

Otázka rtvs: „Ako poslanec ste vystupovali proti plánovanému spornému projektu, po nástupe do funkcie starostu ste ho začali podporovať – prečo?“

Odpoveď:

„Pravdepodobne Vám boli zaslané neobjektívne informácie.

Na jar v roku 2008, (keď som bol poslancom OZ) požiadal p. Jankovský, p. Bilka, p. Martinkovičová (osoby, ktoré stáli za petíciou) poslancov OZ, aby prijali uznesenie, ktorým by sa pozastavili stavebné práce na polyfunkčných objektoch v predmetnej lokalite, nakoľko sú presvedčení, že stavba je v rozpore s územným plánom a takéto uznesenie, by im umožnilo lepšie uplatnenie ich práv v ďalšom povoľovacom procese. Tejto ich žiadosti sme vyhovelí a prijali sme uznesenie č. 46/2008, hoci boli žiadatelia uzrozumení, že takéto uznesenie nebude mať žiadne právne účinky v stavebnom konaní (prenesený výkon štátnej správy; obecné zastupiteľstvo nemá právomoc, vysvetlené nižšie)

Po mojom nástupe do funkcie starostu, stavebný úrad v Rovinke pre stavbu objekt

1/ A-56:

1.1 - **nevydal žiadne územné ani stavebné povolenie**, ktoré by stavebníka oprávňovalo vykonávať stavebné práce. **Stavebné práce stavebník vykonával na základe stavebného povolenia Výst. 57-872-R-08-ED zo dňa 05.01.2010, ktoré nadobudlo právoplatnosť 18.06.2010.**

1.2. - **vydal kolaudačné rozhodnutie na bytový dom A56 (bližšie k tejto veci nižšie)**

2/ C-55:

2.1. - **zamietol žiadosť stavebníka o zmenu stavby pred dokončením**

2.2. – **zastavil stavebné konanie rozhodnutím zo dňa 13.08.2012. vydané pod č. SÚ-43-561-4/651/2012/Šin. ktoré bolo zrušené a vrátené späť na opätovné prejednanie a rozhodnutie**

2.3. – **vydal stavebné povolenie, voči ktorému sa žiadny účastník konania neodvolal a tak nadobudlo právoplatnosť dňa 10.7.2013 (na základe tohto rozhodnutia v súčasnej dobe stavebník vykonáva stavebnú činnosť na stavbe „bytový dom – C55“)**

Počas výkonu funkcie starostu som v predmetnej veci postupoval zákonne, podľa najlepšieho svedomia a vedomia, a nenechal som sa žiadnou zo sporných strán nijako ovplyvniť. V predmetnej veci som sa snažil vystupovať aj ako mediátor a dosiahnuť medzi spornými stranami vzájomnú dohodu, avšak z dôvodu neprimeraných nárokov (nie na strane stavebníka) k dohode nedošlo.

Otázka rtvs: „Prečo došlo k výstavbe v rozpore s územným plánom obce?“

Odpoveď:

V prílohe Vám preposielam celkový vývoj výstavby objektu A-56.

Otázka rtvs: „Ako ste postupovali v prípade petícií občanov proti výstavbe sporných objektov a v prípade jednoznačných uznesení poslancov obecného zastupiteľstva proti tomuto projektu?“

Odpoveď:

„Obec listom zo dňa 6.6.2008 informovala petičný výbor, že pripomienky uvedené v petícii práma a bude sa riadiť a dodrží pri povoľovaní stavieb platný územný plán obce Rovinka, ktorý bol schválený obecným zastupiteľstvom uznesením č. 15/2001 zo dňa 11.7.2001 (viď. príloha).

