

Vývoj realizácie stavby „Bytového domu - objekt A-56“

Prehľad vývoja realizácie stavby „Bytového domu - objekt A-56“ vrátane povoľovacieho konania vychádza z materiálov, ktoré má Obec Rovinka ako príslušný stavebný úrad k dispozícii, nakoľko sa toho času originál spisu nachádza na Krajskom súde v Bratislave, kde podal stavebník žalobu o preskúmanie zákonnosti rozhodnutí Krajského stavebného úradu v Bratislave (ďalej ako „KSÚ BA“) a Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja SR (ďalej ako „MVA RR SR“). K predmetnému konaniu uvádzame nasledujúci prehľad:

1. Dňa 19. septembra 2007 - Obec Rovinka ako príslušný stavebný úrad vydala stavebníkovi obchodnej spoločnosti SOKK Development s.r.o. územné rozhodnutie pre stavbu „Obytná skupina Rovinka F1-B-16 a F5-B-5“, pričom predmetné rozhodnutie nadobudlo právoplatnosť dňa 19. októbra 2007.
2. Dňa 4. júna 2009 účastníci konania (vlastníci susedných nehnuteľností) podali na KSÚ BA podnet na preskúmanie územného rozhodnutia v mimoodvolacom konaní (text podnetu sa nachádza na KSÚ BA).
3. Dňa 27. augusta 2009 - KSÚ BA zrušil územné rozhodnutie pre stavbu „Obytná skupina Rovinka F1-B-16 a F5-B-5“.
4. Obchodná spoločnosť SOKK Development s.r.o. podala na MVA RR SR odvolanie voči zrušeniu územného rozhodnutia (text odvolania sa nachádza na MVA RR SR).
5. Dňa 5. januára 2010 Obec Rovinka ako príslušný stavebný úrad vydala na základe právoplatného územného rozhodnutia¹ obchodnej spoločnosti SOKK Development s.r.o. stavebné povolenie na stavbu „Bytový dom - objekt A-56“ (územné rozhodnutie bolo zrušené 12. apríla 2010).
6. Dňa 12. apríla 2010 - MVA RR SR potvrdilo rozhodnutie KSÚ BA, ktorým bolo zrušené územné rozhodnutie a odvolanie obchodnej spoločnosti SOKK Development zamietlo.
7. PaedDr. Jankovský podal odvolanie voči vydanému stavebnému povoleniu (text odvolania sa nachádza na KSÚ BA).
8. Dňa 11. mája 2010 KSÚ BA zamietol odvolanie PaedDr. Jankovského a potvrdil vydané stavebné povolenie pre obchodnú spoločnosť SOKK Development s.r.o. zo dňa 5. januára 2010. Rozhodnutie KSÚ BA nadobudlo právoplatnosť dňa 18. júna 2010, a tým nadobudlo právoplatnosť aj stavebné povolenie.

Stavebník začal stavať - mal právoplatné stavebné povolenie.

9. Účastníci konania podali podnet na Krajskú prokuratúru v Bratislave (text podnetu sa nachádza na Krajskej prokuratúre v Bratislave).

¹ Územné rozhodnutie nadobudlo právoplatnosť 19. októbra 2007

10. Dňa 11. mája 2010 krajský prokurátor podal protest proti rozhodnutiu KSÚ BA, ktorým zamietol odvolanie PaedDr. Jankovského (text protestu sa nachádza na KSÚ BA).
11. Dňa 3. mája 2011 KSÚ BA vyhovel protestu prokurátora a svoje rozhodnutie zo dňa 11. mája 2010 zrušil.
12. Obchodná spoločnosť SOKK Development s.r.o. podala na MDVaRR SR odvolanie proti rozhodnutiu KSÚ BA o proteste prokurátora (text a dátum podaného odvolania sa nachádza na MDVaRR SR).

Stavebník pokračoval v stavbe, nakoľko mal stále právoplatné stavebné povolenie.

