



MESTO KOŠICE

MK/A/2025/16575-09/I/STS
V Košiciach, 24.09.2025

STAVEBNÉ POVOLENIE

Verejná vyhláška

Mesto Košice, pracovisko Košice - Staré Mesto, Hviezdoslavova 7, Košice, ako vecne a miestne príslušný stavebný úrad I. stupňa podľa § 117 ods.1 zák.č.50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov takto

rozhodlo:

Podľa § 66 stavebného zákona, v súlade s § 10 vyhlášky č.453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona a § 46 a nasl. zákona č.71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov

povoľuje

stavbu s názvom „**Komplexná obnova bytového domu Varšavská 1, Košice**“, na pozemkoch KN-C parcelné čísla **3566/1, 3566/2, 3566/3** v katastrálnom území **Nové Ľahanovce**, pre stavebníka:

Vlastníci bytov a nebytových priestorov v bytovom dome na ul. Varšavská 1 v Košiciach.

Popis stavby:

Projektová dokumentácia stavby rieši:

- zateplenie obvodových stien bytového domu kontaktným zateplovacím systémom ETICS tepelnoizolačnými doskami na báze minerálnej vlny hr.160mm; sokel - tepelnoizolačnými doskami na báze extrudovaného polystyrénu; zateplenie vnútorných čelných lodžiových stien sivý polystyrén hr.80mm, od 9.NP sa použije minerálna vlna hr.120mm; stropy a bočné steny lodžií tepelnoizolačnými doskami hr.50mm;
- zateplenie ostení, nadpraží otvorov na fasáde bytového domu;
- sanáciu lodžií;
- zateplenie strešnej konštrukcie;
- zateplenie stropov a stien 1.NP a stropov 2.NP minerálnou vlnou;
- výmenu dažďových zvodov, klampiarskych prvkov na fasáde, výmenu kotvenia bleskozvodov;
- výmenu okapového chodníka.

Stavba sa povoľuje presne v rozsahu predloženej projektovej dokumentácie stavby z marca 2025, vypracovanej oprávnenou osobou a overenej stavebným úradom, ktorá tvorí neoddeliteľnú súčasť tohto stavebného povolenia.

Na uskutočnenie stavby sa určujú tieto podmienky:

1. Stavebné práce budú realizované podľa projektovej dokumentácie overenej v stavebnom konaní stavebným úradom, ktorá je neoddeliteľnou súčasťou tohto rozhodnutia. Projektovú dokumentáciu vypracoval Ing. Jaroslav Varga, CSc., IZOLAProjekt s.r.o., Textilná 8, Košice, autorizovaný stavebný inžinier, č.osvedčenia 0410*I1 v marci 2025.
2. Prípadné zmeny sa nesmú uskutočniť bez predchádzajúceho súhlasu stavebného úradu.
3. Projektant stavby v zmysle § 46 stavebného zákona zodpovedá za správnosť a úplnosť projektovej dokumentácie podľa § 45 ods.2 stavebného zákona a aj za jej realizovateľnosť.
4. Stavbu bude vykonávať stavebník dodávateľsky a zhotoviteľ stavby bude určený vo výberovom konaní. 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.
5. Prístup k stavebnému pozemku je z miestnej komunikácie na parcele č.3555/2 v katastrálnom území Nové Ľahanovce, ulica Varšavská.
6. Pri uskutočňovaní stavby je nutné dodržiavať predpisy týkajúce sa bezpečnosti práce a technických zariadení podľa vyhlášky v zmysle vyhlášky Ministerstva práce, sociálnych vecí a rodiny SR č.147/2013 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti na zaistenie bezpečnosti a ochrany zdravia pri stavebných prácach a prácach s nimi súvisiacich, a podrobnosti o odbornej spôsobilosti na výkon niektorých pracovných činností.
7. Pri stavbe a jej uskutočňovaní musia byť dodržané príslušné ustanovenia § 43d, § 43e, § 47 až §53 stavebného zákona, ktoré definujú základné požiadavky na stavby a všeobecné a technické požiadavky na výstavbu, 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 STN EN.
8. Pri výstavbe musia byť dodržané všeobecne technické požiadavky na výstavbu a príslušné technické normy. Pri výstavbe musia byť použité len vhodné stavebné výrobky v súlade s ustanoveniami zákona č.133/2013 Z.z. o stavebných výrobkoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov a používať materiál vyhovujúci platným normám v zmysle § 43f stavebného zákona. Ku kolaudačnému konaniu stavebník predloží doklady o vhodnosti použitých výrobkov.
9. Stavebník je povinný v zmysle § 43i ods.3 stavebného zákona dodržať podmienky pre stavenisko.
10. Stavebník alebo stavbyvedúci je povinný viesť stavebný denník v súlade s § 46d stavebného zákona.
11. Stavebník je povinný dbať, aby počas realizácie stavebných prác nespôsobil škodu na cudzích nehnuteľnostiach a cudzom majetku a stavebné práce realizovať tak, aby stavebnou činnosťou neboli nadmerne narušované a obmedzované práva vlastníkov, nájomcov a užívateľov bytového domu a susedných nehnuteľností.
12. Počas stavebných prác stavebník zabezpečí, aby nákladnou dopravou neboli znečisťované miestne komunikácie a zabezpečí ich čistenie.
13. Stavebný materiál skladovať na vlastnom pozemku stavebníka. Bez zvláštného povolenia správcu komunikácie je zakázané skladovanie materiálu na verejnom priestranstve.
14. Počas výstavby zaistiť bezpečnosť pešej aj vozidlovej dopravy v dotyku so staveniskom a zabezpečiť prístup k dotknutým okolitým nehnuteľnostiam.
15. Stavebník je povinný dodržať Všeobecne záväzné nariadenie mesta Košice č.238 O nakladaní s komunálnymi odpadmi a drobnými stavebnými odpadmi na území mesta Košice.
16. V zmysle vyjadrenia Okresného úradu Košice, odbor starostlivosti o životné prostredie, štátnej správy odpadového hospodárstva, č.OU-KE-OSZP3-2025/044477-002 zo dňa 17.07.2025 je investor povinný 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 zhodnotiť 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 na 70 % hmotnosti takéhoto 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 pri 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.

