

Číslo konania

ÚVaŽP/3304/47136/2023/NOVO

Malacky

12. 12. 2023

Vybavuje

JUDr. Adriana Novotná

KOLAUDAČNÉ ROZHODNUTIE

Účastník konania:

1. navrhovateľ: Atops Development Corvus s.r.o., Mlynské Nivy 48, 821 09 Bratislava

Prizvaní:

2. projektant: Ing. arch. Roman Hájek, ART OF SPACE s.r.o., Michalská 7, 811 01 Bratislava

3. dodávateľ: ADU spol. s r.o., Kopčianska 65, 851 01 Bratislava

Dotknuté orgány:

4. Okresný úrad Malacky, OSoŽP, štátna správa odpadového hospodárstva, Záhorácka 60A, 901 01 Malacky

5. Inšpektorát práce Bratislava, Za kasárňou 3, 832 31 Bratislava

6. Regionálny úrad verejného zdravotníctva Bratislava, Ružinovská 8, P.O.BOX 26, 820 09 Bratislava

7. Okresné riaditeľstvo hasičského a záchranného zboru v Malackách, Legionárska 882, 901 01 Malacky

Mesto Malacky ako vecne, miestne a správne príslušný stavebný úrad v zmysle § 117 ods. 1 a §77 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov (ďalej len "stavebný úrad"), na podklade vykonaného konania podľa § 80 až § 81b stavebného zákona a postupom podľa § 82 ods. 1 stavebného zákona v súčinnosti s § 81 ods. 4 stavebného zákona a podľa § 20 Vyhlášky Ministerstva životného prostredia Slovenskej republiky č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona

povoľuje užívanie

názov stavby: Bytový dom Corvus, v objektovej skladbe SO 102 Bytový dom, SO 111 Sadové úpravy (v rozsahu pre SO 102 Bytový dom)

navrhovateľ: Atops Development Corvus s.r.o., Mlynské Nivy 48, 821 09 Bratislava, IČO: 51 440 172

miesto stavby: ul. Na Majeri, na pozemkoch parc. reg. C KN č. 30005/178, 30005/117, 30005/118, 30005/168, 30005/169, 30005/170, 30005/171, 30005/172, 30005/173, 30005/174, 30005/217 v k. ú. Malacky

účel stavby: pozemná stavba, bytová budova, v zmysle § 43b ods. 1, písm. a) stavebného zákona – bytový dom.

Mesto Malacky, stavebný úrad, vydal dňa 19.09.2019 pod č. ÚVaŽP/40861/3146/2019/Bub stavebné povolenie na stavbu „Bytový dom Corvus: SO 101 Bytový dom, SO 102 Bytový dom, SO 105 Objekt smetníkov, SO 111 Sadové úpravy“, na pozemku parc. reg. C KN č. 30005/1 v k. ú. Malacky, právoplatné dňa 31.10.2019. Dňa 28.06.2022 vydalo mesto Malacky, stavebný úrad, rozhodnutie č. ÚVaŽP/61/33851/2022/HOR, právoplatné dňa 05.08.2022, ktorým sa povoľuje zmena stavby pred jej dokončením. Následne vydalo mesto Malacky, stavebný úrad, rozhodnutie č. ÚVaŽP/2895/438608/2023/BACS zo dňa 07.11.2023, právoplatné dňa 09.11.2023, ktorým sa povoľuje zmena stavby pred dokončením.

K stavbe Bytový dom Corvus bolo vydané kolaudačné rozhodnutie pre stavebné objekty „SO 103 Komunikácie a chodníky a SO 104 Parkovacie Plochy pre II. etapu“ č. j. ÚVaŽP/2498/36618/2023/GRE zo dňa 18.08.2023, ktoré

