

Mesto PEZINOK

Radničné námestie č. 7, 902 14 Pezinok

Stavebný úrad

V Pezinku, dňa 19.05.2020

Zn.: 5/76–Kol/1228-37586/2019-20

KOLAUDAČNÉ ROZHODNUTIE

Navrhovateľ: **Development In Slovak Investments, s.r.o., Myslenická 2/C, 902 01 Pezinok**
IČO: 34 109 099

podal dňa 09.12.2019 na Mesto Pezinok – stavebný úrad návrh na kolaudáciu objektu **SO 1201 Polyfunkčný dom 1**, Obchodná, Pezinok, (parc. č.: 5242/83, kat. úz.: Pezinok), ktorý je súčasťou stavby **Nákupné stredisko Pezinok Juh Sahara - Stavba č. 12 - dva polyfunkčné domy**.

Na stavbu bolo Mestom Pezinok vydané stavebné povolenie 5/72–SP/4918-31387/2016 dňa 15.12.2016.

Mesto Pezinok, ako príslušný stavebný úrad podľa § 117 ods. 1 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (ďalej len stavebný zákon) v znení neskorších predpisov, po preskúmaní návrhu a na základe ústneho pojednávania spojeného s miestnym zisťovaním konaného dňa 11.02.2020

podľa § 82 ods.1 stavebného zákona, §20 vyhlášky č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona a §46 a §47 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov

povoľuje užívanie

OBJEKTU:

SO 1201 Polyfunkčný dom 1

na pozemku parc. č.: **5242/83**

kat. úz.: **Pezinok**

ako súčasť stavby:

Nákupné stredisko Pezinok Juh Sahara - Stavba č. 12 - dva polyfunkčné domy Obchodná ul., Pezinok

Popis objektu: Jedná sa o bytový dom s podnikateľskými priestormi. Stavba pozostáva z 3 sekcií, jedna je sedempodlažná, dve sú päťpodlažné. Stavba je zastrešená plochou stavbou. Celkovo je zrealizovaných 36 bytov, 2 nebytové priestory – apartmány, 6 nebytových priestorov pre podnikanie bez konkretizácie, a 12 garáží. V každej sekcii sa nachádza kotolňa a spoločné nebytové priestory a príslušenstvo bytov. Súčasťou je napojenie stavby na IS – prípojky elektro a odberné plynové zariadenia na pozemkoch parc. č. 5242/84, 5242/88, 5242/196, 5242/197, 5242/198, 5242/188, 5242/85.

Prehľad bytov a nebytových priestorov:

podlažie	nebytový priestor	byt číslo	typ bytu	obytná plocha m ²	úžitková plocha m ²	Príslušenstvo pivničná kobka m ²	úžitková vrátane príslušenstva m ²	spoločné priestory m ²
I.NP	1 garáž A				24,18		24,18	
I.NP	2 garáž A				24		24	
I.NP	3 garáž A				24,29		24,29	
I.NP	4 garáž A				24,63		24,63	
I.NP	5 obchod				46,21		46,21	

