Informácia o aktuálnom stave konania vo veci „terás“ – pristavanej technickej vybavenosti v Petržalke.

Touto cestou predkladáme prehľad najvýznamnejších udalostí a krokov družstva vo veci pristavanej technickej vybavenosti (ďalej len PTV“) v Petržalke za rok 2024:

Dňa 26. 03. 2024 bolo družstvo prizvané na rokovanie o PTV uskutočnené na Magistráte hlavného mesta SR Bratislavy. Rokovanie viedla Ing. Kratochvílová – námestníčka primátora. Rokovania sa zúčastnil aj starosta mestskej časti BA - Petržalka (ďalej len „mestská časť“). Na tomto stretnutí zástupcovia hlavného mesta SR Bratislavy (ďalej len „mesto“) a mestskej časti prezentovali najmä pre mesto vypracované právne stanovisko v podobe „Memoranda“ k možnosti mesta vykonať rekonštrukciu PTV, ktoré vychádza z posúdenia PTV ako súčasti bytových domov. Aj v zmysle tohto Memoranda bol týmito účastníkmi stretnutia prezentovaný názor, že vlastníci bytov a nebytových priestorov nadobudli PTV do vlastníctva spolu s bytmi/ nebytovými priestormi. Uvedené má platiť pre všetky PTV.

Družstvo na tomto stretnutí prezentovalo svoje doterajšie konzistentné stanovisko spočívajúce v tom, že bez relevantných podkladov nie je možné tvrdiť o vlastníkoch bytových domov ako ani o družstve, že sú vlastníkmi PTV („terás“) a že takýto podklad družstvu doposiaľ predložený nebol. Družstvo opakovane aj na tomto stretnutí (pred tým niekoľkými písomnými podaniami adresovanými mestu) žiadalo, aby mu boli sprístupnené údajne dohľadané originály hospodárskych zmlúv uzavretých medzi Výstavbou hlavného mesta SR BA („ďalej len VHMB“) a Stavebným bytovým družstvom BA – Petržalka o prevode vlastníctva národného majetku - PTV (ďalej len „HZ“). Družstvo tiež uviedlo, že terasy podľa neho tvoria verejný priestor – prístupný a využívaný bez akýchkoľvek obmedzení po niekoľko desaťročí širokou verejnosťou. Družstvo tiež upozornilo, že otázku PTV (povahu a vlastníctvo) nie je možné riešiť plošne vo vzťahu k všetkým terasám jednotne. Informovalo, že samo kategorizovalo PTV do viacerých skupín. PTV, ktoré netvoria strechu garáží ani nebytových priestorov je podľa družstva možné považovať za samostatné stavby – napr. PTV Jungmannova – Vlastenecké námestie, ktorá ponad cestu pokračuje na Vavilovovu ulicu.

Zhrnutím obsahu právneho stanoviska prezentovaného vo vyššie uvedenom Memorande (poskytnutom družstvu elektronicky po stretnutí) v zjednodušenej forme je, že PTV *„sú súčasťou bytových domov“.* V Memorande sa okrem iného uvádza *„ ...v prípade sporného vlastníctva niektorej Terasy jednoznačne platí, že pokiaľ nie je Mesto (spolu)vlastníkom príslušného Bytového domu, nemôže byť ani (spolu)vlastníkom príslušnej Terasy. Vlastníkom Terasy sú totiž výhradne vlastníci Bytového domu.“*

Memorandum pripúšťa spochybnenie týchto záverov, iba vypracovaním stavebno – technického posúdenia v zmysle ktorého by terasa bola považovaná za samostatnú stavbu.

Dňa 11. 06. 2024 bolo zo strany mesta umožnené družstvu nahliadnuť originály vyššie uvedených HZ, ktorých dohľadanie bolo družstvu dané iba na vedomie- zaslaním rovnopisu podania adresovaného stavebnému úradu. Išlo o HZ týkajúce sa PTV nachádzajúcej sa pri bytových domoch Jungmannova 2,4; 6,8; 10,12;14,16;18,20 a Vlasteneckom námestí 7,8. Porovnaním z družstvu dostupnými kópiami už skôr doručenými mestom resp. mestskou časťou bolo možné konštatovať ich obsahovú zhodu.

