



# MESTSKÁ ČASŤ BRATISLAVA-PETRŽALKA

Kutlíkova 17, 852 12 Bratislava 5

5171/2017/10 UKSP-La-56

Bratislava, 19.5.2017

## KOLAUDAČNÉ ROZHODNUTIE

Mestská časť Bratislava-Petržalka, ako stavebný úrad I. stupňa príslušný 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") v spojení s ustanovením § 5 písm. a) bod 1 zákona č. 608/2003 Z. z. o štátnej správe pre územné plánovanie, stavebný poriadok a bývanie a o zmene a doplnení zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov, ustanovenia § 7a ods. 2 písm. i) zákona Slovenskej národnej rady č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislave v znení neskorších predpisov a §§ 32, 46 a 47 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní v znení neskorších predpisov (ďalej len "správny poriadok"), v kolaudačnom konaní preskúmala podľa § 81 stavebného zákona návrh na vydanie kolaudačného rozhodnutia, ktorý dňa 15.3.2017 podal stavebník

**VODOTIKA-MG, spol.s r.o., Bosákova 7, 851 04 Bratislava**

(ďalej len "navrhovateľ"), a na základe tohto preskúmania podľa § 82 a §81 odst.4 stavebného zákona a § 20 vyhlášky č. 453/2000 Z. z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona

### **p o v o l e n i e   n a   u ž í v a n i e**

stavby

### **Polyfunkčný dom Lužná. 3. etapa - budova "C" tvorená sekciou E Bratislava, Petržalka**

(ďalej len "stavba") na pozemku register "C" parc. č. 5398/5 v katastrálnom území Petržalka a povolenie užívania objektu SO 102 Terénne a sadové úpravy prislúchajúce k budove „C“,

#### **Stavba obsahuje:**

- Polyfunkčný dom Lužná - Budova "C" sa nachádza na Lužnej ulici v mestskej časti Bratislava - Petržalka v blízkosti komunikácií Šustekova, Bosákova. Podľa PD Lužná Budova "C" ide o výstavbu 1 dilatného celku (III). Výsledný pôdorys má tvar "L" Objekt má plnohodnotných 6 nadzemných podlaží a 1podzemné podlažie garáží. Apartmány – nebytové priestory určené na krátkodobý pobyt sa nachádzajú na 2. až 6. nadzemnom podlaží. Celkový počet apartmánov je 25. Spolu sa na 2.-6.- nadzemnom podlaží nachádza 6 jednoizbových, 15 trojizbových a 4 štvorizbové apartmány. Obchody sú situované na 1.NP v priamom kontakte s chodníkom. Obchodnú vybavenosť tvoria 3 obchody. Priestory na garážovanie automobilov sú situované na 1.PP a 1.NP. Garáže sú riešené ako samostatné uzatvárateľné pre jednotlivé automobily. Celkový počet garáží je 14 s 20 státiami, z toho 6 sú dvojgaráže a 8 pre jedno vozidlo. Z východnej strany sa vytvorí oddychové zázemie so zazelenenými plochami.

Na stavbu bolo vydané stavebné povolenie dňa 5.9.2014 pod č. UKSP 18251/2013,14-La-99 a na objekt SO 102 Terénne a sadové úpravy dňa 18.5.2015 pod č. 5103/2015/10 UKSP-La-39.