nadobudlo právoplatnosť 06.09.2023 a kolaudačné rozhodnutie pre stavebné objekty „Dodatočných 17 parkovacích státi pre SO Corvus“ ÚVaŽP/3080/45794/2023/GRE zo dňa 27.11.2023, právoplatné dňa 08.12.2023; kolaudačné rozhodnutie č. OU-MA-OSZP-2023/020776-004 zo dňa 24.07.2023, ktoré nadobudlo právoplatnosť 08.08.2023, pre stavebné objekty „SO 106 Prípojky vodovodu, SO 101.11 Dažďová kanalizácia pre SO 102, SO 102.11 Dažďová kanalizácia pre SO 102, 102.8.2 prípojka vodovodu SO 102“, ktorá je súčasťou hlavnej stavby „Bytový dom Corvus“. Mesto Malacky, stavebný úrad, vydal dňa 04.02.2022 rozhodnutie č. ÚVaŽP/76/3455/2022/HOR, právoplatné dňa 08.02.2022, ktorým sa povoľuje užívanie stavebných objektov „SO 101A Bytový dom, SO105 Objekt smetníkov, SO 11 Sadové úpravy (v rozsahu pre SO 101A Bytový dom)“.

Základné údaje o stavbe SO 102 Bytový dom:

Počet bytov: 23

Počet apartmánov: 11

Zastavaná plocha: 816,57 m²

Pozemky prisluchajúce k bytom SO 102: 755,97m²

Počet nadzemných podlaží: 4

Počet podzemných podlaží: 0

Stavba obsahuje byty:

1 – izbové: 2

2 – izbové: 11

3 – izbové: 9

4 – izbové: 1

Pivnice: počet pivníc SO 102 - 35 pivníc

1.NP: 30,16 m² – 11 ks

2.NP: 31,47 m² – 12 ks

3.NP: 31,61 m² – 12 ks

Výmera pivníc celkovo: 93,24 m²

Spoločné priestory:

Prestrešený vstup: 10,91 m²

Zádverie: 5,01 m²

Chodby:

1.NP: 70,91 m²

2.NP: 66,15 m²

3.NP: 66,15 m²

4.NP: 34,33 m²

Schodisko:

1.NP: 14,31 m²

2.NP: 14,31 m²

3.NP: 14,31 m²

4.NP: 5,00 m²

Výťah: 3,07 m²

Miestnosť upratovačky: 1,17 m²

Priestor správcu: 3,73 m²

Celkové úžitkové plochy : Objekt SO 102:

I.N.P.: /6 bytov + 3 apartmán, 11 PK/

SO02.A1 – 2 – izbový - 51, 93 m² + PK 2,75 m² + pozemok 70,59 m² / z toho terasa 12,24 m²/

SO02.B1 – 3 – izbový - 75,50 m² + PK 2,77 m² + pozemok 91,71 m² / z toho terasa 12,24 m²/

SO02.C1 – 2 – izbový - 51,96 m² + PK 2,77 m² + pozemok 63,12 m² / z toho terasa 12,24 m²/

SO02.D1 – 2 – izbový - 51,83 m² + PK 2,77 m² + pozemok 58,36 m² / z toho terasa 12,24 m²/

SO02.E1 – 3 – izbový - 82,16 m² + PK 2,77 m² + pozemok 157,18 m² / z toho terasa 12,24 m²/

SO02. F1– 3 – izbový - 82,94 m² + PK 2,76 m² + pozemok 194,75 m² / z toho terasa 16,44 m²/

SO02.AP.A1 - apartmán: 43,72 m² + PK 2,77 m² + pozemok 31,58 m² / z toho terasa 12,24 m²/

SO02.AP.B1 - apartmán: 43,71 m² + PK 2,77 m² + pozemok 31,75 m² / z toho terasa 12,24 m²/

SO02.AP.C1 - apartmán: 46,98 m² + PK 2,77 m² + pozemok 56,93 m² / z toho terasa 12,24 m²/
PK.SO02.A4 – 2,77 m² prislúcha k bytu na IV.N.P.: SO02.A4
PK.SO02.B4 – 2,64 m² prislúcha k bytu na IV.N.P.: SO02.B4

Spolu: byty 396,32 m² + apartmán 134,41 m² + PK 30,16 m² + pozemky 755,97 m²/ z toho terasy 114,36 m²

