

MESTSKÁ ČASŤ BRATISLAVA LAMAČ

Malokarpatské nám. 9, 841 03 Bratislava

Naše číslo
OUKSP-2024-244-JV-6710-10

Bratislava
12.12.2024

ROZHODNUTIE

Mestská časť Bratislava-Lamač, ako príslušný stavebný úrad (ďalej len „stavebný úrad“) podľa § 117 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov (ďalej len „stavebný zákon“) v nadväznosti na § 7a ods. 2 písm. i) zákona č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislave v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o hlavnom meste“) a čl. 67 štatútu hlavného mesta Bratislavy, v nadväznosti na §1 písm. d) 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 nadväznosti na § 2 písm. e) zákona č. 416/2001 Z.z. o prechode niektorých pôsobností z orgánov štátnej správy na obce a na vyššie územné celky v znení neskorších predpisov, v zmysle § 46 a 47 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov (ďalej len „správny poriadok“), zastúpená starostom mestskej časti v zmysle § 17 ods.3 zákona o hlavnom meste, na podklade vykonaného konania rozhodol takto:

Stavebný úrad preskúmal podľa § 62 stavebného zákona žiadosť o stavebné povolenie o zmene dokončenej stavby v zmysle § 69 ods. 1 stavebného zákona v súčinnosti s § 10 vyhlášky č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona

predlžuje platnosť stavebného povolenia do 09.06.2026

č. 2022-21/616-2829/OUKSP/SP/DH6 zo dňa 05.05.2022, právoplatného dňa 09.06.2022

stavbu: **„VÝMENA ROZVODU ÚK, TÚV A CIRKULÁCIE TEPELNÉHO HOSPODÁRSTVA LAMAČ“** v rozsahu: **VETVA K-20 Heyrovského, VETVA K-21 Bakošova-Na Barine, VETVA K-23 Malokarpatské námestie, VETVA OST-22 Studenohorská** (ďalej len „stavba“). Teplovod sa považuje za líniovú stavbu podľa § 139 ods. 3 stavebného zákona)

miesto stavby: na pozemkoch parcely registra **C KN č. 547, 548, 549/1, 555, 553/1, 550/1, 560/1, 442/7, 568/1, 484/7, 572/6, 574/9, 576/9, 588/19, 560/1, 550/1, 568/8, 599/4, 599/102, 599/108, 599/107, 599/2, 599/138, 599/137, 599/127, 588/19, 588/18, 588/4, 443/1, 442/7, 480, 442/7, 537, 536, 521, 502/1, 489 v k.ú. Lamač**

stavebník : **BES, s. r. o., Dúbravská cesta 2, 841 04 Bratislava, IČO: 35 752 165**

Toto rozhodnutie je súčasťou stavebného povolenia č. 2022-21/616-2829/OUKSP/SP/DH6 zo dňa 05.05.2022, právoplatného dňa 09.06.2022 ktoré zostáva v platnosti.

Rozhodnutie o námietkach účastníkov konania:

V zákonnej lehote boli dňa 31.07.2024 vznesené námietky účastníka konania Mestskej časti Bratislava-Lamač, Malokarpatské nám. 9, 841 03 Bratislava, ktoré stavebný úrad dôkladne preskúmal, posúdil ich, dostatočne zistil skutkový vzhľad veci, a námietky zamietol.

Odôvodnenie

Dňa 03.04.2024 podal stavebník BES, s. r. o., Dúbravská cesta 2, 841 04 Bratislava, IČO: 35 752 165 (ďalej len "stavebník"), žiadosť o predĺženie platnosti stavebného povolenia na stavbu „VÝMENA ROZVODU ÚK, TUV A CIRKULÁCIE TEPELNÉHO HOSPODÁRSTVA LAMAČ“ v rozsahu: VETVA K-20 Heyrovského, VETVA K-21 Bakošova-Na Barine, VETVA K-23 Malokarpatské námestie, VETVA OST-22 Studenohorská (ďalej len "stavba") na pozemkoch parcely registra C KN č. 547, 548, 549/1, 555, 553/1, 550/1, 560/1, 442/7, 568/1, 484/7, 572/6, 574/9, 576/9, 588/19, 560/1, 550/1, 568/8, 599/4, 599/102, 599/108, 599/107, 599/2, 599/138, 599/137, 599/127, 588/19, 588/18, 588/4, 443/1, 442/7, 480, 442/7, 537, 536, 521, 502/1, 489 v k.ú. Lamač. Uvedeným dňom začalo stavebné konanie.

