



ROZHODNUTIE
VÝZVA NA DOPLNENIE ŽIADOSTI A PRERUŠENIE KONANIA

Mestská časť Bratislava-Záhorská Bystrica, ako stavebný úrad príslušný podľa § 117 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov (ďalej len "stavebný zákon"), vedie správne konanie podľa § 88 ods. 1 písm. b) stavebného zákona o odstránení nepovolenej stavby:

"Objekt individuálnej rekreácie - drevená zrubová chata"
Bratislava - Záhorská Bystrica, lokalita Včelín

(ďalej len "stavba") na pozemku register "C" parc. č. 2639 v katastrálnom území Záhorská Bystrica, ktorú uskutočnil

Peter Fatyka, Wolkrova 5, 851 01 Bratislava

(ďalej len "stavebník").

Stavebný úrad

v y z ý v a,

stavebníka v súlade s § 19 ods. 3 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov, aby v lehote do

60 dní odo dňa prevzatia tohto rozhodnutia

predloženú žiadosť doplnil o:

1. chýbajúce doklady uvedené v rozhodnutí o prerušení konania č. 2007/1582/Ry zo dňa 15.10.2007, právoplatné dňa 19.10.2007, najmä
2. kompletnú projektovú dokumentáciu v zmysle vyhlášky č. 453/2000 Z.z.
3. rozhodnutie Okresného úradu Bratislava o vyňatí pozemku a udelení výnimky z ochranného pásma lesa
4. stanovisko Hl. mesta SR Bratislava – oddelenie OÚIČ – k dodatočnému povoleniu stavby
5. originál listu vlastníctva na stavbu a na pozemky, kde sa nachádza stavba

Stavebný úrad do doby podania úplnej žiadosti o dodatočné povolenie stavby konanie podľa § 29 ods. 1 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov

p r e r u š u j e .

Odôvodnenie

Dňom podania žiadosti bolo začaté konanie o dodatočnom povolení stavby. Žiadosť spolu s prílohami však neposkytovala dostatočný podklad pre riadne a spoľahlivé posúdenie dodatočne povoľovanej stavby, preto stavebný úrad vyzval stavebníka na doplnenie dokladov rozhodnutím č. 2007/1582/Ry zo dňa 15.10.2007, právoplatné dňa 19.10.2007. Stavebník v určenej lehote doklady nedoplnil. Dňa 25.1.2018 stavebný úrad obdržal žiadosť o doriešenie od Lesného pozemkového spoločenstva v Záhorskej Bystrici. Na základe uvedenej výzvy stavebný úrad oznámil začatie konania o odstránení stavby listom č. 2018-2007/1582/Ry zo dňa 21.2.2018.

V konaní stavebný úrad v lehote, dňa 8.3.2018 obdržal námietky stavebníka, v ktorých sa uvádza nasledovné:

ako vlastník stavby špecifikovanej ako „OBJEKT INDIVIDUÁLNEJ REKREÁCIE - DREVENÁ ZRUBOVÁ CHATA“ BRATISLAVA - ZÁHORSKÁ BYSTRICA, LOKALITA VČELÍN“, ležiacej na pozemku registra „C“ parc. č. 2639 v katastrálnom území Záhorská Bystrica som dňa 28. februára 2018 obdržal Oznámenie o začatí konania o odstránení predmetnej stavby zo strany Mestskej časti Bratislava - Záhorská Bystrica v postavení stavebného úradu príslušného podľa § 117 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov (ďalej len „stavebný zákon“) v súlade s ustanovením § 88 ods. 1 stavebného zákona.

Príslušný stavebný úrad zároveň požiadal účastníkov konania, aby svoje pripomienky a námietky uplatnili do 7 pracovných dní odo dňa doručenia predmetného oznámenia.

Vzhľadom na uvedené skutočnosti týmto ako vlastník špecifikovanej nehnuteľnosti uplatňujem pripomienky a námietky ku konaniu o odstránení stavby, vedeného pod č. 2018- 2007/1582/Ry nasledovne:

Ako aktuálny vlastník stavby som dňa 15.8.1998 uzatvoril s vtedajším Lesným spoločenstvom Záhorská Bystrica Zmluvu o dočasnom užívaní pozemkov, predmetom ktorej bolo dočasné užívanie pozemku nachádzajúceho sa v katastrálnom území Záhorská Bystrica, lokalita Včelín, a to pozemku registra „C“ parc. č. 2639 a parc. č. 2638.