2.N.P.: /7 bytov + 3 apartmán, 12 PK/

SO02.A2 – 2 – izbový - 52,28m² + PK 2,75 m² + balkón 9,94 m²
SO02.B2 – 2 – izbový - 52,34 m² + PK 2,77 m² + balkón 8,81 m²
SO02.C2 – 1 – izbový - 44,01 m² + PK 2,77 m² + balkón 6,72 m²
SO02.D2 – 2 – izbový - 52,32 m² + PK 2,77 m² + balkón 8,81 m²
SO02.E2 – 2 – izbový - 52,19 m² + PK 2,77 m² + balkón 8,81 m²
SO02. F2– 3 – izbový - 82,77 m² + PK 2,76 m² + terasa 26,94 m²
SO02. G2– 3 – izbový - 83,31 m² + PK 2,87 m² + terasa 17,21 m²
SO02.AP.A2 - apartmán: 43,99 m² + PK 2,77 m² + balkón 5,41 m²
SO02.AP.B2 - apartmán: 43,98 m² + PK 2,77 m² + balkón 5,41 m²
SO02.AP.C2 - apartmán: 47,41 m² + PK 2,77 m² + balkón 5,41 m²
PK.SO02.C4 – 2,64 m² prislúcha k bytu na IV.N.P.: SO02.C4
PK.SO02.AP.A4 – 1,21 m² prislúcha k apartmánu na IV.N.P.: SO02.A4 - apartmán

Spolu: byty 419,22 m² + apartmán 135,38 m² + PK 31,62 m² + terasy 44,15 m²+ balkóny 59,32 m²

3.N.P.: /7 bytov + 3 apartmán, 12 PK/

SO02.A3 – 2 – izbový - 52,28m² + PK 2,75 m² + balkón 9,94 m²
SO02.B3 – 2 – izbový - 52,34 m² + PK 2,77 m² + balkón 8,81 m²
SO02.C3 – 1 – izbový - 44,01 m² + PK 2,77 m² + balkón 6,72 m²
SO02.D3 – 2 – izbový - 52,32 m² + PK 2,77 m² + balkón 8,81 m²
SO02.E3 – 2 – izbový - 52,20 m² + PK 2,77 m² + balkón 8,81 m²
SO02. F3– 3 – izbový - 82,75 m² + PK 2,76 m² + terasa 26,94 m²
SO02. G3– 3 – izbový - 83,30 m² + PK 2,87 m² + terasa 17,22 m²
SO02.AP.A3 - apartmán: 44,00 m² + PK 2,77 m² + balkón 5,41 m²
SO02.AP.B3 - apartmán: 43,98 m² + PK 2,77 m² + balkón 5,41 m²
SO02.AP.C3 - apartmán: 47,41 m² + PK 2,77 m² + balkón 5,41 m²
PK.SO02.AP.B4 – 2,77 m² prislúcha k apartmánu na IV.N.P.: SO02.AP.B4 - apartmán
PK.S. – 1,22 m² voľná kobka

Spolu: byty 419,20 m² + apartmán 135,39 m² + PK 31,76 m² + terasy 44,16 m²+ balkóny 59,32 m²

4.N.P.: /3 bytov + 2 apartmán/

SO02.A4 – 3 – izbový - 95,79 m² + terasa 28,87 m² + zelená strecha 3,22 m²
SO02.B4 – 3 – izbový - 76,24 m² + terasa 20,23 m²
SO02.C4 – 4 – izbový - 94,69 m² + terasa 21,41 m² + zelená strecha 20,97 m²
SO02.AP.A4 - apartmán: 44,18 m² + terasa 15,10 m² + zelená strecha 7,70 m²
SO02.AP.B4 - apartmán: 56,82 m² + terasa 13,87 m² + zelená strecha 9,60 m²

Spolu: byty 266,72 m² + apartmán 101,00 m² + terasy 99,48 m²+ zelené strechy 41,49 m²

