



MESTSKÁ ČASŤ BRATISLAVA - NOVÉ MESTO

Junácka č. 1, 832 91 Bratislava 3

podľa rozdeľovníka

Váš list číslo/zo dňa
/

Naša značka
2018/2020_9082/2019/UKSP -
upovodvol

Vybavuje/☎/@
Ing.arch. Gabriela Minárová
02 / 49 253 156
gabriela.minarova@banm.sk

Bratislava
18.12.2020

Vec

Upovedomenie o odvolaní

Mestská časť Bratislava - Nové Mesto, ako stavebný úrad príslušný podľa § 117 ods.1 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov (ďalej len „stavebný zákon“) v spojitosti s § 7a ods.2 písm. i) zákona č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislave v znení neskorších predpisov (ďalej len „stavebný úrad“) rozhodnutím č. 2018/2020_9082/2019/ÚKSP/MING-85 zo dňa 03.11.2020 povolila stavbu - Areál reštaurácie v lokalite Železná studnička - Rotunda na pozemkoch reg. C-KN parc.č. 19598 (polyfunkčné objekty, spevnené plochy, prípojky a areálové rozvody) a 19603/1 (spevnené plochy, prípojky a areálové rozvody) v katastrálnom území Vinohrady v Bratislave (ďalej len „stavba“), stavebníkovi spoločnosť ORAVA-STAV s.r.o., so sídlom Obchodná 62, 81106 Bratislava – IČO 35785357 (ďalej len „stavebník“).

Pre stavbu bolo vydané územné rozhodnutie č. 111/2018, 932/2017 a 1907/2016/UKSP/POBA-31 dňa 25.06.2018, právoplatnosť nadobudlo dňa 03.07.2019.

Proti rozhodnutiu č. 2018/2020_9082/2019/ÚKSP/MING-85 zo dňa 03.11.2020 podal v zákonom stanovenej lehote odvolanie účastník stavebného konania Ľubomír Balog, bytom Grösslingova 10, 811 09 Bratislava, zaslané emailom-deň podania 02.12.2020 (ďalej len „odvolateľ 1“).

Dňom podania odvolania sa začalo odvolacie konanie.

Podľa ustanovenia § 56 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní v znení neskorších predpisov Vás upovedomujeme o obsahu odvolania a vyzývame Vás v lehote **do 7 dní od doručenia** tohto oznámenia, aby ste sa k nemu vyjadrili. Svoje vyjadrenie zašlite na adresu tunajšieho úradu.

Mgr. Rudolf K u s ý
starosta mestskej časti
Bratislava - Nové Mesto
v z. podľa poverenia č.37/2020
zo dňa 27.07.2020
Ing. arch. Kamila Marušáková
vedúca odd. ÚK a SP

Prílohy:

1. odvolanie odvolateľa 1

☎/fax

02 / 49 253 111
02 / 45 529 459

Bankové spojenie

Prima banka Slovensko, a. s.

Číslo účtu

SK08 5600 0000 0018 0034 7007

IČO

603317

Stránkové dni

Pondelok 8 - 12,00 13 - 17,00
Streda 8 - 12,00 13 - 17,00

e-mail: banm@banm.sk
www.banm.sk

DIČ

2020887385

Doručí sa verejnou vyhláškou:

Účastníkom konania:

1. ORAVA-STAV s.r.o., Obchodná 62, 81106 Bratislava
- v zastúpení B.IN.G. spol. s r.o., Šamorínska cesta 55A, 821 06 Bratislava
2. Hl. m. SR Bratislava - Magistrát, Sekcia správy nehnuteľností, Primaciálne nám. 1, 814 99 Bratislava, podľa LV č. 3495 vlastník pozemku parc.č. 19603/2, 19599 a podľa LV č. 3610 vlastník pozemkov parc.č. 19665/1, 19604/3 a 19604/1 susediacich s pozemkom určeným na zastavanie a dotknutých výstavbou
3. Mgr. Michal Drotován, Na pasekách 14, 831 06 Bratislava
4. Kristína Hudeková, Jána Stanislava 25, 841 05 Bratislava
5. Združenie domových samospráv, Marcel Slávik, P.O.BOX 218, 850 00 Bratislava
6. OZ Iniciatíva Naše Karpaty, Ing. Jakub Mrva, Rozvodná 11, 831 01 Bratislava
7. Ľubomír Balog, Grösslingova 10, 811 09 Bratislava
8. HLINA, spol. s.r.o., Garbiarska 2583, 031 01 Liptovský Mikuláš – projektant

Doručí sa za účelom vyvesenia:

9. Mestská časť Bratislava – Nové Mesto, organizačný referát, so žiadosťou zverejniť po dobu 15 dní na verejnej tabuli a potvrdené vrátiť.