Doba dočasného užívania bola určená na 5 rokov od 1.7.1998 do 30.6.2003, pričom táto bola následne predĺžená do 31.12.2006 spolu s úpravou výšky ročného nájomného na sumu 2.250,- Sk.

Dôkaz: Zmluva o dočasnom užívaní pozemkov zo dňa 15.8.1998

Následne som ako vlastník predmetnej stavby spolu s manželkou Ing. Darinou Fatykovou uzatvoril v postavení nájomcu dňa 21.10.2008 Zmluvu o nájme pozemku s Lesným pozemkovým spoločenstvom Záhorská Bystrica v postavení prenajímateľa, predmetom ktorej bol nájom totožných pozemkov registra „C“ parc. č. 2639 a parc. č. 2638.

Doba dočasného užívania bola určená na 20 rokov odo dňa podpisu zmluvy s určením výšky ročného nájomného opätovne na sumu 2.250,- Sk.

Na základe uvedeného si dovoľujeme uviesť, že nájomca si riadne plní povinnosť platiť nájomné v súlade so znením predmetnej zmluvy, pričom v prípade nesplnenia si tejto povinnosti je prenajímateľ oprávnený túto vypovedať.

S poukazom na uvedené je možné považovať Zmluvu o nájme pozemku zo dňa 21.10.2008 za platnú a účinnú.

*V zmysle článku III predmetnej zmluvy sa zmluvné strany dohodli, že nájomca je **oprávnený** vybudovať na prenajatom pozemku rekreačnú chatu.*

Súčasne sa v obsahu článku VI. zmluvy uvádza, že prenajímateľ udeľuje nájomcovi právo vykonávať na svoje náklady stavebné úpravy, najmä meniť, upravovať a rekonštruovať uskutočnené stavby na pozemkoch, ako aj dokončiť rozostavanú chatu a vykonávať s tým súvisiace iné podstatné zmeny na prenajatom pozemku v zdaní dosiahnutia účelu tejto zmluvy.

Prenajímateľ zároveň udelil súhlas s výstavbou rekreačnej chaty na pozemku parc. č. 2639, pričom tento mal účinok akéhokoľvek súhlasu, ktorého udelenie vyžaduje stavebný zákon na výstavbu na cudzom pozemku alebo v súvislosti s akýmkoľvek konaním podľa stavebného zákona v súvislosti s touto výstavbou.

Dôkaz: Zmluvu o nájme pozemku zo dňa 21.10.2008

Zároveň touto cestou stavebnému úradu dávam na vedomie, že ako vlastník stavby som prostredníctvom mojej manželky Ing. Dariny Fatykovej listom zo dňa 28.2.2018 podal Návrh na zmenu časti územného plánu hl. mesto SR Bratislavu na MU Bratislava -Záhorská Bystrica a Hlavné mesto SR Bratislava

Dôkaz: Žiadosť na zmenu časti územného plánu zo dňa 28.2.2018 MU

Bratislava - Záhorská Bystrica a Hlavné mesto SR Bratislava.

V neposlednom rade poukazujem na skutočnosť, že predmetná stavba má pridelené súpisné číslo 547, pričom Potvrdenie platnosti súpisného čísla 1497/2007 zo dňa 11.9.2007 vyplýva tiež z listu vlastníctva č. 5475, na ktorom je táto evidovaná. Bez splnenia všetkých zákonných podmienok, určujúcich pridelenie súpisného čísla by nebolo možné toto potvrdenie vôbec vydať.

Dôkaz: LV č. 5475

Vzhľadom na všetky uvedené skutočnosti a tiež na aktuálne prebiehajúce konanie vo veci podaného návrhu na zmenu časti územného plánu mesta si týmto dovoľujem stavebný úrad požiadať o zastavenie konania o odstránení stavby resp. o jeho prerušenie, nakoľko nie sú naplnené všetky zákonné dôvody na vydanie rozhodnutia o odstránení špecifikovanej stavby.