13. Dňa 9. augusta 2011 MDVaRR SR zamietlo odvolanie obchodnej spoločnosti SOKK Development s.r.o. a uložilo KSÚ BA opätovne rozhodnúť o odvolaní PaedDr. Jankovského proti stavebnému povoleniu na stavbu „Bytový dom – objekt A-56“ zo dňa 5. januára 2010.
14. 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“.
15. 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).
16. PaedDr. Jankovský oznámil Obci Rovinka ako príslušnému stavebnému úradu, že aj napriek vyššie uvádzaným skutočnostiam sa na stavbe stále pracovalo.
17. 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.

18. 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.
19. Dňa 21. októbra 2011 starosta Obce Rovinka podal trestné oznámenie z podozrenia na spáchanie trestného činu podľa ustanovenia §299a Trestného zákona – neoprávneného uskutočňovania stavby.
20. 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.

21. Dňa 10. októbra 2011 KSÚ BA rozhodol o odvolaní PaedDr. Jankovského, stavebné povolenie Obce Rovinka zo dňa 5. januára 2010 zrušil a vec vrátil na nové konanie a rozhodnutie príslušnému stavebnému úradu, t.j. Obci Rovinka.
22. Dňa 15. decembra 2011 MDVaRR SR si listom vyžiadalo od Obce Rovinka kompletný spisový materiál. Spis bol zaslaný dňa 19. decembra 2011. Obchodná spoločnosť SOKK INVEST s.r.o. podala na Krajský súd v Bratislave žalobu, ktorej znenie sa nachádza na tomto súde.
23. Dňa 12. marca 2012 obchodná spoločnosť SOKK INVEST s.r.o. ako stavebník oznámila Obci Rovinka, že Krajský súd v Bratislave vydal dňa 7. marca 2012 „uznesenie“, ktorým odložil vykonateľnosť rozhodnutia MDVaRR SR zo dňa 9. augusta 2011 v spojení s rozhodnutím KSÚ BA zo dňa 3. mája 2011 a začal pokračovať vo výstavbe stavby „Bytový dom – objekt A-56“.
24. Dňa 27. marca 2012 Obec Rovinka požiadala MDVaRR SR ako aj KSÚ BA o metodické usmernenie, ako v danej veci postupovať (či je stavebník oprávnený vykonávať stavebné práce na stavbe alebo nie je, a to najmä v spojitosti s vydaným uznesením Krajského súdu v Bratislave). Žiadosti boli príslušným orgánom doručené dňa 28. marca 2012.
25. Dňa 3. apríla 2012 MDVaRR (listom zo dňa 29. marca 2012) oznámilo Obci Rovinka, že obchodná spoločnosť SOKK INVEST s.r.o. ako stavebník nedisponuje právoplatným stavebným povolením, ktoré by ho oprávňovalo uskutočňovať stavbu, a v prípade, že by to stavebník nerešpektoval, konal by v rozpore so stavebným zákonom ako aj s ostatnými právnymi predpismi SR. Zároveň uviedol, že v dotknutom konaní je potrebné počkať na právoplatné rozhodnutie Krajského súdu v Bratislave vo veci samej, a podľa toho následne konať.
26. Dňa 3. apríla 2012 na základe listu z MDVaRR SR (zo dňa 29. marca 2012) Obec Rovinka ako príslušný stavebný úrad vykonala štátny stavebný dohľad, oboznámila stavebníka s obsahom listu a vyzvala ho na okamžité zastavenie stavebných prác.
27. Listom zo dňa 5. apríla 2012 MDVaRR SR zobralo svoj oznam doručený Obci Rovinka dňa 3. apríla 2012 späť. Na základe tejto skutočnosti Obec Rovinka taktiež rozhodla o späťvzátí záznamu vykonaného v stavebnom denníku.
28. Na základe vyššie uvedených skutočností ako aj v spojitosti s komplikovanosťou celého prípadu sa Obec Rovinka neustále obracala na MDVaRR SR o metodické usmernenia v danej veci, a to:
 - listom zo dňa 13. apríla 2012, pričom jej bola doručená iba nejasná odpoveď zo strany MDVaRR SR;
 - listom zo dňa 25. apríla 2012;
 - listom zo dňa 25. júla 2012, na ktorý MDVaRR SR reagovalo listom zo dňa 22. augusta 2012;
 - listom zo dňa 30. augusta 2012.
29. Krajský súd vytýčil pojednávanie na deň 13.12.2012.

