



MESTSKÁ ČASŤ BRATISLAVA KARLOVA VES

Nám. sv. Františka 8, 842 62 Bratislava 4

Č. j.: KV/SÚ/5 01 /2020/9110/ZK

Bratislava 21.05.2020



Toto rozhodnutie
platnosť dňa:
V Bratislave

naflOQuoio
pravo-
AA* Z-oltU
= 3§

ROZHODNUTIE

Mestská časť Bratislava Karlova Ves ako príslušný stavebný úrad (ďalej stavebný úrad) podľa ustanovenia § 117 ods. 1 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov (ďalej stavebný zákon), v spojení s ustanovením § 5 písm. a) 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, v znení neskorších predpisov, v nadväznosti na ustanovenie § 7a ods. 2 písm. i) zákona Slovenskej národnej rady č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislave v znení neskorších predpisov, (ďalej zákon o hlavnom meste) a čl. 67 štatútu hlavného mesta Bratislavy, zastúpená starostkou mestskej časti v zmysle § 17 ods. 3 zákona o hlavnom meste SR Bratislavy, v konaní podľa ustanovenia § 68 ods. 2 stavebného zákona v spojení s ustanovením § 10 vyhlášky č. 453/2000 Z. z. Ministerstva životného prostredia SR, ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona (vyhláška č. 453/2000 Z. z.) v platnom znení a podľa ustanovenia § 46 a § 47 zákona č. 71/1967 Zb., o správnom konaní v znení neskorších predpisov (ďalej správny poriadok), **povoľuje**

zmenu stavby pred dokončením

názov stavby : „Hotel Ali baba - Staré Grunty“, ul. Staré Grunty, Bratislava

miesto stavby : ul. Staré Grunty, Bratislava, parc. č. 2920/22, 60, 64, 65, 2985/2, k.ú. Karlova Ves

žiadateľ : ASIR, spol. s r.o., Planckova 1, 851 01 Bratislava

povolenie vydané na predmetnú stavbu :

územné rozhodnutie vydané na uvedenú stavbu pod č. SÚ 2008/11742-5770/Ma zo dňa 04.12.2008, právoplatné dňa 08.12.2008

stavebné povolenie vydané pod č. SU/2008/13646-6190/Ma zo dňa 23.12.2008, právoplatné 08.01.2009, zmena stavby pred dokončením č. SU/2010/12864-4072/ZM/Ma zo dňa 23.11.2010, právoplatné 28.12.2010, zmena stavby pred dokončením č. KV/SU/2944/2013/17544/ZM zo dňa 22.11.2013, právoplatné 27.12.2013, zmena stavby pred dokončením Č. KV/STJ/1535/2014/3525/R7VK zo dňa 27.03.2014, právoplatné dňa 07.04.2014

stručný popis stavby:

Predmetom súčasnej žiadosti o zmenu lehoty dokončenia stavby do 31.12.2021, je pôvodne povolená stavba „Hotel Ali baba - Staré Grunty, Bratislava“, ktorá bola povolená na účel hotelového bývania, stavba má tri podzemné podlažia a deväť nadzemných podlaží, deviate podlažie je ustúpené. V 1.NP a 2.NP boli navrhnuté reštauračné zariadenia a kongresové sály, v 3.NP až 9.NP boli navrhnuté hotelové izby. V 1.PP až 3.PP sú situované garáže. Súčasťou povolenia sú prípojky inžinierskych sietí vodovod, kanalizácia, plyn a elektro. Na pozemku stavebníka sú navrhované vonkajšie spevnené plochy.

Popis zmeny stavby :

Zmena stavby pred jej dokončením nastáva v nasledovnej podmienke :

(26) Stavba bude dokončená v termíne : **do 31.12.2021**. V prípade, že termín nebude môcť byť dodržaný, je stavebník povinný požiadať stavebný úrad o jeho predĺženie.

Ostatné podmienky horeuvedeného stavebného povolenia a jeho následnej povolenej zmeny zostávajú v platnosti.