- V prípade výskytu nebezpečného odpadu odovzdať ho organizácii s oprávnením podľa platných predpisov.
- Stavebník pred podaním návrhu na kolaudáciu stavby požiada orgán štátnej správy odpadového hospodárstva o vydanie vyjadrenia k dokumentácii 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 tohto vyjadrenia.

17. Stavebník je povinný dodržať podmienky v zmysle vyjadrenia Okresného úradu Košice, odbor starostlivosti o životné prostredie, štátnej správy ochrany prírody a krajiny, č.OU-KE-OSZP3-2025/046745-002 zo dňa 28.07.2025. Pri realizácii stavebných prác stavebník uskutoční opatrenia pre ochranu živočíchov navrhnuté v Posudku k výskytu chránených druhov živočíchov na bytovom dome Varšavská č.1, Košice, vypracovanom RNDr. Milanom Novotným, PhD.
18. Stavebník je povinný dodržať podmienky uvedené v stanovisku Mesta Košice, odd.dopravy, č.MK/A/2025/20991 zo dňa 05.08.2025.
19. Stavebník je povinný pri uskutočňovaní stavby dodržať všetky podmienky uvedené vo vyjadreniach, stanoviskách, súhlasoch a rozhodnutiach dotknutých orgánov, ktoré sú v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi.
20. Predpokladaná lehota na dokončenie stavby je do 24 mesiacov odo dňa začatia stavebných prác, po nadobudnutí právoplatnosti tohto rozhodnutia.
21. Stavebník je povinný v zmysle § 66 ods.3 písm.h) stavebného zákona **oznámiť začatie stavby príslušnému stavebnému úradu.**
22. Stavebník je povinný podľa § 66 ods.4 písm.j) stavebného zákona stavbu na viditeľnom mieste označiť štítkom **"STAVBA POVOLENÁ".**
23. Stavba sa môže začať užívať iba na základe právoplatného kolaudačného rozhodnutia.
24. Návrh na kolaudáciu stavby podá stavebník v súlade s § 79 stavebného zákona na tunajšom stavebnom úrade po ukončení stavby.
25. K návrhu na vydanie kolaudačného rozhodnutia a k ústnemu pojednávaniu budú doložené všetky náležitosti v súlade s § 17 a § 18 vyhlášky č.453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona.

Rozhodnutie o námietkach účastníkov konania:

Účastníci konania nevzniesli námietky proti realizácii stavby.

V zmysle § 71 stavebného zákona, stavebné povolenie a rozhodnutie o predĺžení jeho platnosti sú záväzné aj pre právnych nástupcov konania.

So stavbou možno začať až po nadobudnutí právoplatnosti tohto rozhodnutia. V zmysle § 67 stavebného zákona stavebné povolenie stráca platnosť, ak sa so stavbou nezačalo do 2 rokov odo dňa, keď nadobudlo právoplatnosť.

Toto rozhodnutie má podľa § 69 ods.2 stavebného zákona povahu verejnej vyhlášky.

