

Orgán verejnej moci: Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava.

Názov petície: Petícia za vyriešenie situácie pred bytovým domom na ul. L. Dérera 2, 831 01 Bratislava.

Predmet petície: Podporovatelia petície urgentne žiadajú o opravu strechy garáží, ktoré sú taktiež parkoviskom, pretože užívaním došlo k značnému poškodeniu povrchu strechy a do stavby neustále zateká cez rôzne diery. Taktiež petícia poukazuje, že hrozí bezprostredné riziko ublíženia na zdraví miestnych obyvateľov, pretože v hlbokých výmoľoch sa v čase dažďov drží voda, ktorá podporuje ďalšie znehodnocovanie stavby.

Počet osôb: 90 občanov.

Oznámenie výsledku vybavenia petície:

Sekcia správy nehnuteľností Magistrátu hlavného mesta SR Bratislavy (ďalej len „magistrát“) uskutočnila šetrenie v dostupných databázach Okresného úradu Bratislava, katastrálneho odboru a tiež v archívoch hlavného mesta, na základe ktorého konštatujeme nasledovné:

Stavba garáže bez súpisného čísla postavená na pozemkoch parc. č. 6090/6 a 6090/10, k. ú. Vinohrady, ktorú dodnes užíva spoločenstvo vlastníkov garáží, bola identifikovaná ako postavená pre Stavebné bytové družstvo zamestnancov n. p. Doprastav, Pražská 315, Bratislava, ktorá nie je k dnešnému dňu zapísaná na žiadnom liste vlastníctva pre žiadneho vlastníka. Podľa zistených informácií ide o stavbu garáží, ktorých strecha slúži taktiež ako pochôdza terasa pre bytový dom L. Dérera 2, a ktorá svojim stavebnotechnickým stavom slúži na parkovanie a tiež na prechod peši obyvateľom bytového domu.

Uvedená stavba „halových garáží“ bola realizovaná pre vlastníka: Stavebné bytové družstvo zamestnancov Doprastavu, pričom jedným zo združovateľov finančných prostriedkov bola bývalá Mestská správa komunikácií. Podľa historických skúseností s podobnými prípadmi hlavné mesto má za to, že po dokončení výstavby halových garáží sa v súlade so Zmluvou o združení finančných prostriedkov stalo jediným vlastníkom stavby „halových garáží“ Stavebné bytové družstvo zamestnancov n. p. Doprastav. Tento argument sa opiera najmä o fakt, že stavbu „halových garáží“ hlavné mesto neeviduje v účtovnom majetku hlavného mesta, neprenajíma parkovacie miesta a ani nevykonáva opravu a údržbu objektu.

Ďalším šetrením v dostupnej databáze Obchodného registra hlavné mesto vo vložke 48/B – Bytové družstvo Bratislava III. na strane 9 v odstavci - Ďalšie právne skutočnosti, identifikovalo Zápisnicu zo zhromaždenia delegátov zo dňa 30.04.1974, Dohody o zlúčení zo dňa 29.04.1975 a súhlas Slovenského zväzu bytových družstiev v Bratislave zo dňa 08.04.1975, kedy bolo s týmto družstvom s platnosťou od 01.01.1975 zlúčené: Stavebné bytové družstvo zamestnancov n. p. Doprastav.

V nadväznosti na zistené skutočnosti si dovoľíme konštatovať, že podľa uvedených zistení prešli všetky práva Stavebného bytového družstva zamestnancov n. p. Doprastav a to vrátane vlastníckeho práva k stavbe bez súpisného čísla – halové garáže postavené na pozemku parc. č.6090/6 a 6090/10, k. ú. Vinohrady na Bytové družstvo Bratislava III., Kominárska 6, Bratislava.

Hlavné mesto k problematike pochôdznych terás dalo vypracovať právnu analýzu, na základe ktorej konštatuje, že: komunikácie, t. j. pochôdzne terasy ako súčasť strechy garáží v súkromnom vlastníctve, slúžia svojim stavebno-technickým vyhotovením ako prechod peši pre vlastníkov bytov v bytovom dome L. Dérera 2 a zároveň uvedená strecha garáží slúži obyvateľom ako dostupné miesto na parkovanie. Pochôdzne terasy a schody nespĺňajú kritériá miestnych komunikácií, pretože nie sú pozemnými stavbami všeobecne prístupnými, nie sú zaradené do siete miestnych komunikácií a ani neboli povolené ako miestne komunikácie v zmysle cestného zákona. Obec, t. j. hlavné mesto, a ani mestská časť nemajú zákonnú povinnosť opravovať ani udržiavať predmetné pochôdzne terasy, pretože nie sú miestnymi komunikáciami ani verejnými priestranstvami.

Pochôdzne terasy sú podľa § 2 ods. 4 zákona č.182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov „*Spoločnými časťami domu sa na účely tohto zákona rozumejú časti domu nevyhnutné na jeho podstavu a bezpečnosť a sú určené na spoločné užívanie, najmä základy domu, strechy, chodby, obvodové múry, priečelia, vchody, schodištia, spoločné terasy, podkrovia, povaly, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie a zvislé nosné konštrukcie.*“ Na základe uvedeného zákonného ustanovenia, ktoré jednoznačne určuje právny status spoločných terás ako spoločných častí domu, a ktoré nemožno samostatne prevádzkať ani nimi nakladať, nie je možné považovať hlavné mesto za dotknutého vlastníka/správcu uvedenej pochôdznej terasy, nakoľko bolo šetrením zistené, že pochôdzna terasa bola postavená a kolaudovaná pre iného vlastníka.

V zmysle uvedeného si Vám dovoľujeme oznámiť, že nakoľko sa podľa zistení jedná o súkromné vlastníctvo vlastníka/stavebníka „halových garáží“ a jeho právneho nástupcu, nemá hlavné mesto povinnosť opravovať pochôdznu terasu v súkromnom vlastníctve. V predmetnej veci Vám odporúčame obrátiť sa na stavebný úrad príslušnej mestskej časti, ktorá v súvislosti s pochôdznyimi terasami vyzve príslušného vlastníka stavby k náprave.

Na záver je potrebné uviesť, že hlavné mesto problematiku pochôdznych terás vníma ako jeden z hlavných problémov sídliskovej infraštruktúry. Zo svojho rozpočtu vyčlenilo čiastku, o ktorú sa je možné každoročne uchádzať. Upriamujeme Vašu pozornosť na „Dotačnú schému na pochôdzne terasy“, ktorú pod svojou gesciou zriadilo hlavné mesto, a ktorú zastrešuje sekcia výstavby magistrátu. Potrebné formuláre na podanie Žiadosti o grantové dotácie na rekonštrukciu verejnoprospešných prvkov pochôdznych terás v hlavnom meste sú zverejnené na webovej stránke <https://bratislava.egrant.sk>.