Stavebné konanie je zákonom upravený proces. Ide o prenesený výkon štátnej správy na príslušný stavebný úrad. Obecné zastupiteľstvo nemá právomoc ani kompetencie do tohto procesu vstupovať, nemá postavenie účastníka konania a ním prijaté uznesenia v predmetnom konaní nemajú spôsobilosť vyvolať obecným zastupiteľstvom požadované plnenie. Ak by stavebný úrad na základe predmetného uznesenia OZ zastavil stavebné práce, konal by v rozpore so zákonom.“

Otázka rtvs: „Čo ste urobili preto, aby ste postoj občanov aj poslancov akceptovali?“

Odpoveď:

„Stavebný úrad môže v predmetnej veci postupovať len v rozsahu a spôsob upraveným v zákone. Stavebné konanie je zákonom upravený proces. Ide o prenesený výkon štátnej správy na príslušný stavebný úrad. Obecné zastupiteľstvo nemá právomoc ani kompetencie do tohto procesu vstupovať, nemá postavenie účastníka konania a ním prijaté uznesenia v predmetnom konaní nemajú spôsobilosť vyvolať obecným zastupiteľstvom požadované plnenie. Ak by stavebný úrad na základe predmetného uznesenia OZ zastavil stavebné práce, konal by v rozpore so zákonom.

V súčasnej dobe, väčšina občanov obce žijúca v predmetnej lokalite, pozitívne vníma dostavbu bytového domu „A-56“ ako aj začiatok výstavby bytového domu „C-55“. Výstavbou predmetných obytných domov sa v predmetnej lokalite skrášľuje prostredie, zvyšuje sa bezpečnosť, vznikne viac parkovacích miest. Dúfam, že pri bytovom dome „C-55“ už nebudeme svedkami rôznych rozhodnutí, ktoré budú povoľovať a zrušovať stavebné povolenia a tým traumatizovať spoločnosť a uvádzať občanov ako aj stavebníkov do neustáleho stavu neistoty.“

Otázka rtvs: „Sú postavené objekty čiernou stavbou?“

Odpoveď:

„Nie.

1/ bytový dom A56 -

Stavebník realizoval stavbu „bytový dom A-56“ na základe stavebného povolenia č. Výst. 57-872-R-08-ED zo dňa 05.01.2010, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 18.06.2010.

2/ bytový dom C55-

Stavebník realizuje stavbu „bytový dom C55“ na základe stavebného povolenia č. SÚ-24-90/1395/2013/7/Šin. zo dňa 06.06.2013, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 10.7.2013.“

Otázka rtvs: „Majú platné stavebné povolenie?“

Odpoveď:

„Áno.

1/ bytový dom A56 -

Na predmetnú stavbu „Bytový dom - objekt A 56“, na pozemku parc. č. 142/13, 15, 16, 17, 18 a 19, k. ú. Rovinka bolo stavebným úradom vydané stavebné povolenie č. j.: Výst. 57-872-R-08-ED zo dňa 5. 1. 2010, právoplatné dňa 18. 6. 2010, pričom uvedené rozhodnutie bolo rozhodnutím Krajského stavebného úradu v Bratislave Č. A/2010/1657/MRV zo dňa 11. 5. 2010 v odvolacom konaní potvrdené. Rozhodnutím Krajského stavebného úradu v Bratislave č. A-2011/1571-MRV zo dňa 3. 5. 2011 bolo vyhovené protestu prokurátora Krajskej prokuratúry Bratislava č. Kd 50/11-13 zo dňa 15. 4. 2011, čo malo za následok, že rozhodnutie Krajského stavebného úradu v Bratislave č. A/2010/1657/MRV zo dňa 11. 5. 2010, právoplatné dňa 18. 6. 2010 bolo zrušené ako vydané v rozpore so zákonom. Je potrebné uviesť, že predmetné rozhodnutie Krajského stavebného úradu v Bratislave č. A-2011/1571-MRV zo dňa 3. 5. 2011 bolo v odvolacom konaní rozhodnutím MDVRR SR č. 2011/2930/V-1296-1 /Hia zo dňa 9. 8. 2011 potvrdené. Uvedené skutočnosti mali za následok, že o podanom odvolaní PaedDr. Pavla Jankovského proti stavebnému povoleniu bolo potrebné opätovne rozhodnúť, na základe čoho Krajský stavebný úrad v Bratislave rozhodnutím č. A/2011/2138/MRV zo dňa 10. 10. 2011 rozhodol tak, že rozhodnutie stavebného úradu obce Rovinka č. j.: Výst. 57-872-R-08-ED zo dňa 5. 1. 2010 zrušil a vec vrátil na nové prejednanie a rozhodnutie prvostupňovému správneému orgánu. V danej veci však bolo vydané uznesenie Krajského súdu Bratislava č. IS 200/2011-154 zo dňa 7. 3. 2012, ktorým bola odložená vykonateľnosť rozhodnutia MDVRR SR č. 2011/2930/V-1296-1 /Hia zo dňa 9. 8. 2011 v spojení s prvostupňovým rozhodnutím Krajského stavebného úradu v Bratislave č. A- 2011/1571-MRV zo dňa 3. 5. 2011, a to až do právoplatnosti rozhodnutia súdu o žalobe žalobcu. Z uvedeného vyplýva podstatná skutočnosť, že aj v prípade, že Krajský stavebný úrad v Bratislave rozhodnutím č. A/2011/2138/MRV zo dňa 10. 10. 2011 zrušil stavebné povolenie a vec vrátil na nové prejednanie a rozhodnutie prvostupňovému správneému orgánu, toto rozhodnutie možno v dôsledku vydaného uznesenia Krajského súdu Bratislava sp. zn. IS 200/2011-154 zo dňa 7. 3. 2012, ktorým bola odložená vykonateľnosť rozhodnutia jednak MDVRR SR č. 2011/2930/V-1296- 1/Hia zo dňa 9. 8. 2011, ako aj rozhodnutia Krajského stavebného úradu v Bratislave č. A- 2011/1571-MRV zo dňa 3. 5. 2011, považovať za nulitné, nakoľko práve tým, že bola odložená vykonateľnosť rozhodnutia aj Krajského stavebného úradu v Bratislave č. A-2011/1571-MRV zo dňa 3. 5. 2011, ktoré oprávňovalo tunajší úrad na opätovné rozhodnutie o podanom odvolaní PaedDr. Jankovského proti stavebnému povoleniu, sa podľa vydaného uznesenia Krajského súdu Bratislava v danom čase nemohlo vykonať, a teda nemohlo vyvolať požadované účinky. **Okresný úrad Bratislava, odbor výstavby a bytovej politiky na základe uvedeného uvádza, že v danom prípade, je na základe uznesenia Krajského súdu Bratislava, ktorým bola odložená vykonateľnosť predmetných rozhodnutí, stavebné povolenie v spojení s rozhodnutím Krajského stavebného úradu v Bratislave č. A/2010/1657/MRV zo dňa 11, 5. 2010 logicky stále právoplatné. Týmto názorom sa stavebný úrad stotožnil.**

2/ bytový dom C55-

Stavebník realizuje stavbu „bytový dom C55“ na základe stavebného povolenia č. SÚ-24-90/1395/2013/7/Šin. zo dňa 06.06.2013, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 10.7.2013.“

Otázka rtvs: „Na základe čoho ste vydali kolaudačné rozhodnutie, /ak neexistuje platné stavebné povolenie/?“

Odpoveď:

„Nakoľko stavebné povolenie na predmetnú stavbu je stále v platnosti, a to až do právoplatného rozhodnutia o žalobe žalobcu, v danom prípade nebol daný zákonný dôvod na nevydanie kolaudačného rozhodnutia.“

Otázka rtvs: „Snažili ste sa zabrániť stavebníkovi v tom, aby pokračoval vo výstavbe po 22.8.2011 – teda keď už staval v rozpore s právnymi predpismi SR?“

Odpoveď:

- 1. Dňa 29. septembra 2011 KSÚ BA oznámil Obci Rovinka ako príslušnému stavebnému úradu, že rozhodnutím MDVaRR zo dňa 9. augusta 2011 stavebník – obchodná spoločnosť SOKK Development s.r.o. stratila oprávnenie na realizáciu stavby „Bytový dom – objekt A-56“.*
- 2. Dňa 29. septembra 2011 Obec Rovinka ako príslušný stavebný úrad oznámila obchodnej spoločnosti SOKK Development s.r.o., že stratila oprávnenie na realizáciu stavby „Bytový dom – objekt A-56“ a súčasne jej oznámila, že dňa 11. októbra 2011 bude na predmetnej stavbe vykonaný štátny stavebný dohľad (oznámenie si stavebník neprevzal).*
- 3. PaedDr. Jankovský oznámil Obci Rovinka ako príslušnému stavebnému úradu, že aj napriek vyššie uvádzaným skutočnostiam sa na stavbe stále pracovalo.*
- 4. Dňa 5. októbra 2011 bol na stavbe „Bytový dom – objekt A-56“ vykonaný štátny stavebný dohľad, pričom zápisom do stavebného denníka bola stavba zastavená.*

Medzičasom došlo k zmene stavebníka z obchodnej spoločnosti SOKK Development s.r.o. na obchodnú spoločnosť SOKK INVEST s.r.o.

- 5. Dňa 11. októbra 2011 Obec Rovinka ako príslušný stavebný úrad opätovne vykonala na stavbe štátny stavebný dohľad, prostredníctvom ktorého bolo zistené, že sa na stavbe sa stále pracuje. Stavebník bol opätovne vyzvaný na zastavenie prác. Výzva na urobenie nápravy a zastavenie prác na stavbe bola adresovaná novému stavebníkovi – obchodnej spoločnosti SOKK INVEST s.r.o.*
- 6. Dňa 21. októbra 2011 starosta Obce Rovinka podal trestné oznámenie z podozrenia na spáchanie trestného činu podľa ustanovenia §299a Trestného zákona – neoprávneného uskutočňovania stavby.*
- 7. Dňa 28. októbra 2011 Obec Rovinka ako príslušný stavebný úrad vykonala na stavbe opätovne štátny stavebný dohľad. Na základe zistení zo štátneho stavebného dohľadu začala Obec Rovinka voči stavebníkovi aj zhotoviteľovi stavby správne konanie za spáchanie správneho deliktu podľa stavebného zákona.*

Stavebník stavebné práce zastavil.

Otázka rtvs: „Ako vnímate fakt, že výstavbou ďalšieho objektu dôjde k zatienu existujúcich rodinných domov tak, že „Ekvivalentný uhol tienenia pre túto obytnú miestnosť nevyhovuje požiadavkám STN 73 0580-1.“

Odpoveď:

„Z Vašej otázky nie je zrejmé, o ktorú obytnú miestnosť sa jedná. Čo sa týka zatienu existujúcich rodinných domov, stavebný úrad v procese vyhodnotenia žiadosti o stavebné povolenie z hľadiska svetlotecnických pomerov a dopadu novobudovanej stavby na okolitú zástavbu vychádzal zo záverov svetlotecnického posudku, ktorý vypracovala oprávnená osoba Ing.arch. Peter Hriň. V posudku konštatuje, že obytné miestnosti v rodinných domoch situované k navrhovanému bytovému domu nemajú orientované okná obytných miestností k navrhovanému objektu a nie sú v dosahu diagramu tienenia – takže spĺňajú minimálne požiadavky na preslnenie 1,5 hod.

Na základe námietok účastníkov konania vypracoval projektant Ing.arch.Peter Hriň – autorizovaný architekt Slovenskej komory architektov stanovisko k námietkam, ktoré je súčasne prílohou k už vypracovanému svetlotecnickému posúdeniu.

