



MK/A/2025/20263-05/II/VAR
Košice, 28.10.2025

MESTO KOŠICE

ROZHODNUTIE

Verejná vyhláška

Mesto Košice, pracovisko Košice – Západ, Tr. SNP č. 48/A, Košice, ako vecne a miestne príslušný stavebný úrad I. stupňa podľa § 15 ods. 1 zákona č. 25/2025 Z.z. Stavebný zákon a o zmene a doplnení niektorých zákonov (Stavebný zákon) (ďalej len „Stavebný zákon“) takto

rozhodlo:

Podľa § 60 a § 65 Stavebného zákona v spojení s § 14, § 16 a § 17 vyhlášky č. 60/2025 Z.z., o štruktúre a prevádzke informačného systému územného plánovania a výstavby, o obsahu podaní a obsahu a rozsahu dokumentácie stavby (ďalej len „vyhláška č. 60/2025 Z.z.“) a § 46 a nasl. zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov vydáva

rozhodnutie o stavebnom zámere

na zmenu dokončenej stavby s názvom „**Obnova bytového domu Sokolovská 22, 23, 24, Košice - výmena výťahov**“ súpisné číslo 174, na pozemkoch KN-C parcelné čísla 85, 86, 87 v katastrálnom území Terasa a zároveň

overuje projekt stavby

pre stavebníka:

Vlastníci bytového domu Sokolovská 22, 23, 24, Košice 040 11

Popis stavby:

Predmetom rozhodnutia o stavebnom zámere a overenia projektu stavby je výmena výťahov v bytovom dome ,vo vchode č. 22 a 24 v pôvodných zrkadlách existujúcich schodísk.

V úrovni podlahy priehlbne budú odstránené vrstvy podláh a muriva technologických šacht, demontáž zábradlí a opláštenia šachty výťahov. Na úrovni podlahy suterénu je navrhnutá nová železobetónová nadbetónávka. Pôvodné výťahové konštrukcie budú demontované, vrátane konštrukcií vodičov a výťahových opláštení, zároveň budú výťahové šachty obložené sadrokartónovými obkladmi. Výmena výťahu je navrhnutá bezstrojovým pásovým trakčným osobným výťahom Schindler 3000 PLUS MR.

Účel stavby: Bytová budova - 1120 viacbytová budova
 Typ stavby: zmena dokončenej stavby

Stavebný zámer a projekt stavby je schválený presne v rozsahu predloženej projektovej dokumentácie stavby z mesiaca 06/2025 vypracovanej oprávnenou osobou a overenej stavebným úradom, ktorá tvorí nedeliteľnú súčasť tohto rozhodnutia. Projektantom stavby je oprávnená osoba Ing. Vladimír Oleár - OLICON plus s.r.o., Vansovej 12, 080 01 Prešov, reg. č. 5025*SP*I1.

Pre stavebný zámer a overenie projektu stavby sa určujú tieto podmienky:

1. Projektant stavby v zmysle § 35 ods. 5 Stavebného zákona zodpovedá za komplexnosť, úplnosť a vecnú správnosť projektovej dokumentácie a za jej použiteľnosť podľa tohto zákona.
2. V zmysle záväzného stanoviska Okresného úradu Košice, odbor starostlivosti o životné prostredie, odpadové hospodárstvo, č. OU-KE-OSZP3-2025/041041-002 zo dňa 27.06.2025 je žiadateľ 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 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 povinnosti vyplývajúcej z § 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 17 Katalógu odpadov okrem nebezpečných odpadov a odpadu pod katalógovým číslom 17 05 04 pri stavbách nad 300m² zastavanej plochy.
 - b) stavebné odpady prednostne materiálovo zhodnotiť a výstup 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.