Pre užívanie stavby stanovuje mesto Malacky, stavebný úrad, podľa § 82 ods. 1, 2 stavebného zákona a § 20 vyhlášky 453/2000 Z.z. ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona tieto podmienky:

- Vlastník stavby/prevádzkovateľ je povinný užívať na účel uvedený v tomto rozhodnutí. V prípade zmeny užívania stavby je povinný požiadať stavebný úrad o povolenie v zmysle ustanovení stavebného zákona.
- Vlastník stavby/prevádzkovateľ je povinný starať sa o riadnu údržbu stavby a udržiavať ju v dobrom technickom stave tak, aby jej užívaním nedochádzalo k znečisťovaniu životného prostredia.
- Počas užívania budú dodržané požiarnebezpečnostné a hygienické predpisy a slovenské technické normy.
- Vlastník stavby/prevádzkovateľ zabezpečí plnenie ustanovení legislatívnych predpisov platných na úseku odpadového hospodárstva.

- Následné revízie a skúšky vedení a zariadení vykonávať v zmysle platných STN.

Odôvodnenie

Spoločnosť Atops Development Corvus s.r.o., Mlynské Nivy 48, 821 09 Bratislava, IČO: 51 440 172 podala dňa 13.11.2023 na mesto Malacky, stavebný úrad, návrh na vydanie kolaudačného rozhodnutia pre stavbu „Bytový dom Corvus“ v objektovej skladbe SO 102 Bytový dom, SO 111 Sadové úpravy (v rozsahu pre SO 102 Bytový dom) na pozemkoch parc. reg. C KN č. 30005/178, 30005/117, 30005/118, 30005/168, 30005/169, 30005/170, 30005/171, 30005/172, 30005/173, 30005/174, 30005/217 v k. ú. Malacky. Uvedeným dňom začalo kolaudačné konanie.

Stavebný úrad oznámil v súlade s ustanovením § 80 stavebného zákona listom č.j. ÚVaŽP/3304/450606/2023/BACS dňa 20.11.2023 začatie kolaudačného konania známym účastníkom konania a dotknutým orgánom. Na prejednanie návrhu súčasne nariadil ústne pojednávanie spojené s miestnym zisťovaním na deň 07.12.2023. Oznámenie o začatí konania bolo doručené všetkým pozvaným účastníkom konania ako aj dotknutým orgánom riadne a včas. Stavebný úrad v oznámení o konaní upozornil účastníkov konania a dotknuté orgány, že svoje námietky a stanoviská môžu vzniesť najneskôr na ústnom pojednávaní, inak sa na neprihliadne. V priebehu konania neboli vznesené žiadne námietky ani pripomienky.

Stavebný úrad v oznámení nesprávne uviedol rozsah objektivej skladby, a to neuviedol stavebný objekt SO 111 Sadové úpravy (v rozsahu pre SO 102 Bytový dom). Nakoľko stavebný úrad dospel k záveru, že sa jedná o drobný nedostatok v písaní, ktorý nemá vplyv na priebeh kolaudačného konania, túto skutočnosť nedooznamoval.

Z ústneho pojednávania a miestneho šetrenia na stavbe bol spísaný protokol s uvedením všetkých dôležitých skutočností a zistení stavebného úradu. Na ústnom pojednávaní sa zúčastnili účastníci konania tak, ako je uvedené v protokole. Stavebný úrad skonštatoval že stavba (v rozsahu podľa výroku tohto rozhodnutia) je uskutočnená v rozsahu podľa stavebného povolenia a dokumentácie overenej v stavebnom konaní a v konaniach o zmene stavby pred jej dokončením. Na obhliadke stavby neboli zistené závažné nedostatky brániace riadnemu užívaniu stavby. Voči uvedenému neboli zo strany prítomných vznesené žiadne námietky ani pripomienky.

