom. Ide o tzv. autentický výklad normy, nakoľko záväzná časť Územného plánu je v zmysle príslušných ustanovení stavebného zákona vyhlasovaná formou všeobecne záväzného nariadenia prijatého Hlavným mestom SR Bratislavou ako orgánom, ktorý normu vydal a vykladá ju.**

Na základe uvedeného „právneho výkladu“ si Úrad jasne nad rámec svojich zákonných oprávnení osoboval oprávnenie posudzovať súlad nášho návrhu na vydanie územného rozhodnutia s platným Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, pričom absolútne ignoroval a nevyvrátil :

- i) Záväzný stanovisko hlavného mesta SR Bratislavy k investičnej činnosti zo dňa 14.02.2014, v ktorom hlavné mesto SR Bratislava súhlasilo s umiestnením stavby Bytový dom Hraničná (**viď prílohu č. 1**);
- ii) Odpoveď hlavného mesta SR Bratislavy zo dňa 11.11.2019 pod číslom MAGS OUIK 52291/19-421248, v ktorej hlavné mesto SR Bratislava zotrvalo na predmetnom záväznom stanovisku, napriek námietkam účastníkov konania (**viď prílohu č. 2**);;
- iii) Odpoveď hlavného mesta SR Bratislavy zo dňa 28.04.2020 č. MAGS OUIK 46635/20-101324 na žiadosť mestskej časti BA Ružinov o stanovisko zo dňa 06.03.2020, kde opätovne zotrvalo na predmetnom záväznom stanovisku a podrobne opätovne Ing. Chrenovi vysvetlilo súlad nášho projektu s platným Územným plánom hl. mesta SR Bratislavy, rok 2007 (viď prílohu č.3)

v ktorých hlavné mesto SR Bratislava jasne vyjadrilo svoj súhlas s umiestnením predmetnej stavby a vyjadrilo a rovnako zrozumiteľne zdôvodnilo súlad plánovanej výstavby s platným Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007. V tejto súvislosti je nutné zdôrazniť, že hlavné mesto sa v záväznom stanovisku ako obstarávateľ príslušnej územnoplánovacej dokumentácie vyjadruje k predloženému investičnému zámeru z hľadiska zabezpečovania úloh územného plánovania a výkonu územnoplánovacej činnosti a táto právomoc patrí len jemu a nie Úradu. To vo svojom upovedomení o vybavení podnetu zo dňa 24.05.2016 č. Kd 112/16/1100-6 konštatuje aj JUDr. Dušan Mikuláš, prokurátor Krajskej prokuratúry Bratislava (**viď prílohu č. 4**).

- iv) Odpoveď hlavného mesta SR Bratislavy zo dňa 10.06.2021 na žiadosť mestskej časti BA Ružinov o stanovisko zo dňa 26.04.2021, kde opätovne zotrvalo na predmetnom záväznom stanovisku a podrobne opätovne Ing. Chrenovi

vysvetlilo súlad nášho projektu s platným Územným plánom hl. mesta SR Bratislavy, rok 2007 (viď prílohu č.5)

kde hl. m. SR Bratislava, ako obstarávateľ územného plánu uvádza nasledovné :

„K Vašej žiadosti vyjadrujeme nasledovné stanovisko:

Hlavné mesto v zmysle § 140a ods. 2, ods. 3 a ods. 4 stavebného zákona je dotknutým orgánom, ktorý vydáva v rámci svojej pôsobnosti záväzné stanovisko podľa § 140b cit. zákona. Záväzné stanovisko je jedným zo stanovísk dotknutých orgánov, ktoré sú podkladom pre rozhodovanie stavebného úradu v konaní vedenom podľa príslušných ustanovení stavebného zákona a správneho poriadku.

Podkladom pre posudzovanie predložených dokumentácií v rámci postupu vydávania záväzných stanovísk k investičnej činnosti je Územný plán hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy v znení zmien a doplnkov 01, zmien a doplnkov 02, zmien a doplnkov 03, zmien a doplnkov 05 a zmien a doplnkov 06 (ďalej len „územný plán Bratislavy“). Územný plán Bratislavy a jeho zmeny a doplnky boli schválené príslušnými uzneseniami Mestského zastupiteľstva hlavného mesta SR Bratislavy a tvoria ho v zmysle § 13 ods. 1 prvej vety stavebného zákona záväzná časť a smerná časť.

Hlavné mesto na základe posúdenia predloženej dokumentácie predmetnej stavby vydalo dňa 14. 02. 2014 súhlasné záväzné stanovisko č. MAGS ORM 41552/14-17330.

Na Váš list č. UP/CS7754/2019/1/ASZ zo dňa 15. 03. 2019, v ktorom ste nás požiadali o zmenu spomenutého záväzného stanoviska s vyjadrením nesúhlasu s predmetnou navrhovanou investičnou činnosťou, sme Vám odpovedali listom č. MAGS OUIK 42806/19-100906 zo dňa 30. 10. 2019. V závere listu sa hlavné mesto vyjadrilo, že cit.: „*zotrváva na svojom záväznom stanovisku k investičnej činnosti č. MAGS ORM 41552/14-17330 zo dňa 14. 02. 2014.*“.

Nasledujúcim listom č. SU/CS 4513/2019/25/ MAM zo dňa 15. 08. 2019 ste nás v zmysle § 140b ods. 5 stavebného zákona požiadali o stanovisko k námietkam smerujúcich proti obsahu predmetného záväzného stanoviska. Tieto námietky smerovali ťažiskovo proti vyjadreniu hlavného mesta, že stavba „Bytový dom Hraničná“ je v súlade s územným plánom Bratislavy, pričom v samostatnom bode sa namietajúci venovali aj výške (počtu nadzemných podlaží) stavby. Na základe posúdenia predložených námietok hlavné mesto vydalo svoje stanovisko k týmto námietkam v liste č. MAGS OUIK 52291/19-421248 zo dňa 11. 11. 2019. Dňa 13. 03. 2020 bol zaevidovaný na Magistráte hlavného mesta SR Bratislavy Váš list č. SU/CS 66/2020/11/MAM zo dňa 06. 03. 2020, v ktorom ste nás ako príslušný stavebný úrad požiadali o stanovisko k posúdeniu návrhu na vydanie územného rozhodnutia predmetnej stavby k platnému Územnému plánu hlavného mesta SR Bratislavy. Odpovedali sme Vám listom č. MAGS OUIK 46635/20-101324 zo dňa 28. 04. 2020, v závere ktorého sme uviedli, cit.: „*Vzhľadom na uvedené hlavné mesto opätovne konštatuje, že zotrváva na záväznom stanovisku č. MAGS ORM 41552/14-17330 zo dňa 14. 02. 2014 na stavbu „Bytový dom Hraničná“.*“

Konštatujeme, že po posúdení predloženej dokumentácie predmetnej stavby vo vzťahu k územnému plánu Bratislavy (v rámci vybavovania žiadosti o vydanie záväzného stanoviska) a po vydaní záväzného stanoviska č. MAGS ORM 41552/14-17330 hlavné mesto opätovne posúdilo predmetnú dokumentáciu dotknutého navrhovaného bytového domu 3-krát, a to vo vzťahu ku všetkým dotknutým regulatívom zo záväznej časti územného plánu Bratislavy.