Odôvodnenie

Dňa 28.03.2025 podal stavebník Vlastníci bytov a nebytových priestorov v bytovom dome na ul. Varšavská 1 v Košiciach, zast. Územným bytovým družstvom, Košice-Ľahanovce, Bukurešťská 12, Košice, na tunajší úrad žiadosť o vydanie stavebného povolenia na stavbu s názvom „Komplexná obnova bytového domu Varšavská 1, Košice“, na pozemkoch KN-C parcelné čísla 3566/1, 3566/2, 3566/3 v katastrálnom území Nové Ľahanovce. Uvedeným dňom bolo začaté stavebné konanie.

Bytový dom na ul. Varšavská č.1, Košice je podľa výpisu z listu vlastníctva č.2464 v spoluvlastníctve vlastníkov bytov v horeuvedenom bytovom dome.

Správny poplatok vo výške 250,- € bol zaplatený v zmysle pol.60 písm.c) Sadzobníka správnych poplatkov, ktorý tvorí súčasť zákona č.145/1995 Z.z. o správnych poplatkoch v znení neskorších predpisov.

V zmysle § 84 ods. 4 písm. b) zákona č. 25/2025 Z.z. Stavebný zákon a o zmene a doplnení niektorých zákonov (Stavebný zákon) doterajšie predpisy v znení účinnom do 31. marca 2025 sa použijú na vybavenie konania začatého na stavebnom úrade do 31. marca 2025 na žiadosť stavebníka.

Vzhľadom na to, že predložená žiadosť neobsahovala predpísané doklady, stavebný úrad, pracovisko Košice - Staré Mesto, vyzval žiadateľa na doplnenie potrebných dokladov žiadosti a súčasne stavebné konanie pod č. MK/A/2025/16575-02/I/STS dňa 26.05.2025 prerušil. Žiadateľ dňa 18.07.2025, 23.07.2025, 30.07.2025, 06.08.2025 a 13.08.2025 doplnil chýbajúce doklady.

Stavebný úrad, pracovisko Košice - Staré Mesto, po preskúmaní žiadosti a doplnených dokladov oznámil dňa 15.08.2025 začatie stavebného konania verejnou vyhláškou všetkým známym účastníkom konania a dotknutým orgánom, v súlade s § 61 ods.1 a ods.4 stavebného zákona. Nakoľko sú stavebnému úradu dobre známe pomery staveniska a žiadosť poskytuje dostatočný podklad pre posúdenie navrhovanej stavby, upustil v zmysle § 61 ods.2 stavebného zákona od miestneho šetrenia a ústneho pojednávania. Zároveň stanovil účastníkom konania lehotu 7 pracovných dní odo dňa doručenia oznámenia, dokedy mohli byť uplatnené prípadné námietky a pripomienky. Nikto z účastníkov konania nepodal žiadne námietky voči realizácii predmetnej stavby. Verejná vyhláška bola na úradnej tabuli správneho orgánu a na webovom sídle www.kosice.sk vyvesená dňa 20.08.2025 a zvesená dňa 05.09.2025.

V zmysle § 61 ods.4 stavebného zákona začatie stavebného konania o povolení líniovej stavby alebo v odôvodnených prípadoch aj pri zvlášť rozsiahlych stavbách, stavbách s veľkým počtom účastníkov konania, oznámi stavebný úrad účastníkom stavebného konania verejnou vyhláškou.

K podaniu stavebník doložil, primerane povahe stavby, všetky potrebné doklady k vydaniu stavebného povolenia tak, ako to ustanovuje vyhláška č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona.

Stavebný úrad v 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, ako aj podmienky rozhodnutia o umiestnení navrhovanej stavby.

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.

Na základe vyššie uvedeného stavebný úrad rozhodol tak, ako je to uvedené 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 - Staré Mesto, Hviezdoslavova 7, 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. Vlastníci bytov a nebytových priestorov v bytovom dome na ul. Varšavská 1 v Košiciach, zast. Územným bytovým družstvom, Košice-Ľahanovce, Bukurešťská 12, Košice
2. Ostatní účastníci konania (t.j. vlastníci susediacich stavieb na parcele č.3560, 3567, 3544/1, 3564/5, vlastníci stavbou dotknutých stavieb a osoby, ktoré majú k takýmto pozemkom a stavbám iné práva, ak ich vlastnícke a iné práva k týmto pozemkom a stavbám môžu byť rozhodnutím priamo dotknuté) formou verejnej vyhlášky tak, že toto rozhodnutie stavebného úradu bude vyvesené po dobu 15 dní na úradnej tabuli tunajšieho úradu, príslušnej mestskej časti a na internetovej stránke www.kosice.sk.
3. Ing. Jaroslav Varga, CSc., IZOLAprojekt s.r.o., Textilná 8, Košice - projektant

Na vedomie:

1. Okresný úrad Košice, odbor starostlivosti o životné prostredie, Komenského 52, Košice
2. Okresné riaditeľstvo Hasičského a záchranného zboru, Požiarnická 4, 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.