I.NP	6 obchod				46,36		46,36	
I.NP	7 garáž B				24,33		24,33	
I.NP	8 garáž B				24,14		24,14	
I.NP	9 garáž B				24,4		24,4	
I.NP	10 garáž B				24,63		24,63	
I.NP	11 obchod				50,89		50,89	
I.NP	12 obchod				46,36		46,36	
I.NP	13 garáž C				24,33		24,33	
I.NP	14 garáž C				24,14		24,14	
I.NP	15 garáž C				24,4		24,4	
I.NP	16 garáž C				24,63		24,63	
I.NP	17 obchod				50,89		50,89	
I.NP	18 obchod				46,36		46,36	
I. NP								188,98
II.NP	19 apartmán				32,91	2,6	35,51	
III.NP	20 apartmán				32,91	2,6	35,51	
II.NP		1	3iz	76,57	94,7	2,55	97,25	
II.NP		2	3iz	71,25	89,32	2,55	91,87	
II.NP		13	2iz	55,48	72,71		72,71	
II.NP		14	2iz	43,92	52,69	1,61	54,3	
II.NP		15	3iz	69,93	88,94	1,61	90,55	
II.NP		25	3iz	69,93	88,94	1,61	90,55	
II.NP		26	1iz	22,84	36,55		36,55	
II.NP		27	3iz	69,13	88,71	1,61	90,32	
II.NP								80,79
III.NP		3	3iz	76,75	94,7	2,55	97,25	
III.NP		4	3iz	71,25	89,32	2,55	91,87	
III.NP		16	2iz	55,48	72,71		72,71	
III.NP		17	2iz	43,92	52,69	1,61	54,3	
III.NP		18	3iz	69,93	88,94	1,61	90,55	
III.NP		28	3iz	69,93	88,94	1,61	90,55	
III.NP		29	1iz	22,84	36,55		36,55	
III.NP		30	3iz	69,13	88,71	1,61	90,32	
III.NP								80,57
IV.NP		5	4iz	102,64	146,28	5,1	151,38	
IV.NP		6	3iz	70,74	88,8	5	93,8	
IV.NP		19	2iz	55,48	72,71		72,71	
IV.NP		20	2iz	43,92	52,51	1,61	54,12	
IV.NP		21	3iz	69,61	88,62	1,61	90,23	
IV.NP		31	3iz	69,61	88,62	1,61	90,23	
IV.NP		32	1iz	22,84	36,55		36,55	
IV.NP		33	3iz	68,93	88,51	1,61	90,12	
IV.NP								80,83
V.NP		7	4iz	102,64	146,28	5,1	151,38	
V.NP		8	3iz	70,8	88,8	5	93,8	
V.NP		22	2iz	55,48	72,71		72,71	
V.NP		23	2iz	43,92	52,51	1,61	54,12	
V.NP		24	3iz	69,61	88,62	1,61	90,23	

V.NP		34	3iz	69,61	88,62	1,61	90,23	
V.NP		35	1iz	22,84	36,55		36,55	
V.NP		36	3iz	68,93	88,51	1,61	90,12	
V.NP								80,83
VI.NP		9	4iz	102,64	146,28	5,1	151,38	
VI.NP		10	3iz	70,27	88,8	5	93,8	
VI.NP								24,01
VII.NP		11	4iz	102,64	146,28	5,1	151,38	
VII.NP		12	3iz	70,27	88,8	5	93,8	
VII.NP								24,01
CELKOM				2311,7	3665,47	81,56	3747,03	560,02

Pri miestnom zisťovaní boli vo vybudovanej stavbe zistené tieto nedostatky:

- Uvedené v stanovisku Inšpektorátu práce Bratislava
- Uvedené v stanovisku OR HaZZ v Pezinku

Odstránenie nedostatkov bolo písomne doložené súhlasným stanoviskom IP Bratislava a OR HaZZ v Pezinku.

Stanoviská dotknutých orgánov:

Okresný úrad Pezinok, odbor starostlivosti o ŽP, odpadové hospodárstvo – vyjadrenie č. OU-PK-OSZP-2020/002992 zo dňa 25.02.2020 – nemá námietky k predloženej dokumentácii v kolaudačnom konaní.

Okresný úrad Pezinok, odbor starostlivosti o ŽP, EIA – záväzné stanovisko č. OU-PK-OSZP-2020/001989-004 zo dňa 05.02.2020- Návrh na začatie kolaudačného konania vo veci stavby "Nákupné stredisko Pezinok Juh Sahara - Stavba č. 12 - dva polyfunkčné domy", stavebný objekt SO 1201 Polyfunkčný dom 1, navrhovateľa: Development In Slovak Investments, s.r.o., Myslenická 2/C, 902 01 Pezinok je v súlade so zákonom, s rozhodnutiami vydanými podľa tohto zákona a ich podmienkami.

