

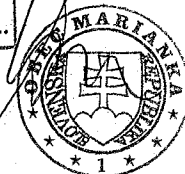
# OBEC MARIANKA

Školská 32, 900 33 Marianka

Č.j.:SÚ-2014/492/Pa

Marianka 03. 07. 2014

Toto rozhodnutie nadobudlo  
právoplatnosť dňa 16.07.2014  
overil dňa 16.07.2014



## KOLAUDAČNÉ ROZHODNUTIE

Obec Marianka ako vecne, miestne a správne príslušný stavebný úrad v zmysle § 117 ods. 1 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku 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 stavebného zákona a podľa §32, §46 a §47 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní v znení neskorších predpisov (ďalej len správny poriadok) na podklade vykonaného konania posúdil v kolaudačnom konaní podľa § 76 a nasl. stavebného zákona v spojení s ustanoveniami § 17 vyhl. č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona návrh na vydanie rozhodnutia o užívaní stavby, ktorý dňa 11. 04. 2014 podal stavebník Peter Čiba a manž. Martina Čibová písomne na tunajší stavebný úrad. Na základe tohto posúdenia vydáva podľa §82 stavebného zákona a podľa §20 vyhlášky č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona toto rozhodnutie, ktorým

### povoľuje užívanie

stavby **„výstavba 44 rodinných domov v lokalite Spodky“.**

**Stavebný objekt: „A štyri dvojdomy bez garáží“.**

Predmetom tohto konania je iba časť stavby **rodinného dvojdomu**, ktorá je zrealizovaná na pozemku **parc. č.: 928/237**, reg. „C“ KN, k.ú.: Marianka, zastavané plochy a nádvoria o výmere 56m<sup>2</sup>, pozemok umiestnený mimo zastavaného územia obce, Lipová ulica. Stavebníkom je **Peter Čiba a manž. Martina Čibová** (pôvodným stavebníkom bola spoločnosť mille miglia, s. r. o., so sídlom Bratislava, Bajkalská 11, IČO: 44 610 891).

O vydanie kolaudačného rozhodnutia požiadal stavebník tunajší stavebný úrad, písomne, podaním zo dňa 11. 04. 2014.

Na stavbu bolo vydané tunajším stavebným úradom stavebné povolenie č.j.:SÚ-437/2010/spz zo dňa 15. 04. 2010, právoplatnosť nadobudlo dňa 20. 05. 2010 a oznámenie o zmene lehoty na dokončenie stavby bolo vydané pod č.j.:SÚ/2013/110 zo dňa 25. 01. 2013.

Pozemok pod stavbou parc. č. 928/237, reg. „C“ KN, k.ú. Marianka a príľahlí stavebný pozemok parc. č.: 928/238, reg. „C“ KN, k.ú.: Marianka vznikli re parceláciou z pôvodných pozemkov parc. č.: 927/37 a 928/1 geometrickým plánom č.10/2010, overeným Správou katastra Malacky dňa 22. 04. 2010 pod č. 352/2010, následne boli predmetné pozemky upravené geometrickým plánom č. 22/2011, overený Správou katastra Malacky dňa 12. 04. 2011 pod č. 375/2011, ďalšia úprava predmetných pozemkov bola vykonaná geometrickým plánom č. 32/2011, overený Správou katastra Malacky dňa 30. 05. 2011 pod č. 500/2011. Geometrický plán č.45/2013 na zakres skutočného vyhotovenia stavby rodinného domu bol vypracovaný dňa 19. 07. 2013 a overený Správou katastra Malacky dňa 30. 06. 2013 pod č. 788/2013, ktorým bol vytvorený pozemok pod stavbou par. č.: 928/237 a pozemok prislúchajúci k stavbe parc. č.: 928/238 o výmere 206m<sup>2</sup>, druh pozemku

zastavané plochy a nádvorí. Z uvedeného je zrejmé, že predmetná stavba bola zrealizovaná na pozemkoch, ktoré boli riadne definované v pôvodnom stavebnom povolení č.j.:SÚ-437/2010/spz zo dňa 15. 04. 2010, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 20. 05. 2010.