Výsledkom týchto opakovaných posúdení bolo vždy zotrvanie hlavného mesta na záväznom stanovisku č. MAGS ORM 41552/14-17330 zo dňa 14. 02. 2014.

Predložené námietky neprinášajú žiadne nové skutočnosti, na základe ktorých by hlavné mesto mohlo prehodnotiť svoje zotrvanie na uvedenom záväznom stanovisku.

V bode I. predložených námietok namietajúci uviedli, že príslušný stavebný úrad „sa nestotožňuje so súhlasným záväzným stanoviskom mesta Bratislava.“

Oprávnenie posúdiť návrh stavby na vydanie územného rozhodnutia (dokumentáciu stavby pre územné rozhodnutie) s dotknutou územnoplánovacou dokumentáciou ukladá stavebný zákon všeobecne v § 37 odseku 2 stavebného zákona stavebnému úradu, avšak na území hlavného mesta táto kompetencia patrí dotknutému orgánu. Túto osobitnú úpravu obsahujú ustanovenia § 140a a § 140b stavebného zákona.

Podľa ustanovenia § 140a ods. 1 písm. b) stavebného zákona je dotknutým orgánom obec, ak nie je stavebným úradom podľa tohto zákona a konanie sa týka pozemku alebo stavby na jej území, okrem stavby diaľnice alebo rýchlostnej cesty.

Podľa § 140a ods. 2 stavebného zákona na území hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy a mesta Košice sú dotknutými orgánmi mestské časti, ak podľa Štatútu hlavného mesta vykonáva kompetencie stavebného úradu hlavné mesto alebo Štatútu mesta Košice kompetencie stavebného úradu vykonáva mesto Košice. Ak kompetencie stavebného úradu vykonáva mestská časť, dotknutým orgánom je hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava alebo mesto Košice.

Podľa § 140a ods. 4 stavebného zákona obec ako dotknutý orgán uplatňuje v konaniach obsah územnoplánovacej dokumentácie, najmä zásady a regulatívy záväznej časti územnoplánovacej dokumentácie a ďalšie záujmy, ak jej to vyplýva z osobitných predpisov.

Podľa § 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.

Z citovaných ustanovení stavebného zákona a z úvodu nášho vyjadrenia vyplýva, že obec na účely správnych konaní plní funkciu dotknutého orgánu oprávneného vydávať záväzné stanoviská podľa stavebného zákona, ak nie je stavebným úradom. Podľa ustanovenia čl. 67 Štatútu hlavného mesta SR Bratislavy pôsobnosť stavebného úradu vykonávajú mestské časti. Okrem uvedeného môže byť obec, v prípade Bratislavy príslušná mestská časť, tiež dotknutým orgánom v konaniach, na ktoré je príslušný špeciálny stavebný úrad (napr. povoľovanie líniových stavieb a pod.). Na území hlavného mesta, kde pôsobnosť stavebného úradu vykonávajú mestské časti, má postavenie dotknutého orgánu oprávneného v konaniach uplatňovať obsah územnoplánovacej dokumentácie prostredníctvom záväzných stanovisk hlavné mesto. **Obsah záväzného stanoviska je pre správny orgán v konaní podľa stavebného zákona záväzný.**

Vzhľadom na uvedené Hlavné mesto SR Bratislava zotrváva na záväznom stanovisku č. MAGS ORM 41552/14-17330 zo dňa 14. 02. 2014 a považuje jeho obsah za záväzný pre príslušný stavebný úrad“.

- v) Metodické usmernenie Ministerstva dopravy výstavby SR zo dňa 19.05.2021 v zmysle § 17 ods. 3 zákona č. 50/1976 Zb. v ktorom Ministerstvo uvádza

nasledovné (viď prílohu č. 5), v ktorom Ministerstvo okrem iného uvádza aj nasledovné :

„Oprávnenie posúdiť návrh na vydanie územného rozhodnutia s územnoplánovacou dokumentáciou ukladá stavebný zákon všeobecne v § 37 odseku 2 stavebného zákona stavebnému úradu, avšak na území hlavného mesta to patrí dotknutému orgánu. Túto osobitnú úpravu obsahujú ustanovenia § 140a a 140b stavebného zákona.

Podľa ustanovenia § 140a ods.1 písm. b) stavebného zákona obec na účely správnych konaní plní funkciu dotknutého orgánu oprávneného vydávať záväzné stanoviská podľa stavebného zákona ak nie je stavebným úradom podľa tohto zákona a konanie sa týka stavby alebo pozemku na jej území. Podľa § 140a ods. 2 stavebného zákona na území hlavného mesta a mesta Košice sú dotknutými orgánmi mestské časti, ak podľa Štatútu hlavného mesta vykonáva kompetencie stavebného úradu hlavné mesto alebo Štatútu mesta Košice kompetencie stavebného úradu vykonáva mesto Košice. Ak kompetencie stavebného úradu vykonáva mestská časť, dotknutým orgánom je hlavné mesto alebo mesto Košice. Obec je tiež dotknutým orgánom v konaniach, na ktoré je príslušný špeciálny stavebný úrad (napr. povoľovanie líniových stavieb a pod.). Podľa §140a ods. 4 stavebného zákona obec ako dotknutý orgán uplatňuje konaniach obsah územnoplánovacej dokumentácie, najmä zásady a regulatívy záväznej časti územnoplánovacej dokumentácie a ďalšie záujmy, ak jej to vyplýva z osobitných predpisov. Na základe uvedeného možno konštatovať, že na území hlavného mesta, kde pôsobnosť stavebného úradu vykonávajú mestské časti, má postavenie dotknutého orgánu oprávneného v konaniach uplatňovať obsah územnoplánovacej dokumentácie hlavné mesto. Podľa §140b) ods. 1 stavebného zákona je obsah záväzného stanoviska pre správny orgán v konaní podľa tohto zákona záväzný a bez zosúladenia záväzného stanoviska s inými záväznými stanoviskami nemôže rozhodnúť vo veci. V tejto súvislosti je nutné zdôrazniť, že metodické usmernenia sú v zmysle § 17 ods. 3 stavebného zákona pre stavebné úrady, ako aj nižšie zložky štátnej správy záväzné. Úrad síce v rozhodnutí konštatoval, že mu bolo metodické usmernenie doručené, ale v rozpore s ustanovením § 17 ods. 3 stavebného zákona sa ním pri vydávaní rozhodnutia neriadil.