30. Dňa 16.01.2013 podal SOKK INVEST s.r.o. návrh na vydanie kolaudačného rozhodnutia.
31. Emailom dňa 21.01.2013 obdržala Obec Rovinka záznam z pracovnej porady, ktorej predmetom bolo prerokovanie stavu stavebného konania stavby „ Bytový dom – obj. A 56 „ , ktorá sa konala na Krajskom stavebnom úrade v Bratislave dňa 02.10.2012. Zúčastnení sa zhodli na tom, že uznesením KS Bratislava bola odložená vykonateľnosť rozhodnutí MDVRR SR zo dňa 09.08.2011 v spojení s prvostupňovým rozhodnutím KSÚ v BA c. A-2011/1571-MRV zo dňa 03.05.2011, ktorými bolo zrušené právoplatné potvrdenie stavebného povolenia (rozhodnutím c. A/2010/1657/MRV zo dňa 11.5.2010), teda zrušenie potvrdenia stavebného povolenia stratilo odložením vykonateľnosti právne účinky, čím logicky nestratilo právne účinky právoplatné rozhodnutie c. A/2010/1657/MRV zo dňa 11.5.2010, ktorým bolo potvrdené stavebné povolenie c. Výst. 57-872-R-08-ED zo dňa 5.1.2010 na „Bytový dom – A 56“. Následné rozhodnutie KSÚ v BA c. A/2011/2138/MRV zo dňa 10.10.2011, nakoľko vychádza z rozhodnutí toho času bez právnych účinkov (nakoľko ich vykonateľnosť bola odložená), možno podľa názoru zúčastnených toho času považovať za nulité, navyše aj z dôvodu, že v súčasnosti nestratené právne účinky (potvrdzujúceho) rozhodnutia c. A/2010/1657/MRV zo dňa 11.5.2010 nastali jeho právoplatnosťou (a zároveň vykonateľnosťou) dňa 18.06.2010, tzn. skôr ako právne účinky neskoršieho (zrušovacieho) rozhodnutia c. A/2011/2138/MRV zo dňa 10.10.2011, ktoré vychádza z právne neúčinných rozhodnutí. Za súčasného právneho stavu je podľa názoru zúčastnených relevantné stavebné povolenie c. Výst. 57-872-R-08-ED zo dňa 5.1.2010 na „Bytový dom – A 56“ v spojení s právoplatným rozhodnutím KSÚ v BA c. A/2010/1657/MRV zo dňa 11.5.2010, právoplatným dňa 18.6.2010.
32. Stavebný úrad listom zo dňa 28.01.2013 oznámil začatie kolaudačného konania na „ Bytový dom - obj. A 56 „ na deň 14.02.2013.
33. Nakoľko stavba nebola stavebno-technicky ukončená tak, aby bola schopná bezpečného užívania (dotknuté orgány vzniesli pri kolaudácii stavby pripomienky), stavebný úrad rozhodnutím zo dňa 25.02.2013 kolaudačné konanie prerušil.
34. Z dôvodu, že došlo k odstráneniu nedostatkov zistených pri kolaudácii stavby a nebol zákonný dôvod na nevydanie kolaudačného rozhodnutia, bolo kolaudačné rozhodnutie vydané dňa 17.4.2013.

Vyhotovil – referát stavebného úradu v Rovinke