#### **Popis stavby:**

Stavba je riešená ako rodinný dvojdom, predmetom tohto konania je iba časť stavby rodinného dvojdomu (jedna bytová jednotka, samostatne prevádzkovo funkčná), ktorá je zrealizovaná na pozemku parc. č.: 928/237, reg. „C“ KN, k.ú.: Marianka. Stavba nie je podpivničená, má jedno nadzemné podlažie a obytné podkrovia. Maximálne pôdorysné rozmery stavby sú 6,55 x 8,60 m. Stavba je prestrešená jednoduchou sedlovou strechou.

Objekt je napojený na jestvujúce rozvody inžinierskych sietí ako vodovod, kanalizácia, plynovod a elektrina a to samostatnými prípojkami. Jednotlivé merania spotreby sú umiestnené podľa požiadaviek správcu siete. Dažďová odpadová voda je riešená povrchovým odtokom a vsakom na vlastnom pozemku stavebníka.

#### **Dispozičné riešenie stavby:**

**Prízemie:** vstup, schodisko, WC, kuchyňa, obývací izba;

**Podkrovia:** schodisko, chodba, kúpeľňa + WC, izba 3x;

#### **Bilancia plôch:**

Úžitková plocha 88,67m<sup>2</sup>, obytná plocha 54,94m<sup>2</sup>, zastavaná plocha 56m<sup>2</sup>.

#### **Podmienky pre užívanie:**

- Vstup do rodinného domu je z ulice Lipová, z jestvujúcej miestnej komunikácie umiestnenej na pozemku parc. č.: 927/190, reg. „C“ KN, k.ú.: Marianka.
- Stavbu je možné užívať len na účel: *bývanie*, druh stavby: *rodinný dom*.
- Každá zmena v užívaní musí byť vopred povolená príslušným stavebným úradom.
- Stavbu je možné užívať až po nadobudnutí právoplatnosti tohto rozhodnutia.
- Počas užívania stavby je potrebné dodržiavať príslušné STN a EN a v stanovených termínoch vykonávať revízie technických a technologických zariadení (elektroinštalácia, plynoinštalácia, vodoinštalácia, kanalizácia, komín, vykurovanie, kotel, atď.).
- Statickú dopravu je stavebník povinný riešiť výhradne na vlastnom pozemku parc. č.: 928/238, reg. „C“ KN, k.ú.: Marianka.
- Dažďová odpadová voda je riešená zo strechy predmetného objektu a z prislúchajúcich spevnených plôch do voľného vsaku na vlastnom pozemku stavebníka.
- Prevádzkovateľ malého zdroja znečisťovania ovzdušia – plynového kotla zabezpečí prostredníctvom oprávnenej osoby na predmetnom tepelnom zariadení a jeho komíne vykonávanie pravidelných odborných prehliadok, skúšok a revízií v súlade s vyhláškou MV SR č. 401/2007 Z. z. a súvisiacich STN.

#### **Odôvodnenie:**

Dňa 11. 04. 2014 podal na tunajší stavebný úrad stavebník Peter Čiba a manželka Martina Čibová návrh na vydanie kolaudačného rozhodnutia na stavbu „výstavba 44 rodinných domov v lokalite Spodky“, stavebný objekt: „A štyri dvojdomy bez garáží“. Predmetom tohto konania je iba časť stavby rodinného dvojdomu, ktorá je zrealizovaná na pozemku parc. č.: 928/237, reg. „C“ KN, k.ú.: Marianka, zastavané plochy a nádvorí o výmere 56m<sup>2</sup>, pozemok umiestnený mimo zastavaného územia obce, Lipová ulica.

*Podľa §76, ods. 1 stavebného zákona: Dokončenú stavbu, prípadne jej časť spôsobilú na samostatné užívanie alebo tú časť stavby, na ktorej sa vykonala zmena alebo udržiavacie práce, pokiaľ tieto stavby vyžadovali stavebné povolenie, možno užívať len na základe kolaudačného rozhodnutia.*

*Podľa §77 stavebného zákona: Kolaudačné konanie vykonáva stavebný úrad, ktorý vydal stavebné povolenie alebo povolil terénne úpravy, ťažobné a im podobné alebo s nimi súvisiace práce, ako aj informačné, reklamné a propagačné zariadenia.*

*Podľa §79, ods. 1 stavebného zákona: Kolaudačné konanie sa začína na návrh stavebníka.*

*Podľa §79, ods. 2 stavebného zákona: Návrh na kolaudáciu stavby sa podáva písomne. V návrhu sa uvedie označenie a miesto stavby, terénnych úprav alebo miesto ťažobných prác, predpokladaný termín dokončenia stavby alebo terénnych úprav, alebo ťažobných prác vrátane vypratania staveniska a dokončenia úprav okolia stavby a údaj o tom, či sa bude vykonávať skúšobná prevádzka a čas jej trvania.*

Stavebný úrad listom č.j.:SÚ-2014/492/Pa zo dňa 13. 05. 2014 oznámil začatie kolaudačného konania a vykonal miestne zisťovanie dňa 27. 05. 2014. Oznámenie o začatí konania bolo doručené do vlastných rúk účastníkom konania.

*Podľa §80, ods. 1 stavebného zákona: Stavebný úrad oznámi účastníkom konania, obci, ak nie je stavebným úradom príslušným na kolaudačné konanie, a dotknutým orgánom začatie kolaudačného konania najmenej 10 dní pred ústnym pojednávaním spojeným s miestnym zisťovaním.*

*Podľa §80, ods. 2 stavebného zákona: V oznámení o začatí kolaudačného konania upozorní stavebný úrad účastníkov a dotknuté orgány, že námietky a stanoviská môžu uplatniť najneskoršie pri ústnom pojednávaní, inak že sa na ne neprihliadne.*

*Podľa §80, ods. 3 stavebného zákona: Stavebný úrad prizve na kolaudačné konanie projektanta a ak ide o stavbu uskutočnenú svojpomocou aj osobu, ktorá vykonáva stavebný dozor. Ak je to účelné, prizve aj zhotoviteľa stavby alebo inú osobu.*

*Podľa §24, ods. 1 zákona o správnom konaní: Dôležité písomnosti, najmä rozhodnutia, sa doručujú do vlastných rúk adresátovi alebo osobe, ktorá sa preukáže jeho splnomocnením na preberanie zásielok.*

*Podľa §78 stavebného zákona: Účastníkmi kolaudačného konania sú stavebník, vlastník stavby, ak nie je stavebníkom a vlastník pozemku, na ktorom je stavba umiestnená.*

V rámci vykonanej miestnej ohliadky tunajší stavebný úrad dospel k záveru, že predmetná stavba bola zrealizovaná podľa právoplatného stavebného povolenia a podmienok v ňom určených a podľa dokumentácie overenej v predchádzajúcom stavebnom konaní. V rámci realizácie stavby boli uskutočnené len drobné odchýlky voči projektovej dokumentácii overenej v predchádzajúcom stavebnom konaní, ktoré sú zdokumentované v predloženej dokumentácii skutočného vyhotovenia stavby. Vykonaním uvedených odchýlok neboli žiadnym spôsobom dotknuté práva, právom chránené záujmy a povinnosti vlastníkov susedných nehnuteľností.

Potvrdenie o realizácii stavby v zmysle príslušných technických a technologických noriem a požiadaviek a v zmysle príslušných právnych ustanovení predložil stavebník v rámci Protokolu o odovzdaní a prevzatí stavby. Na kolaudačnom konaní neboli v realizácii stavby zistené žiadne nedostatky a nedorobky, ktoré by bránili bezpečnému užívaniu stavby. Stavebník v konaní doložil všetky podklady v zmysle §17 a §18 vyhlášky č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona a to Zmluva o prevode práv stavebníka, geometrický plán č. 45/2013, geometrický plán č. 32/2011, geometrický plán č. 22/2011, geometrický plán č. 10/2010, energetický certifikát, energetický štítok, zmluva o združenej dodávke elektriny, odovzdávací a preberací protokol – média, protokol o pripojení plynového kotla, osvedčenie o akosti a kompletnosti výrobku plynového kotla, potvrdenie o zmene lehoty dokončenia stavby, stavebné povolenie, list vlastníctva č. 2472, list vlastníctva č. 2314, list vlastníctva č. 2126, vytyčovací protokol, protokol o odovzdaní a prevzatí stavby, doklad o likvidácii odpadu, potvrdenie o preskúšaní komína, správa o východiskovej odbornej prehliadke a odborných skúškach elektrického zariadenia, správa o východiskovej odbornej prehliadke a odborných skúškach bleskozvodu, zmluva o združenej dodávke plynu, zmluva o pripojení k distribučnej sieti, správa o vykonaní odbornej skúšky plynového zariadenia, zápis z tlakovej skúšky plynového zariadenia, protokol o vpustení plynu a odvzdušnení, zápis o vykurovacej skúške, zápis z tesnostnej a vykurovacej skúšky, protokol o skúške tesnosti vodovodu, protokol o skúške tesnosti kanalizačného potrubia, zmluva o dodávke pitnej vody, zmluva o odvádzaní a čistení splaškových vôd, projektová dokumentácia overená v predchádzajúcom stavebnom konaní, projektová dokumentácia skutočného vyhotovenia stavby a ostatné certifikáty zhody použitých materiálov a vyhlásenia o zhode použitých výrobkov. Na základe predložených dokladov a vykonanej ohliadky je možné skonštatovať, že užívaním stavby nie je ohrozený život, zdravie a bezpečnosť osôb ani životné prostredie. V zmysle

uvedeného je možné vyhodnotiť, že 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. Stavebný úrad v rámci kolaudačného konania, ústneho pojednávania a miestnej ohliadky nezistil žiadne závady brániace užívaniu stavby.

*Podľa § 81, ods. 1 stavebného zákona: V kolaudačnom konaní stavebný úrad najmä skúma, či sa stavba uskutočnila podľa dokumentácie overenej stavebným úradom v stavebnom konaní a či sa dodržali zastavovacie podmienky určené územným plánom zóny alebo podmienky určené v územnom rozhodnutí a v stavebnom povolení. Ďalej skúma, či skutočné realizovanie stavby alebo jej užívanie nebude ohrozovať verejný záujem, predovšetkým z hľadiska ochrany života a zdravia osôb, životného prostredia, bezpečnosti práce a technických zariadení.*

*Podľa § 81, ods. 3 stavebného zákona: Ak stavebný úrad pri kolaudačnom konaní zistí na stavbe závady brániace jej užívaniu, určí lehotu na ich odstránenie a preruší konanie.*

V rámci ústneho pojednávania a miestnej ohliadky vyhotovil tunajší stavebný úrad protokol, ktorý je súčasťou spisového materiálu.

*Podľa §81a, ods. 1 stavebného zákona: Stavebný úrad spíše o ústnom pojednávaní protokol, ktorý obsahuje: a) označenie stavby, b) zistenie, či sa dodržali podmienky územného rozhodnutia a stavebného povolenia a či sa vyhovel všeobecným technickým požiadavkám na výstavbu, c) porovnávanie skutočného realizovania dokončenej stavby s projektovou dokumentáciou overenou stavebným úradom, d) súpis zistených odchýlok od skutočného realizovania stavby, prípadne odkaz na podklady kolaudačného rozhodnutia, e) námietky účastníkov konania, f) stanoviská dotknutých orgánov.*

Tunajší stavebný úrad týmto rozhodnutím v zmysle bodu *Podmienky pre užívanie* stanovil účel, pre ktorý je možné stavbu užívať, stanovil požiadavku na vykonávanie opakovaných revízií a technických kontrol technologických zariadení ako aj jednotlivých inštalácií, ktoré je potrebné vykonávať v cykloch určených príslušnou technickou normou a zároveň stanovil všeobecnú požiadavku na dodržiavanie príslušných STN a EN v rámci užívania stavby.

*Podľa §82, ods. 1 stavebného zákona: Kolaudačným rozhodnutím sa povoľuje užívanie stavby na určený účel, a ak je to potrebné, určia sa podmienky užívania stavby.*

*Podľa §82, ods. 2 stavebného zákona: V kolaudačnom rozhodnutí môže stavebný úrad určiť podmienky vyplývajúce zo všeobecných technických požiadaviek na výstavbu, odstránenie drobných nedostatkov skutočného realizovania stavby zistených pri kolaudačnom konaní a určiť primeranú lehotu na ich odstránenie. Môže tak urobiť iba v prípade, že ide o nedostatky, ktoré neohrozujú zdravie a bezpečnosť osôb a nebránia vo svojom súhrne riadnemu a nerušenému užívaniu stavby na určený účel; inak kolaudačné rozhodnutie nevydá.*

*Podľa §82, ods. 4 stavebného zákona: V podmienkach užívania stavby stavebný úrad podľa druhu a účelu stavby uloží najmä vyznačenie drobných odchýlok do overenej dokumentácie stavby, ktoré stavebný úrad vzal na vedomie, a ďalšie povinnosti na zabezpečenie verejných záujmov, na ochranu práv a oprávnených záujmov účastníkov, na zabezpečenie záujmov starostlivosti o životné prostredie, bezpečnosť a ochranu zdravia ľudí, požiarnu bezpečnosť a zabezpečenie prístupu osobám s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie.*

*Podľa §82, ods. 5 stavebného zákona: Ak sa má stavba užívať ako prevádzkareň, je kolaudačné rozhodnutie zároveň osvedčením, že prevádzkareň je spôsobilá na prevádzku.*

*Podľa § 46 zákona o správnom konaní: Rozhodnutie musí byť v súlade so zákonmi a ostatnými právnymi predpismi, musí ho vydať orgán na to príslušný, musí vychádzať zo spoľahlivo zisteného stavu veci a musí obsahovať predpísané náležitosti.*

*Podľa §3, ods. 1 zákona o správnom konaní: Správne orgány postupujú v konaní v súlade so zákonmi a inými právnymi predpismi. Sú povinné chrániť záujmy štátu a spoločnosti, práva a záujmy fyzických osôb a právnických osôb a dôsledne vyžadovať plnenie ich povinností.*

*Podľa §3, ods. 2 zákona o správnom konaní: Správne orgány sú povinné postupovať v konaní v úzkej súčinnosti s účastníkmi konania, zúčastnenými osobami a inými osobami, ktorých sa konanie týka, a dať im vždy príležitosť, aby mohli svoje práva a záujmy účinne obhajovať, najmä sa vyjadriť k podkladu rozhodnutia, a uplatniť svoje návrhy. Účastníkom konania, zúčastneným osobám a iným osobám, ktorých sa konanie týka, musia správne orgány poskytovať pomoc a poučenia, aby pre neznalosť právnych predpisov neutrpejú v konaní ujmu.*

*Podľa §3, ods. 4 zákona o správnom konaní: Správne orgány sú povinné svedomite a zodpovedne sa zaoberať každou vecou, ktorá je predmetom konania, vybaviť ju včas a bez zbytočných prieťahov a použiť najvhodnejšie prostriedky, ktoré vedú k správneému vybaveniu veci. Ak to povaha veci pripúšťa, má sa správny orgán vždy pokúsiť o jej zmierné vybavenie. Správne orgány dbajú na to, aby konanie prebiehalo hospodárne a bez zbytočného zaťažovania účastníkov konania a iných osôb.*

*Podľa §3, ods. 5 zákona o správnom konaní: Rozhodnutie správnych orgánov musí vychádzať zo spoľahlivo zisteného stavu veci. Správne orgány dbajú o to, aby v rozhodovaní o skutkovo zhodných alebo podobných prípadoch nevznikali neodôvodnené rozdiely.*

*Podľa §32, ods. 1 zákona o správnom konaní: Správny orgán je povinný zistiť presne a úplne skutočný stav veci a za tým účelom si obstaráť potrebné podklady pre rozhodnutie. Pritom nie je viazaný len návrhmi účastníkov konania.*

Na základe uvedených hmotno-právnych a procesno-právnych ustanovení stavebného zákona a zákona o správnom konaní ako aj ich vykonávacích vyhlášok a nadväzujúcich právnych predpisov, má tunajší stavebný úrad za preukázané, že postupoval v súlade s vyššie uvedenými ustanoveniami a teda, že boli dodržané všetky procesné požiadavky na správne konanie a zároveň boli zabezpečené všetky práva, právom chránené záujmy a povinnosti účastníkov konania ako aj dotknutých orgánov. V rámci konania boli predložené všetky doklady, ktoré si vyžadujú vykonávajúce predpisy stavebného zákona a zároveň boli obstarané podklady vlastnou činnosťou správneho orgánu. V rámci odôvodnenia tohto rozhodnutia tunajší stavebný úrad uviedol aké skutočnosti boli podkladom na rozhodnutie, akými úvahami bol vedený pri hodnotení dôkazov, ako bola použitá správna úvaha pri použití správnych predpisov na základe, ktorých rozhodoval. V rámci tohto odôvodnenia sú zároveň zhrnuté všetky zistené skutočnosti, ktoré odôvodňujú výrok tohto rozhodnutia.

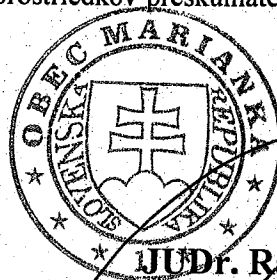
Pri podaní žiadosti bol zaplatený správny poplatok vo výške 35,00 € v zmysle zák. č. 145/1995 Z.z. o správnych poplatkoch v znení neskorších predpisov.

Na základe vyššie uvedených skutočností rozhodol stavebný úrad tak, ako je uvedené vo výroku.

#### **Poučenie:**

Proti tomuto rozhodnutiu sa v zmysle §§ 53 a 54 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní môžu účastníci konania odvolať do 15 dní odo dňa jeho doručenia na Okresný úrad Bratislava, odbor výstavby a bytovej politiky, Lamačská cesta 8, Bratislava. Odvolanie sa podáva písomne na tunajší stavebný úrad.

Toto rozhodnutie je po vyčerpaní riadnych opravných prostriedkov preskúmateľné príslušným súdom podľa § 244 a nasl. Občianskeho súdneho poriadku.



**JUDr. Radovan Jurika**  
starosta obce

vybavuje: Mgr. Ing. Michal Paulík, [stavebny.urad@marianka.sk](mailto:stavebny.urad@marianka.sk), tel.: 02 / 65 457 093

**Doručuje sa:**

1. Peter Čiba,  
a 928/238, reg. „C“ KN, k.ú.: Marianka – stavebník a vlastník pozemku parc. č.: 928/237
2. Martina Čibová,  
a 928/238, reg. „C“ KN, k.ú.: Marianka – stavebník a vlastník pozemku parc. č.: 928/237

**Na vedomie:**

3. Obec Marianka, ref. správy daní z nehnuteľností
4. Okresný úrad Malacky, Katastrálny odbor, Záhorácka 2942/60A, 901 01 Malacky
5. Ing. Tamara Ďuráková, – projektant
6. FHJ, s. r. o., Vysoká 12, 811 06 Bratislava – dodávateľ
7. 2x tu