Na základe vyššie uvedených skutočností máme za to, že Úrad svojim rozhodnutím porušil minimálne nasledovné ustanovenia platných právnych predpisov Slovenskej republiky :

- a) Čl. II ods. 2 ústavného zákona č. 460/1992 Zb. ústava Slovenskej republiky : „**Štátne orgány môžu konať iba na základe ústavy, v jej medziach a v rozsahu a pôsobom, ktorý ustanoví zákon**“;
- b) § 3 ods. 1 zákona č. 71/1976 Zb. o správnom konaní :“**Správne orgány postupujú v konaní v súlade so zákonmi a inými právnymi predpismi**“;
- c) § 3 ods. 5 zákona č. 71/1967 Zb. : „**Správne orgány dbajú na to, aby v rozhodovaní o skutkovo zhodných alebo podobných prípadoch nevznikli neodôvodnené rozdiely**“;
- d) § 140a ods. 1 písm. b) zákona č. 50/1976 Zb. : „**Dotknutým orgánom podľa tohto zákona je obec, ak nie je stavebným úradom podľa tohto zákona a konanie sa týka pozemku alebo stavby na jej území, okrem stavby diaľnice alebo rýchlostnej cesty**“;
- e) § 140a ods. 2 zákona č. 50/1976 Zb. : „**Na území hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy a mesta Košice sú dotknutými orgánmi mestské časti, ak podľa Štatútu hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy vykonáva kompetencie**

stavebného úradu hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava alebo Štatútu mesta Košice kompetencie stavebného úradu vykonáva mesto Košice. Ak kompetencie stavebného úradu vykonáva mestská časť, dotknutým orgánom je hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava alebo mesto Košice“.

- f) Čl. 28 ods. 2 písm. d) štatútu hlavného mesta SR Bratislavy v platnom znení : „ Bratislava pri plnení úloh samosprávy celomestského charakteru podľa osobitného predpisu 28a) vykonáva najmä tieto pôsobnosti : d) usmerňuje ekonomickú činnosť v Bratislave, v oblasti zverenej do pôsobnosti vydáva súhlas, záväzné stanovisko, stanovisko alebo vyjadrenie k podnikateľskej činnosti a inej činnosti právnických osôb a fyzických osôb a k umiestneniu prevádzky na území Bratislavy, ak tak ustanovuje osobitný predpis; vydáva záväzné stanoviská k investičnej činnosti v Bratislave ako podklad pre rozhodovanie stavebných úradov v územných konaniach a v konaniach o dodatočnom povolení stavby“.
- g) § 17 ods. 3 Ministerstvo metodicky usmerňuje orgány územného plánovania v územnoplánovacích činnostiach a riešení vecných problémov a zisťuje, či sa územnoplánovacia dokumentácia obstaráva v zodpovedajúcom rozsahu. Metodické usmernenia ministerstva sú záväzné pre všetky orgány územného plánovania.

Záväzné stanovisko obce k investičnej činnosti spadá do kategórie záväzných stanovísk, ktorých legálna definícia je na účely konaní podľa stavebného zákona obsiahnutá v § 140b ods. 1 stavebného zákona.

Stavebný zákon záväzné stanovisko vymedzuje ako „*stanovisko, vyjadrenie, súhlas alebo iný správny úkon dotknutého orgánu, uplatňujúceho záujmy chránené osobitnými predpismi, ktorý je ako záväzné stanovisko upravený v osobitnom predpise*“. Vo vete nasledujúcej po tejto definícii stavebný zákon upriamuje pozornosť na jeho rozhodujúcu vlastnosť naznačenú už v označení tohto inštitútu, a to jeho záväznosť.

Dotknutý orgán v ňom záväzným spôsobom vyjadruje svoj názor k stavebnému zámeru z hľadiska určitého chráneného záujmu. Obsah záväzného stanoviska je pre správny orgán príslušný na konanie (t. j. v našom prípade pre Úrad) a vydanie rozhodnutia podľa stavebného zákona záväzný, je povinný ho rešpektovať, vychádzať z neho a bez jeho zosúladenia s inými záväznými stanoviskami nemôže rozhodnúť vo veci.

Z legálnej definície záväzného stanoviska vyplýva, že oprávnenie vydať záväzné stanovisko, ktoré sa má použiť na účely konania podľa stavebného zákona (vrátane záväzného stanoviska obce k investičnej činnosti), prináleží len subjektu, ktorý má postavenie tzv. dotknutého orgánu. Podľa § 140a ods. 1 stavebného zákona za dotknutý orgán sa považujú nasledovné subjekty:

- a) orgán verejnej správy, ktorý je správnym orgánom chrániacim záujmy uvedené v § 126 ods. 1 stavebného zákona, ak konanie podľa osobitného predpisu upravujúceho jeho pôsobnosť je súčasťou konania podľa tohto zákona, má naň nadväzovať alebo s ním súvisí;
- b) obec, ak nie je stavebným úradom podľa tohto zákona a konanie sa týka pozemku alebo stavby na jej území, okrem stavby diaľnice alebo rýchlostnej cesty;**
- c) vlastník sietí a zariadení technického vybavenia územia a iná právnická osoba, ak to ustanovuje osobitný predpis.

Vo vzťahu k hlavnému mestu Slovenskej republiky Bratislave stavebný zákon v § 140a ods. 2 osobitne vymedzuje dotknutý orgán, keď jeho postavenie priznáva alternatívne buď mestskej časti, ak podľa Štatútu hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy vykonáva kompetencie stavebného úradu hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava, alebo opačne, ak kompetencie stavebného úradu vykonáva mestská časť. Táto špeciálna definícia reflektuje osobitné postavenie mestských častí Bratislavy, ktoré **majú postavenie obce v rozsahu**, v ktorom im zákon alebo štatút zveruje výkon územnej samosprávy alebo preneseného výkonu štátnej správy[4].

V súčasnosti podľa čl. 67 Štatútu hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy vykonáva pôsobnosť stavebného úradu mestská časť, a teda postavenie dotknutého orgánu prináleží samotnému hlavnému mestu Slovenskej republiky Bratislave;

Je zrejmé, že obec má oprávnenie vydať akékoľvek záväzné stanovisko na účely konaní podľa stavebného zákona výlučne len v prípade, ak súčasne napĺňa znaky pojmu dotknutý orgán.

Náš právny názor potvrdzuje aj Metodické usmernenie 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 (**viď prílohu č.7**).