Stavebný úrad opätovne prerušuje konanie, nakoľko podľa ustanovenia § 88 ods. 1 písm. b) stavebného zákona nemôže stavebný úrad pristúpiť k nariadeniu odstránenia stavby, nakoľko odstránenie stavby sa nenariadi iba v prípadoch, keď dodatočné povolenie stavby nie je v rozpore s verejnými záujmami.

Verejnými záujmami sa v tejto súvislosti rozumejú záujmy chránené osobitnými zákonmi, všeobecne záväznými vyhláškami, záväznými časťami technických noriem, no predovšetkým sa tým chápe súlad s platnou územnoplánovacou dokumentáciou z hľadiska súladu s funkčným využitím a určenými záväznými limitmi a regulatívami. Tento názor nadriadeného orgánu, Okresného úradu Bratislava, odbor výstavby a bytovej politiky bol vyslovený v rozhodnutí č. OU-BA-OVBP2-2015/79640/KVJ zo dňa 8.10.2015, právoplatné dňa 14.10.2015.

Stavebný úrad je povolujujúci orgán, ktorý pozná pomery v danom území a na pozemku parc. č. 2638 k.ú. Záhorská Bystrica stojí stavba, ktorá je zapísaná na LV č. 5475 a je definovaná ako chata so súpisným číslom 547, t.j. vo funkčnej ploche definovanej kódom 1001 – s funkčným využitím les, ostatné lesné pozemky už stavba existuje a je riadne zapísaná na liste vlastníctva. Dňa 28.2.2018 obdržala MČ Bratislava-Záhorská Bystrica žiadosť o zmenu ÚP hl. mesta SR Bratislavy, schváleného v roku 2007, v znení neskorších zmien a doplnkov. Dňa 28.2.2018 MČ Bratislava-Záhorská Bystrica listom č. 293/430/2018 bola postúpená žiadosť o zmenu ÚP hl. mesta SR Bratislavy, schváleného v roku 2007, v znení neskorších zmien a doplnkov a pričlenenie pozemkov parc. č. 2638, 2639 a časť pozemku parc. č. 2637/11 k.ú. Záhorská Bystrica do funkčnej plochy – stabilizované územie s reguláciou funkčného využitia plochy – obytné územie, malopodlažná zástavba obytného územia, kód 102. Dňa 9.4.2018 MČ Bratislava-Záhorská Bystrica obdržala list č. MAGS OOÚPD 40219/2018-87311, 40219/2018-87105 zo dňa 22.3.2018 zo sekcie územného plánovania na Hl. meste SR Bratislavy, kde je uvedené nasledovné:

Podľa Územného plánu hlavného m. SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov sú predmetné pozemky parcela č. 2638, č. 2639 a časť parcely č. 2637/11 súčasťou plôch s funkčným využitím les, ostatné lesné pozemky, číslo funkcie 1001. Parcela č. 2638 sa nachádza v priamom dotyku s CHKO Malé Karpaty, z juhu a juhovýchodu susedí s malým územím vo funkcii záhrady, záhradkárske a chatové osady a lokality, číslo funkcie 1203.

Oznamujeme Vám, že evidujeme Vašu žiadosť na zmenu funkčného využitia územia v predmetnej lokalite z funkčného využitia les, ostatné lesné pozemky, číslo funkcie 1001, stabilizované územie, na malopodlažná zástavba obytného územia, kód 102, stabilizované -územie, ako podnet pre zmeny a doplnky územného plánu mesta, resp. pre nový územný plán hlavného mesta SR Bratislavy.

Obstarávanie územnoplánovacej dokumentácie a jej zmien a doplnkov je v kompetencii Hlavného mesta SR Bratislavy, ako orgánu územného plánovania. Pri obstarávaní a spracovaní Územného plánu hl. mesta Bratislavy resp. zmien a doplnkov obstarávateľ Hlavné mesto SR Bratislava postupuje v zmysle príslušných ustanovení zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v

znení neskorších predpisov, vyhlášky MŽP SR č. 55/2001 Z. z. o územnoplánovacích podkladoch a územnoplánovacej dokumentácii a ďalších súvisiacich právnych predpisov.

Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov a jeho zmeny a doplnky sú zverejnené na internetovej adrese www.bratislava.sk.

Z uvedeného vyplýva, že samotný proces zmeny územného plánu je evidovaný a neukončený a preto, je možné tento stav považovať za začatie konania o predbežnej otázke v zmysle § 29 ods. 1 správneho poriadku, a preto stavený úrad konanie opätovne prerušuje.

Stavebný úrad ďalej v konaní postupuje aj v zmysle § 3 ods. 2) zákona o správnom konaní, kde je uvedené: *Správne orgány sú povinné postupovať v konaní v úzkej súčinnosti s účastníkmi konania, zúčastnenými osobami a inými osobami, ktorých sa konanie týka, a dať im vždy príležitosť, aby mohli svoje práva a záujmy účinne obhajovať, najmä sa vyjadriť k podkladu rozhodnutia, a uplatniť svoje návrhy. Účastníkom konania, zúčastneným osobám a iným osobám, ktorých sa konanie týka, musia správne orgány poskytovať pomoc a poučenia, aby pre neznalosť právnych predpisov neutrpeli v konaní ujmu.* Z uvedeného dôvodu stavebný úrad opätovne prerušuje konanie a dáva priestor na účinné obhajovanie svojich práv na základe doručených námietok ku konaniu. V konaní stavebný úrad postupuje aj v súčinnosti s § 3 ods. 5) zákona o správnom konaní, kde je uvedené: *Rozhodnutie správnych orgánov musí vychádzať zo spoľahlivo zisteného stavu veci. Správne orgány dbajú o to, aby v rozhodovaní o skutkovo zhodných alebo podobných prípadoch nevznikali neodôvodnené rozdiely.* Zabezpečenia spoľahlivo zisteného stavu veci je najmä ukončenie procesu zmeny územného plánu a predloženie záväzného stanoviska Hl. mesta SR Bratislavy k dodatočnému povoleniu stavby, tak ako to hovorí § 140b stavebného zákona a následne všetkých potrebných dokladov k dodatočnému povoleniu stavby.

Z vyššie uvedených dôvodov stavebný úrad konanie opätovne prerušil a určil lehotu stavebníkovi na doloženie dokladov, aby rozhodnutie vychádzalo zo spoľahlivo zisteného stavu veci tak ako to hovorí § 46 zákona o správnom konaní.

Poučenie o odvolaní

Proti rozhodnutiu o prerušení konania podľa § 29 ods. 3 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov sa nemožno odvolať. Toto rozhodnutie nie je preskúmateľné súdom.



Ing. Jozef Krúpa
starosta

Toto rozhodnutie musí byť vyvesené na úradnej tabuli mesta /obce/ na dobu 15 dní.

Vyvesené dňa: **19-04-2018**

Zvesené dňa:

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

E
SŤ
ystrica
č. 1
843 01 BRATISLAVA 4B

Doručí sa:

účastníci (doručenky)

1. Peter Fatyka, Wolkrova 5, 851 01 Bratislava
2. Lesné pozemkové spoločenstvo Záhorská Bystrica, Čsl. tankistov 134, 841 06 Bratislava
3. Vlastníkom pozemkov parc. č. 2639, 2638, 1709, 1599/5 a 27779/1 podľa LV č. 6338 a k. ú. Záhorská Bystrica, Bratislava y neznámym dedičom po zomrelých-doručované verejnou vyhláškou v zmysle § 36 ods. 4 stavebného zákona a § 26 ods. 2 správneho poriadku

dotknuté orgány

4. Hl. mesto SR Bratislava, OUIČ, OŽP, P.O.BOX 192, 814 99 Bratislava
5. Lesy SR š.p., OZ Smolenice, Trnavská 12, 919 04 Smolenice
6. Okresný úrad Bratislava, odd. ochrany prírody a vybraných zložiek ŽP, Tomášikova 46, 832 05 Bratislava
7. Okresný úrad Bratislava, Pozemkový a lesný odbor, Tomášikova 46, 832 05 Bratislava
8. Západoslovenská distribučná a.s., Čulenova 6, 816 47 Bratislava