Stavebný úrad skontroloval splnenie podmienok stavebného povolenia a vykonal kontrolu dokladov o výsledkoch predpísaných skúšok a dokladov o tom, že stavba a jej prevádzkové zariadenia sú spôsobilé na bezpečnú a plynulú prevádzku. Stavebný úrad v uskutočnenom konaní preskúmal či skutočné realizovanie stavby a jej užívanie nebude ohrozovať verejný záujem, predovšetkým z hľadiska ochrany života a zdravia osôb, životného prostredia, bezpečnosti práce a technických zariadení. Stavba vyhovuje všeobecným technickým požiadavkám na výstavbu. Z predložených dokladov o výsledkoch predpísaných skúšok vyplýva, že je schopná bezpečného užívania. V podmienkach tohto rozhodnutia stavebný úrad stanovil podmienky pre užívanie stavby.

Stavebný úrad preskúmal všetky podklady pre vydanie kolaudačného rozhodnutia, ktorými sú návrh na kolaudáciu s prílohami, stavebné povolenie, rozhodnutia, ktorými sa povoľujú zmeny stavby pred dokončením; protokol z ústneho pojednávania spojeného s miestnym šetrením; protokol o skúške vzorky vody; správa o odbornej prehliadke a odbornej skúške elektrického zariadenia – východisková (prípojka NN, byty, výt'ah, spoločné priestory); odborná prehliadka a odborná skúška bleskozvodného zariadenia – východisková; zápis o vykonaných skúškach – vykurovanie; protokol o skúške – vzduchotechnika; protokol o prevedení tlakovej skúšky rozvodu kanalizácie; protokol o prevedení tlakovej skúšky rozvodu vody; stavebný denník; dokumentácia k výt'ahu; zápis o odovzdaní a prevzatí stavby; doklady o overení vlastností stavebných výrobkov; zmluvy o pripojení, energetický certifikát; kolaudačné rozhodnutia pre čiastkové stavebné objekty, zmluva o výkone správy, kolaudačné rozhodnutie pre dažďovú kanalizáciu z parkovísk č. OU-MA-OSZP-2023/028649-003 zo dňa 23.11.2023, právoplatné dňa 24.11.2023; vyjadrenie Okresného úradu Malacky, odbor starostlivosti o životné prostredie, štátna správa odpadového hospodárstva č. j. OU-MA-OSZP-2023/027545-002 zo dňa 23.10.2023; oznámenie o neúčasti Inšpektorátu práce Bratislava, č. j. IPBA/IPBA_IPBA/KON/2023/5452-2023/20737 zo dňa 24.11.2023; záväzné stanovisko Regionálneho úradu verejného zdravotníctva Bratislava č. RÚVZBA/OHŽPaZ/16572/34978/2023 zo

dňa 07.12.2023; záväzné stanovisko Okresného riaditeľstva Hasičského a záchranného zboru v Malackách, č. j. ORHZ-MA1-2023/000948-002 zo dňa 06.12.2023; mesto Malacky, vytyčovací náčrt - vytýčenie priestorovej polohy stavby; geometrický plán, overený Okresným úrad Malacky, katastrálnym odborom pod č. G1-103/2022 dňa 09.02.2022.

Tým boli splnené všetky zákonné náležitosti a užívaním stavby nie je ohrozený život ani zdravie osôb, ani životné prostredie.

Na základe uvedených skutočností rozhodol stavebný úrad tak, ako je uvedené vo výrokovej časti rozhodnutia.

Správny poplatok bol zaplatený podľa zákona NR SR č. 145/1995 Zb. o správnych poplatkoch v znení neskorších predpisov bankovým prevodom v hodnote 530,- € zo dňa 14.11.2023.

Poučenie

Proti tomuto rozhodnutiu možno podať odvolanie podľa § 53 a § 54 správneho poriadku do 15 dní odo dňa jeho doručenia na mesto Malacky, Bernolákova 5188/1A, 901 01 Malacky.

Toto rozhodnutie je preskúmateľné súdom podľa Správneho súdneho poriadku (zákon č. 162/2015 Z.z.) až po vyčerpaní riadnych opravných prostriedkov.

JUDr. Ing. Juraj Říha, PhD.
primátor mesta

Doručuje sa

účastníkovi konania, dotknutým orgánom, prizvaným

, ,