3. Stavba bude vykonávaná dodávateľsky a zhotoviteľ stavby bude určený až po overení projektu stavby. V zmysle § 60 ods. 1 písm. h/ Stavebného zákona stavebník je povinný **oznámiť stavebnému úradu do 15 dní** od uzavretia zmluvy obchodné meno zhotoviteľa stavby a meno a priezvisko stavbyvedúceho. Stavbu bude vykonávať stavebník dodávateľsky spoločnosťou, ktorá bude v zmysle § 31 Stavebného zákona oprávnená zhotovovať alebo odstraňovať stavby.
4. Stavebník je povinný dodržať Všeobecne záväzné nariadenie mesta Košice č. 238: O nakladaní s komunálnymi odpadmi a drobnými stavebnými odpadmi na území mesta Košice.
5. 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 Slovenskej republiky č.147/2013 Z. z. ktorou sa ustanovujú podrobnosti na zaistenie 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.
6. 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. Ku kolaudačnému konaniu stavebník predloží doklady o vhodnosti použitých výrobkov.
7. Stavebník je povinný dbať na to, aby pri uskutočňovaní stavebných prác nedošlo ku spôsobeniu škody na cudzích nehnuteľnostiach a majetku.
8. Stavebné práce realizovať tak, aby stavebnou činnosťou neboli nadmerne narušované a obmedzované práva vlastníkov, nájomcov a užívateľov bytových a nebytových priestorov (dodržiavať domový poriadok, nočný klúd, zabezpečiť čistotu spoločných priestorov). Stavebník oznámi začatie stavebných prác vlastníkom bytov a nebytových priestorov deň pred ich začatím vyvesením oznámenia v spoločných priestoroch.
9. Stavebný materiál skladovať na vlastnom pozemku stavebníka. Bez zvláštneho povolenia správcu komunikácie je zakázané skladovanie materiálu na verejnom priestranstve.
10. Počas výstavby zaistiť bezpečnosť pešej aj vozidlovej dopravy v dotyku so staveniskom a zabezpečiť prístup k dotknutým okolitým nehnuteľnostiam.
11. Stavebník je povinný v zmysle § 6 Stavebného zákona dodržať podmienky pre stavenisko.
12. Stavebník je povinný v zmysle § 6 ods. 3 písm. b) Stavebného zákona označiť stavenisko s uvedením základných údajov o stavbe a účastníkoch výstavby.
13. Stavebník alebo zhotoviteľ stavby je povinný viesť stavebný denník v súlade s § 30 ods. 6 písm. g) Stavebného zákona alebo § 32 ods. 3 Stavebného zákona.
14. Lehota výstavby je do 24 mesiacov od začatia stavebných prác po overení projektu stavby podľa § 65 Stavebného zákona.
15. Dokončenú stavbu alebo jej časť spôsobilú na samostatné užívanie možno uviesť do trvalého užívania až po kolaudácii v zmysle § 66 Stavebného zákona.
16. Návrh na kolaudáciu stavby podá stavebník v súlade s § 66 ods. 2 Stavebného zákona na tunajšom stavebnom úrade po dokončení stavby.
17. K návrhu na vydanie kolaudačného osvedčenia budú doložené všetky náležitosti

v súlade s § 66 ods. 2 Stavebného zákona a § 6 vyhlášky č. 60/2025 Z.z. a jej príloh č. 20, 21 a 22.

18. Stavba sa môže začať užívať iba na základe kolaudačného osvedčenia.

Rozhodnutie o námietkach účastníkov konania:

Účastníci konania nevzniesli námietky proti rozhodnutiu o stavebnom zámere a overeniu projektu stavby.

V zmysle § 61 ods. 4 Stavebného zákona rozhodnutie o stavebnom zámere je záväzné aj pre právnych nástupcov účastníkov konania.

Rozhodnutie o stavebnom zámere a overenie projektu stavby sa oznamuje verejnou vyhláškou podľa § 61 ods. 3 Stavebného zákona.

Rozhodnutie o stavebnom zámere platí podľa § 61 ods. 1 Stavebného zákona dva roky odo dňa, kedy nadobudlo právoplatnosť, nestráca však platnosť, ak bude v tejto lehote podaná žiadosť o overenie projektu. Rozhodnutie o stavebnom zámere stráca platnosť dňom straty platnosti overovacej doložky.

V zmysle § 65 ods. 6 Stavebného zákona overovacia doložka stráca platnosť, ak sa so stavebnými prácami nezačalo do dvoch rokov odo dňa jej vydania.

Odôvodnenie

Dňa 16.07.2025 podali: **Vlastníci bytového domu Sokolovská 22, 23, 24, Košice 040 11**, zastúpený v konaní: **Bytový podnik mesta Košice, s.r.o.**, Južné nábrežie č. 13, 042 19 Košice, IČO: 44518684, žiadosť o vydanie rozhodnutia o stavebnom zámere a overenie projektu stavby s názvom „**Obnova bytového domu Sokolovská 22, 23, 24, Košice - výmena výťahov, Košice**“, súpisné číslo 174, na pozemku KN-C parcelné čísla 85, 86, 87 v katastrálnom území Terasa.

Stavebný úrad, pracovisko Košice – Západ, Tr. SNP č. 48/A, Košice dňa 28.07.2025 vyzval stavebníka na zaplatenie správneho poplatku v 15-dňovej lehote odo dňa doručenia písomnej výzvy.

Správny poplatok vo výške 2000 € slovom dvetisíc eur bol stavebníkom dňa 13.08.2025 zaplatený v zmysle pol. 59 písm. a) ods.3 Sadzobníka správnych poplatkov, ktorý tvorí prílohu zákona č.145/1995 Z.z. o správnych poplatkoch v znení neskorších predpisov.

Vzhľadom na to, že predložená žiadosť neobsahovala predpísané doklady, stavebný úrad, pracovisko Košice – Západ, vyzval žiadateľa na doplnenie potrebných dokladov žiadosti a súčasne konanie o stavebnom zámere spolu s projektom stavby pod č. MK/A/2025/20263-02/II/VAR dňa 13.08.2025 prerušil. Žiadateľ dňa 17.09.2025 doplnil chýbajúce doklady.