**Účel užívania:**

**§43c odst. 1písm. a) - Nebytová budova** - stavba s ubytovacími zariadeniami - apartmánmi na krátkodobý pobyt.

**Podzemné podlažie 1.PP - suterén**

**Garáž č. 956 – Sekcia E** - ktorej vlastníkom je VODOTIKA – MG spol. s r.o., Bosákova 7, 851 04 Bratislava

**Garáž č. 957 – Sekcia E** - ktorej vlastníkom je VODOTIKA – MG spol. s r.o., Bosákova 7, 851 04 Bratislava

**Garáž č. 959 – Sekcia E** - ktorej vlastníkom je VODOTIKA – MG spol. s r.o., Bosákova 7, 851 04 Bratislava

**Garáž č. 960 – Sekcia E** - ktorej vlastníkom je VODOTIKA – MG spol. s r.o., Bosákova 7, 851 04 Bratislava

**Dvojgaráž č. 952 – Sekcia E** - ktorej vlastníkom je VODOTIKA – MG spol. s r.o., Bosákova 7, 851 04 Bratislava

**Dvojgaráž č. 953 – Sekcia E** - ktorej vlastníkom je VODOTIKA – MG spol. s r.o., Bosákova 7, 851 04 Bratislava

**Dvojgaráž č. 954 – Sekcia E** - ktorej vlastníkom je VODOTIKA – MG spol. s r.o., Bosákova 7, 851 04 Bratislava

**Dvojgaráž č. 955 – Sekcia E** - ktorej vlastníkom je VODOTIKA – MG spol. s r.o., Bosákova 7, 851 04 Bratislava

**Dvojgaráž č. 958 – Sekcia E** - ktorej vlastníkom je VODOTIKA – MG spol. s r.o., Bosákova 7, 851 04 Bratislava

**Kobka č. 962 – Sekcia E** - ktorej vlastníkom je VODOTIKA – MG spol. s r.o., Bosákova 7, 851 04 Bratislava

**Kobka č. 963 – Sekcia E** - ktorej vlastníkom je VODOTIKA – MG spol. s r.o., Bosákova 7, 851 04 Bratislava

**Kobka č. 964 – Sekcia E** - ktorej vlastníkom je VODOTIKA – MG spol. s r.o., Bosákova 7, 851 04 Bratislava

**Kobka č. 965 – Sekcia E** - ktorej vlastníkom je VODOTIKA – MG spol. s r.o., Bosákova 7, 851 04 Bratislava

**Kobka č. 966 – Sekcia E** - ktorej vlastníkom je VODOTIKA – MG spol. s r.o., Bosákova 7, 851 04 Bratislava

**Kobka č. 967 – Sekcia E** - ktorej vlastníkom je VODOTIKA – MG spol. s r.o., Bosákova 7, 851 04 Bratislava

**Technická miestnosť č. 961 – Sekcia E** - ktorej vlastníkom je VODOTIKA – MG spol. s r.o., Bosákova 7, 851 04 Bratislava