Žiadny z dotknutých orgánov v konaní neoznámil svoje stanovisko.

V konaní si v zákonnej lehote uplatnil námietky a pripomienky účastník konania :

Podaním zo dňa 14.02.2020 a doplnením dňa 31.3.2020 boli stavebnému úradu doručené pripomienky od spoločnosti SG Shopping s.r.o.. Staré Grunty 24, 841 04 Bratislava.

Pripomienky boli najmä v nasledovnom rozsahu :

1. Zmluvné strany (SG Residential II a pán/pani Assadovci) podpísali dňa 26.02.2008 Zmluvu o vzájomnej spolupráci pri realizovaní investičných zámerov (ďalej len „Zmluva“), ktorá umožňovala pripojenie sa na inžinierske siete a dopravné napojenie. Táto Zmluva však bola 10.03.2016 vypovedaná. (Scan odstúpenia viď v Prílohe č. 1).

Z tohto titulu sa domnievame, že za takýchto podmienok, stavba nie je reálne uskutočniteľná a schopná samostatného užívania.

2. Ku kolaudácii má stavebník preukázať zabezpečenie 98-mich parkovacích miest. Samotná stavba disponuje ten 67 parkovacími miestami a zároveň má stavebník predložiť kolaudačné rozhodnutie pre objekt „SO Komunikácie a spevnené plochy“. Toto však zrejme nebude možné, nakoľko pôvodné stavebné povolenie pre tento objekt stratilo svoju platnosť a bolo by nutné zahájiť úplne nové stavebné konanie, ktoré bez našej spolupráce nemôže byť úspešné.

3. Upozorňujeme, že stavba je založená priamo na hranici nášho pozemku a je predpoklad, že následné tepelnoizolačné vrstvy budú zasahovať na náš pozemok. Máme podozrenie, že týmto stavba porušila platné územné rozhodnutie. Zameranie skutkového stavu budovy v porovnaní s hranicami pozemkov doložíme v priebehu niekoľkých dní.

4. Severná strana pozemku je v dezolátnom stave. Podmočená a priamo ohrozujúca chodcov a znehodnocuje náš pozemok.

Uvádzame aj ďalšie skutočnosti, ktoré je potrebné v súvislosti s uvedenou „stavbou“ doriešiť:

Stavebník sa o oplotenie stavby nestará tak, aby toto zabránilo vniknutiu a zároveň chránilo bezpečie a zdravie okoloidúcich (fotografie aktuálneho stavu prikľadáme v Prílohe č. 2)

Hygienický stav okolia, je z tohto titulu, alarmujúci a zároveň nás poškodzuje v znižovaní atraktivity lokality

Pripojenia na siete s bez písomnej dohody.

Oplotenie pozemku 2985/58, ktorý prenajímame od Mesta Bratislava, je tam umiestnené napriek našej požiadavke o odstránenie. (Dokonca je umiestnené nesprávne, do dokazuje geodetické meranie v Prílohe č.3)

Stavebník (ASIR) navýšil susedné Medicínske centrum v susedstve o jedno poschodie, bez vytvorenia nových parkovacích miest. Z toho titulu všetku záťaž musí znášať naše parkovisko. Nehnuteľnosť je postavená tak blízko nášho majetku, že neexistuje žiaden priestor na prevádzku hotela bez toho, aby sa toto nedialo cez parkovisko

Ako je zrejmé z geodetického zamerania (Príloha č.3) Plot na betónovom základe je viac ako 1,0 m na našom pozemku. Žiadame odstrániť!

Na základe horeuvedených skutočností nesúhlasíme s predĺžením lehoty dokončenia stavby.

Rozhodnutie o námietkach účastníkov konania :

Stavebný úrad uplatneným námietkam účastníka konania **nevyhovel**, pripomienky týkajúce sa hygieny a bezpečnosti okolia **zobral na vedomie**.

O d ô v o d n e n i e

Dňa 20.12.2019 bola podaná na tunajšom stavebnom úrade žiadosť o zmenu lehoty na dokončenie stavby s názvom „Hotel Ali baba - Staré Grunty“, ul. Staré Grunty, Bratislava na pozemkoch ul. Staré Grunty, Bratislava, parc. č. 2920/22, 60, 64, 65, 2985/2, k.ú. Karlova Ves, od stavebníka spoločnosti ASIR, spol. s r.o., Planckova 1, 851 01 Bratislava.

Pretože predložená žiadosť o zmenu lehoty na dokončenie stavby rieši dlhodobu rozostavanú stavbu s väzbami na jej umiestnenie a samotný spôsob realizácie, stavebný úrad určil, že môže požadovanú zmenu schváliť len po predchádzajúcom konaní podľa ust. § 68 ods.2 stavebného zákona. Stavebný úrad na predmetnej stavbe vykonal dňa 21.04.2016 štátny stavebný dohľad, na základe ktorého si opakovane vyžiadal preukázať kontrolným meraním súlad so skutočnou výškou osadenia stavby $\pm 0,000$ voči nadmorskej výške Bpv (Balt po vyrovnaní) uvedenou v územnom rozhodnutí a stavebnom povolení a jeho následnej zmeny. Vzhľadom na uvedené stavebný úrad vyzval stavebníka na doplnenie podania a konanie písomnosťou č. KV/SU/133/2017/315 9/ZK zo dňa 08.02.2017 premšil. Stavebník doplnil požadovaný doklad dňa 15.05.2017. Stavebný úrad konštatoval, že stavba je v štádiu rozostavania a realizuje sa v súlade s právoplatným stavebným povolením a následne vydanými zmenami stavby pred dokončením. Rozhodnutím č. KV/SU/1535/2014/3525/R/VK zo dňa 27.03.2014, právoplatné dňa

07.04.2014 bola povolená zmena stavby pred jej dokončením, ktorá riešila nadstavbu objektu hotela o deviate ústupené podlažie.

Dňom podania žiadosti zo dňa 20.12.2019, po vyhodnotení aj doplnených podkladov do spisu vyžiadaných na základe vlastnej kontrolnej činnosti, t. j. vykonaného štátneho stavebného dohľadu, stavebný úrad postupujúc podľa § 68 ods. 2 stavebného zákona v nadväznosti na § 61 ods. 1 stavebného zákona začal konanie o zmene stavby pred dokončením, ktorá spočíva v zmene lehoty na dokončenie stavby, čo oznámil známym účastníkom konania a dotknutým orgánom písomnosťou č. KV/SU/501/2020/3068/ZK zo dňa 30.01.2020. Stavebný úrad v zmysle ustanovenia § 61 ods. 2 stavebného zákona upustil od ústneho pojednávania a miestneho zisťovania a v súlade s ustanoveniami § 61 ods. 3 stavebného zákona určil, že námietky a pripomienky môžu účastníci konania a dotknuté orgány uplatniť do 7 pracovných dní odo dňa doručenia oznámenia.

Dňa 10.2.2020 bol do podkladov rozhodnutia nahliadnuť zástupca spoločnosti SG Shopping s.r.o.. Staré Grunty 24, 841 04 Bratislava. Taktiež dňa 24.2.2020 využil možnosť nahliadnuť do podkladov rozhodnutia zástupca stavebníka.

V konaní si v zákonnej lehote uplatnil námietky a pripomienky účastník konania :

Podaním zo dňa 14.02.2020 a doplnením dňa 31.3.2020 boli stavebnému úradu doručené pripomienky od spoločnosti SG Shopping s.r.o., Staré Grunty 24, 841 04 Bratislava.

Pripomienky boli najmä v nasledovnom rozsahu :

1. Zmluvné strany (SG Residential II a pán/pani Assadovci) podpísali dňa 26.02.2008 Zmluvu o vzájomnej spolupráci pri realizovaní investičných zámerov (ďalej len „Zmluva“), ktorá umožňovala pripojenie sa na inžinierske siete a dopravné napojenie. Táto Zmluva však bola 10.03.2016 vypovedaná. (Scan odstúpenia viď v Prílohe č. 1). Z tohto titulu sa domnievame, že za takýchto podmienok, stavba nie je reálne uskutočniteľná a schopná samostatného užívania. ■

2. Ku kolaudácii má stavebník preukázať zabezpečenie 98-mich parkovacích miest. Samotná stavba disponuje ten 67 parkovacími miestami a zároveň má stavebník predložiť kolaudačné rozhodnutie pre objekt „SO Komunikácie a spevnené plochy“. Toto však zrejme nebude možné, nakoľko pôvodné stavebné povolenie pre tento objekt stratilo svoju platnosť a bolo by nutné zahájiť úplne nové stavebné konanie, ktoré bez našej spolupráce nemôže byť úspešné.

3. Upozorňujeme, že stavba je založená priamo na hranici nášho pozemku a je predpoklad, že následné tepelnoizolačné vrstvy budú zasahovať na náš pozemok. Máme podozrenie, že týmto stavba porušila platné územné rozhodnutie. Zameranie skutkového stavu budovy v porovnaní s hranicami pozemkov doložíme v priebehu niekoľkých dní.

4. Severná strana pozemku je v dezolátnom stave. Podmočená a priamo ohrozujúca chodcov a znehodnocuje náš pozemok.

Spoločnosť nesúhlasí s predĺžením lehoty dokončenia stavby.

Stavebný úrad uplatneným **námietkam nevyhovel** aj prihladením na vyjadrenie stavebníka, ktoré bolo doručené aj s prílohami stavebnému úradu dňa 26.2.2020 ako stanovisko k námietkam spoločnosti SG Shopping s.r.o. a to z uvedených dôvodov k jednotlivým námietkam :

1. zmluva týkajúca sa vzájomnej spolupráce medzi spoločnosťou ASIR, spol. sr.o. a spoločnosťou SG Shopping s.r.o. je naďalej platná, stavebník predložil Rozhodnutie Okresného súdu Bratislava IV č.10Cb/442/2015-62 zo dňa 28.3.2018 potvrdené Rozhodnutím Krajského súdu v Bratislave č. 4Cob/I 15/2018-98 zo dňa 13.6.2019.

2. Podmienkou vydania kolaudačného rozhodnutia na horeuvedenú stavbu vyplývajúcou z podmienok právoplatného stavebného povolenia je preukázať zabezpečenie 98 - mich parkovacích miest, ktoré sú podľa projektovej dokumentácie situované v2.PP až 3.PP rámci hlavnej stavby v počte 67 parkovacích miest a ostatné miesta sú situované v exteriéri pred hotelom. Parkovanie v exteriéri pred hotelom a komunikácie do objektu budú v zmysle podmienky (5) rozhodnutia o umiestnení stavby č. SU 2008/11742-5770/Ma zo dňa 4.12.2008, právoplatné 8.12.2008, predmetom samostatného územného a stavebného konania ako objekt „SO Komunikácie a spevnené plochy“. Uvedený stavebný objekt nebol predmetom stavebného povolenia č. SU/2008/13646-6190/Ma zo dňa 23.12.2008, právoplatné 08.01.2009, o ktorom vedíme konanie týkajúcej sa zmeny stavby pred jej dokončením. Stavebný úrad o umiestnení a povolení objektu „SO Komunikácie a spevnené plochy“ doteraz nevedel žiadne konanie a nevydal žiadne rozhodnutie, teda nemohlo stratiť svoju platnosť.

3. Stavba „Hotel Ali baba - Staré Grunty“ na pozemku parc.č. 2920/22 je v súčasnosti zapísaná na LV č. 2881 ako rozostavaná budova (kód druhu stavby 21). Fotokópia zamerania skutočného stavu č. 25/2020 vyhotovená Ing. Petrom Šturcelom autorizovaným geodetom a kartografom, zo dňa 14.2.2020, predložená stavebnému úradu dňa 31.3.2020 nepreukazuje stavebnému úradu porušenie územného rozhodnutia. Námietku uvádzate v rovine podozrenia, uvedená námietka je občiansko - právneho charakteru, jej riešenia sa môžete domáhať súdnou cestou.

4. Námetka týkajúca sa stavu pozemku, jeho vplyvu na znehodnotenie vedľajšieho pozemku je mimo právomoci stavebného úradu.

Ostatné pripomienky **berie stavebný úrad na vedomie**. K pripojeniu na siete stavebník uvádza, že prípojka vody je zrealizovaná a dovedená na pozemok stavebníka, k ostatným prípojkám disponuje stavebník vyjadrením vlastníka siete k pripojeniu. Stav okolia stavby, bezpečnosť a samotný stav oplatenia zariadenia staveniska boli opakovane predmetom upozornení zo strany tunajšieho stavebného úradu a kontroly v rámci štátneho stavebného dohľadu. Pripomienkami týkajúcimi sa susednej stavby, ktoré nie sú predmetom tohto konania, alebo majú konštatčný charakter sa stavebný úrad nezaoberal.

Vzhľadom na skutočnosť, že predmetom konania je zmena stavby pred dokončením, ktorá spočíva iba v zmene podmienky, ktorou je zmena lehoty dokončenia stavby do 31.12.2021, rozhodol stavebný úrad tak ako je uvedené vo výroku rozhodnutia.

Projektantovi 1 stavebný úrad rozhodnutie nedoručuje, nakoľko ukončil projektovú činnosť a jeho postavenie bolo nahradené projektantom 2.

Poučenie

Proti tomuto rozhodnutiu má účastník konania právo podať odvolanie na tunajšom stavebnom úrade, ktorý rozhodnutie vydal, v lehote 15 dní odo dňa jeho doručenia. Ak tunajší stavebný úrad sám nerozhodne o odvolaní, rozhodne o odvolaní Okresný úrad Bratislava, odbor výstavby a bytovej politiky Tomášikova 46, 832 05 Bratislava. Toto rozhodnutie, ktoré po vyčerpaní riadnych opravných prostriedkov nadobudne právoplatnosť, je možné preskúmať súdom podľa príslušných ustanovení Správneho súdneho poriadku.

/TtVčA /f.

AV

-J n
Ti A
d"

AIT

·N*v

(SV.

/ r

Dana C a h o j o v á
starostka

Doručí sa :

- účastníkom konania :

1. ASIR, spol. s r.o., (Ing. Rifat Assad - konateľ) ul. Planckova 1, 851 01 Bratislava
2. SG Shopping s.r.o., Staré Grunty 24, 841 04 Bratislava
3. Hlavné mesto SR Bratislavy, Primaciálne nám. 1, P.O. Box 192, 814 99 Bratislava 1
4. Ing.arch. Dana Zongorová, Obchodná 41, 831 06 Bratislava (projektant)

- dotknutým orgánom:

1. Magistrát hl. m. SR Bratislavy, odd. správy komunikácii, Primaciálne nám. č. 1, 814 99 Bratislava
2. Okresný úrad Bratislava, odbor starostlivosti o životné prostredie Tomášikova 46, 832 05 Bratislava
3. Hasičský a záchranný útvar hl. m. SR Bratislavy, Radlinského 6, 811 07 Bratislava
4. BVS a.s.. Prešovská 48, 826 46 Bratislava
5. Západoslovenská distribučná, a.s., Čulenova 6, 816 47 Bratislava
6. SPP - distribúcia, Mlynské nivy 44/b, 825 19 Bratislava

- na vedomie MC:

i

1. Mestská časť Bratislava Karlova Ves - starostka
2. Spis - 2x
3. a/a

Vybavuje: Ing.Zuzana Klaučová, č. t. 02/70711317, zuzana.klaucova@karlovaves.sk