

Mesto PEZINOK

Radničné námestie č. 7, 902 14 Pezinok

Stavebný úrad

V Pezinku, dňa 09.05.2023

Zn.: CipLe-1331-44004/2023

KOLAUDAČNÉ ROZHODNUTIE

Navrhovateľ: **Mgr. Janka Porubánová, Jedľové Kostoľany 26, 951 96 Jedľové Kostoľany**

v zastúpení: **Ing. Pavlína Burgerová, Komenského 16, 902 01 Pezinok**

podal dňa 26.03.2021 na Mesto Pezinok - stavebný úrad návrh na konanie o zmene účelu užívania stavby (bez stavebných úprav) spojenú s kolaudáciou: **Nebytový priestor č.2 ateliér na 2-izbový byt** na 1.NP v **bytovom dome Zora**, Sládkovičova 6386/4, s parc. č. 4874/1 KN C, kat. úz. Pezinok **s dvoma parkovacími miestami** na pozemku s parc. č. 9/2 KN C, kat. úz. Pezinok.

Mesto Pezinok, ako príslušný stavebný úrad podľa § 117 ods. 1 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov (ďalej len „stavebný zákon“), po preskúmaní návrhu a na základe ústneho pojednávania spojeného s miestnym zisťovaním konaného dňa 09.02.2023

podľa § 85 stavebného zákona, § 23 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 zmenu užívania

STAVBY:

“Nebytový priestor na bytový priestor - dvojizbový byt“

na I.NP v bytovom dome Zora, Sládkovičova 6386/4, s parc. č. 4874/1 KN C, kat. úz. Pezinok.

na pozemku parc. č.: **4874/1 KN C**

súp. č.: **6386**

kat. úz.: **Pezinok**

parkovanie - **2 parkovacie miesta:**

na pozemku parc. č.: **9/2 KN C**

kat. úz.: **Pezinok**

Jedná sa o zmenu účelu užívania nebytového priestoru č.2 na prízemí bytového domu Zora, Sládkovičova 6386/4, Pezinok na dvojizbový byt. Výmera ostala zachovaná 57,59 m². Zmena užívania nevyžadovala stavebné úpravy. Byt pozostáva z obývacej izby spojennej s kuchyňou, obytnej izby, šatníka a hygienického zázemia.

Parkovanie – v počte 2 parkovacie miesta je riešené na pozemku parc. č. 9/2 KN C, kat. úz. Pezinok, ktorý má navrhovateľka v nájme v zmysle nájomnej zmluvy uzatvorenej s vlastníkom pozemku.

Pri miestnom zisťovaní boli vo vybudovanej stavbe zistené tieto nedostatky: bez nedostatkov

Stanoviská dotknutých orgánov:

OR HaZZ v Pezinku – stanovisko č. ORHZ-PK1-2023/000518-002 zo dňa 21.03.2023 – s vydaním kolaudačného rozhodnutia z hľadiska protipožiarnej bezpečnosti súhlasí bez pripomienok.

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

stavba je schopná užívania na účely bývania.

Ďalšie podmienky:

- vlastník stavby je v zmysle § 19 zákona č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) povinný dbať, aby všetky údaje katastra nehnuteľností týkajúce sa nehnuteľností alebo vlastníka nehnuteľností, ako aj zmeny týchto údajov mohli byť v katastri riadne evidované, a ohlásiť každú zmenu okresnému úradu do 30 dní odo dňa vzniku,
- vlastník stavby je povinný zabezpečiť užívanie stavieb v súlade s platnými právnymi predpismi ako aj platnými všeobecne záväznými nariadeniami Mesta Pezinok.

ROZHODNUTIE O NÁMIETKACH ÚČASTNÍKOV KONANIA:

V lehote na podanie námietok a pripomienok boli dňa 20.03.2023 na stavebný úrad doručené námietky účastníka konania - Ing. Petra Kovačovského.

Stavebný úrad sa námietkami zaoberal a vyhodnotil ich: námietky v bodoch 1 až 5 sa zamietajú.

