

Vážená verejnosť,

touto formou si dovoľujeme reagovať na zverejnené informácie na sociálnych sieťach a webovej stránke www.petrzalka.sk, zo strany Mestskej časti Bratislava – Petržalka (ďalej len „MČ Petržalka“) vzťahujúce sa k nášmu projektu „Polyfunkčný objekt Septimo 2 – Offices“ a ktorými MČ Petržalka varuje našich klientov a potencionálnych kupujúcich pred možnými rizikami v dôsledku problémov s kolaudáciou vyššie uvedeného objektu.

Podkladom pre uvedené zverejnenie je údajná podobnosť s prípadom "Prevádzkové objekty A+B" od stavebníka Lotus design s.r.o., kde na základe podnetu MČ Petržalka príslušná krajská prokuratúra uplatnila protest voči napadnutému rozhodnutiu. I napriek tomu, že v danom prípade stále nebolo zrušené právoplatné rozhodnutie o zmene stavby pre stavebníka Lotus design s.r.o. a rozuzlenie otázky, na koho strane stojí zákon a objektívna pravda zrejme potvrdí ešte niekoľko mesiacov (ak nie rokov) v rámci súdnych konaní, nešťastila sa MČ Petržalka použiť tento prípad ako precedens aj v prípade projektu „Polyfunkčný objekt Septimo 2 – Offices“ stavebníka VI GROUP Septimo s.r.o.

Analýzou všetkých skutkových okolností a podkladov dodaných v rámci stavebného konania o povolení zmeny stavby „Polyfunkčný objekt Septimo 2 – Offices“ pred dokončením je zrejmé, že tieto dva prípady sú úplne rozdielne a jediným spojivom je iba rozhodnutie o zmene stavby pred dokončením, ktorým sa mení účel daného objektu, čo je bežný zákonný postup.

Verejnosť, ktorá má záujem bližšie poznať okolnosti a podmienky stavebného konania o zmene stavby „Polyfunkčný objekt Septimo 2 – Offices“ pred dokončením a nestávať svoje úsudky iba na účelových a zavádzajúcich tvrdeniach MČ Petržalka, má možnosť sa oboznámiť s celým obsahom právoplatného rozhodnutia Okresného úradu Bratislava, odbor výstavby a bytovej politiky zo dňa 09.11.2022, ktoré je zverejnené pod nasledovným odkazom: [OU_ROZHODNUTIE_STAVEBNE-POVOLENIE_ZSPD_PRAVOPLATNE](#)

Poukazovanie na nezákonnosť vyššie uvedeného právoplatného rozhodnutia zo strany MČ Petržalka je viac ako odvážne, najmä ak vezmeme do úvahy, že odvolací správny orgán zistil niekoľkonásobné porušenie zákona v rozhodnutí MČ Petržalka, ako aj v samotnom postupe, ktorý vydaniu rozhodnutia predchádzal. Stavebník VI GROUP Septimo s.r.o. požiadal dňa 14.01.2021 o zmenu stavby „Polyfunkčný objekt Septimo 2 – Offices“ pred jej dokončením. Súčasťou podkladov k rozhodnutiu bolo aj záväzné súhlasné stanovisko Magistrátu hl. mesta SR Bratislavy, ktorý voči predloženému návrhu zmeny stavby nemal žiadne pripomienky a zmenu účelu považoval v danom funkčnom území za prípustnú. Stavebník posledným podaním zo dňa 27.05.2021 doplnil všetky podklady požadované zo strany stavebného úradu na to, aby mohlo byť oznámené zahájenie stavebného konania. Žiaden z účastníkov konania podľa ust. § 59 ods. 1 stavebného konania nemal voči zmene stavby pred dokončením žiadne námietky. Zamietavé rozhodnutie stavebného úradu MČ Petržalka, ktoré bolo mimochodom bez náležitého odôvodnenia vydané s časovým



odstupom **6 mesiacov** (podľa zákona o správnom konaní je stavebný úrad povinný rozhodnúť v lehote 30 dní) je rozhodnutím, ktoré nemá podklad v zistenom skutkovom stave (t.j. v predložených podkladoch) a bolo vydané v rozpore so zákonom so značnými prietahmi v konaní.

Prihliadnuc na všetky tieto skutočnosti sa potom natíska otázka, rozhodnutie ktorého správneho orgánu je **NEZÁKONNÉ A SVOJVOĽNÉ?**

Nakoľko stavebník VI GROUP Septimo s.r.o. ku dnešnému dňu disponuje právoplatným stavebným rozhodnutím o zmene stavby pred dokončením (o správnosti a legálnosti ktorého je presvedčený) bude pokračovať v zahájenom kolaudačnom konaní. V prípade, ak MČ Petržalka avizuje možné problémy v kolaudačnom konaní, berieme túto skutočnosť ako priame priznanie sa k tomu, že stavebný úrad MČ Petržalka bude v danom kolaudačnom konaní vykonávať nezákonné obštrukcie, prípadne bude v danom konaní bez náležitých dôvodov v rozpore so zákonom nečinný, tak ako to býva zvykom.

Záverom by sme radi reagovali aj na varovanie MČ Petržalka v nasledovnom znení:

“Nehovoriac o tom, že výstavba bytov bez príslušnej občianskej vybavenosti (základné a materské školy, obchody, služby, športoviská,...) v daných územiach zhorší štandard a zdravý spôsob života jej súčasných i budúcich obyvateľov.”

Takmer každý developerský projekt (a to nielen od spoločnosti VI GROUP) počíta s priestormi pre obchod a služby, ako aj športoviskami tak, aby bola dostupná bežná občianska vybavenosť. Povinnosť reagovať na zvyšovanie počtu obyvateľov v jednotlivých mestských častiach prispôbením dopravnej infraštruktúry a budovaním školských alebo zdravotníckych zariadení nie je však povinnosťou developera, ale v zmysle ust. § 4 zákona o obecnom zriadení povinnosťou obce, t.j. príslušnej mestskej časti. Mestská časť v značnom rozsahu tieto svoje povinnosti premieta do povinností developera v rámci realizácie jednotlivých projektov v podobe budovania miestnych komunikácií, parkovísk, chodníkov, cyklotrás, ktoré následne bezodplatne prijíma do svojho majetku. Nedá nám neuviesť, že každý developerský projekt zároveň predstavuje značný finančný príjem MČ Petržalka v podobe poplatku za rozvoj, ktorý má slúžiť predovšetkým na úhradu nákladov vynaložených na zabezpečenie verejnoprospešných zariadení a služieb v lokalite, kde sa daný projekt nachádza.

Kontrolu efektivity využitia uvedených finančných prostriedkov majú v rukách samotní obyvatelia MČ Petržalka.

V Bratislave, dňa 3.2.2023

Ing. arch. Juraj Duška
konateľ