Rovnako náš právny názor potvrdzuje aj Ministerstva dopravy a výstavby SR, sekcia výstavby SR, zo dňa 25.05.2020 (**viď prílohu č. 84**) v ktorom sa uvádza nasledovné : „ **Pôsobnosť hl. mesta SR Bratislava, ako dotknutého orgánu vyjadrovať sa záväzným stanoviskom k podkladom správneho konania, ktoré sú predkladané mestským častiam hl. mesta SR Bratislava, ktoré vykonávajú pôsobnosť stavebného úradu, je ustanovená v § 140a ods. 2 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov. Rozsah pôsobnosti hl. mesta SR Bratislava, ako dotknutého orgánu upravuje § 140a ods. 4 stavebného zákona. Toto zákonné oprávnenie hl. mesta SR Bratislava nie je, ani nemohlo byť listom ministerstva nijako dotknuté ani limitované a stále platí. Akúkoľvek inú interpretáciu listu ministerstva vylučujeme“.** V súvislosti s uvedeným listom je nutné zdôrazniť, že bol v zmysle rozdeľovníku doručovaný všetkým mestským častiam a teda aj MČ – BA Ružinov, pričom je zrejmé, že bol doručený MČ BA – Ružinov už v čase ešte pred vydaním prvého zamietavého rozhodnutia zo dňa 01.06.2020, čo len opätovne potvrdzuje, že Úrad v zastúpení Ing. Chrena – starostu a v čase vydania Napadnutého rozhodnutia konal úmyselne protiprávne, v rozpore s doterajšou praxou a vykonával svoju právomoc v rozpore so zákonom, s cieľom poškodiť našu spoločnosť.

Náš právny názor potvrdzuje aj samotné konanie Úradu v zastúpení Ing. Chrena, starostu, ktorý si bol počas celého územného konania vedomí platnej právnej úpravy, z ktorej vyplýva záväznosť súhlasného záväzného stanoviska k investičnej činnosti pre Úrad v rámci územného konania. Na základe uvedeného sa on sám dvakrát pokúšal o zrušenie, resp. zmenu záväzného stanoviska k investičnej činnosti a to už svojou žiadosťou zo dňa 15.03.2019 (**viď príloha č.9**) a žiadosťou zo dňa 06.03.2020 (**viď prílohu č. 10**). V oboch prípadoch hlavné mesto SR Bratislava potvrdilo svoje záväzné stanovisko. Keby bol výklad platnej právnej úpravy, taký ako ho uvádza Úrad v Napadnutom rozhodnutí, tieto žiadosti

zo strany starostu Chrena by nemali žiadnu logiku, pretože súlad projektu s územným plánom hl. mesta SR Bratislavy by mal v takom prípade posudzovať Úrad. Máme za to, že tento prístup je spôsobený Ing. Chrenom, starostom, ktorý už pred komunálnymi voľbami v roku 2018 na svojom facebookovom príspevku napísal nasledovné :“ **„Ak sa stanem starostom, urobím všetko preto, aby sa na Hraničnej nestavalo“ (celý status viď prílohu č.11)**

Okrem toho náš právny názor potvrdzuje aj judikatúra Najvyššieho súdu SR a to konkrétne rozsudok sp. zn. 14/2013 v ktorom sa uvádza nasledovné „ Obsah záväzného stanoviska je pre správny orgán rozhodujúci vo veci podľa zákona č. 50/1976 Zb. záväzný. Prvostupňový súd správne uviedol, že možnosť spochybníť záväzné stanovisko dotknutého orgánu resp. obmedziť jeho platnosť by prichádzala do úvahy len v prípade zmeny právneho stavu alebo skutkových okolností.

V danej súvislosti je tiež treba zdôrazniť skutočnosť, že Úrad pri vydaní Napadnutého rozhodnutia zjavne, signifikantne a úmyselne § 3 ods. 5 zákona č. 71/1967 Zb. : **„Správne orgány dbajú na to, aby v rozhodovaní o skutkovo zhodných alebo podobných prípadoch nevznikali neodôvodnené rozdiely“.** V danom prípade sa jedná o porušenie tzv. **precedenčnej zásady** , t. j. zásady materiálnej rovnosti účastníkov konania. A **zásadu legitímneho očakávania**. Podstata tejto zásady spočíva v tom, aby v rámci rozhodovacej činnosti správnych orgánov nevznikali excesívne odklony v skutkovo zhodných alebo podobných prípadoch, pričom nejde len o extrémne odklony (napr. jednému účastníkovi konania sa vyhovie, druhému v tej istej veci a za tých istých podmienok nie) ale aj o akékoľvek iné neopodstatnené odklony majúce parciálny charakter. Uvedená precedenčná zásada v správnom konaní korešponduje s ústavným princípom rovnosti osôb pred zákonom, ktorý je vyjadrený v čl. 13 ods. 3 Ústavy SR, pričom táto zásada má striktné záväzný charakter.

Zásada legitímneho očakávania je zásadou verejného práva, ktorá spočíva v tom, že súkromná osoba, ako účastník právneho vzťahu, má voči orgánu verejnej moci isté odôvodnené očakávania. Tieto odôvodnené očakávania sa vzťahujú na postup orgánu verejnej moci, prípadne rozhodnutie tohto orgánu. Postup orgánu verejnej moci totiž musí byť predvídateľný (vzhľadom na právnu úpravu) a orgán nemôže v skutkovo podobných prípadoch rozhodovať rozdielne. Zásada legitímneho očakávania je upravená ako právom EÚ/ES tak aj slovenskou judikatúrou. **Judikatúra Slovenskej republiky definuje legitímne očakávania ako kategóriu právnej istoty, ktorej účelom je garancia čitateľnosti správania sa orgánov verejnej moci a ochrana súkromných osôb pred nepredvídateľným mocenským zásahom do ich právnej situácie, na vyústenie ktorej do určitého výsledku sa spoliehali (nález Ústavného súdu SR, sp. zn. PL. ÚS 16/06).** V zmysle judikatúry totiž môže štát (aj prostredníctvom svojich orgánov) vertikálnym mocenským zásahom, napríklad náhlou zmenou pravidiel, na ktoré sa súkromné osoby spoliehali, porušiť legitímne očakávania účastníkov (nález Ústavného súdu SR, sp. zn. PL. ÚS 10/04-27). Orgán verejnej moci musí vo vzťahu k účastníkom konania postupovať predvídateľným, čitateľným spôsobom a to vzhľadom na očakávania, ktoré voči tomuto orgánu účastník má. „V tejto súvislosti treba v prvom rade zdôrazniť, že materiálny právny štát stojí mimo iného na dôvere občanov v

právo a právny poriadok. Podmienkou takejto dôvery je stabilita právneho poriadku a dostatočná miera právnej istoty občanov. Stabilita právneho poriadku a právna istota je ovplyvňovaná nielen legislatívnou činnosťou štátu (tvorbou práva), ale tiež činnosťou štátnych orgánov aplikujúcich právo (rozhodnutie Najvyššieho súdu 2MCdo/1/2015).“