Pozemok KN-C parcelné čísla 85,86,87 v katastrálnom území Terasa na ktorom stojí bytový dom so súp.č.174 na Sokolovskej ul.č. 22,23,24,Košice je vo vlastníctve

stavebníkov podľa listu vlastníctva č. 13612, vydaným Okresným úradom Košice.

Po doplnení chýbajúcich dokladov stavebný úrad, pracovisko Košice - Západ, oznámil dňa 29.09.2025 podľa § 51 Stavebného zákona začatie konania verejnou vyhláškou účastníkom konania, dotknutým orgánom a dotknutým právnickým osobám a nenariadil ústne pojednávanie, nakoľko sú mu dobre známe pomery staveniska a žiadosť poskytuje dostatočný podklad pre posúdenie navrhovanej stavby a stanovil lehotu 7 pracovných dní odo dňa doručenia oznámenia verejnou vyhláškou, dokedy mohli byť uplatnené námietky k navrhovanej stavbe. Námietky nepodal nikto z účastníkov konania.

Verejná vyhláška bola na úradnej tabuli správneho orgánu a na webovom sídle www.kosice.sk vyvesená dňa 30.09.2025 a zvesená dňa 15.10.2025 a informatívne na mestskej časti Košice - Západ vyvesená dňa 30.09.2025 a zvesená dňa 15.10.2025.

V zmysle § 51 ods. 3 Stavebného zákona ak počet účastníkov konania je väčší ako 20, alebo ak konaniu predchádzal proces posudzovania vplyvov na životné prostredie alebo ak účastník konania alebo jeho pobyt účastníkov konania nie je správne orgánu známy, sa oznámenie o začatí konania oznamuje verejnou vyhláškou; týmto nie je dotknuté doručenie úradného dokumentu do elektronickej schránky dotknutých orgánov a dotknutých právnických osôb.

Na konanie boli prizvaní účastníci konania v zmysle § 49 Stavebného zákona. Zároveň stavebný úrad upozornil účastníkov konania, dotknuté orgány a dotknuté právnické osoby, že svoje námietky a pripomienky môžu uplatniť najneskôr v určenej lehote. Na neskôr podané návrhy, pripomienky a námietky sa neprihliadne v súlade s § 51 ods. 2 Stavebného zákona.

Žiadateľ predložil stavebný zámer a projekt stavby primerane povahe a rozsahu stavby, všetky potrebné doklady k vydaniu rozhodnutia o stavebnom zámere, tak ako to ustanovuje § 50 ods. 2 Stavebného zákona v spojení s § 6 vyhlášky č. 60/2025 Z.z. a jej príloh č. 15, č. 16 a č. 17 k vyhláške č. 60/2025 Z.z..

Zoznam záväzných stanovísk a záväzných vyjadrení uplatnených v konaní:

- Okresný úrad Košice, odbor starostlivosti o životné prostredie, odpadové hospodárstvo, č. OU-KE-OSZP3-2025/041041-002 zo dňa 27.06.2025
Okresný úrad Košice, pozemkový a lesný odbor, č. OU-KE-PaL-2025/ zo dňa .2025
- OR Hasičský a záchranný zbor, Košice č. ORHZ-KE3-2025/001330-002,zo dňa 27.06.2025
- Technická inšpekcia „a.s., Tomášikova 64, 831 04 Bratislava, zo dňa 08.07.2025, č.14065/3/2025-OS-01

Stavebný úrad na základe predložených podkladov posúdil súlad textovej časti a grafickej časti projektu stavby s obsahom rozhodnutia o stavebnom zámere a podmienkami dotknutých orgánov zo záväzných stanovísk a záväzných vyjadrení dotknutých právnických osôb k stavebnému zámeru a súlad s osobitným predpisom.

Doložky súladu k projektu stavby sú súhlasné a projekt stavby je v súlade s rozhodnutím o stavebnom zámere.

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

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

Toto rozhodnutie je podľa § 61 ods. 3 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.

Doručí sa účastníkom konania:

1. Bytový podnik mesta Košice, s.r.o., Južné nábrežie č. 13, 042 19 Košice
2. OLICON plus s.r.o.- Ing. Vladimír Oleár, Vansovej 12, 080 01 Prešov
3. Ostatní účastníci konania – spoluvlastníci obytného domu na ul. Sokolovská č.22,23,24 v Košiciach (podľa LV č. 13612, katastrálne územie Terasa) - formou verejnej vyhlášky

Dotknuté orgány a dotknuté právnické osoby:

4. OR Hasičského a záchranného zboru Košice, Požiarnická 4, Košice
5. Okresný úrad Košice, odbor starostlivosti o životné prostredie, odpadové hospodárstvo, Komenského 52, Košice
6. Inšpektorát práce Košice, Masarykova 10, Košice
7. Technická inšpekcia ,a.s. ,Tomášikova 64, 831 04 Bratislava

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.