Na základe predloženého oznámenia o zmene činnosti „Stavba č. 12, SO 1201, So 1202 Polyfunkčný dom, Lokalita Sahara, Pezinok“ vydalo Ministerstvo životného prostredia SR vyjadrenie č. 8521/2012-3.4/pl zo dňa 29.11.2012 podľa § 18 zákona č. 24/2006 Z. z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie o zmene a doplnení niektorých zákonov, že zmena navrhovanej činnosti nebude mať na základe súčasného poznania za predpokladu dodržania podmienok uvedených v rozhodnutí MŽP SR č. 624/04-1.12/tč, zo dňa 28.5.2004 a za predpokladu dodržania podmienok stanovených účastníkmi konania o povolení činnosti podľa osobitých predpisov podstatný nepriaznivý vplyv na životné prostredie a preto nie je predmetom povinného posudzovania podľa § 18 ods. 4 zákona o posudzovaní.

OR HaZZ v Pezinku – stanovisko č. ORHZ-PK2-2020/000391-2 zo dňa 11.02.2020 – s vydaním kolaudačného rozhodnutia z hľadiska protipožiarnej bezpečnosti stavby nesúhlasí z týchto dôvodov:

1. Stavba nebola zrealizovaná podľa schválenej projektovej dokumentácie stavby z hľadiska protipožiarnej bezpečnosti.
2. Pri kolaudácii z úrovne investora neboli predložené o zabudovaných stavebných konštrukciách a stavebných výrobkoch certifikáty a doklady o zhode požiarnotechnických charakteristík (skutočnej požiarnej odolnosti, horľavosti) v súlade so zákonom č. 133/2013 Z.z. o stavebných výrobkoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov a vyhlášky č. 162/2013 Z.z. ktorou sa ustanovuje zoznam skupín stavebných výrobkov a systémy posudzovania parametrov.
3. V stavbe bol v CHÚC typu A voľne vedený rozvod plynu. V súlade s ustanovením § 75 vyhl. MV SR č. 94/2004 Z.z. , ktorou sa ustanovujú technické požiadavky na protipožiarne bezpečnosť pri výstavbe a pri užívaní stavieb v chránenej únikovej ceste nesmú byť umiestnené voľne vedené rozvodné potrubia na horľavé látky.
4. V stavbe, neboli inštalované hasiace prístroje, navrhnuté v súlade so schválenou PD a s ustanoveniami § 89 vyhl. MV SR č. 94/2004 Z.z. , ktorou sa ustanovujú technické požiadavky na protipožiarne bezpečnosť pri výstavbe a pri užívaní stavieb.
5. V stavbe nebolo zrealizované núdzové osvetlenie v súlade s ustanoveniami § 73 ods. 2 vyhl. MV

SR č. 94/2004 Z.z., ktorou sa ustanovujú technické požiadavky na protipožiarnu bezpečnosť pri výstavbe a pri užívaní stavieb.

6. V stavbe požiarne uzávery zabudované v požiarnych deliacich konštrukciách (požiarne uzávery do kobiek: I., II., III., IV. NP - dva vstupy- 14 ks a 1. - VI. NP - 12 ks) sa automaticky neuzatvárali - chýbali samozatváracie zariadenia, v súlade s ustanoveniami § 45 ods. 4 vyhl. MV SR č. 94/2004 Z.z., ktorou sa ustanovujú technické požiadavky na protipožiarnu bezpečnosť pri výstavbe a pri užívaní stavieb.

Stanovisko č. ORHZ-PK2-2020/000391-3 zo dňa 11.03.2020 s vydaním kolaudačného rozhodnutia z hľadiska protipožiarnej bezpečnosti stavby súhlasí bez pripomienok.