Doručenie verejnou vyhláškou podľa § 26 ods.2 správneho poriadku vyvesením po dobu 15 dní na úradnej tabuli Miestny úrad Bratislava – Nové Mesto, Junácka 1, 832 91 Bratislava. 15.deň vyvesenia na úradnej tabuli je dňom doručenia.

Potvrdenie dátumu zverejnenia

Dátum vyvesenia:

Dátum zvesenia:

PREUZAL 23.11.2020
PRÍLOHA 1

ex. 43922

Kópia

Ľubomír Balog, Grösslingova 10, 811 09 Bratislava, balog@lbg.sk

MING

Mestská časť Bratislava – Nové Mesto

Junácka ul.č.1

832 91 Bratislava 3

Odvolaie proti Rozhodnutiu č.2018/2020_9082/ÚKSP/MING-85 z 03.11.2020

Odvolaám sa voči Rozhodnutiu o povolení stavby nebytovej budovy s názvom „Areál reštaurácie v lokalite Železná studnička – Rotunda“, vydaného Mestskou časťou Bratislava – Nové Mesto pod č.2018/2020_9082/ÚKSP/MING-85 zo dňa 03.11.2020, ktoré mi bolo doručené dňa 23.11.2020.

1. V Rozhodnutí je uvedené dnes už neplatné povolenie výrubu stromov č.OU-BA-OSZP3-2019/0147331/HBR-roz. Zo dňa 30.04.2019, právoplatné 27.05.2020 – zmena termínu výrubu najneskôr do 30.11.2020. Výrub nemôže byť uskutočnený skôr, ako nadobudne právoplatnosť stavebné povolenie. Stavebník je povinný v zmysle platných predpisov požiadať o predĺženie platnosti výrubového povolenia/nové rozhodnutie. Správny orgán je v rozhodnutí o povolení stavby povinný uvádzať aktuálne písomnosti/rozhodnutia iných dotknutých a správnych orgánov; a zrejme chyby opraviť.
2. V rozhodnutí sa správny orgán nedostatočne zaoberal vyhodnotením dodržania podmienok vydaného územného rozhodnutia č.111/2018, 932/2017 a 1907/2016/UKSP/POBA-3 zo dňa 25.06.2018, právoplatného dňa 03.07.2019 jednotlivo, t. j. bod po bode. Správny orgán v rozhodnutí v bode 20 jednou vetou skonštatoval splnenie podmienok bez ich vymenovania a vyhodnotenia, čo je v rozpore s príslušnými ustanoveniami Zákona č.138/2004 Z. z. o správnom konaní.
3. V rozhodnutí povoľujúci orgán uvádza, že stavebník preukázal právo k pozemkom p.č.19715/3, 19598, 19599, 19603/1 v k. ú. Vinohrady v Bratislave, predložením zmluvy o nájme pozemkov č.08 83 0236 14 00. Mám za to, že stavebník nemá preukázané právo k pozemkom, respektíve sa táto skutočnosť v súčasnosti preveruje podnetom, ktorý bol podaný na Magistrát hl.m.SR Bratislavy dňa 30.11.2020(v prílohe). Žiadam, aby až do vyriešenia vo veci podaného podnetu zo strany Magistrátu hl.m.SR Bratislavy nebolo rozhodnuté vo veci povolenia stavby podľa napadnutého Rozhodnutia.

Bratislava, dňa 02.12.2020

Ľubomír Balog

Príloha: Podnet zo dňa 30.11.2020

Lubomír Balog, Grösslingova 10, 811 09 Bratislava, balog@lbg.sk

Magistrát Hlavného mesta SR Bratislavy
k rukám Ing. arch. Matúš Vallo, primátor
Primaciálne nám. 1
814 99 Bratislava

Magistrát Hlavného mesta SR Bratislavy
Ing. Marián Miškanin, PhD., mestský kontrolór
Primaciálne nám. 1
814 99 Bratislava

V Bratislave, dňa 30.11.2020

Žiadosť o kontrolu plnenia podmienok Zmluvy o nájme pozemkov č. 08 83 0236 14 00 (ORAVA-STAV, s.r.o.)