V júni 2024 boli družstvu v krátkom časovom rozostupe vlastníkmi nahlásené dve udalosti – poškodenia PTV Jungmannova – Vlastenecké. námestie, ktoré ohrozovali život, zdravie a majetok širokej verejnosti (uvoľnený kus betónu v časti PTV pri Vl. námestí 7,8 a uvoľnená výstuž v časti PTV pri Jungmannova 10,12). Družstvo v predmetných veciach neodkladne konalo a s ohľadom na faktický a právny stav, v rámci plnenia všeobecnej prevenčnej povinnosti, sa písomným podnetom obrátilo na 1/príslušný stavebný úrad, aby konal aj keď je vlastník PTV neznámy, ako aj na 2/príslušné oddelenie policajného zboru. Súčasne dotknuté miesta samo aj opáskovalo.

S ohľadom na vyššie uvedené skutočnosti bolo na základe návrhu aparátu družstva predstavenstvom družstva schválené uzatvorenie Zmluvy o poskytnutí právnej pomoci vo veci „vlastníctva PTV Jungmannova – Vlastenecké námestie“ s vybranou advokátskou kanceláriou, ktorej predmetom bolo posúdenie, či na základe aktuálne dostupných podkladov (najmä vyššie uvedených HZ) mohlo dôjsť k platnému prevodu vlastníckeho práva z VHMB na družstvo ako aj posúdenie čo je PTV po právnej stránke v kontexte právneho posúdenia obsiahnutého v Memorande zo dňa 28. 09. 2023 vypracovaného pre mesto.

V čase keď už prebiehali rokovania s advokátskou kanceláriou t.j. v júli 2024 bolo družstvu doručené podanie mesta, ktorým družstvu „odstúpilo hodnotiacu správu spracovanú Žilinskou univerzitou v Žiline“ vypracovanú v 6/2024 (ďalej len „hodnotiaca správa“). Obsahom hodnotiacej správy, je aj podľa jej názvu, posúdenie možnosti diagnostík podľa jednotlivých špecifikovaných objektov“. Ku každej konkrétnej „terase“ (definovanej názvom ulice a orientačným číslom bytových domov priľahlých k terase) je výňatok z katastrálnej mapy, fotografie a text obsahujúci akýsi popis aktuálneho stavu terasy a definovanie potreby jej opravy. V závere sú jednotlivé nedostatky „terás“ zaradené do jednej zo skupín: 1/ Objekty, ktoré vyžadujú okamžitý zásah alebo uzavretie, 2/ Nutnosť podrobnej diagnostiky pred sanačnými úpravami....., 3/Miesta kde nie je možné vykonať podrobnejšiu diagnostiku nosnej konštrukcie terasy z dôvodu uzavretých objektov....., 4/ Miesta kde je možné uskutočniť bežnú údržbu, opravy, výmenu častí.... .

Následne bolo dňa 25.07.2024 družstvu na vedomie doručené aj podanie mesta – „Podnet na prijatie príslušných opatrení podľa Stavebného zákona ohľadom pochôdznych terás“. Podnet bol adresovaný stavebnému úradu a na vedomie bol zaslaný všetkým správcom podľa mesta zainteresovaných bytových domov. V podnete bolo uvedené, že mesto je vlastníkom len jednej PTV (Jasovská 1,3). Mesto podnetom vyzvalo stavebný úrad, aby v prípade ostatných PTV – „terás“ konalo v zmysle príslušných ustanovení Stavebného zákona. Hlavné mesto týmto podaním v podstate vyzvalo príslušný stavebný úrad na nariadenie uskutočnenia nevyhnutných úprav na stavbe, ktoré je vlastník povinný vykonať na svoje náklady *(§ 87 ods. 1 Stavebného zákona)* resp. na nariadenie neodkladných zabezpečovacích prác vlastníkovi stavby *(§ 94 ods. 1 Stavebného zákona),* opäť na náklady vlastníka stavby.

Posúdenie otázky vlastníctva ponechalo na stavebný úrad (ako posúdenie predbežnej otázky podľa § 40 Správneho poriadku), pričom však v podaní súčasne výslovne uviedlo, že „terasy predstavujú súčasti príslušných bytových domov, a ich vlastníkom sú preto tí, ktorým patrí hlavná stavba (vlastníci bytových a nebytových priestorov v príslušných bytových domoch)“.

O oboch týchto podaniach – ich obsahu (v prípade hodnotiacej správy s príslušnou časťou vzťahujúcou sa na ten ktorý bytový dom) boli vlastníci spravovaných domov

resp. objektov s nebytovými priestormi, ktorých sa to týkalo informovaní výveskami ako aj na schôdzach vlastníkov v priebehu jesene 2024.

Družstvo začiatkom decembra 2024 obdržalo od advokátskej kancelárie vypracovanú právnu analýzu, ktorá bola odprezentovaná zástupcami advokátskej kancelárie na decembrovom rokovaní predstavenstva spolu s návrhmi právnych krokov na zabezpečenie ochrany práv a oprávnených záujmov družstva.

Na základe a v zmysle záverov vypracovanej právnej analýzy ***„nie je daný spôsobilý právny titul preukazujúci nadobudnutie vlastníckeho práva k PTV Bytovým družstvom Petržalka. Hospodárske zmluvy, ktorých originály boli v roku 2023 dohľadané hlavným mestom, vzhľadom na v právnej analýze konkrétne uvedené dôvody, nie sú spôsobilým právnym titulom na nadobudnutie vlastníckeho práva k PTV Bytovým družstvom Petržalka“.***

Právna analýza sa tiež venovala právnemu posúdeniu PTV v kontexte záverov Memoranda, pričom advokáti **dospeli k záveru, že *„PTV je právne samostatnou vecou, ktorá nie je súčasťou bytového domu ani jeho príslušenstvom či prístavbou k bytovému domu“.*** Súčasťou a podkladom právnej analýzy vypracovanej pre družstvo v tejto časti bol aj znalecký posudok vypracovaný znalcom v odbore stavebníctvo (Ing. Ondrej Sova), ktorý posudzoval PTV po stavebno-technickej stránke.

Zo záverov právnej analýzy, ktorú má aktuálne družstvo k dispozícii (konkrétne pre PTV Jungmannova – Vlastenecké námestie) **možno konštatovať, že PTV ako samostatná vec nie je vo vlastníctve družstva, ale ani vo vlastníctve vlastníkov bytov a nebytových priestorov z bytových domov nachádzajúcich sa pri týchto PTV** (platí pre PTV, ktoré netvoria strechu garáží ani nebytových priestorov - VOV) .

Toto právne posúdenie plne korešponduje s družstvom prezentovanými závermi uvedenými v rôznych skorších písomných stanoviskách družstva, ktorými reagovalo na rôzne skoršie podania stavebného úradu, mestskej časti ako aj mesta vo veci PTV.

Dňa 17. 12. 2024 bolo príslušnému stavebnému úradu zaslané stanovisko, ktorým družstvo v zmysle záverov právnej analýzy reagovalo predovšetkým na vyššie uvedené podanie mesta adresované ako podnet stavebnému úradu, ale aj ďalšie skoršie dokumenty (napr. vyššie uvedené memorandum, hodnotiaca správa a ďalšie dokumenty a podania zo skorších rokov), ktorými mesto navodzuje zdanie, že otázka vlastníctva PTV je jednoznačne vyriešená – vlastníkmi sú v prípade všetkých PTV vlastníci bytových domov k terase priľahlých, lebo táto je ich súčasťou.

Družstvo bude v ďalšom období postupovať v zmysle záverov vypracovanej právnej analýzy a v nej navrhnutých právnych krokov, berúc aj naďalej do úvahy všetky osobitosti tej ktorej PTV a jej faktický aj právny stav vyplývajúci z družstvu dostupných podkladov.

Ing. Ildikó Zórádová
predsedníčka predstavenstva
Bytového družstva Petržalka