Inšpektorát práce Bratislava – záväzné stanovisko č. IBA-10-62-2.1/ZS-C22,23-20 zo dňa 18.02.2020 – zistil na stavbe nasledovný nedostatok:

1. Stavba nie je stavebno-technicky ukončená tak, aby bola schopná bezpečného užívania (výt'ahy - chýbajúce Vyhlásenie o Zhode, skúšky, chladiace jednotky, 2 x 6,3 kg R410 - nepredložená kompletná dokumentácia, kotolňa - chýbajúce krížové vetranie, nepredloženie posúdenie konštr. dokumentácie OPO, chýbajúci zápis z kontroly komínov, na sklenených dverách - chýbajú polepy vo výške očí, výlez na strechu pomocou rebríka - chýbajúce madlo, tlakové nádoby - nepredložené úradné skúšky, voda a kanalizácia - chýbajúce skúšky, elektroinštalácia, bleskozvod a rozvádzače - chýbajúce odborné prehliadky a skúšky, jednopoložné schémy rozvádzača,), čo je v rozpore s § 13 ods.3 Zákona č. 124/2006 Z. z. o BOZP v znení neskorších predpisov

Vzhľadom na závažnosť zistených nedostatkov, ktoré bezprostredne ohrozujú bezpečnosť a zdravie osôb, resp. nepredloženia dokladov, ktorými sa má preukázať bezpečný stav stavby, uvedených v bode č. 1, Inšpektorát práce Bratislava nesúhlasí s vydaním kolaudačného rozhodnutia pre predmetnú stavbu

Záväzné stanovisko č. IBA-14-62-2.1/ZS-C22,23-20 zo dňa 12.03.2020 - Nedostatok uvedený v stanovisku Inšpektorátu práce v Bratislave č.j. IBA-10-62-2.1/ZS- C22,23-19 zo dňa 18.2.2020 v bode č.1 bol odstránený. Na základe zisteného Inšpektorát práce Bratislava súhlasí s vydaním kladného kolaudačného rozhodnutia predmetnej stavby.

Regionálny úrad verejného zdravotníctva v Bratislave – záväzné stanovisko č. HŽP/3794/2020 zo dňa 26.02.2020 – súhlasí sa návrhom na kolaudáciu stavby „Nákupné stredisko Pezinok Juh Sahara - Stavba č. 12 - dva polyfunkčné domy“ pre stavebný objekt „SO 1201 Polyfunkčný dom 1“ na Obchodnej ulici v Pezinku, na parc.č. 5242/83, 5242/84 k.ú. Pezinok. Predmetom kolaudácie je bytový dom so 7 resp. 5 nadzemnými podlažiami. V priestoroch 1. nadzemného podlažia je realizovaných 6 nekonkretizovaných nebytových priestorov (obchod, služby, administratíva) a garáže. V bytovom dome je zrealizovaných 36 bytov a 2 nebytové priestory - apartmány.

Pre užívanie stavby stavebný úrad určuje podľa § 82 ods. 2 stavebného zákona tieto podmienky:

stavba je schopná užívania.

Účel užívania podnikateľských priestorov je v rozsahu administratíva, vybrané druhy obchodu a služieb, ktoré sú zlučiteľné s funkciou bývania.

Ďalšie podmienky:

- vlastník stavby označí novostavbu súpisným číslom na základe rozhodnutia, ktoré vydá Mesto Pezinok,
- vlastník stavby je povinný zabezpečiť užívanie stavby v súlade s platnými právnymi predpismi ako aj platnými všeobecne záväznými nariadeniami Mesta Pezinok.
- konkrétny účel užívania podnikateľských priestorov musí byť v súlade s funkciou bývania, nesmie rušiť užívanie bytov a bude definovaný uvedením podnikateľských priestorov do prevádzky na základe rozhodnutia RÚVZ Bratislava.

Kolaudačné rozhodnutie je zároveň v zmysle § 82 ods. 5 stavebného zákona osvedčením, že prevádzkár je spôsobilá prevádzky.

Odôvodnenie

Navrhovateľ podal dňa 09.12.2019 na Mesto Pezinok – stavebný úrad návrh na kolaudáciu objektu **SO 1201 Polyfunkčný dom 1**, Obchodná, Pezinok, (parc. č.: 5242/83, kat. úz.: Pezinok), ktorý je súčasťou stavby **Nákupné stredisko Pezinok Juh Sahara - Stavba č. 12 - dva polyfunkčné domy**.