Stavebný úrad v súlade s § 69 ods. 1 stavebného zákona listom č. OUKSP-2024-244-JV-5081 zo dňa 31.05.2024 oznámil začatie konania všetkým známym účastníkom konania a dotknutým orgánom. Stavebný úrad podľa ustanovení § 61 ods. 2 stavebného zákona upustil od ústneho pojednávania a miestneho zisťovania, nakoľko pomery staveniska mu boli dobre známe a žiadosť poskytovala dostatočný podklad pre riadne a spoľahlivé posúdenie navrhovanej stavby. Zároveň stanovil lehotu 7 pracovných dní odo dňa doručenia tohto oznámenia, v ktorej môžu účastníci konania uplatniť svoje námietky, pripomienky a stanoviská. Lehota na uplatnenie námietok uplynula dňa 01.08.2024.

V zákonnej lehote boli dňa 31.07.2024 vznesené námietky účastníka konania Mestskej časti Bratislava-Lamač, Malokarpatské nám. 9, 841 03 Bratislava, citácia:"

Podľa § 58 ods. 2 stavebného zákona: „Stavebník musí preukázať, že je vlastníkom pozemku alebo že má k pozemku iné právo podľa § 139 ods. 1 tohto zákona, ktoré ho oprávňuje zriadiť na ňom požadovanú stavbu. Stavebník významnej investície, diaľnice, rýchlostnej cesty alebo železničnej dráhy preukazuje, že je vlastníkom pozemku alebo že má k pozemku iné právo podľa §139 ods. 1 pred vydaním stavebného povolenia. To neplatí, ak tieto skutočnosti preukázal v územnom konaní a po právoplatnosti územného rozhodnutia nedošlo k zmene.“

Podľa § 8 ods. 2 písm. a) vyhl. Ministerstva životného prostredia Slovenskej republiky č. 453/2000 Z. z. ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona v platnom znení: „K žiadosti o stavebné povolenie sa prikladajú doklady, ktorými stavebník preukazuje, že je vlastníkom pozemku alebo stavby, alebo že má k pozemku či stavbe iné právo, ktoré ho oprávňuje zriadiť na pozemku požadovanú stavbu alebo vykonať zmenu stavby, alebo udržiavacie práce na nej.“

Podľa § 139 ods. 1 písm. a) stavebného zákona: „Pod pojmom "iná práva k pozemkom a stavbám" použitým v spojení "vlastnícke alebo iné práva k pozemkom a stavbám na nich" sa podľa povahy prípadu rozumie užívanie pozemku alebo stavby na základe nájomnej zmluvy, dohody o budúcej kúpnej zmluve alebo dohody o budúcej zmluve o vecnom bremene, z ktorých vyplýva právo uskutočniť stavbu alebo jej zmenu.“

Účastník konania, mestská časť Bratislava-Lamač (ďalej len „mestská časť“, alebo „prenajímateľ“ v príslušnom gramatickom tvare) uvádza, že dňa 16. 02. 2005 uzavreli mestská časť ako prenajímateľ a stavebník ako nájomca Zmluvu o dlhodobom prenájme, prevádzkovaní a modernizácii tepelného hospodárstva mestskej časti Bratislava-Lamač, mestská časť a stavebník uzavreli k zmluve Dodatok č. 1 a dňa 12. 09. 2008 Dodatok č.2. (ďalej len „zmluva“, v príslušnom gramatickom tvare).

Vlastnícke právo k pozemkom a majetku TH bolo a je známe stavebníkovi a stavebnému úradu z katastra nehnuteľností a nájomnej zmluvy.

Podľa § 58 ods. 2 stavebného zákona základným dokladom, ktorý stavebník musí k žiadosti priložiť, je doklad o vlastníctve alebo inom práve k pozemku alebo k stavbe. Pojem "iné

právo" je definovaný v § 139 ods. 1 stavebného zákona. Iným právom môže byť aj nájomné právo preukázané nájomnou zmluvou uzavretou podľa Občianskeho zákonníka (§ 663 a nasl.) medzi prenajímateľom a nájomcom. Z nájomnej zmluvy však musí jednoznačne vyplývať, že nájomca je oprávnený uskutočniť určitú konkrétnu stavbu a rovnako je potrebné skúmať podmienky, ktoré upravuje nájomná zmluva, za existencie a splnenia ktorých dochádza k vzniku tzv. iného práva podľa § 139 ods. 1 stavebného zákona. Konkrétnou stavbou (projektom), ktorú je stavebník v zmysle ustanovenia bodu 5.2.4 zmluvy oprávnený realizovať, je oprava rozvodov ich výmenou za nové. Pokiaľ by chcel nájomca realizovať iný stavebný projekt, rekonštrukciu rozvodov, bolo by potrebné zmeniť nájomnú zmluvu. Nájomná zmluva je určená na iný účel, resp. projekt stavby, ako chce stavebník skutočne realizovať. V nájomnej zmluve, ktorú mal a má stavebný úrad k dispozícii, je jasne uvedené, za akých podmienok môže nájomca s pozemkom disponovať.

Každá zmena, napríklad projektu stavby (z opravy potrubných rozvodov výmenným spôsobom na ich rekonštrukciu) má vplyv na obsah nájomnej zmluvy, nakoľko je zrejmé, že nájomná zmluva bola uzavretá v určitom čase a nemôže riešiť zmeny, ktoré nastali po jej uzatvorení. Z tohto dôvodu sa pri zmene projektu stavby vyžaduje zmena nájomnej zmluvy jej dodatkom alebo uzavretie novej nájomnej zmluvy. Nájomnú zmluvu v súčasnom znení nie je možné použiť pre konanie o predĺžení platnosti stavebného povolenia. Nevyplýva z nej skutočnosť, že stavebník má k pozemku iné právo podľa § 139 stavebného zákona, ktoré by ho oprávňovalo zriadiť na ňom stavbu, na ktorú bolo stavebné povolenie, ktorému už uplynula jeho platnosť, vydané.

Z obsahu zmluvy, konkrétne z článku V. s názvom „Práva a povinnosti zmluvných strán“, z bodu 5.2 s názvom „Práva a povinnosti zmluvných strán vyplývajúce z modernizácie predmetu nájmu“, vyplýva záväzok stavebníka ako nájomcu uskutočniť rekonštrukciu a modernizáciu prenajatého TH Bratislava-Lamač (pozn. pod označením TH sa v zmysle článku 2, bod 2.1.1 rozumejú zdroje tepelnej energie, budovy kotolní spolu s nimi zastavanými pozemkami a rozvodné systémy v mestskej časti Bratislava-Lamač) v rozsahu, ktorý je uvedený v Prílohe č. 2 zmluvy a súčasne záväzok mestskej časti ako prenajímateľa nájomcovi umožniť takúto rekonštrukciu, vychádzajúc zo spoločného podnikateľského zámeru. V zmysle Prílohy č. 2 k zmluve je predpokladom pre uskutočnenie navrhovanej stavby vopred dohodnutý postup prenajímateľa a nájomcu pri uskutočňovaní druhej etapy modernizácie TH, resp. z jej obsahu vyplýva, že pre uskutočnenie druhej etapy modernizácie je potrebný písomný súhlas mestskej časti ako prenajímateľa s rozsahom a harmonogramom druhej etapy. Príloha č. 2 zmluvy popisuje postup a povinnosti stavebníka ako nájomcu a oprávnenia prenajímateľa pri príprave samotnej druhej etapy rekonštrukcie a modernizácie TH Lamač.

Stanovisko Mestskej časti Bratislava-Lamač k projektovej dokumentácii na vydanie stavebného povolenia, k technickému riešeniu projektu stavby, nie je možné považovať za súhlasné stanovisko vlastníka pozemkov, nehnuteľností TH, k realizácii stavby.

Mestská časť Bratislava-Lamač nedala, ako vlastník časti pozemkov, súhlas s realizáciou stavby, ale iba vyjadrila súhlas s technickými parametrami projektu. Právo mestskej časti Bratislava-Lamač vyjadriť sa ako účastník konania v zmysle zákona k projektu stavby a súčasne jej právo vyjadriť sa ako vlastník pozemku, sú dve samostatné práva a povinnosti, a nie je možné ich spájať.

Mestská časť ako prenajímateľ nevydala nájomcovi písomný súhlas s rozsahom a harmonogramom uskutočnenia druhej etapy modernizácie TH. Takýto písomný súhlas je nevyhnutným predpokladom pre zásah do TH v rozsahu navrhovanej stavby stavebníkom. Príloha č. 2 k Zmluve je nepochybne jej pevnou a neoddeliteľnou súčasťou.

Mestská časť ako účastník konania namietla, že stavebník nespĺňa zákonné podmienky pre predĺženie stavebného povolenia, a to najmä s poukazom na skutočnosť, že stavebník, ako nájomca majetku, nedisponuje písomným súhlasom mestskej časti ako vlastníka a

prenajímateľa majetku TH s rozsahom a harmonogramom realizácie druhej etapy tzv. iným právom podľa § 139 ods. 1 stavebného zákona. Stavebník síce disponuje zmluvou, ale na realizáciu iného projektu stavby. Nedisponuje ani písomným súhlasom mestskej časti ako prenájomateľa v zmysle zmluvy s uskutočnením navrhovanej stavby a teda v súčasnosti nedisponuje tzv. iným právom podľa § 139 ods.1 stavebného zákona. Stavebník neoprávnene zamieňa a používa vo svoj prospech nájomnú zmluvu uzavretú s prenájomateľom pre iný účel (realizáciu inej stavby).

Vzhľadom na uvedené skutočnosti je zrejmé, že predložená žiadosť stavebníka je zmätočná, nespĺňa zákonné podmienky, aby stavebný úrad vyhovel žiadosti stavebníka a predĺžil platnosť stavebného povolenia, ktorému uplynula platnosť.

Navrhujeme, aby tunajší stavebný úrad po preskúmaní žiadosti stavebníka a zohľadňujúc skutočnosti zachytené v týchto námietkach účastníka konania – Žiadosť stavebníka o vydanie súhlasu s predĺžením platnosti stavebného povolenia zamietol“

Stavebný úrad k jednotlivým námietkam uvádza:

Podľa listu vlastníctva č. 728 je vlastníkom predmetného tepelného hospodárstva Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne námestie 1, 814 99 Bratislava, IČO : 603481 v podiele 1/1. Na základe Protokolu o zverení správy nehnuteľného majetku hl.m.SR Bratislavy a s ním súvisiacich práv a záväzkov č. 11 88 0120 04 00 je správcom majetku Mestská časť Bratislava – Lamač, so sídlom Malokarpatské námestie 9, 841 03 Bratislava, IČO : 00 603 414.

Mestská časť Bratislava–Lamač, so sídlom Malokarpatské námestie 9, 841 03 Bratislava, IČO : 00 603 414, ako prenájomateľ zvereného majetku uzavrela so spoločnosťou BES s.r.o., so sídlom Dúbravská cesta 2, 841 04 Bratislava, IČO: 35 752 165 „Zmluvu o dlhodobom prenájme, prevádzkovaní a modernizácii tepelného hospodárstva mestskej časti Bratislava Lamač dňa 16.02.2005, ktorá vychádza z Uznesenia Miestneho zastupiteľstva mestskej časti Bratislava – Lamač č. 17/IV/2004 zo dňa 16.3.2004 a č.75/IV/2004 zo dňa 22.6.2004 a Dodatok č. 1 a Dodatok č. 2 zo dňa 12.9.2008“ (v texte uvádzaná ako nájomná zmluva). Nájomná zmluva už v samotnom názve deklaruje možnosť nájomcu modernizovať tepelné hospodárstvo a zároveň v článku II. Predmet zmluvy v bode 2.1.3 je dojednaná realizácia modernizácie tepelného hospodárstva podľa podmienok uvedených v nájomnej zmluve. Zmluvné dojednania nájomnej zmluvy upravujú o.i. vzájomné práva a povinnosti oboch zmluvných strán a stavebný úrad nie je oprávnený zasahovať do platného zmluvného vzťahu a rozhodovať o plnení zmluvných dojednaní oboch zmluvných strán. Stavebný úrad má za to, že platná nájomná zmluva je dostatočne preukázanie iného práva k stavbe podľa § 139 ods. 1 stavebného zákona. Zároveň stavebný úrad má za to, že predmetná stavba t.j. výmena rozvodov ÚK a TPV pod terénom napĺňa všetky podmienky ustanovené v § 58 ods. 4 stavebného zákona a v takom prípade stavebník ani nie je povinný preukázať vlastníctvo k pozemku. Stavebný úrad mal jednoznačne preukázané iné právo k stavbe v pôvodnom stavebnom konaní z roku 2022 a nakoľko zmluva nebola napadnutá na súde, ktorý by vydal predbežné opatrenia, má jednoznačne stavebný úrad iné právo preukázať aj v konaní o predĺžení platnosti stavebného povolenia. Stavebný úrad nie je kompetentný preverovať legálnosť resp. pravosť zmlúv a nie je vecne príslušný ani posudzovať plnenie zmluvných dojednaní oboch zmluvných strán a vykladať bližšie nešpecifikované pojmy zahrnuté v nájomnej zmluve. Písomný súhlas s rozsahom a harmonogramom uskutočnenia modernizácie TH nie je podklad pre vydanie rozhodnutia v zmysle stavebného zákona ani vyhlášky č. 453/2000 Z. z. ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona. Stavebný úrad Vám odporúča v predmetnej veci obrátiť sa na súd.

Vzhľadom na vyššie uvedené, stavebný úrad námietky smerované k neplatnosti zmlúv zamietla. Nakoľko sa jedná konanie o predĺžení platnosti stavebného povolenia a nie o povolenie novej stavby stavebný úrad posudzuje žiadosť o predĺžení platnosti stavebného povolenia v primeranom rozsahu § 8 a § 9 vyhlášky č. 453/2000 Z. z. ktorou sa vykonávajú niektoré

ustanovenia stavebného zákona a určuje jej rozsah. Na predĺženie platnosti stavebného povolenia sa primerane aplikuje postup podľa ustanovení o stavebnom konaní. Stavebným úradom neboli zaznamenané zmeny podmienok v území ani v dotknutej legislatíve, teda skutkový ani právny stav, a na základe toho, stavebný úrad považoval predloženú žiadosť za úplnú a dostatočnú pre jej posúdenie a preto oznámil začatie stavebného konania. To či je žiadosť kompletná posúdi vždy stavebný úrad. Stavebný úrad v predmetnom konaní postupoval v súlade so zákonom. Stavebný úrad nie je oprávnený žiadať podklady nad rámec zákona, nakoľko ich rozsah má explicitne definované zákonom a predmetnou vyhláškou.

Stavebný úrad dôkladne preskúmal námietky účastníka konania, posúdil ich, dostatočne zistil skutkový vzhľad veci, a vzhľadom na vyššie uvedené zamietla všetky námietky účastníka konania.

Stavebný úrad v uskutočnenom správnom konaní posúdil dôvody pre ktoré nebola stavba začatá. Nakoľko predpoklady, za ktorých bolo stavebné povolenie 2022-21/616-2829/OUKSP/SP/DH6 zo dňa 05.05.2022, právoplatné dňa 09.06.2022 vydané zostali nezmenené, nezmenili sa podmienky v území, vlastnícke práva a ani sa nezmenila legislatíva na základe ktorej by stavebný úrad mohol rozhodnúť inak, stavebný úrad rozhodol tak, ako je uvedené vo výroku tohto rozhodnutia.

P o u č e n i e

Proti tomuto rozhodnutiu možno podať odvolanie podľa § 53 a § 54 správneho poriadku do 15 dní odo dňa jeho oznámenia na správnom orgáne, ktorý rozhodnutie vydal, t.j. Mestská časť Bratislava-Lamač, Malokarpatské nám. 9, 841 03 Bratislava 47. Odvolacím orgánom je Regionálny úrad pre územné plánovanie a výstavbu Bratislava, Tomášikova 14366/64A, 831 04 Bratislava.

Toto rozhodnutie je možné preskúmať súdom až po vyčerpaní všetkých riadnych opravných prostriedkov.

Igor Polakovič
starosta

Správny poplatok podľa zákona č. 145/1995 Z. z. o správnych poplatkoch v znení neskorších predpisov položky 60a písm. a) ods. 1 vo výške 100.00 € bol zaplatený dňa 27.05.2024.

Doručí sa účastníkom konania verejnou vyhláškou :

- BES, s. r. o. Dúbravská cesta 2, 841 04 Bratislava
- Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne námestie 1, 814 99 Bratislava
- Mestská časť Bratislava – Lamač, Malokarpatské námestie 9, 841 03 Bratislava
- Ing. Miloš Cibák, ul. Sládkovičova 1142/22, Liptovský Mikuláš - projektant
- Účastníkom konania ktorí majú v súlade s §59 ods. b) stavebného zákona vlastnícke alebo iné práva k pozemkom a stavbám na nich vrátane susediacich pozemkov a stavieb, ak ich vlastnícke alebo iné práva k týmto pozemkom a stavbám môžu byť stavebným povolením predmetnej líniovej stavby priamo dotknuté

Toto rozhodnutie sa doručuje verejnou vyhláškou a podľa § 26 správneho poriadku sa vyvesí na úradnej tabuli a na webovom sídle Mestskej časti Bratislava-Lamač po dobu 15 dní. Posledný deň tejto lehoty je dňom doručenia.

Vyvesené :

Zvesené:

Pečiatka podpis orgánu, ktorý potvrdzuje vyvesenie a zvesenie rozhodnutia.

Dotknutým orgánom na vedomie:

1. Magistrát hl. m. SR Bratislavy, OSK, Primaciálne námestie 1, 814 99 Bratislava
2. Hasičský a záchranný útvar hl. mesta SR Bratislavy, Radlinského 6, 811 07 Bratislava
3. Okresný úrad Bratislava, odb. SoŽP, odd. OPaVZZP, ref. odpad. hospodárstva, Tomášikova 46, 832 05 Bratislava
4. Okresný úrad Bratislava, odb. SoŽP, odd. OPaVZZP, OPaK, Tomášikova 46, 832 05 Bratislava
5. Krajský pamiatkový úrad Bratislava, Leškova 17, 811 04 Bratislava
6. MČ Bratislava-Lamač – RŽP, Malokarpatské nám. 9, 841 03 Bratislava
7. MČ Bratislava-Lamač – RUR, Malokarpatské nám. 9, 841 03 Bratislava
8. Bratislavská vodárenská spoločnosť, a. s., Prešovská 48, 826 46 Bratislava
9. SPP- distribúcia, a. s., Plátennícka 2, 821 09 Bratislava
10. Západoslovenská distribučná, a. s., Čulenova 6, 816 47 Bratislava
11. Slovak Telekom, a. s., Bajkalská 28, 817 62 Bratislava
12. Slovanet, a. s, Záhradnícka 151, 821 08 Bratislava

Doručí sa na vedomie:

13. BES, s. r. o. Dúbravská cesta 2, 841 04 Bratislava