Posudzované boli byty na pozemkoch parc.č.187/2, 187/16, 187/3, 187/20 k.ú.Rovinka nasledovne:

Požiadavky na preslnenie bytov stanovujú čl. 3.1.6 a 4.2.1 (najmä 4.2.1.1 a 4.2.1.2) STN 73 4301. Podľa čl. 4.2.1.2 tejto normy musí slnečné žiarenie dopadať na kritický bod v rovine vnútorného zasklenia okna vo výške 0,3 m nad stredom spodnej hrany osvetľovacieho otvoru (širokého aspoň 0,9 m), ale najmenej 1,2 m nad úrovňou podlahy obytnej miestnosti. Čas preslnenia bytu je vyhovujúci vtedy, ak je od 1. marca do 13. októbra preslnená aspoň 1,5 hodinu denne najmenej tretina súčtu plôch všetkých jeho obytných miestností, (pri rešpektovaní podmienok ďalších článkov STN 73 4301, najmä čl. 4.2,1.2a).

Plánovaná novostavba bytového domu C negatívne neovplyvní preslnenie okolitých bytov rodinných domov na parcelách 187/2 187/16,187/3,187/20. Tieto posudzované objekty sú orientované z južnej strany navrhovaného objektu bytového dom C na parcele č. 158 a k zatienu navrhovaným objektom nedochádza. Podľa dokumentácie dispozície objektu na parc.č.187/3 je zrejmé, že miestnosti 1.05 a 1.09 majú okná orientované takmer na sever. V priloženej situácii je zakres s diagramom zatienu okien predmetnej fasády, kde je zrejmé, že navrhovaný objekt bytového domu C nie je zdrojom zatienu. Napr. m.č. 1.07 - obývacia miestnosť - ktorá má okná orientované aj na západnú stranu môže byť viac tienená susedným objektom na parc.č. 187/2.

Ekvivalentný uhol (vonkajšieho) tienenia - uhol od horizontálnej roviny vynesenej v normálovom smere spravidla zo stredu osvetľovacieho otvoru (prípadne z kontrolného bodu vo zvislej rovine) na vonkajšom povrchu obvodovej konštrukcie vo výške najmenej 2,0 m nad terénom priliehajúcim k posudzovanému objektu; predstavuje tienenie nekonečne dlhšej prekážky paralelnej s rovinou posudzovanej obvodovej konštrukcie, ktorá v podmienkach oblohy spôsobí rovnaké zníženie oblohovej osvetlenosti vertikálnej roviny, ako existujúce alebo navrhované tieniace prekážky.

Pri navrhovaní a úpravách stavebných objektov (nadstavby, prístavby a podobne) sa musí dbať na to, aby sa výrazne nezhoršili podmienky denného osvetlenia v existujúcich okolitých vnútorných priestoroch s trvalým pobytom ľudí a aby sa vytvorili podmienky na dostatočné denné osvetlenie budov na dočasne nezastavaných stavebných parcelách. Ekvivalentný uhol tienenia hlavných bočných osvetľovacích otvorov ostatných existujúcich alebo navrhovaných vnútorných priestorov s trvalým pobytom ľudí sa odporúča do 25°, nesmie však prekročiť 30°.

Ekvivalentný uhol (vonkajšieho) tienenia v prípade navrhovaného objektu bytového domu C vo vzťahu k objektom na parcelách 187/2 187/16,187/3,187/20 je 23°

Vplyv plánovanej novostavby bytového domu C na preslnenie okolitých bytov vyhovuje požiadavkám STN 73 4301.

Otázka rtvs: „Ako vnímate fakt, že sporné objekty znižujú kvalitu bývania v okolitých rodinných domoch znižujú ich trhovú hodnotu?“

Odpoveď:

„Každý, kto si kúpy nehnuteľnosť v blízkosti pozemku, na ktorom je podľa územného plánu možné postaviť výškovú budovu, musí počítať s tým, že existuje riziko výstavby takejto výškovej budov. Územný plán bol schválený v roku 2001, od tohto momentu nebola predmetná lokalita predmetom jeho zmien a doplnkov. Stavebníci okolitých rodinných domov začali s ich výstavbou až po roku 2001, teda mohli vedieť, že také riziko existuje.“

S úctou, Milan Bombala.