Citácia podaného vyjadrenia ako aj stanovisko stavebného úradu je uvedené v časti „Odôvodnenie“ tohto rozhodnutia.

Odôvodnenie

Navrhovateľ v zastúpení podal dňa 26.03.2021 na Mesto Pezinok - stavebný úrad návrh na kolaudáciu zmeny účelu užívania stavby: **Nebytový priestor č.2 ateliér na dvojizbový byt** na prízemí v bytovom dome Zora, Sládkovičova 6386/4, s parc. č. 4874/1 KN C, kat. úz. Pezinok, parkovanie pre byt je na pozemku s parc. č. 9/2 KN C, kat. úz. Pezinok.

Z dôvodu, že žiadosť nebola úplná, Mesto Pezinok, stavebný úrad rozhodnutím č. 5/77-prer.Kolzm./2156-5779/2021 zo dňa 17.05.2021 konanie prerušilo a vyzvalo navrhovateľa v zastúpení na jej doplnenie.

Mesto Pezinok, stavebný úrad oznámilo po doplnení žiadosti v súlade s ustanovením § 80 stavebného zákona dňa 02.11.2021 začatie kolaudačného konania všetkým známym účastníkom konania a dotknutým orgánom a dňa 23.11.2021 vykonalo ústne pojednávanie s miestnym zisťovaním.

Stavebný úrad rozhodnutím č. 5/77-prer2.Kolzm./1326-5779/2021-22 zo dňa 14.03.2022 konanie prerušil a vyzval navrhovateľa v zastúpení na doplnenie podania.

Stavebný úrad preskúmal návrh v kolaudačnom konaní v zmysle § 81 stavebného zákona a dňa 04.08.2022 vydal kolaudačné rozhodnutie zn.:5/77-Kol.zm/1326-5779/2022, ktoré bolo po vyhovení protestu prokurátora dňa 30.11.2022 zrušené rozhodnutím zn.: CipLe-1326-57663/2022.

Stavebný úrad opätovne oznámil začatie kolaudačného konania všetkým známym účastníkom konania a dotknutým orgánom a dňa 09.02.2023 vykonal ústne pojednávanie s miestnym zisťovaním.

Navrhovateľ predložil stavebnému úradu všetky potrebné doklady ku kolaudácii.

K žiadosti o návrh na kolaudáciu zmeny účelu užívania v užívaní stavby navrhovateľ pripojil :

- výpis z listu vlastníctva č. 11821,
- kópiu z katastrálnej mapy,
- kópia kolaudačného rozhodnutia na Bytový dom Zora č. 5/72-Kol/2863-18029/2018,
- revízie a skúšky tesnosti sú súčasťou spisu kolaudácie bytového domu Zora, rozhodnutie č. 5/72- Kol/2863-18029/2018 zo dňa 07.09.2018, právoplatné dňa 12.09.2018,
- svetlotechnický posudok- spracovateľ :Ing. Irena Kreutzová č.a.o. 4713 *SP*I1,
- nájomnú zmluvu na dve parkovacie miesta na pozemku na pozemku parc. č. 9/2 KN C, kat. úz. Pezinok,
- posúdenie statickej dopravy na užívanie parkovacích miest na pozemku parc. č. 9/2 KN C, kat. úz. Pezinok,
- stanovisko dotknutého orgánu OR HaZZ v Pezinku.

V lehote na podanie námietok a pripomienok boli dňa 20.03.2023 na stavebný úrad doručené námietky účastníka konania - Ing. Petra Kovačovského, ktorý sa stal účastníkom konania dňa 19.11.2021 nahliadnutím do spisu.

(Pozn. stavebného úradu: kvôli prehľadnosti boli jednotlivé námietky očíslované stavebným úradom):

1. *všetky priestory na prízemí sú vedené ako nebytové priestory (ďalej len NP). K týmto NP prináleží aj terasa orientovaná do vnútroblokového priestoru (dvora) - smerom k pôvodným bytovým domom na Záhradnej ulici. Zmenou NP na byt sa mení funkcia z príležitostného/sezónneho užívania ateliéru na celoročné nepretržité užívanie, a s tým aj spojené aktivity na terase, ako je opekanie, grilovanie, posedenia, ktoré môžu byť pre obyvateľov susedných bytov, situovaných s priamym výhľadom na terasu, nežiadúce pre zvýšený hluk a zápach. Tu je potrebné zdôrazniť, že všetky pôvodné byty s orientáciou do vnútroblokového priestoru sú cielene, práve z týchto dôvodov, bez terasy.*

Stanovisko stavebného úradu: Nebytový priestor nebol v pôvodnom kolaudačnom rozhodnutí zn.: 5/72-Kol/2863-18029/2018 zo dňa 07.09.2018 určený na časovo obmedzené (sezónne/príležitostné) využívanie. Terasu bolo možné využívať v súlade s domovým poriadkom celoročne. Rozhodnutie stavebného úradu o námietke: Zamietla sa.

2. *v konaní nie sú doložené aktuálne vyjadrenia dotknutých orgánov k zmene užívania stavby,*

Stanovisko stavebného úradu: K zmene užívania stavby sa vyjadril OR HaZZ v Pezinku. Regionálny úrad verejného zdravotníctva Bratislava v oznámení č. HŽP/19879/2021 oznámil, že konanie nepodlieha ich posudkovej činnosti. Cestný správny orgán sa k návrhu statickej dopravy nevyjadril.

Rozhodnutie stavebného úradu o námietke: Zamietla sa.

3. *vzhľadom na to, že nájomná zmluva k pozemku parc. č. 9/2 nie je zapísaná v operáte katastra na LV vlastníka pozemku, nie je garantované, že bude dlhodobá a že nie je účelová a zanikne po vydaní kol. rozhodnutia o zmene užívania,*

Stanovisko stavebného úradu: Navrhovateľ predložil „iné právo“ k pozemku v zmysle § 139 ods. 1 písm. a) stavebného zákona formou nájomnej zmluvy. Stavebný úrad zápis na katastrálnom odbore Okresného úradu neskúma.

Rozhodnutie stavebného úradu o námietke: Zamietla sa.

4. *parkovacie miesta na parc. č. 9/2 nie sú vybudované, de facto sa jedná o zarastenú záhradu bez náležitej starostlivosti, čo logicky evokuje dôvodné pochybnosti, že tam situované „parkovacie miesta“ sú účelové a ich vytvorenie je len formálne,*

Stanovisko stavebného úradu: Posúdenie statickej dopravy vykonala oprávnená osoba - zodpovedný projektant Ing. arch. Peter Satina, č. a. 1406AA. V posúdení konštatoval 6 existujúcich stojísk, z toho 4 sú nadimenzované pre objekt existujúcej nebytovej budovy na pozemku 9/4 KN C, kat. úz. Pezinok a dve pre predmetnú zmenu nebytového priestoru na bytový. Rozhodnutie stavebného úradu o námietke: Zamietla sa.

5. *nie je vydané rozhodnutie o využívaní územia v zmysle § 39b ods. 3 písmeno c) Stavebného zákona na riešenie odstavnej plochy na pozemku 9/2 KN C kat. úz. Pezinok - uvedené rozhodnutie bolo požadované v rozhodnutí o prerušení konania zn.: 5/77-prer2.Kolzm71326-5779/2021-22 dňa 14.3.2022. Toto územie nikdy neslúžilo na parkovanie vozidiel - pôvodne bolo súčasťou detských jasiel ako dvor na hranie, po zrušení detských jasiel sa pozemok zmenil na spustenú zarastenú plochu.*

Stanovisko stavebného úradu: Detto ako v bode 4. - posúdenie statickej dopravy vykonala oprávnená osoba. Stavebný úrad akceptoval túto formu preukázania statickej dopravy a upustil od požiadavky preukázania rozhodnutia o využití územia.

Rozhodnutie stavebného úradu o námietke: Zamietla sa.

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

Správny poplatok vo výške 30,- € bol zaplatený v zmysle položky 62 písm. a) ods. 1 zákona č. 145/1995 Z.z. o správnych poplatkoch v znení neskorších predpisov na účet MsÚ Pezinok.

Poučenie

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

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

Toto oznámenie má povahu verejnej vyhlášky v zmysle § 26 ods. 2 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) musí byť vyvesené po dobu 15 dní na úradnej tabuli Mesta Pezinok v mieste obvyklým spôsobom a taktiež je zverejnené aj na internetovej stránke Mesta Pezinok – www.pezinok.sk. Posledný deň tejto lehoty je dňom doručenia.

JUDr. Roman Mács
primátor mesta

Vyvesené dňa:

15.6.2013

Zvesené dňa:

Pečiatka a podpis:

JI

Pečiatka a podpis:



Doručí sa:

verejnou vyhláškou:

1. Stavebník v zastúpení: Ing. Pavlína Burgerová, Komenského 16, 902 01 Pezinok
2. **Vlastníci bytových a nebytových priestorov** dotknutí navrhovanou zmenou v **bytovom dome Zora**, Sládkovičova 6386/4, s parc. č. 4874/1 KN C, kat. úz. Pezinok
3. Ing. Marek Kormanovič, Ľudovíta Rajtera 24, Pezinok
4. Projektant: Ing. arch. Peter Topinka, beňuška topinka architekti, s.r.o., Svätovavrinecká 2A, 831 01 Bratislava, IČO: 35 940 271
5. Ing.arch. Peter Satina, Hrnčiarska 29, Pezinok
6. SBD-P Pezinok, Majakovského 35, 902 01 Pezinok, IČO: 00 596 787
7. Ing. Peter Kovačovský, Za hradbami 9, 902 01 Pezinok

Dotknutým orgánom:

1. Okresné riaditeľstvo Hasičského a záchranného zboru v Pezinku, Hasičská 4, 902 01 Pezinok
2. Mesto Pezinok – Cestný správny orgán - referát živ. prostredia, komunálnych služieb a dopravy

Na vedomie:

1. Stavebník v zastúpení: Ing. Pavlína Burgerová, Komenského 16, 902 01 Pezinok
2. Ing. Peter Kovačovský, Za hradbami 9, 902 01 Pezinok
3. Ing. Marek Kormanovič, Ľudovíta Rajtera 24, Pezinok
4. SBD-P Pezinok, Majakovského 35, 902 01 Pezinok, IČO: 00 596 787 787 (**žiadame Vás o informatívne vyvesenie na príslušnom bytovom dome**)

Doložka o autorizácii

Tento listinný rovnopis elektronického úradného dokumentu bol vyhotovený podľa vyhlášky č. 85/2018 Z. z. Úradu podpredsedu vlády Slovenskej republiky pre investície a informatizáciu z 12. marca 2018, ktorou sa ustanovujú podrobnosti o spôsobe vyhotovenia a náležitostiach listinného rovnopisu elektronického úradného dokumentu.

Údaje elektronického úradného dokumentu

Názov: Rozhodnutie kolaudácia stavby _zmena účelu nebytový priestor na bytový
Identifikátor: CipLe-1331-44004/2023

Autorizácia elektronického úradného dokumentu

Dokument autorizoval: C=SK, L=Pezinok, SERIALNUMBER=NTRSK-00305022, O=Mesto Pezinok, CN=Mesto Pezinok
Signature20230512082644433
Spôsob autorizácie: kvalifikovaná elektronická pečať s pripojenou kvalifikovanou elektronickou časovou pečiatkou
Deklarovaný dátum a čas autorizácie: 12.05.2023 10:26:44 časové pásmo UTC
Dátum a čas vystavenia kvalifikovanej časovej pečiatky: 12.05.2023 10:26:44 časové pásmo UTC
Označenie listov, na ktoré sa autorizácia vzťahuje:
CipLe-1331-44004/2023

Informácia o vyhotovení doložky o autorizácii

Doložku vyhotovil: Rozália Klementovičová
Funkcia alebo pracovné zaradenie: Stavebný úrad
Označenie orgánu verejnej moci: Mesto Pezinok, IČO: 00305022
Dátum vytvorenia doložky: 12.5.2023
Podpis a pečiatka:

