

Mestská časť Bratislava - Jarovce
Palmová 1, 851 10 Bratislava 59

Podľa rozdeľovníka

Naše číslo
UKSP-1064-TX1/2021/J-Vi

Vybavuje
Vidličková

Bratislava
16.7.2021

Vec
Vyjadrenie účastníka konania k obsahu odvolania

Mestská časť Bratislava-Jarovce, ako stavebný úrad príslušný podľa §117 ods. 1 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov rozhodnutím č. UKSP-329TX1/2020-21/J-Vi zo dňa 14.5.2021 vydala územné rozhodnutie na umiestnenie časti líniovej stavby:

- SO - D - 01 Dopravné napojenie na cestu III.tr.
- SO - D - 02 Okružná križovatka na ceste III. tr.
- SO - D - 03 Rekonštrukcia III. tr.
- SO - D - 04 Prístupová komunikácia k tech. infraštruktúre
- SO - D - 07 Rekultivácia dočasne zabratých plôch

(ďalej len stavba), ktorej navrhovateľom je Bratislava hlavné mesto SR, so sídlom Primaciálne nám. 1, 814 99 Bratislava.

Umiestňované stavebné objekty sú súčasťou základnej časti stavby – dopravné napojenie Film parku Jarovce v rámci vyvolaných investícií pre stavbu: " FILM PARK Jarovce, Bratislava."

Voči tomuto rozhodnutiu sa v zákonnej lehote dňa 7.6.2021 odvolal účastník konania Podielnicke družstvo DUNAJ, so sídlom Vývojová 852, 851 10 Bratislava-Rusovce, IČO 001906671. Stavebný úrad podľa § 56 zákona č.71/1967 Zb. o správnom konaní v znení neskorších predpisov upovedomuje účastníkov konania o obsahu odvolania a vyzýva ich, aby sa v lehote do 7 dní od doručenia tohto oznámenia k nemu vyjadrili. Svoje vyjadrenie zašlite na adresu tunajšieho úradu.

MESTSKÁ ČASŤ 
BRATISLAVA - JAROVCE
PALMOVÁ 1, 851 10 BRATISLAVA
IČO: 00304603, DIČ: 2020910859


JUDr. Mgr. Jozef Uhler
starosta

Príloha
odvolanie zo dňa 7.6.2021

K odvolaniu sa vyjadrujú:

Doručenie verejnou vyhláškou vyvesenou na úradnej tabuli mestskej časti Bratislava-Jarovce
MČ Bratislava – Rusovce po dobu 15 dní

1. Bratislava hlavné mesto SR, Primaciálne nám. 1, 814 99 Bratislava
2. SOLID ENTERPRISE GROUP , s. r. o., Dunajská 58, 811 08 Bratislava
3. Vlastníci pozemku parc. č. 3227, 3228, 3229, 3230, 3231, 3232, 3131, 3132, 3133, 3286, 3285, 3284, 3283, 3282, 3281, 3130, 3128, 3126, 3124, 3122, 3120, 3305, 3118, 3116, 3114, 3112, 3110, 3108, 3106, 3104, 3102, 3100, 3098, 3096, 3094, 3092, 3090, 3088, 3086, 3084, 3082, 3080, 3078, 3076, 3074, 3072, 3070, 3068, 3066, 3064, 3062, 3060, 1773, 3268, 3269, 962/23, 972/39, 972/14 v katastrálnom území Jarovce
4. Vlastníci nehnuteľností susediacich s pozemkami uvedenými v texte rozhodnutia
5. Mgr. Jozef Uhler, Zeleninová 25, 851 10 Bratislava
6. Združenie domových samospráv, P.O. BOX 218, 850 00 Bratislava
7. Cyklokoalícia, Mgr. Michal Malý, Karadžičova 6, 821 08 Bratislava
8. Slovenský pozemkový fond, Búdková cesta 36, 811 04 Bratislava

Na vedomie

1. SOLID ENTERPRISE GROUP , s. r. o., Dunajská 58, 811 08 Bratislava
2. Cesproza, s.r.o., Budyšínska 14, 831 03 Bratislava
3. Podielnícke družstvo DUNAJ Bratislava - Rusovce, Vývojová 852, 851 10 Bratislava
4. Mestská časť Bratislava – Petržalka, Kutlíkova 17, 852 12 Bratislava so žiadosťou o vyvesenie na úradnej tabuli
5. MČ Bratislava – Rusovce, Vývojová 8, 851 10 Bratislava so žiadosťou o vyvesenie na úradnej tabuli

Potvrdenie dátumu zverejnenia

Dátum vyvesenia na úradnej tabuli: 21.7.2011

Dátum zvesenia z úradnej tabuli:

MIESTNY ÚRAD
mestská časť
BRATISLAVA - RUSOVCE
VÝVOJOVÁ 8
851 10 BRATISLAVA 59
-1-



PD
DUNAJ
BRATISLAVA
RUSOVCE

Podielnicke družstvo DUNAJ

Vývojová 852

851 10 Bratislava - Rusovce

Tel: +421 2 67202811

Fax: +421 2 67202822

E-mail: pddunaj@pddunaj.sk

Zapísané v OR OS BAI. Oddiel: Dr, Vložka č.: 4/B

Mestská časť Bratislava - Jarovce	
Datum:	Číslo spisu:
7.6.2021	1064/2021
Prílohy:	

Mestská časť Bratislava - Jarovce

Palmová 1

851 10 Bratislava

V Bratislave, dňa 02.06.2021

Vaše číslo: UKSP-329-TX1/2020-21/J-Vi

Č.j.: 356/2021

ODVOLANIE

PROTI ROZHODNUTIU UKSP-329-TX1/2020-21/J-Vi ZO DŇA 14.05.2021

Dňa 25.05.2021 bolo na úradnej tabuľi obce Mestská časť Bratislava – Rusovce ako na spoločnom stavebnom vyvesené Rozhodnutie mestkej časti Bratislava – Jarovce, číslo konania: UKSP-329-TX1/2020-21/J-Vi zo dňa 14.05.2021 (ďalej aj ako „Územné rozhodnutie“).

Touto cestou podáva Podielnicke družstvo DUNAJ, so sídlom Vývojová 852, 851 10 Bratislava – Rusovce, IČO: 00 190 667, zapísané v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, odd.: Dr, vl. č.: 4/B (ďalej len „PD DUNAJ“) v zákonom stanovenej lehote odvolanie proti Územnému rozhodnutiu, ktoré odôvodňuje nasledovne:

I.

Z Územného rozhodnutia vyplýva, že stavba „SO-D-01 Dopravné napojenie na cestu III.tr., SO-D-02 Okružná križovatka na ceste III. tr., SO-DO-03 Rekonštrukcia III. tr., SO-D-04 Prístupová komunikácia k tech. Infraštruktúre, SO-D-07 Rekultivácia dočasne zabratých plôch“ má byť umiestnená na pozemkoch/parcelách vymedzených v Územnom rozhodnutí v katastrálnom území Jarovce (ďalej aj ako „pozemky“). V tejto súvislosti upozorňujeme a zároveň dávame do pozornosti, že PD DUNAJ má v súčasnosti platne uzatvorené nájomné zmluvy s vlastníkami pozemkov, pričom táto skutočnosť je zrejماً aj z príslušných listov vlastníctva, kde v časti B ako aj v časti C listu vlastníctva, je PD DUNAJ evidovaný ako nájomca, resp. k vlastníkovi pozemku je evidovaný nájomný vzťah s uvedením čísla zmluvy ako aj s dobou nájmu.

Podľa § 38 Stavebného zákona: „Ak nemá navrhovateľ k pozemku vlastnícke alebo iné právo, možno bez súhlasu vlastníka územné rozhodnutie o umiestnení stavby alebo rozhodnutie o využití územia vydať len vtedy, ak možno na navrhovaný účel pozemok vyvlastniť.“

Máme za to, že s poukazom na citované zákonné ustanovenie bolo Územné rozhodnutie vydané v rozpore so Stavebným zákonom.

Navrhovateľ obchodná spoločnosť SOLID ENTERPRISE GROUP, s.r.o. so sídlom Dunajská 58, 811 08 Bratislava, IČO: 50 095 137, zap. v OR OS BAI, odd.: Sro, vl. č.: 108366/B (ďalej aj ako „SOLID ENTERPRISE GROUP, s.r.o.“), **nemohol v územnom konaní preukázať**, že disponuje súhlasnými stanoviskami vlastníkov pozemkov k umiestneniu stavby, a to z dôvodu, že tieto **pozemky sú predmetom nájmu** na základe platne uzatvorených nájomných zmlúv, pričom tieto **pozemky užíva PD DUNAJ** ako nájomca.

PD DUNAJ nikdy neudelilo súhlas na umiestnenie stavby na pozemkoch, pričom v súčasnosti s umiestnením takejto stavby na pozemkoch ani nesúhlasí.

Umiestnením stavby na pozemkoch by bola zásadným spôsobom obmedzená poľnohospodárska činnosť PD DUNAJ v k. ú. Jarovce, čo nie je len v rozpore s platne uzatvorenými nájomnými zmluvami ale aj v rozpore s platnou právnou úpravou. V tejto súvislosti dodávame, že **pozemky sú súčasťou dlhodobu stabilizovaného územia určeného na poľnohospodársku činnosť. Pozemky sa navyše nachádzajú v bezprostrednej blízkosti Chráneného vtáčieho územia Sysľovské polia**, ktoré bolo vyhlásené Vyhláškou Ministerstva životného prostredia Slovenskej republiky č. 234/2006 Z. z., ktorou sa vyhlasuje Chránené vtáčie územie Sysľovské polia. Chránené vtáčie územie Sysľovské polia sa rozprestiera v troch katastrálnych územiach Jarovce, Rusovce a Čunovo, pričom umiestnením navrhovanej stavby v bezprostrednej blízkosti Chráneného vtáčieho územia Sysľovské polia by mohlo dôjsť k zásadnému a nenapraviteľnému ohrozeniu predmetu ochrany v Chránenom vtáčieho územia Sysľovské polia.

V neposledom rade PD DUNAJ upozorňuje na skutočnosť, že súhlas s umiestnením stavby na pozemkoch nemohli udeliť navrhovateľovi spoločnosti SOLID ENTERPRISE GROUP, s.r.o. ani všetci súčasní vlastníci pozemkov, nakoľko vlastníci dali pozemky v zmysle nájomných zmlúv do odplatného užívania (nájomu) PD DUNAJ. Z uvedeného o. i. vyplýva, že **títo vlastníci nie sú oprávnení dať akýkoľvek súhlas na umiestnenie stavby na pozemkoch bez toho, aby s tým súhlasil súčasný nájomca a užívateľ pozemkov, a teda PD DUNAJ**. Prípadný súhlas ktoréhokoľvek vlastníka pozemkov nemôže nahradiť súhlas oprávnenej osoby, v danom prípade nájomcu pozemkov PD DUNAJ, ktorý ma k pozemkom vecné práva z titulu platne uzatvorených nájomných zmlúv s vlastníkmi pozemkov.

S poukazom na vyššie uvedené je zrejmé, že ak stavebný úrad vydal Územné rozhodnutie bez súhlasu nájomcu pozemkov, kde má byť umiestnená stavba, a teda bez súhlasu PD DUNAJ, **je vydané Územné rozhodnutie nesprávne a nezákonné, pričom takéto Územné rozhodnutie je potrebné zrušiť.**

V neposledom rade uvádzame, že PD DUNAJ nebol zo strany navrhovateľa SOLID ENTERPRISE GROUP, s.r.o. projekt vzťahujúci sa k stavbe nikdy predstavený. PD DUNAJ nebolo ani oslovené za účelom prerokovania realizácie stavby, a to napriek tomu, že **k uplynutiu doby nájmu na základe nájomných zmlúv vzťahujúcich sa k pozemkov dôjde najskôr v roku 2028**. PD DUNAJ aj s ohľadom na tieto skutočnosti v súčasnosti nemá inú možnosť ako podať odvolanie proti Územnému rozhodnutiu.

S poukazom na vyššie uvedené je zrejmé, že vydané Územné rozhodnutie bez súhlasu nájomcu pozemkov a/alebo vlastníkov pozemkov, kde má byť umiestnená stavba je nesprávne a nezákonné.

II.

Podľa § 34 ods. 2 stavebného zákona: „*V územnom konaní o umiestnení stavby, o využívaní územia, o stavebnej uzávere a o ochrannom pásme sú účastníkmi konania aj právnické osoby a fyzické osoby, ktorých vlastnícke alebo iné práva k pozemkom alebo stavbám, ako aj k susedným pozemkom a stavbám vrátane bytov môžu byť rozhodnutím priamo dotknuté.*“

PD DUNAJ nie je zrejmé z akého dôvodu Stavebný úrad nekonal v územnom konaní s PD DUNAJ ako s účastníkom konania, a to najmä na skutočnosti uvedené v čl. I tohto odvolania. **PD DUNAJ je nájomcom a užívateľom pozemkov a preto Stavebný úrad v územnom konaní mal konať s PD DUNAJ ako účastníkom konania.** Týmto postupom Stavebného úradu tak boli **porušené práva PD DUNAJ ako účastníka konania**, čo v konečnom dôsledku má za následok nesprávnosť a nezákonnosť vydaného Územného rozhodnutia.

III.

PD DUNAJ touto cestou taktiež upozorňuje na skutočnosť, že oznámenie o začatí obsahuje formálne nedostatky, a to okrem iného aj vzhľadom na skutočnosť, že **stav uvedený v predmetnom Územnom rozhodnutí nie je v súlade so stavom zapísaným v katastrálnom operáte, resp. nereflektuje na možnú duplicitu zápisov parciel uvedených v Územnom rozhodnutí.**

V súlade s vyššie uvedeným je potrebné poukázať na skutočnosť, že **v katastrálnom území Jarovce je vedených niekoľko totožných parciel, pričom niektoré z nich sú odvodené od pôvodného katastrálneho územia Kopčany, čo taktiež nie je zohľadnené v predmetnom Územnom rozhodnutí.**

Tým pádom dochádza k nepresnostiam a nesprávnostiam údajov uvedených v oznámení o začatí územného konania, keďže **nie je PD DUNAJ ako účastníkovi konania zjavné na ktorých pozemkov/parcelách sa má ten ktorý stavebný objekt v budúcnosti realizovať.**

Vzhľadom na vyššie uvedené je zrejmé, že Územné rozhodnutie je zmätočné, nesprávne, nepresné a v konečnom dôsledku nezákonné.

IV.

Vzhľadom na všetky vyššie uvedené skutočnosti navrhujeme, aby odvolací správny orgán Rozhodnutie Mestkej časti Bratislava – Jarovce, číslo konania: UKSP-329-TX1/2020-21/J-Vi zo dňa 14.05.2021 zrušil a vec jej vrátil na nové prejednanie a rozhodnutie.

S úctou



Ing. Ladislav Róka
člen predstavenstva a výkonný riaditeľ
Podielnicke družstvo DUNAJ

Podielnicke družstvo
DUNAJ
851 10 Bratislava - Rusovce