**Nadzemné podlažie 1.NP - prízemie**

**obchod č. 105 – sekcia E** - ktorého vlastníkom je VODOTIKA – MG spol. s r.o., Bosákova 7, 851 04 Bratislava

**obchod č. 106 – sekcia E** - ktorého vlastníkom je VODOTIKA – MG spol. s r.o., Bosákova 7, 851 04 Bratislava

**obchod č. 107 – sekcia E** - ktorého vlastníkom je VODOTIKA – MG spol. s r.o., Bosákova 7, 851 04 Bratislava

**Garáž č. 130 – Sekcia E** - ktorej vlastníkom je VODOTIKA – MG spol. s r.o., Bosákova 7, 851 04 Bratislava

**Garáž č. 131 – Sekcia E** - ktorej vlastníkom je VODOTIKA – MG spol. s r.o., Bosákova 7, 851 04 Bratislava

**Garáž č. 156 – Sekcia E** - ktorej vlastníkom je VODOTIKA – MG spol. s r.o., Bosákova 7, 851 04 Bratislava

**Garáž č. 157 – Sekcia E** - ktorej vlastníkom je VODOTIKA – MG spol. s r.o., Bosákova 7, 851 04 Bratislava

**Dvojgaráž č. 158 – Sekcia E** - ktorej vlastníkom je VODOTIKA – MG spol. s r.o., Bosákova 7, 851 04 Bratislava

**Nadzemné podlažie 2.NP – 1.poschodie**

**apartmán č. 214 – Sekcia E** – ktorého vlastníkom je Continental Tours, s.r.o., Mánesovo námestie 7, 851 01 Bratislava

**apartmán č. 215 – Sekcia E** – ktorého vlastníkom je Continental Tours, s.r.o., Mánesovo námestie 7, 851 01 Bratislava

**apartmán č. 216 – Sekcia E** – ktorého vlastníkom je Continental Tours, s.r.o., Mánesovo námestie 7, 851 01 Bratislava

**apartmán č. 217 – Sekcia E** – ktorého vlastníkom je Continental Tours, s.r.o., Mánesovo námestie 7, 851 01 Bratislava

**apartmán č. 218 – Sekcia E** – ktorého vlastníkom je Continental Tours, s.r.o., Mánesovo námestie 7, 851 01 Bratislava

**Nadzemné podlažie 3.NP – 2.poschodie**

**apartmán č. 314 – Sekcia E** – ktorého vlastníkom je Continental Tours, s.r.o., Mánesovo námestie 7, 851 01 Bratislava

**apartmán č. 315 – Sekcia E** – ktorého vlastníkom je Continental Tours, s.r.o., Mánesovo námestie 7, 851 01 Bratislava

**apartmán č. 316 – Sekcia E** – ktorého vlastníkom je Continental Tours, s.r.o., Mánesovo námestie 7, 851 01 Bratislava

**apartmán č. 317 – Sekcia E** – ktorého vlastníkom je Continental Tours, s.r.o., Mánesovo námestie 7, 851 01 Bratislava

**apartmán č. 318 – Sekcia E** – ktorého vlastníkom je Continental Tours, s.r.o., Mánesovo námestie 7, 851 01 Bratislava

**Nadzemné podlažie 4.NP – 3.poschodie**

**apartmán č. 414 – Sekcia E** – ktorého vlastníkom je Continental Tours, s.r.o., Mánesovo námestie 7, 851 01 Bratislava

**apartmán č. 415 – Sekcia E** – ktorého vlastníkom je VODOTIKA – MG spol. s r.o., Bosákova 7, 851 04 Bratislava

**apartmán č. 416 – Sekcia E** – ktorého vlastníkom je VODOTIKA – MG spol. s r.o., Bosákova 7, 851 04 Bratislava

**apartmán č. 417 – Sekcia E** – ktorého vlastníkom je VODOTIKA – MG spol. s r.o., Bosákova 7, 851 04 Bratislava

**apartmán č. 418 – Sekcia E** – ktorého vlastníkom je VODOTIKA – MG spol. s r.o., Bosákova 7, 851 04 Bratislava

**Nadzemné podlažie 5.NP – 4.poschodie**

**apartmán č. 514 – Sekcia E** – ktorého vlastníkom je VODOTIKA – MG spol. s r.o., Bosákova 7, 851 04 Bratislava

**apartmán č. 515 – Sekcia E** – ktorého vlastníkom je VODOTIKA – MG spol. s r.o., Bosákova 7, 851 04 Bratislava

**apartmán č. 516 – Sekcia E** – ktorého vlastníkom je VODOTIKA – MG spol. s r.o., Bosákova 7, 851 04 Bratislava

**apartmán č. 517 – Sekcia E** – ktorého vlastníkom je VODOTIKA – MG spol. s r.o., Bosákova 7, 851 04 Bratislava

**apartmán č. 518 – Sekcia E** – ktorého vlastníkom je VODOTIKA – MG spol. s r.o., Bosákova 7, 851 04 Bratislava

**Nadzemné podlažie 6.NP – 5.poschodie**

**apartmán č. 614 – Sekcia E** – ktorého vlastníkom je VODOTIKA – MG spol. s r.o., Bosákova 7, 851 04 Bratislava

**apartmán č. 615 – Sekcia E** – ktorého vlastníkom je VODOTIKA – MG spol. s r.o., Bosákova 7, 851 04 Bratislava

**apartmán č. 616 – Sekcia E** – ktorého vlastníkom je VODOTIKA – MG spol. s r.o., Bosákova 7, 851 04 Bratislava

**apartmán č. 617 – Sekcia E** – ktorého vlastníkom je VODOTIKA – MG spol. s r.o., Bosákova 7, 851 04 Bratislava

**apartmán č. 618 – Sekcia E** – ktorého vlastníkom je VODOTIKA – MG spol. s r.o., Bosákova 7, 851 04 Bratislava

**Na užívanie stavby sa určujú tieto podmienky:**

1. Odchýlky skutočného vyhotovenia stavby od projektovej dokumentácie overenej v stavebnom konaní sú vyznačené v projektovej dokumentácii skutočného vyhotovenia stavby predloženej pri kolaudačnom konaní. Stavebný úrad podľa § 81 odst. 4. Stavebného zákona spojil s kolaudačným konaním konanie o zmene stavby (§ 68) stavebného zákona nakoľko sa skutočné realizovanie stavby podstatne neodchyľovalo od dokumentácie overenej stavebným úradom v stavebnom konaní. Nedošlo k zmene v objemových parametroch stavby, ani k zmene jej charakteru a účelového určenia a nedošlo k porušeniu príslušných predpisov z hľadiska naplnenia všeobecných technických požiadaviek na výstavbu. Stavebník predložil projektovú dokumentáciu skutočného vyhotovenia stavby, statické posúdenie vykonaných zmien.

2. Stavba sa povoľuje ako trvalá.
3. Stavbu možno užívať len na účel povolený týmto rozhodnutím. Každá zmena účelu užívania podlieha povoleniu stavebného úradu.
4. Stavbu je potrebné udržiavať v riadnom stavebno-technickom stave tak, aby nevznikalo nebezpečenstvo požiarov a hygienických nedostatkov, aby neohrozovala životné prostredie, aby nedochádzalo k jej znehodnoteniu a aby sa čo najviac predĺžila jej užívatel'nosť. Užívateľ stavby zabezpečí jej riadnu údržbu a včasné opravy v súlade s ustanovením § 86 ods. 1 stavebného zákona.
5. Počas užívania stavby musia byť dodržané platné predpisy týkajúce sa ochrany životného prostredia, zdravia ľudí, bezpečnosti pri práci a požiarnej ochrany.
6. Užívateľ stavby zabezpečí pravidelné kontroly a revízie technických zariadení v zmysle platných technických predpisov, ako aj príslušných STN.
7. Vlastník stavby je povinný dokumentáciu skutočného vyhotovenia stavby a príslušné rozhodnutia uchovávať po celý čas jej užívania, pri zmene vlastníctva ju odovzdá novému nadobúdateľovi.

### **Rozhodnutie o námietkach účastníkov konania:**

Námietky účastníkov neboli v konaní uplatnené.

### **Odôvodnenie:**

Dňa 15.3.2017 podal navrhovateľ návrh na vydanie kolaudačného rozhodnutia na horeuvedenú stavbu; uvedeným dňom bolo začaté kolaudačné konanie.

Na stavbu bolo vydané stavebné povolenie dňa 5.9.2014 pod č. UKSP 18251/2013,14-La-99 a na objekt SO 102 Terénne a sadové úpravy dňa 18.5.2015 pod č. 5103/2015/10 UKSP-La-39.

Stavebný úrad oznámil v súlade s ustanovením § 80 stavebného zákona začatie kolaudačného konania známym účastníkom konania a dotknutým orgánom a organizáciám. Na prejednanie návrhu súčasne nariadil ústne pojednávanie spojené s miestnym zisťovaním na 20.4.2017, o jeho výsledkoch bol spísaný záznam.

Pri realizácii stavby došlo k odchýlkam oproti projektovej dokumentácii overenej v stavebnom konaní. Zmeny oproti overenej projektovej dokumentácii, najmä s poukazom na to, že nimi nedošlo k zmene v objemových parametroch stavby, ani k zmene jej charakteru a účelového určenia a nedošlo k porušeniu príslušných predpisov z hľadiska naplnenia všeobecných technických požiadaviek na výstavbu. Z toho dôvodu boli tieto zmeny povolené v rámci kolaudačného konania. Stavebník tieto odchýlky zakreslil do projektu skutočného vyhotovenia, ktorý predložil pri kolaudačnom konaní. Zmeny a zásahy do nosných častí vnútornej dispozície objektu stavebník preukázal statickým posúdením vykonaných zmien.

Stavebný úrad v uskutočnenom kolaudačnom konaní preskúmal predložený návrh na kolaudáciu, prejednal ho s účastníkmi konania a s dotknutými orgánmi a organizáciami a zistil, že stavba je uskutočnená v súlade s § 81 ods. 1 stavebného zákona, jej užívaním nie sú ohrozené záujmy chránené stavebným zákonom, predpismi vydanými na jeho realizáciu a osobitnými predpismi.

Z hľadiska užívatel'nosti stavby bolo v konaní a na podklade dokladov predložených stavebníkom preukázané, že stavba nebytovej budovy a prislúchajúce terénne a sadové úpravy sú spôsobilé na riadne a bezpečné užívanie. Stavba bola zrealizovaná tak, že počas jej užívania bude vyhovovať základným požiadavkám podľa ustanovenia § 43d stavebného zákona, čo bolo dosvedčené správami o vykonaných skúškach, osvedčeniami o použitých materiáloch, stavebných výrobkoch. Užívaním stavby nebude ohrozený život a zdravie osôb, ani životné prostredie.

Súhlas s kolaudáciou vyslovili dotknuté orgány:

- Hlavné mesto SR Bratislava, odd. životného prostredia a mestskej zelene Regionálny úrad verejného zdravotníctva Bratislava, Inšpektorát práce Bratislava, Hasičský a záchranný útvar hl. mesta SR Bratislavy,
- Okresný úrad Bratislava, odbor starostlivosti o životné prostredie, oddelenie ochrany prírody a vybraných zložiek životného prostredia vo veci kolaudačného konania stavby „Polyfunkčný dom Lužná, 3. Etapa-budova „C“ tvorená sekciou E Bratislava - Petržalka vydalo záväzné stanovisko, ktorým potvrdzuje **súlady** predloženej žiadosti navrhovateľa na vydanie kolaudačného rozhodnutia so zákonom č. 24/2006 Z.z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov, s rozhodnutím vydaným Obvodným úradom životného prostredia v Bratislave, oddelením

prierezových enviromentálnych činností č. ZPO/2012/04096-360/ANJ/BA V zo dňa 12.11.2012 a s jeho podmienkami.

Stavebný úrad zaistil vzájomný súlad predložených stanovísk dotknutých orgánov a organizácií požadovaných osobitnými predpismi a tieto stanoviská a požiadavky zahrnul do podmienok rozhodnutia.

S poukazom na uvedené skutočnosti stavebný úrad po preskúmaní a vyhodnotení skutkových a právnych okolností danej veci konštatuje, že stavba bola uskutočnená podľa overenej projektovej dokumentácie v stavebnom konaní, je spôsobilá na riadne a bezpečné užívanie, v priebehu konania nezistil dôvody, ktoré by bránili povoleniu užívania stavby, z toho dôvodu rozhodol tak, ako je to uvedené vo výroku tohto rozhodnutia.

Námietky účastníkov neboli v konaní uplatnené.

#### **Upozornenie:**

S užívaním predmetnej stavby sa nesmie začať skôr, ako kolaudačné rozhodnutie nadobudne právoplatnosť.

#### **Poučenie o odvolaní:**

Proti tomuto rozhodnutiu je možné podať odvolanie do 15 dní odo dňa jeho oznámenia, na mestskej časti Bratislava - Petržalka, Kutlíkova 17, 852 12 Bratislava, pričom odvolacím orgánom je Okresný úrad Bratislava, odbor výstavby a bytovej politiky. Toto rozhodnutie je preskúmateľné súdom po vyčerpaní riadnych opravných prostriedkov.

Vladimír Bajan  
starosta

#### **Poplatok:**

Správny poplatok podľa zákona č. 145/1995 Z. z. o správnych poplatkoch v znení neskorších predpisov položky 62a písm. g vo výške 530.00 € bol zaplatený dňa 27.3.2017.

**Doručí sa:**

účastníci

1. VODOTIKA-MG, spol.s r.o., Bosákova 7, 851 04 Bratislava
2. Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne nám. 1, 814 99 Bratislava
3. Continental Tours, s.r.o., Mánesovo námestie 7, 851 01 Bratislava

dotknuté orgány

3. Regionálny úrad verejného zdravotníctva Bratislava, Ružinovská 8, 820 09 Bratislava
4. Krajské riaditeľstvo PZ v Bratislave, KDI, Dopravno - inžinierske odd., Špitálska 14, 812 28 Bratislava
5. Hasičský a záchranný útvar hl. mesta SR Bratislavy, Radlinského 6, 811 07 Bratislava 1
6. Inšpektorát práce Bratislava, Za kasárňou 1, 832 64 Bratislava 3
7. Okresný úrad Bratislava, odbor starostlivosti o ŽP, oddelenie ochrany prírody a vybraných zložiek životného prostredia, EIA, Tomášikova 46, 832 05 Bratislava 3
8. Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne nám. 1, 814 99 Bratislava