Vážený pán primátor, vážený pán mestský kontrolór,

týmto podnetom sa obraciam na vás so žiadosťou o kontrolu plnenia podmienok Zmluvy o nájme pozemkov č. 08 83 0236 14 00 uzavretej medzi Hlavným mestom SR Bratislava (ďalej len „**hlavné mesto**“) a spoločnosťou ORAVA-STAV, s.r.o.(ďalej len „**nájomca**“) dňa 31.10.2014 (ďalej len „**Zmluva**“).

Predmetom Zmluvy je prenechanie pozemkov vo vlastníctve hlavného mesta nachádzajúcich sa v lokalite Železná Studienka do nájmu za účelom komerčného investičného zámeru (vybudovanie a prevádzkovanie reštaurácie) a za mimoriadne výhodných podmienok, konkrétne ročného nájomného vo výške 1,- EUR, a to po dobu 25 rokov.

A/

Podľa mne dostupných informácií sú v súčasnosti na predmete nájmu prevádzkované pohostinské služby, a to napriek tomu, že v prípade investičného zámeru nie je vydané právoplatné kolaudačné rozhodnutie, dokonca ani len právoplatné stavebné povolenie, a navyše predmetom žiadosti o stavebné povolenie je iný investičný zámer, na aký je v súčasnosti predmet nájmu využívaný.

Podľa Zmluvy je účelom nájmu vybudovanie a užívanie areálu reštaurácie v nadväznosti na predchádzajúcu verejnú obchodnú súťaž, na základe ktorej sa Zmluva uzavrela (čl. I. ods. 3). Nájomca je povinný predmet nájmu využívať výlučne na dohodnutý účel (čl. I. ods. 4, obdobne čl. V. ods. 1 a 2). Porušenie tejto povinnosti je dôvodom na odstúpenie od Zmluvy prenajímateľom (čl. II. ods. 2 písm. f) nájmovej zmluvy), ako aj dôvodom na vznik zmluvnej pokuty vo výške 17,- EUR / aj začatý deň trvania porušenia (+ náhradu škody vo výške presahujúcej zmluvnú pokutu – čl. V. ods. 2, ods. 17). Nájomca sa zaväzuje realizovať stavbu areálu v súlade s ustanoveniami Zmluvy (čl. V. ods. 16).

Som toho názoru, že súťažné podklady a víťazný súťažný návrh (príloha č. 3 Zo Zmluvy) jasne stanovujú a definujú investičný zámer a súčasná podnikateľská aktivita nájomcu tomuto zámeru s veľkou pravdepodobnosťou nezodpovedá, a teda je pravdepodobné, že nájomca môže užívať touto podnikateľskou činnosťou predmet nájmu v rozpore so Zmluvou s následkami práva prenajímateľa na odstúpenie od zmluvy a na zaplatenie zmluvnej pokuty a prípadného zvyšku náhrady škody.

Žiadam vás teda, aby ste v tejto časti vykonali kontrolu nielen súladu so Zmluvou, ale aj súladu s predpismi stavebného práva, t.j. nakoľko je v súčasnosti vykonávaná činnosť realizovaná v súlade so Stavebným zákonom a požiadavkami na povolenie / ohlásenie tejto činnosti.

B/

Podľa Zmluvy je nájomca povinný platiť za užívanie predmetu nájmu nájomné (v základnej alebo zvýšenej výške).

Žiadam vás teda, aby ste v tejto časti vykonali kontrolu platobných povinností nájomcu v zmysle Zmluvy.

C/

Podľa Zmluvy je nájomca pri realizácii investičného zámeru viazaný časovým harmonogramom vykonania stavebných prác v súlade s vyhlásenou verejnou obchodnou súťažou zo dňa 07.07.2014 a jeho víťazným súťažným návrhom (čl. I. ods. 3, čl. III. ods. 1 písm. b) a c)). Víťazný súťažný návrh a časový harmonogram sa v ňom nachádzajúci tvorí prílohu č. 3 Zmluvy. Podľa víťazného súťažného návrhu časový harmonogram pozostáva z troch etáp. Prvá etapa spočíva v čistiacej práci a časti búracích prác. Začiatok druhej etapy je viazaný na právoplatné stavebné povolenie s predpokladom do 6 mesiacov od podpisu Zmluvy. Areál má byť v obmedzenej miere využívaný do cca. 24 mesiacov odo dňa podpisu Zmluvy. Tretia etapa má spočívať v sadovníckych, dokončovacích a záhradníckych úpravách, pričom má začať najneskôr do 28 mesiacov od podpisu Zmluvy a skončiť najneskôr do 30 mesiacov od podpisu Zmluvy. Podľa čl. V. ods. 15 Zmluvy je maximálne časové trvanie prípravných a stavebných prác v dĺžke prvých 30 mesiacov nájmu.

Od podpisu Zmluvy k dnešku uplynulo 6 rokov a jeden mesiac, t.j. celkovo 61 mesiacov.

Žiadam o preverenie dodržania časového harmonogramu vykonania stavebných prác, pričom tu zdôrazňujem, že osobitne prvá a tretia etapa sú čo do začiatku a ukončenia viazané na podpis Zmluvy a Zmluva celkovo stanovuje maximálne trvanie prác iba do 30 mesiacov od začiatku nájmu.

Zo Zmluvy je zrejmá existencia minimálne dvoch kontrolných oprávnení hlavného mesta vo vzťahu k plneniu povinností nájomcu v zmysle Zmluvy (čl. V. ods. 7 a 13).

Zo Zmluvy je zrejmá aj existencia viacerých sankcií pre prípad porušenia vyššie uvedených povinností nájomcu, a to zvýšenie nájomného, zmluvné pokuty, náhrada škody a odstúpenie od Zmluvy.

V prípade nedodržania ktoréhokoľvek bodu časového harmonogramu o viac ako 30 dní je nájomca povinný platiť zvýšené nájomné vo výške 10,- EUR / m² / rok (celková výmera predmetu nájmu je 5.053 m², t.j. 50.530,- EUR / rok) až do doby zosúladenia sa s časovým harmonogramom alebo do kolaudácie objektu (čl. III. ods. 1 písm. b) Zmluvy).

V prípade nedodržania ktoréhokoľvek bodu časového harmonogramu o viac ako 60 dní je nájomca povinný platiť zvýšené nájomné vo výške 20,- EUR / m² / rok (celková výmera predmetu nájmu je 5.053

m2, t.j. 101.060,- EUR / rok) až do doby zosúladenia sa s časovým harmonogramom alebo do kolaudácie objektu (čl. III. ods. 1 písm. c) Zmluvy).

Zmluva obsahuje dojednanie o zmluvnej pokute pre prípad omeškania s platením nájomného (čl. III. ods. 6 Zmluvy).

V prípade užívania predmetu nájmu na iný ako zmluvný účel je nájomca povinný platiť zmluvnú pokutu vo výške 17,- EUR / deň (čl. V. ods. 2 Zmluvy).

Dokonca Zmluva obsahuje v ustanovení čl. V. ods. 7 zmluvnú pokutu vo výške 10.000,- EUR / porušenie pre prípad nesplnenia povinnosti nájomcu predložiť na vyjadrenie hlavnému mestu tam uvedené podklady a písomnosti.

Využívanie predmetu nájmu na iný účel, neplatenie nájomného a nedodržanie termínu začatia stavebných prác podľa časového harmonogramu o viac ako 120 dní a nedodržanie akéhokoľvek termínu podľa časového harmonogramu o viac ako 150 dní je dôvodom na odstúpenie od Zmluvy.

V prípade zvažovania, či si hlavné mesto uplatní nárok zo zmluvy alebo nie, odkazujem na ustanovenie § 7 ods. 2 písm. c) Zákona o majetku obcí (zákon č. 138/1991 Zb. v znení neskorších predpisov), podľa ktorého *orgány obce sú povinné majetok obce zveľaďovať, chrániť a zhodnocovať; sú povinné najmä používať všetky právne prostriedky na ochranu majetku, vrátane včasného uplatňovania svojich práv alebo oprávnených záujmov pred príslušnými orgánmi*, t.j. sú povinné od zmluvy odstúpiť a povinné uplatniť nárok na zaplatenie zmluvnej pokuty.

Preto žiadam pre prípad, ak hlavné mesto zistí porušenie zmluvnej povinnosti, ktoré je sankcionovateľné v zmysle Zmluvy, aby túto sankciu (zvýšenie nájomného, zmluvnú pokutu, náhradu škody, odstúpenie od Zmluvy) u nájomcu uplatnilo (vrátane odstúpenia od Zmluvy).

Žiadam byť písomne vyrozumený o výsledku vybavenia tohto podnetu.

S pozdravom,

Lubomír Balog