Mesto Pezinok, stavebný úrad oznámilo v súlade s ustanovením § 80 stavebného zákona dňa 24.01.2020 začatie kolaudačného konania všetkým známym účastníkom konania a dotknutým orgánom a dňa 11.02.2020 vykonalo ústne pojednávanie s miestnym zisťovaním.

Stavebný úrad preskúmal návrh v kolaudačnom konaní v zmysle § 81 stavebného zákona.

Stavba bola s drobnými odchýlkami uskutočnená podľa dokumentácie overenej v stavebnom konaní a boli dodržané podmienky územného a stavebného povolenia. Uskutočnené zmeny – drobné dispozičné zmeny týkajúce sa pivničných kobiek. Uskutočnené zmeny nie sú v rozpore s platnými právnymi predpismi ako aj stavebným zákonom, nevyžadujú samostatné konanie a kolaudačným konaním sa zmeny povoľujú.

Nedostatky z miestneho zisťovania boli odstránené doložením súhlasných stanovísk dotknutých orgánov.

Navrhovateľ stavebnému úradu predložil všetky potrebné doklady v zmysle § 17 a 18 Vyhlášky MŽP SR 453/2000 Z.z.

Mesto Pezinok, stavebný úrad rozhodnutím zn.5/76-Kol/1205-36368/2019-2020 zo dňa 28.04.2020 povolilo užívanie objektov SO 1206 Rozvody NN, SO 1207 Rozvody plynu.

Mesto Pezinok, špeciálny stavebný úrad rozhodnutím zn. 5/76–Kol/1203-36367/2019-20 zo dňa 07.05.2020 povolilo užívanie časti objektu SO 1210 Spevnené plochy a parkoviská, prislúchajúce k objektu SO 1201 Polyfunkčný dom 1.

Okresný úrad Pezinok, rozhodnutím č. OU-PK-OSZP-2020/000824-006 zo dňa 22.01.2020 povolilo užívanie objektov SO 1204 Rozvody splaškovej kanalizácie, rozvody vody, SO 1205 Rozvody dažďovej kanalizácie, SO 1209 Zaolejovaná dažďová kanalizácia.

K užívaniu stavby sa kladne vyjadrili dotknuté orgány: OÚ Pezinok, odbor starostlivosti o ŽP, OR HaZZ v Pezinku, Inšpektorát práce Bratislava, Regionálny úrad verejného zdravotníctva Bratislava.

Užívanie stavby neohrozuje zdravie ani život osôb, ani životné prostredie.

Správny poplatok vo výške 120,- € bol zaplatený v zmysle položky 62a písm. a) ods. 2 zákona č. 145/1995 Z.z. o správnych poplatkoch v znení neskorších predpisov v hotovosti v pokladni MsÚ Pezinok.

Poučenie

Podľa § 54 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) proti tomuto rozhodnutiu možno podať odvolanie v lehote do 15 dní odo dňa oznámenia rozhodnutia na Okresný úrad Bratislava – odbor výstavby a bytovej politiky prostredníctvom Mesta Pezinok.

Podľa §140c stavebného zákona proti kolaudačnému rozhodnutiu, ktorému predchádzalo konanie podľa osobitného predpisu je možné podať odvolanie na Mesto Pezinok v lehote 15 pracovných dní odo dňa zverejnenia rozhodnutia.

Toto rozhodnutie je preskúmateľné súdom po využití všetkých opravných prostriedkov a po nadobudnutí právoplatnosti.




Ing. arch. Igor Hianik
primátor mesta

Doručí sa:

1. navrhovateľ: Development In Slovak Investments, s.r.o., Myslenická 2/C, 902 03 Pezinok, (+1x OÚ Pezinok, katastrálny odbor)

Na vedomie:

2. Mesto Pezinok - primátor mesta

Vybavuje: Ing. Križanová

Zverejnenie rozhodnutia v zmysle § 140c stavebného zákona

Zverejnené od: 15.5.2020

Zverejnené do:

Pečiatka, podpis: 

Pečiatka, podpis:

