



MK/A/2025/10385-03/II/VAR
Košice, 16.01.2025

MESTO KOŠICE

STAVEBNÉ POVOLENIE

Verejná vyhláška

Mesto Košice, pracovisko Košice – Západ, Tr. SNP č. 48/A, Košice, ako vecne a miestne príslušný stavebný úrad podľa ust. § 117 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov, rozhodol takto :

podľa ust. § 66 stavebného zákona a v súlade s ust. § 10 vyhlášky MŽP SR č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ust. stavebného zákona, v spojení s ust. § 46 zákona o správnom konaní v znení neskorších predpisov

p o v o ľ u j e

- **zmenu časti dokončenej stavby budovy na ulici Zombova 9, 11 v Košiciach, súpisné číslo 1298, na pozemku KN-C parcelné číslo 2881, katastrálne územie Grunt v Košiciach, v rozsahu :**
 - zateplenie obvodového a strešného plášťa ,vrátane novej krytiny
 - zateplenie stropov vstupného podlažia 1.NP
 - sanácia lodží s výmenou zábradlí
 - výmena elektroinštalácie v spoločných priestoroch objektu
 - výmena výťahov, vrátane sanácie strojovni výťahu
 - úprava okapového chodníka z východnej strany objektu
 - výmena bleskozvodu po zateplení objektu
 - výmena okien a dverí v nájomných priestoroch
 - prestrešenie terás hliníkovými pergolami s bezpečnostným sklom

pre stavebníka :

Vlastníci bytov bytového domu Zombova 9,11, Košice zastúpení správcom : Stavebné bytové družstvo II. Košice, Bardejovská 3, 040 11 Košice, IČO: 00171204

Popis stavby:

Zmena dokončenej stavby budovy na ulici Zombova 9, 11 v Košiciach, súpisné číslo 1298, na pozemku KN-C parc. č. 2881, kat. úz. Grunt, spočíva v stavebných úpravách v rozsahu : zateplenie obvodového a strešného plášťa, vrátane novej krytiny , zateplenie stropov vstupného podlažia 1.NP, sanácia lodží s výmenou zábradlí,

výmena elektroinštalácie v spoločných priestoroch objektu, výmena výťahov - vrátane sanácie strojovni výťahu, úprava okapového chodníka z východnej strany objektu, výmena bleskozvodu po zateplení objektu, výmena okien a dverí v nájomných priestoroch, prestrešenie terás hliníkovými pergolami s bezpečnostným sklom.

Stavba sa povoľuje presne v rozsahu podľa predloženej projektovej dokumentácie stavby z mesiaca 10/2024 vypracovanej oprávnenou osobou a overenej stavebným úradom, ktorá tvorí nedeliteľnú súčasť tohto stavebného povolenia.

Pre uskutočnenie zmeny dokončenej stavby sa v súlade s ust. § 66 odst. 3 a 4 stavebného zákona, stanovujú tieto záväzné podmienky :

1. Zmena stavby bude uskutočnená v rozsahu podľa predloženej projektovej dokumentácie, overenej v stavebnom konaní, vypracovanej oprávnenou osobou : OLICON plus s.r.o.- Ing. Vladimír Oleár, Vansovej 12, 080 01 Prešov, reg. č. 5025*SP*I1. Projektová dokumentácia je neoddeliteľnou súčasťou tohto rozhodnutia.
2. Prípadné zmeny môžu byť uskutočnené len na základe predchádzajúceho súhlasu tunajšieho úradu v zmysle ust. § 68 stavebného zákona.
3. Stavebníci sú povinní v zmysle § 66 ods. 3 písm. h/ stavebného zákona **oznámiť začatie stavby** príslušnému stavebnému úradu.
4. Lehota výstavby : **do 24 mesiacov** od začatia výstavby.
5. Stavebníci podľa ust. § 66 ods. 4 písm. j) označia stavbu na viditeľnom mieste tabuľkou, na ktorej uvedú č. rozhodnutia, ktorým bola stavba povolená, meno stavebníka, kto zodpovedá za vedenie stavby a termín ukončenia stavby
6. Stavba bude vykonávaná dodávateľsky, spoločnosťou určenou vo výberovom konaní, ktorá je v zmysle § 44 stavebného zákona oprávnená na uskutočnenie stavby podľa osobitných predpisov, vedenie uskutočňovania stavby vykonáva stavbyvedúci a bude zodpovedná za uskutočnenie stavby podľa overenej projektovej dokumentácie. Stavebník je povinný v zmysle § 62 ods. 1 písm. d) stavebného zákona oznámiť zhotoviteľa stavby (názov a sídlo) stavebnému úradu do 15 dní po ukončení výberového konania.
7. Vedenie uskutočňovania stavby bude vykonávať stavbyvedúci, v zmysle ust. § 46a, stavebného zákona tak, aby nedošlo k škodám na cudzom majetku.
8. V súlade s ust. §46d stavebného zákona bude na stavbe stavbyvedúcim vedený stavebný denník so záznamom o všetkých dôležitých údajov o stavebných prácach, vykonaní štátneho stavebného dohľadu, dozoru projektanta a o činnostiach ovplyvňujúcich stavebné práce a postup výstavby.
9. Stavebníci zabezpečia pred začatím stavebných prác stavenisko v súlade s ust. § 43i. ods. 3 stavebného zákona.
10. V súlade s ust. § 43i. ods. 5 stavebného zákona na stavenisku musí byť po celý čas výstavby projektová dokumentácia stavby overená stavebným úradom, potrebná na uskutočňovanie stavby a na výkon štátneho stavebného dohľadu.
11. Pri uskutočňovaní zmeny stavby rešpektovať platné VZN mesta Košice, týkajúce sa ochrany zelene a zaujatia verejného priestranstva počas výstavby.
12. Uskutočňovanie zmeny stavby bude v súlade so všeobecnými technickými požiadavkami na uskutočňovanie stavieb zakotvenými v ust. § 48-53 stavebného zákona a v súlade s ustanoveniami vyhlášky č. 532/2002 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie.

13. Pri výstavbe musia byť dodržané všeobecne technické požiadavky na výstavbu a príslušné technické normy.
14. V štádiu realizácie stavby je investor povinný dodržať všetky podmienky vyjadrení, stanovísk, súhlasov a rozhodnutí dotknutých orgánov.
15. Pri uskutočňovaní stavby je nutné dodržiavať predpisy týkajúce sa bezpečnosti práce a technických zariadení podľa vyhlášky č. 147/2013 Z.z., dodržiavať ustanovenia vyhlášky č. 124/2006 Z.z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci, nariadenie vlády č. 396/2006 Z.z. o minimálnych bezpečnostných a zdravotných požiadavkách na stavenisku a ďalšie platné predpisy na úseku požiarnej ochrany, životného prostredia, bezpečnosti práce a ochrany zdravia ľudí.
16. Skladovať stavebný materiál na verejnom priestranstve je možné len so súhlasom obce.
17. Prípadné škody vzniknuté na cudzích nehnuteľnostiach realizáciou stavebných úprav, resp. škody odstrániť na vlastné náklady, podľa všeobecne platných predpisov o zodpovednosti a náhrade škody (Občiansky zákonník).
18. V zmysle záväzného stanoviska Okresného úradu Košice, odbor starostlivosti o životné prostredie, odpadové hospodárstvo, č. OU-KE-OSZP3-2024/054506-002 zo dňa 11.11.2024, sú stavebníci povinní dodržať tieto podmienky:
 - Zakazuje sa podľa § 13 písm. a), b) zákona o odpadoch uložiť, alebo ponechať odpad na inom mieste ako na mieste na to určenom, zneškodniť odpad alebo znehodnotiť odpad inak ako v súlade s týmto zákonom,
 - Pôvodca odpadu (ak ide o odpady vznikajúceho pri stavebných prácach, vykonávaných v sídle alebo mieste podnikania, organizačnej zložke alebo v inom mieste pôsobenia právnickej osoby alebo fyzickej osoby – podnikateľa, právnická osoba alebo fyzická osoba – podnikateľ, ktorej bolo vydané povolenie podľa osobitného predpisu; pri vykonávaní obdobných prác pre fyzické osoby je pôvodcom odpadu ten, kto uvedené práce vykonáva) je okrem povinností vyplývajúcich s § 14 ods. 1 písm. e) zákona o odpadoch povinný:
 - a) Zabezpečiť zhodnotenie a recykláciu stavebného odpadu najmenej vo výške záväzných cieľov a limitov zhodnocovania a recyklácie ustanovených v prílohe č. 3 k zákonu o odpadoch v časti VI druhom bode, ktorý definuje povinnosť zabezpečiť prípravu na opätovné použitie, recykláciu a zhodnotenie stavebného odpadu ako náhrady za iné materiály v jednotlivom kalendárnom roku najmenej 70 % hmotnosti takého odpadu; tento cieľ sa uplatní na odpady uvedené v skupine číslo 17. Katalógu odpadov okrem nebezpečných odpadov a odpadu pod katalógovým číslom 17 05 04 pre stavbách nad 300 m² zastavanej plochy
 - b) Stavebné odpady prednostne materiálovo zhodnotiť a výstup z recyklácie realizovaný v mieste vzniku prednostne využiť pri svojej činnosti, ak to technické, ekonomické a organizačné podmienky dovoľujú
 - c) Zabezpečiť pred vznikom odpadov odovzdávaných podľa § 14 ods. 1 písm. e) preukázateľný zmluvný vzťah o fyzickom nakladaní s nimi, uzatvorený minimálne v rozsahu určenom vykonávacím predpisom.
 - Stavebník pred podaním návrhu na kolaudáciu stavby požiada orgán štátnej správy odpadového hospodárstva o vydanie vyjadrenia k dokumentácií v kolaudačnom konaní v zmysle § 99 ods. 1 písm. b) bod 5. zákona o odpadoch. K žiadosti priloží doklady o spôsobe nakladania s odpadmi, ktoré vznikli v priebehu realizácie stavby a kópiu vyjadrenia
 - V prípade nebezpečného odpadu, odovzdať ho organizácií s oprávnením podľa platných predpisov.

19. V zmysle záväzného stanoviska Okresného úradu Košice, odbor starostlivosti o životné prostredie, ochrana prírody a vybraných zložiek životného prostredia, č. OU-KE-OSZP3-2024/056179-002 zo dňa 19.11.2024, sú stavebníci povinní dodržať tieto podmienky:

- Kontrola dilatáčnej medzery na severnej strane budovy z lešenia alebo zavesenej plošiny pred jej uzatvorením. Pre realizáciu kontroly bude zhotoviteľ kontaktovať autora posudku. V prípade nálezu dážďovníkov alebo iných druhov vtákov v otvorenej dilatácii budú navrhnuté opatrenia pre ich ochranu počas prebiehajúcich prác. Pred samotným uzatvorením dilatácie bude nevyhnutné osadenie rúrok pre vyst'ahovanie netopierov v počte minimálne jedna rúrka na poschodie v východnej aj západnej strane budovy.
- Kompenzácie možnosti hniezdenia pre vtáky v otvorenej dilatácii na severnej strane budovy je osadenie štyroch búdok do zateplenia typu APUS 3, po jednej búdke nad každým oknom schodiskových priestorov na východnej strane.
- Kompenzácia možnosti úkrytov pre netopiere v otvorenej dilatácii na severnej strane budovy je osadenie dvoch búdok do zateplenia typu MiniB pod atikových plechom medzi oknami schodiskových priestorov na východnej strane.
- Ak by počas stavby boli zistené dodatočne chránené živočíchy na iných miestach (§127 zákona č.50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný poriadok) v znení neskorších predpisov) stavebník alebo realizačná firma neodkladne kontaktuje autora posudku, ktorý je oprávnený určiť potrebné opatrenia.
Upozornenie : Všetky druhy vtákov (okrem mestských populácií holubov domácich) a netopierov patria medzi zákonom chránené druhy živočíchov. Spoločenská hodnota napr. jedného jedinca dážďovníka tmavého je 500 - Eur.
- Rešpektovať nutnosť ochrany jestvujúcej zelene v riešenom území s tým ,aby vplyvom stavebných prác nebol poškodený resp. narušený ich koreňový systém a koruna stromov s dôrazom na ustanovenia platnej STN 83 7010. Ošetrovanie, udržiavanie a ochrana stromovej vegetácie.
- Ku kolaudačnému konaniu stavby žiadame prizvať zástupcu tunajšieho úradu pre účely kontroly.

20. Na stavbe budú používané vhodné stavebné výrobky podľa § 43 f/ stavebného zákona a stavebníci predložia ku kolaudačnému konaniu doklady o overení vlastností výrobkov použitých na stavbe podľa zákona č. 133/2013 Z.z. o stavebných výrobkoch v jeho platnom znení (certifikáty preukázania zhody).

21. Zmenu stavby možno začať užívať len na základe právoplatného kolaudačného rozhodnutia.

22. Stavebníci po ukončení zmeny stavby podajú návrh na vydanie kolaudačného rozhodnutia v súlade s ust. § 79 stavebného zákona v spojení s ust. § 17 vyhlášky č. 453/2000 Z.z. ktorou sa vykonávajú niektoré ust. stavebného zákona.

Stavebné práce možno zahájiť až po nadobudnutí právoplatnosti tohto rozhodnutia. Toto rozhodnutie stráca platnosť, ak sa do dvoch rokov odo dňa nadobudnutia právoplatnosti so stavbou nezačne.

V zmysle ust. § 70 stavebného zákona je toto rozhodnutie záväzné aj pre právnych nástupcov stavebníka a ostatných účastníkov konania.

Rozhodnutie o námietkach účastníkov konania:

Účastníci konania nevzniesli námietky proti realizácii stavby.

Odôvodnenie

Dňa 25.11.2024 podali: **Vlastníci bytov bytového domu Zombova 9, 11, Košice zastúpení správcou : Stavebné bytové družstvo II. Košice, Bardejovská 3, 040 11 Košice, IČO: 00171204**, žiadosť o stavebné povolenie na **zmenu časti dokončenej stavby budovy na ulici Zombova 9, 11 v Košiciach, súpisné číslo 1298, na pozemku KN-C parcelné číslo 2881, katastrálne územie Grunt v Košiciach**, v rozsahu : zateplenie obvodového a strešného plášťa, vrátane novej krytiny , zateplenie stropov vstupného podlažia 1.NP, sanácia lodžií s výmenou zábradlí, výmena elektroinštalácie v spoločných priestoroch objektu, výmena výťahov - vrátanie sanácie strojovni výťahu, úprava okapového chodníka z východnej strany objektu, výmena bleskozvodu po zateplení objektu, výmena okien a dverí v nájomných priestoroch, prestrešenie terás hliníkovými pergolami s bezpečnostným sklom, podľa projektovej dokumentácie.

Stavebníci sú podľa výpisu z listu vlastníctva č. 2582 vlastníckmi budovy.

Správny poplatok vo výške 100 € slovom sto eur bol stavebníkmi dňa 23.12.2025 zaplatený v zmysle pol. 60 písm. c) ods. 2) Sadzobníka správnych poplatkov, ktorý tvorí prílohu zákona č.145/1995 Z.z. o správnych poplatkoch v znení neskorších predpisov.

Stavebný úrad, pracovisko Košice - Západ, oznámením č. MK/A/2024/24628-02/II/VAR dňa 18.12.2024 podľa § 61 ods. 1) stavebného zákona, oznámil začatie stavebného konania a nakoľko sú stavebnému úradu dobre známe pomery staveniska a žiadosť poskytuje dostatočný podklad pre posúdenie navrhovanej stavby, upustil v zmysle § 61 ods. 2 a 3 stavebného zákona od miestneho zisťovania a ústneho pojednávania a stanovil lehotu 7 pracovných dní odo dňa doručenia oznámenia, dokedy mohli byť uplatnené námietky k realizácii predmetnej stavby. Námietky nepodal nikto z účastníkov konania.

Stavebný úrad v uskutočnenom konaní preskúmal predloženú žiadosť o stavebné povolenie z hľadísk uvedených v § 62 ods. 1 a 2 stavebného zákona, v spojení s ustanoveniami § 8 a § 9 vyhlášky č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona a posúdil aj vyjadrenia účastníkov konania a dotknutých orgánov a zistil, že uskutočnením stavby nie sú ohrozené záujmy spoločnosti ani neprimerane obmedzené, či ohrozené práva a právom chránené záujmy účastníkov konania.

Dokumentácia stavby spĺňa, primerane povahe stavby a rozsahu stavby, požiadavky stanovené § 47 až § 53 stavebného zákona a príslušné ustanovenia vyhlášky MŽP SR č. 532/2002 Z. z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie a príslušné technické normy.

Stavebný úrad v priebehu konania nezistil dôvody, ktoré by bránili povoleniu stavby, vyjadrenia dotknutých orgánov nie sú záporné ani protichodné a ich podmienky boli zahrnuté do podmienok tohto rozhodnutia. Uskutočnením stavby nie sú ohrozené verejné záujmy ani neprimerane obmedzené, či ohrozené práva a právom chránené záujmy účastníkov konania.

Na základe vyššie uvedeného stavebný úrad rozhodol tak, ako sa uvádza vo výrokovej časti tohto rozhodnutia.

Toto stavebné povolenie je podľa § 69 ods. 2 stavebného zákona oznámené verejnou vyhláškou a musí byť vyvesené na úradnej tabuli správneho orgánu a webovom sídle www.kosice.sk po dobu 15 dní. Posledný deň je tejto lehoty je dňom doručenia.

Poučenie

Proti tomuto rozhodnutiu je možné podať odvolanie v súlade s § 53 a § 54 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní v znení neskorších predpisov v lehote 15 dní odo dňa oznámenia rozhodnutia na stavebný úrad mesta Košice, pracovisko Košice – Západ, Tr. SNP 48/A, Košice. Toto rozhodnutie je preskúmateľné súdom až po vyčerpaní riadnych opravných prostriedkov.

Ing. Iveta Kramárová
poverená zastupovaním
vedúceho oddelenia stavebného úradu
e-dokument bol podpísaný kvalifikovanou elektronickou pečaťou

Doručí sa verejnou vyhláškou :

1. Stavebné bytové družstvo II. Košice, Bardejovská 3, 040 11 Košice
2. OLICON plus s.r.o.- Ing. Vladimír Oleár, Vansovej 12, 080 01 Prešov
3. Ostatní účastníci konania – spoluvlastníci obytného domu na Zombova č. 9,11 v Košiciach (podľa LV č. 2582, katastrálne územie Grunt)

Na vedomie :

4. OR HaZZ v Košiciach, Požiarnická 4, Košice
5. Inšpektorát práce Košice, Masarykova 10, Košice
6. Okresný úrad Košice, odbor starostlivosti o životné prostredie, odpadové hospodárstvo, Komenského 52, Košice
7. Okresný úrad Košice, odbor starostlivosti o životné prostredie, ochrana prírody a vybraných zložiek životného prostredia, Komenského 52, Košice

Informácie o spracúvaní osobných údajov podľa článku 13 Nariadenia Európskeho parlamentu a Rady (EÚ) 2016/679 o ochrane fyzických osôb pri spracúvaní osobných údajov a o voľnom pohybe takýchto údajov a zákona NR SR č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov sú zverejnené na webovom sídle prevádzkovateľa www.kosice.sk a na úradnej tabuli v priestoroch prevádzkovateľa.