O tom, že precedenčná zásada a zásada legitímneho očakávania bola v našom prípade zjavne porušená, t. j. že Úrad pri vydaní Napadnutého rozhodnutia nerešpektoval doterajšiu 30 ročnú prax a teda, že nerešpektoval záväzné stanovisko hl. m. SR Bratislavy k investičnej činnosti, ale v rozpore so zákonom si vyložil Územný plán sám a to úmyselne svedčia okrem iného aj explicitne nasledovné dve skutočnosti :

- a) Dňa 26.11.2020 sa uskutočnilo zasadnutie Mestského zastupiteľstva hl.m. SR Bratislavy, ktorého predmetom bol okrem iného aj bod 0, v rámci ktorého bola predmetom diskusie aj otázka rešpektovania záväznosti záväzných stanovísk k investičnej činnosti, ktoré je oprávnené vydávať hl.m. SR Bratislava, ako dotknutý orgán v zmysle § 140a ods. 2 stavebného zákona. V tejto rozprave vystúpil aj primátor Matúš Vallo (**viď link na video <https://www.youtube.com/watch?v=TzfDgcljzDw> od 1:07:00**), ktorý uviedol, že záväzné stanoviská k investičnej činnosti majú mestské časti rešpektovať, pričom mestské časti majú právo stavbu nepovoliť, pokiaľ nespĺňajú iné kritéria podľa stavebného zákona . V rámci predmetnej diskusie vystúpil aj starosta MČ BA - Ružinov Ing. Chren (**viď link na video <https://www.youtube.com/watch?v=TzfDgcljzDw> od 1:17:00**), ktorý v rámci diskusie uvádza, že v prípade ak má investor kladné záväzné stanovisko k investičnej činnosti, v 99 percentách prípadov investor získa stavebné povolenie. Súčasne uvádza, že momentálne sa snaží o „prvé prelomové“ rozhodnutie v histórii Bratislavy a to konkrétne v rámci nášho pripravovaného projektu na Hraničnej ulici, v Bratislave , kde nechce rešpektovať záväzné stanovisko hlavného mesta, ale v rozpore so zákonom chce použiť vlastný výklad územného plánu hl.m.SR Bratislavy. Sám tiež uvádza, že nadriadený orgán – Okresný úrad Bratislava, odbor výstavby a bytovej politiky s takýmto ich postupom nesúhlasí, pretože je v rozpore so zákonom. Na základe tejto skutočnosti OU BA zrušil aj rozhodnutie MČ- BA Ružinov zo dňa 01.06.2020, ktorým zamietol našu žiadosť o vydanie územného rozhodnutia na projekt Bytový dom Hraničná“, pretože v danom prípade MČ BA – Ružinov nerešpektovala záväzné stanovisko hlavného mesta, ale urobila si vlastný výklad územného plánu hl. m. SR Bratislavy a dospela k záveru, že náš navrhovaný projekt nie je v súlade s územným plánom hlavného mesta (predmetné rozhodnutia sa nachádzajú ako príloha k nášmu trestnému oznámeniu zo dňa 03.09.2020). Z uvedeného príspevku Ing. Chrena teda jasne vyplýva, že chce aj naďalej postupovať vo veci vydania územného rozhodnutia na projekt bytový dom Hraničná, protiprávne a to tým, že opätovne chce zneužiť právomoc verejného činiteľa. Tento fakt potvrdzuje aj status Ing. Chrena zo dňa 26.11.2020, v ktorom uvádza nasledovné „

Dnes je taký deň, keď úplne chápem skúsenejšieho kolegu, starostu Nového Mesta Rudolfa Kusého, ktorého pred pár týždňami zatkla polícia za to, že odmietol podpísať developerom územné rozhodnutie. Starosta Kusý si odsedel tri dni vo väzbe bez šnúrok v topánkach, bez opasku a s nefungujúcim záchodom, a keď sa dostal von - vyšetrujú ho na slobode - hovoril o tom, ako sa na niektorých uliciach v Novom Meste musí hanbiť, lebo tam stoja budovy, ktoré bol povinný podpísať napriek tomu, že s nimi absolútne nesúhlasil.

Po niekoľkých trestných oznámeniach, výsluchoch, rozhodnutiach iných úradov a orgánov, **dnes aj ja musím podpísať územné rozhodnutie pre budovu, s ktorou - a to hovorím ako občan Ružinova, nie ako starosta, ale úplne otvorene - vnútorne nesúhlasím.** Ide o druhú etapu projektu Prima Park, voči ktorému intenzívne protestujú obyvatelia z okolia, aj niektorí naši poslanci.

Ako občan a starosta Ružinova môžem hovoriť, čo sa mi páči a čo sa mi nepáči, s čím som spokojný a s čím nie. Ako štatutár stavebného úradu môžem len dve veci: trvať na dôslednom posúdení každej stavby a dodržiavať zákon. Ak by som sa od toho odchyľil, ak by som zákon nerešpektoval, hrozil by mi trest a možno aj väzenie.

Tak ako vždy, aj v prípade Prima Parku II stavebný úrad konal v súlade so zákonom, a napriek opakovaným a neustálym útokom, tendenčným tlačovým správam a napriek nátlaku zo strany developera dôsledne kontroloval splnenie všetkých zákonných podmienok. Všetky orgány, ktoré sa k tejto stavbe vyjadrujú, ju viacnásobne odobrili. **Najdôležitejší papier, záväzné stanovisko hlavného mesta, bolo vydané a štyrikrát potvrdené, naposledy v tomto roku.**

Dnes sa ale územné konanie dostalo do bodu, kedy developer spĺňa všetky podmienky.

Spĺňa ich preto, lebo záväzné stanovisko vydané v minulosti magistrát dnes podľa svojho vyjadrenia nemôže bezdôvodne zmeniť.

Preto nemám inú možnosť a musím územné rozhodnutie pre túto stavbu podpísať. Inak by trestné oznámenie na mňa bolo po prvýkrát opodstatnené, lebo by som porušil zákon. Aj keď s touto stavbou ako Ružinovčan nesúhlasím.

Z uvedeného príspevku, je teda zrejmé, že v prípade projektu Prima Park bolo vydané územné rozhodnutie a to vzhľadom na skutočnosť, že starosta rešpektoval záväzné stanovisko hlavného mesta a teda starosta na nesnažil v tomto prípade o „prvé prevratne rozhodnutie“, kde by spochybňoval záväzné stanovisko hlavného mesta, ako to robí v našom prípade.

- b) V rámci trestného konania ktoré prebieha od 03.09.2020 na Krajskom riaditeľstve PZ BA pani JUDr. Dianišková vedúca stavebného úradu uviedla v rámci svojej výpovede pred vyšetrovateľom zo dňa 03.06.2021 nasledovné :

Otázka vyšetrovateľa : **„Koľkokrát ste vo svojej pracovnej histórii na úrade vydali zamietavé rozhodnutia v územnom konaní, kde pri tom nebolo rešpektované záväzné stanovisko Magistrátu mesta?“**

Odpoveď JUDr. Dianiškovej : **„Pokiaľ viem, tak taký prípad nebol“.**

Ad 2) Pokiaľ ide o námietku nadmerného, ktorú v napadnutom rozhodnutí uviedol Úrad, je nutné konštatovať, že absolútne ignoroval výsledky hlukovej štúdie, ktorá je súčasťou spisového materiálu a ktorej výsledky sú uvedené na strane 22 Napadnutého rozhodnutia, kde sa konštatuje **„ Hluková štúdia vypracovaná fy 2 D partner s.r.o. (Prof. Ing. Andrej**

Puškár, PhD. a Ing. Dušan Dlhý január 2014), ktorá preukázala prekročenie hladín hluku vo vonkajšom prostredí (diaľnica D1). Pri realizácii protihlukových opatrení (aktívny akustický tlmivý vetrací systém bez nutnosti otvárania okien) nebudú v chránených vnútorných priestoroch prekročené limity podľa vyhl. MZ SR č. 549/2007 Z.z.“

Na základe uvedeného považujeme tento dôvod na zamietnutie nášho návrhu na vydanie územného rozhodnutia za protiprávny a irelevantný.

Ad 3) Spoločnosť SUPREME development s.r.o. (predtým CELLSTAV s.r.o.), nadobudla pozemok parc.č. 15486/1 k.ú. Ružinov od Hl. mesta SR Bratislavy a to na základe kúpnej zmluvy č. 048807770800, zo dňa 22.10.2008 (viď Prílohu č. 12), ktorá bola riadne schválená mestským zastupiteľstvom Hl. mesta SR Bratislavy dňa 25.09.2008.. **Spoločnosť SUPREME development s.r.o. kúpila predmetný pozemok v dobrej viere**, s tým že je možné na predmetnom pozemku vybudovať v zmysle platného územného plánu hl. Mesta SR Bratislavy viacpodlažnú zástavbu obytného územia, pričom aj magistrát pred kúpou pozemku konštatoval, že náš zámer je v súlade s predmetným územným plánom a to konkrétne v dokumente **„Materiál na rokovanie Mestského zastupiteľstva Hlavného mesta SR Bratislavy zo dňa 25.09.2008“ (viď prílohu č. 13)**. V tejto súvislosti je nutné zdôrazniť, že v samotnom materiáli sa uvádza v časti Skutkový stav, že kupujúci požiadaval o kúpu predmetného pozemku z dôvodu výstavby bytového domu v súlade s platným územným plánom hl. mesta SR Bratislavy. Súčasťou predmetného materiálu je aj kladné stanovisko starostu MČ Bratislava – Ružinov.

V čl. III ods. 1 kúpnej zmluvy nás hl. mesto SR Bratislava ako predávajúci svojim prehlásením uistilo, že na predávanej nehnuteľnosti neviaznu žiadne dlhy, bremená ani iné právne povinnosti., Z uvedeného prehlásenia jasne vyplýva, že na predmetnom pozemku sa nenachádza čokoľvek, čo by na základe kúpnej zmluvy nenadobudol kupujúci, z čoho by mu vyplývali akékoľvek obmedzenia využitia predmetného pozemku a realizácie účelu za ktorým pozemok kúpil, t.j. výstavby bytového domu.

V čl. V ods. 2 kúpnej zmluvy kupujúci prehlasuje, že mu je predmet kúpy dobre známy a že ho kupuje v takom stave, v akom sa nachádza, z čoho je zrejmé, že aj vrátane spevnenej plochy parkoviska, ktorá sa na predmetnom pozemku nachádza, ako vedľajšia vec a nemá charakter samostatnej stavby v zmysle stavebného zákona.

Následne po kúpe predmetného pozemku, sme začali v súlade s uvedeným materiálom, ako aj v súlade s platnými regulatívami územného plánu Hl. mesta SR Bratislavy pripravovať podklady pre vydanie záväzného stanoviska k investičnej činnosti k projektu „Bytový dom Hraničná“, pričom sme pri príprave projektovej dokumentácie postupovali a konzultovali v úzkej súčinnosti s jednotlivými odbornými sekciami magistrátu, aby bol dosiahnutý súlad projektu s územným plánom. Za týmto účelom bol projekt viackrát prerábaný a upravovaný. Na základe uvedených skutočností bolo hl. mestom SR Bratislavou pre daný projekt dňa 14.02.2014 vydané súhlasné Záväzné stanovisko k investičnej činnosti č. MAGS ORM 41552/14-17330 (viď Prílohu č. 10).

V samotnom texte závažného stanoviska sa na strane 2 uvádzajú nasledovné podmienky „ Z hľadiska dopravného vybavenia – 21 parkovacích miest navrhnutých nad rámec normových nárokov statickej dopravy pre bytový dom (umiestnených na teréne) predstavuje náhradu sa stavbou zabraté pôvodné parkovisko. Na základe uvedeného požadujeme tieto miesta ponechať ako verejne prístupné.“ Z uvedeného je tiež zjavné, že hl. mesto SR Bratislava nás vzhľadom na skutočnosť, že nám predáva aj spevnenú plochu parkoviska a teda týmito miestami nebude môcť disponovať pre verejnosť, aby sme tento počet parkovacích miest zachovali pre verejnosť pri realizácii projektu.

V tejto súvislosti je potrebné upozorniť, že túto absurdnú polemiku (viď jednotlivé ustanovenia kúpnej zmluvy, ktoré sú uvedené vyššie, z ktorých je zrejmé, že sme pozemok kupovali v takom stave v akom sa nachádza a teda aj so spevnenou plochou parkoviska) vyvolal samotný Ing. Chren a to svojim listom zo dňa 27.03.2019 adresovaným primátorovi Matúšovi Vallovi, v ktorom navádza primátora na konanie v absolútnom rozpore s vyhláseniami hl. mesta SR Bratislavy uvedenými v kúpnej zmluve, s predkladacou správou, ako aj záväzným stanoviskom. Súčasne v predmetnom liste rovnako primátora Valla klame, že nám bolo ponúknuté odkúpenie pozemku, resp. jeho zámena za iný pozemok. Žiadna relevantná ponuka nám nebola nikdy zo strany MČ BA Ružinov predložená (viď príloha č. 14). Z tohto pohľadu je tiež zaujímavý list p. Valla zo dňa 22.05.2019 (viď prílohu č. 15), kde na jednej strane tvrdí, že hlavné mesto nedisponuje žiadnymi dokumentami, ktoré by preukazovali vlastnícky vzťah k predmetnému parkovisku a týmito dokladmi ani nedisponovalo, no na druhej strane navrhuje MČ BA Ružinov, podľa nášho názoru absolútne protiprávny postup, smerujúci k tomu, aby si predmetnú spevnenú plochu mohlo hl. mesto zaradiť do svojho majetku a to aj napriek tomu, že ju už raz predalo našej spoločnosti.

Hlavné mesto predložilo nasledovné dokumenty, ktorými sa snažilo preukázať, resp. z ktorých „odvodzuje“ vlastnícke právo k spevnenej ploche parkoviska :

- i) Záverečno technicko-ekonomické vyhodnotenie stavby : „119 b.j. Hraničná ulica – Bratislava, ktorej súčasťou bola aj výstavba predmetného parkoviska
- ii) Pasport a overenie pasportu stavby nahrádzajúce doklady o stavbe, ktoré sa nezachovali
- iii) Znalecký posudok č. 90/2019 na stanovenie všeobecnej hodnoty stavby
- iv) Zaradenie stavby – parkoviska do majetku mesta - opis karty majetku.

Po preskúmaní predložených dokumentov musíme konštatovať, že hlavné mesto neuneslo dôkazné bremeno, keď konštatuje, že odvodzuje svoje vlastnícke právo k parkovisku podľa § 3 ods. 3 zákona č. 135/1961 Zb. (cestný zákon) od vlastníctva miestnej komunikácie v k. ú. Ružinov, pričom nevidíme žiadny súvis medzi vlastníckym právom k miestnej komunikácii a nekrytého parkoviska nachádzajúceho sa na parc. č. 15486/1 (tak je to uvedené aj v príslušnom liste vlastníctva č. 6918, t. j. nejedná sa o súčasť miestnej komunikácie, ale o nekryté parkovisko, ktoré nespĺňa definíciu miestnej komunikácie v zmysle cestného zákona) . Okrem uvedeného § 3 ods. 3 cit.

zákona určuje právomoci Ministerstva dopravy ako ústredného orgánu štátnej správy pre pozemné komunikácie, čo je v danom prípade absolútne irelevantné. Súčasne sa opätovne vo svojom vyjadrení hlavné mesto odvoláva na Záverečno technicko-ekonomické vyhodnotenie stavby : „119 b. j. Hraničná ulica – Bratislava, pričom v danej správe parc. č. 15486/1 nie je vôbec uvedená a teda z nej nie je zrejmé, že dané parkovisko bolo vybudované na našom pozemku. Vyššie uvedené dokumenty, ktoré predložilo hl. mesto SR Bratislava, ako dôkaz ich vlastníckeho práva nemôžu v žiadnom prípade zakladať ich vznik vlastníckeho práva .

Pokiaľ ide o v liste spomínaný postup podľa § 104 stavebného zákona, tento tiež považujeme za protizákonný a to z nasledovných dôvodov :

V zmysle § 104 ods. 2 stavebného zákona „Stavebný úrad môže vlastníkovi stavby nariadiť, aby obstaral dokumentáciu skutočného realizovania stavby v prípadoch, keď nebola vôbec vyhotovená, nezachovala sa, alebo nie je v náležitom stave. Pokiaľ nie je nevyhnutné vyhotoviť úplnú dokumentáciu skutočného realizovania stavby, uloží stavebný úrad iba vyhotovenie zjednodušenej dokumentácie (pasport stavby).

Z uvedeného teda vyplýva, že stavebný úrad, v našom prípade MČ BA – Ružinov mohla nariadiť DOMNELÉMU vlastníkovi, v našom prípade hlavnému mestu, aby obstaral dokumentáciu skutočného realizovania, resp. tzv. pasport stavby.

V našom prípade to bolo realizované úplne opačne v rozpore s ust. § 104 stavebného zákona. Tento postup bol navrhnutý v liste primátora adresovaný starostovi Ing. Chrenovi, zo dňa 22. 05. 2019 v ktorom primátor uviedol „ Vzhľadom na to, že v súčasnosti hlavné mesto vyššie citovanými dokladmi nedisponuje a vzhľadom na to, že podľa správy sa stavba 119 b. j. Hraničná ul. realizovala pred rokom 1976 pre danú vec (zaradenie parkoviska do majetku mesta (pozn. z danej správy nie je zrejmé či sa parkovisko realizovalo pred rokom 1976 a už vôbec nie, že sa realizovalo na nasej parcele) hlavné mesto navrhuje takýto postup v týchto krokoch :

- Mestská časť zadá vypracovanie zjednodušenej dokumentácie k pasportizácii majetku k pozemku registra C KN parc. č 15486/, zastavané plochy a nádvoria vo výmere 1564 m², k. ú Ružinov autorizovanému stavebnému inžinierovi, na základe ktorých bude môcť oddelenie špeciálneho stavebného úradu MČ BA – Ružinov konštatovať a vydať osvedčenie (2 kroky), ktoré nahradí doklady o stavbe, ktoré sa nezachovali (stavebné povolenie, kolaudačné rozhodnutie)
- MČ BA – Ružinov zabezpečí vypracovanie znaleckého posudku na určenie hodnoty nehnuteľnosti
- Predmetné dokumenty MČ BA Ružinov zašle hlavnému mestu pre potreby zápisu práva zodpovedajúcemu vecnému bremenu k pozemku parc. č. 15486/1 do katastra nehnuteľností a pre potreby zaradenia nehnuteľností stavby do majetku mesta“. Súčasne v závere listu uvádza „ **Hlavné mesto si je vedomé toho, že doriešenie veci navrhnutým spôsobom je veľmi zložitá vzhľadom na skutočnosť, že hlavné mesto nedisponuje žiadnymi dokladmi,**

ktoré by preukazovali jeho vlastníctvo k predmetnému parkovisku a v konečnom dôsledku nemusí byť úspešné“.

Z obsahu tohto listu je zrejmé, že už pri jeho písaní mal primátor za to, že takýto postup je minimálne na hrane zákona a že týmto spôsobom chce spoločne podvodne nadobudnúť do majetku niečo, čo už bolo v minulosti na základe kúpnej zmluvy prevedené do vlastníctva našej spoločnosti.

Okrem toho máme podozrenie, že sa pán starosta Chren pri obstaraní príslušných dokumentov t. j. pasportu ako aj znaleckého posudku, ako ja pri celom postupe dopustil trestného činu zneužitia právomoci verejného činiteľa, vzhľadom na skutočnosť, že § 104 stavebného zákona jasne hovorí, kto má byť obstarávateľom predmetnej dokumentácie. V tomto prípade to malo byť hlavné mesto (ako „DOMNELÝ“) vlastníkom a nie MČ – BA Ružinov. Ako je všeobecne známe, štátne orgány môžu postupovať len na základe zákona a môžu konať len to čo im zákon výslovne umožňuje, čo určite nie je náš prípad.

Pokiaľ ide o právnu diskusiu či sme nadobudli spevnenú plochu parkoviska spolu s pozemkom, dávame do pozornosti materiál vypracovaný **JUDr. Imrichom Feketem, CSc. z Právnická fakulty UK Bratislava, ktorý na strane 9 uvádza nasledovné „Pokiaľ ide o parkovisko, ktoré má charakter spevnenej asfaltovej plochy, to predstavuje určité stvárnenie či spracovanie (najmä stavebnej činnosti) povrchu pozemku a táto plocha nemôže byť súčasne pozemkom a súčasne stavbou v občianskoprávnom zmysle ako dve rozdielne veci, ktoré by mohli mať rozdielny právny režim či osud, pretože ich nemožno oddeľovať od pozemku. Z toho potom súdna prax vyvodila správny názor, že pozemok slúžiaci na parkovanie automobilov (parkovisko) nemožno považovať za stavbu v zmysle ustanovenia § 8 ods. 3 zákona č. 87/1991 Zb. o mimosúdnych rehabilitáciách, a má sa preto vydať reštituentom spolu s pozemkom 49. (49 Pozri rozsudok NS ČR z 19. 7. 2005, sp. zn. 30 Cdo 821/2005. „Parkovisko predstavované pozemkom, ktorého povrch bol spracovaný spevnením povrchu za účelom parkovania automobilov, nie je z občianskoprávneho hľadiska stavbou.“ Rozsudok NS ČR z 26. 10. 1999, sp. zn. 2 Cdon 1414/1997). (celý materiál nájdete na http://www.skgeodesy.sk/files/slovensky/ugkk/kataster-nehnutelnosti/aktuality/pravnicke_dni_032017/princip_akcesority_vlastnicke_pravo_k-nehnutelnosti.pdf) (vid prílohu č. 16)**

Nemožno sa tiež stotožniť ani s argumentáciou Úradu, že v danom prípade sa jedná o inžiniersku stavbu, ktorá tvorí súčasť verejného priestranstva podľa § 2b ods. 1 zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení, ako aj s názorom, že sa jedná o miestnu komunikáciu v zmysle § 4b zákona č. 135/1961 Zb.

V zmysle § 2b ods. 1 zákona č. 369/1990 Zb. je verejné priestranstvo definované nasledovne : „Verejné priestranstvo je ulica, námestie, park, trhovisko a iný priestor prístupný verejnosti bez obmedzenia, ktorý bez ohľadu na vlastnícke vzťahy slúži na všeobecné užívanie, ak osobitný zákon neustanovuje inak“.

V zmysle § 4b zákona č. 135/1961 Zb. sú miestne komunikácie definované nasledovne: „Miestnymi komunikáciami sú všeobecne prístupné a užívané ulice, parkoviská vo vlastníctve obcí a verejné priestranstvá, ktoré slúžia miestnej doprave a sú zaradené do siete miestnych komunikácií“.

Máme za to, že v danom prípade sa nejedná o verejné priestranstvo v zmysle § 2b ods. 1 zákona o obecnom zriadení, vzhľadom na skutočnosť, že nie sú v danom prípade kumulatívne splnené podmienky uvedené v definícii verejného priestranstva. S týmto názorom sa stotožnil aj Najvyšší súd SR vo svojom rozhodnutí sp. zn. 8Svzn/2/2015 Identifikačné číslo spisu: 1013202058 Dátum vydania rozhodnutia: 25. januára 2018 Meno a priezvisko: Mgr. Peter Melicher (**celé znenie vid' prílohu 17**), v ktorom sa uvádza : **„Nie je možné pod pojem verejné priestranstvo zaradiť neoplotený súkromný pozemok fyzických alebo právnických osôb, nakoľko ak aj sú fyzicky verejne prístupné (dostupné), neslúžia na verejné užívanie“.**

Máme za to, že v danom prípade sa nejedná o miestnu komunikáciu v zmysle § 4b zákona č. 135/1961 Zb. a to vzhľadom na skutočnosť, že nejde o parkovisko vo vlastníctve obce. Okrem toho v zmysle v zmysle § 4 b zákona č. 135/1961 „ Miestnymi komunikáciami sú všeobecne prístupné a užívané ulice, parkoviská vo vlastníctve obcí a verejné priestranstvá, ktoré slúžia miestnej doprave a sú zaradené do siete miestnych komunikácií“. Je nutné zdôrazniť, že parkovisko na Hraničnej ulici nie je zaradené do siete miestnych komunikácií a teda nie je miestnou komunikáciou.

Na základe vyššie uvedeného máme za to, že Úrad pri vydaní Napadnutého rozhodnutia nepostupoval v zmysle záväzných pokynov Nadriadeného orgánu, ktoré boli uvedené v rozhodnutí OU BA odbor výstavby a bytovej politiky zo dňa 23.10.2020 a to najmä

- i) Nepostupoval pri vydaní Napadnutého rozhodnutia v rámci lehôt uvedených v § 49 správneho poriadku, naopak postupoval v rozpore so zákonom, čo konštatuje aj prokurátor Okresnej prokuratúry Bratislava I vo svojom upozornení zo dňa 31.05.2021 (**vid' prílohu č. 18**)
- ii) V rozpore so svojou právomocou a v rozpore so zákonom ako aj metodickými usmerneniami Ministerstva vyložil územný plán Bratislavy, pričom mu takáto právomoc neprislúcha a urobil tak opakovane
- iii) Okrem toho v rozpore so záväzným pokynom Nadriadeného orgánu nedostatočne zdôvodnil rozpor umiestnenia projektu s územným plánom hlavného mesta Bratislavy, pričom ešte raz upozorňujeme a zdôrazňujeme, že na to ani nemá právomoc, pričom tak urobil opakovane.

Na základe uvedeného máme za to, že sú splnené všetky zákonné podmienky a predpoklady na to aby Okresný úrad odbor výstavby a bytovej politiky zmenil Napadnuté rozhodnutie v zmysle § 59 ods. 2 správneho poriadku

Na základe vyššie uvedeného žiadame Okresný úrad Bratislava, odbor výstavby a bytovej politiky aby vydal rozhodnutie, ktorým Napadnuté rozhodnutie Mestskej časti Bratislava – Ružinov v zmysle § 59 ods. 2 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní zmení a to tak, že vydá rozhodnutie o umiestnení stavby : „Bytový dom Hraničná, Hraničná ulica“ v zmysle nášho návrhu.

S pozdravom



.....

JUDr. Norbert Hubinský

Konatel'