Zápisnica z verejného zhromaždenia občanov obce Veľký Lapáš, konaného 13.09.2021, o 17:00 hod. v Kultúrnom dome vo Veľkom Lapáši.

Program:

1. Otvorenie.
2. Voľba predsedu, zapisovateľa.
3. Výstavba „8 rodinných domov vo Veľkom Lapáši“ na pozemkoch parc. č. 1253/3, 1253/16, 1253/1, 1253/32, 1253/24, 1253/25 – investor fi LUMISA s.r.o., Podvinohrady 508, Veľké Zálužie.
4. Záver

1. Otvorenie

Ing. Roman Švihorík – poslanec obecného zastupiteľstva Obce Veľký Lapáš a predseda Komisie výstavby, územného plánovania a životného prostredia, privítal všetkých zúčastnených na verejnom zhromaždení a prečítal program zasadnutia. Vyzval pozvaného zástupcu spoločnosti Lumisa, s.r.o., zástupcu Okresného úradu – odbor výstavby a bytovej politiky a zástupcu Úradu pre ochranu ľudských práv. Zástupcovia vyzvaných organizácií sa nedostavili.

2. Voľba predsedu, zapisovateľa.

Predsedom zhromaždenia - Ing. Roman Švihorík.

Zapisovateľkami: Ing. Katarína Ballová a Jana Šášiková. Boli určené dve zapisovateľky z dôvodu pravdivosti zachytených faktov, postrehov.

3. Výstavba „8 rodinných domov vo Veľkom Lapáši“ na pozemkoch parc. č. 1253/3, 1253/16, 1253/1, 1253/32, 1253/24, 1253/25 – investor fi LUMISA s.r.o., Podvinohrady 508, Veľké Zálužie.

Pán Švihorík: podrobne vysvetlil problematiku žiadosti výstavby nových rodinných domov na Golianovskej ulici, v areáli rezidencie bytoviek. Vyzval p. starostku, ako štatutárneho zástupcu obce a stavebného úradu, aby faktami zhrnula a vysvetlila skutočnosti týkajúce sa predmetnej výstavby.

Pani starostka: V priebehu 3 posledných rokov sa obec snaží získať spoločné stanovisko k tejto výstavbe. V roku 04/2017 požiadala spol. Lumisa o povolenie výstavby 4 bytových domov. Predložila návrh na výstavbu 4 bytových domov s počtom 6 bytových jednotiek v každom bytovom dome. Tento návrh obecné zastupiteľstvov r. 2018 neschválilo. Po nástupe nového zastupiteľstva v r. 2018, predložila spol. Lumisa návrh na výstavbu 8 rodinných domov. Podľa projektovej dokumentácie išlo o bytové domy, ako nám metodicky vysvetlil nadriadený orgán OU odbor výstavby a bytovej politiky. V novom návrhu nazvali bytový dom - dvojdom. Po úprave projektovej dokumentácie tento dvojdom by mal 2 vchody, 3 byty z jedného vchodu a 3 byty z druhého vchodu. Od začiatku sme sa snažili vysvetliť spol. Lumisa, že takáto výstavba nie je v súlade s územným plánom obce, čo je podstatou našej nezhody. Počas 3 rokov sme 5 krát zamietli žiadosť spoločnosti Lumisa. Tieto naše zamietnutia Okresný úrad, odbor výstavby a bytovej politiky zrušil a uložil obci nové prerokovanie a rozhodnutie. Stavebná agenda spoločnosti Lumisa bola vždy upravená iba v malých detailoch. Napr. rozdelili schodisko a rôzne, odstránili priečku v byte ... Na pozemku 2634 m2 chce spoločnosť postaviť „8 RD“, v ktorých by bolo 24 bytových jednotiek. Každý dom by bol na pozemku o rozlohe 329 m2,

v ktorom by boli 3 byty. Obec s tým nesúhlasí, pretože v územnom pláne sú uvedené záväzné regulatívy, čo je možné postaviť na konkrétnej ploche. Napríklad chýba zeleň, plochy pre umiestnenie kontajnerov na odpad a priestor na parkovacie miesta. Ďalším problémom je odtok dažďovej vody a veľa ďalších problémov spojených s týmto druhom výstavby. Pani starostka prečítala podnety, problémy občanov, ktoré boli spísané pred rokom, ktorý bol podaný obyvateľmi už existujúcich bytových domov v danej lokalite „rezidencie“.

Spoločnosť Lumisa postúpila tento spis na Okresnú prokuratúru. Prišla odpoveď – podnet bol vyhodnotený ako nedôvodný, odložený.

Spoločnosť Lumisa zaslala podnet aj na „Kanceláriu ochrancu práv“ – v ktorom bolo konštatované , že obec porušuje práva pre slobodné podnikanie a marí investičný zámer spoločnosti Lumisa. Tiež podal podnet na Policajný zbor SR – za zneužitie právomoci verejného činiteľa. Vzhľadom na náročnosť a obsiažnosť problematiky sme tieto konania postúpili na riešenie právnikovi.

Pani Bartová: vysvetlila problematiku z technickej stránky. Zdôraznila, že pre každú obec je územný plán zákonom, ktorý je sčasti smerný a sčasti záväzný, ale vyjadruje verejný záujem obce, obec je povinná týmto plánom sa riadiť.

V záväznej časti ÚP je napr. zadaná veľkosť pozemkov. Pozemok má mať 6 - 10 árov pod jedným rodinným domom. V rodinnom dome môžu byť max. 2 nadzemné podlažia. Podaný návrh má 2 nadzemné podlažia a obyvateľné podkrovie.

Podaná žiadosť niektoré kritériá nespĺňa. Nespĺňa ani kritérium zelene – pri výstavbe je určený pomer zastavanosti a zelene 30/70 % . V projekte sú uvedené ako zeleň spevnené plochy so zatrávňovacími betónovými dlažbami, čo nepovažujeme za zeleň – toto je tiež nesúlad s územným plánom obce.

Žiadame už 3 roky od spoločnosti Lumisa, aby uviedol plány do súladu s územným plánom obce. Spoločnosť urobí v projekte kozmetickú zmenu a napíše, že je to v súlade s územným plánom.

Parkovacie miesta – spoločnosť Lumisa poskytuje 7 parkovacích miest pre 6 rodín. Norma je 1,5 parkovacieho miesta. Rodinný dom má mať svoje parkovacie miesto, spoločnosť Lumisa tvrdí, že plocha je dostatočná.

Je taktiež problém s odvozom odpadov, pre každý RD sú určené 4 smetné nádoby, nie je riešené ich umiestnenie na pozemku RD. Investor ani v tejto novej výstavbe nerieši výstavbu komunikácie ani chodníka.

4. Diskusia

P. Turček – súhlasí so spoločnosťou Lumisa, výstavba je veľmi vhodná pre obec. Chce, aby sa čím viac stavalo v obci Veľký Lapáš, túto diskusiu považuje za neplnohodnotnú, keďže sa jej nezúčastnil aj projektant rodinných domov.

P. starostka - na verejné zhromaždenie sme pozvali spol. Lumisa, aby vysvetlila podrobnosti výstavby. Nemôžeme poskytovať niektoré informácie, iba tie, ktoré nám povoľuje zákon. Ostatné informácie sú len pre účastníkov konania.

Obec sa prudko rozvíjala v zastavanosti, avšak chýba infraštruktúra. V nových častiach je potrebné vybudovať osvetlenie, nie sú dobudované cesta. Obecné zastupiteľstvo sa snaží usmerňovať rozvoj v obci. Výstavba znamená aj stavať školy, škôlky, chodníky, cesty a všetku ostatnú potrebnú infraštruktúru. V tomto momente – náš územný plán niektoré veci nepovoľuje. V súčasnosti obecné

zastupiteľstvo schválilo stavebnú uzáveru na niektoré lokality, momentálne je odvolanie na OU odbor výstavby a bytovej politiky, pretože spol. Lumisa podala odvolanie.

Pán Ing. Švihorík – obec nechce zastaviť výstavbu spol. Lumisa, obec chce, aby výstavba bola v súlade s územným plánom obce a dodržaním zákonnosti.

P. Pilka Jaroslav – súhlasí s výstavbou v obci – ale rovnomerne priamo v obci, nielen v jednej lokalite. Ďalej je potrebné podporiť napr. výstavbu jedálne pre žiakov školy. Nesúhlasí s takým typom výstavby, kde majú obyvatelia málo zelene.

P. Šrank Ladislav – denne mu prejde pred domom neúnosné množstvo automobilov. Obec dáva veľa stavebných povolení. O 5 rokov už nebude miesto pre nové stavby. Čo sa týka bytových domov nesúhlasí, aby sa za zeleň považovali zatrávňovacia dlažba. Nie je to ani zeleň, ani parkovisko.

P. Karenovič – na podnet, ktorý obyvatelia bytových domov poslali obci, ešte nedostali vyjadrenie. Upozornil na značné nezhody v parkovaní medzi obyvateľmi už existujúcich bytových domov, pretože dnes v priemere každá rodina má 2 až 3 autá a nemajú miesto na parkovanie v tejto lokalite rezidencie. Ďalej nie sú doriešené miesta pre smetné nádoby. Vzhľadom k týmto problémom ceny ich nehnuteľností klesajú.

P. starostka - na daný podnet od občanov sa vyjadrí. Spol. Lumisa po vyzvaní neprejavila záujem riešiť tieto problémy v časti bytoviek. Keď sme sa informovali na nadriadenom orgáne, boli sme upozornení, že obec nemala skolaudovať tieto bytové domy.

Chýbajúca zeleň v tejto časti by sa dala vyriešiť vysadením zelene na vedľajšom pozemok, ktorý je cca 2500 m2, avšak je to majetok spol. Lumisa, ktorá chce využiť tento pozemok pre nový stavebný zámer. V minulosti propagovaný predaj „príjemné bývanie s oddychovou zónou“ by tak po rokoch túto skutočnosť splnilo. Preto obec trvá na tom, aby sa už nová výstavba realizovala s predpísaným podielom zelenej plochy, s dostatočným počtom parkovacích miest podľa noriem, s miestami pre kontajnery, uvolnením priestorov pre zeleň v časti existujúcich bytových domov. Predišlo by sa takým problémom ako je v súčasnosti - spol. Envigeos odmieta vývoz kontajnerov z tejto obytnej časti, nakoľko smetné nádoby nemajú pevné stojisko a sú často zaborené v pôde, v blate.

P. Pavol Bobek – dotazuje sa, ako mohli byť tieto byty skolaudované, keď nie sú splnené normy parkovania, normy zelene, normy so smetnými nádobami, svetelno-technické normy.

P. starostka – k tomu sa neviem vyjadriť, nebola som v tom období zástupcom obce.

P. Bartová - v novom projekte bol predložený svetelno-technický posudok, ktorý normy spĺňa.

P**.** Duchoňová – dotazuje sa, či výstavba bytoviek bola zrealizovaná podľa projektovej dokumentácie, či investor dodržal projektovú dokumentáciu. Poukazuje na ignoráciu všetkých podnetov, ktoré boli zaslané obyvateľmi bytoviek spoločnosti Lumisa.

Ak podľa projektovej dokumentácie nezrealizoval zeleň ako je dané, tak nech vedľajší pozemok použije ako zeleň. Mal by dobudovať 70 percent zelene. Investor jednu časť uzatvoril, my však nesúhlasíme. Pri spodných bytovkách nie je absolútne žiadna zeleň.

P. starostka – projektová dokumentácia na obecnom úrade je, projekty máme k dispozícii, dá ich preveriť.

P. Trebatická – je obyvateľkou bytovky. Ak bytovky prešli kolaudáciou a nemali byť skolaudované v tomto stave, vieme túto chybu niekomu zosobniť? Obyvatelia bytoviek reálne nemajú iný dôkaz,

iba sľuby zástupcu spoločnosti Lumisa pri kúpe bytu o dobudovaní celého priestoru. V rámci technických noriem, malo by sa žiadať o dobudovanie zelene.

P. starostka – obec nemôže zasahovať do týchto nehnuteľností, právny vzťah je medzi majiteľmi a spoločnosťou Lumisa. Vyhľadáme dokumentáciu bytoviek, oslovíme právnika.

P. Bibeň – pýta sa, ako môže príjazdová cesta k bytovkám spĺňať požiarne predpisy.

P. starostka – cesty a pozemky patria spoločnosti Lumisa. Vyhľadáme dokumentáciu, zápisnice týkajúce sa výstavby bytoviek.

P. Turček – pýta sa, ako je vyriešená doprava, križovatky v obci. Poukazuje na chybný predaj v minulom období pozemku fy. JSM.

P. Berec - prvé 2 bytovky sa stavali v súlade s dokumentáciou. Pri ďalších dali poslanci námietku, zamietli ďalšiu výstavbu, ale na Okresnom úrade si to investor „pretlačil". Vtedajší pán starosta na stretnutí poslancov oznámil, že prišlo rozhodnutie z Okresného úradu, že musí výstavbu schváliť.

P. starostka - čo sa týka nápravy výstavby bytoviek, zistené vady po predaji, stavebný úrad nemá oprávnenie kontrolovať stavby, v akom sú stave. Právny vzťah je medzi vlastníkmi a investorom. My ako obec môžeme kontrolovať, ak nehnuteľnosť vlastní spoločnosť a túto nehnuteľnosť neudržiava. Obec nemôže vstupovať do sporu medzi majiteľmi a investorom.

P. Bibeň – problémom je aj to, že v bytovkách nemajú správcu, je tam napr. nefunkčné osvetlenie a veľa ďalších nedostatkov.

P. starostka - byty sú vo vlastníctve občanov a cesty a pozemky sú vo vlastníctve spol. Lumisa. Obec zašle podnet, že sa spol. Lumisa nestará o údržbu komunikácií. Toto je postoj spol. Lumisa. Sú investori, ktorí sa o svoje komunikácie starajú, udržiavajú ich. Vyhľadáme všetku dokumentáciu, aj archívnu, zorganizujeme stretnutie zástupcov, ohlásime právničku a dohodneme ďalší postup.

P. Turček - všetko by mal doriešiť právnik.

P. Tichánska - je priama suseda s pozemkom spol. Lumisa. Pozemky sú zaburinené, voda z pozemku jej tečie do dvora. Žiadala spol. Lumisa, aby jej odkanalizoval pozemok, odpoveď jej však neprišla.

P. starostka - vyzveme spol. Lumisa na odburinenie pozemku.

P. Halás Martin – všetci sa zhodujeme na tom, aktuálny stav by bol určite preverovaný. Spol. Lumisa neodpovedá, nekomunikuje, ignoruje sťažnosti. Je presvedčený o tom, že ak by sa na prokuratúru poslal podnet, spísalo sa trestné oznámenie, prípad by určite vyšetrovali, odporúča podať podnet na Okresnú prokuratúru.

P. Švihorík – obec ponúkne konzultácie právničky, podať podnet však musia majitelia bytov.

P. Levický – v minulosti sa spisovala petícia, starosta petíciu podporoval, avšak stavebné povolenie i kolaudáciu podpísal. Pýta sa, či p. Kopečný, ktorý zastupuje spol. Lumisa nie je štátny zamestnanec.

P. starostka - v dokumentácii máme splnomocnenie – zastupovanie spol. Lumisa p. Kopečným.

P. Bradáčová - zaujímalo by ju kde bude zeleň k plánovaným rodinným domom.

P. starostka – v návrhu je v tesnej blízkosti objektov na malom priestore formou zatrávňovacej dlažby, s čím obec nesúhlasí.

P. starostka – v súčasnom územnom pláne môže mať rodinný 2 nadzemné podlažia. Momentálne prebieha stavebná uzávera a v novom územnom pláne budú max. 2 podlažia, jedna bytová jednotka.

P. Levický - bývalý starosta povedal, že projektant pán Borguľa nesúhlasil s výstavbou bytových domov a napriek tomu sa bytovky schválili a skolaudovali. Touto výstavbou sú aj nehnuteľnosti na Golianovskej ulici znehodnotené, trhová hodnota nehnuteľností je nižšia.

5. Záver

P. Švihorík – poďakoval všetkým prítomným za účasť a ukončil verejné zhromaždenie.

Zapísala:

Jana Šášiková .....

Ing. Katarína Ballová .....

Vo Veľkom Lapáši, dňa 13.09.2021

Predseda zhromaždenia: Ing. Roman Švihorík .....