



MK/A/2025/07122- 06//II/BER  
Košice, 07.01.2025

**MESTO KOŠICE**

## **STAVEBNÉ POVOLENIE**

### **Verejná vyhláška**

Mesto Košice, pracovisko Košice - Západ, Tr. SNP č. 48/A, Košice, ako vecne a miestne príslušný stavebný úrad I. stupňa podľa § 117 ods. 1 zákona č.50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov takto

#### **rozhodlo:**

Podľa § 66 stavebného zákona, v spojení s ustanovením § 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 „**Obnova bytového domu Ondavská 9,11,13, Košice**“ so súpisným číslom 449, na pozemkoch KN-C parcelné číslo 1645,1646,1647 v katastrálnom území Terasa, pre stavebníkov:

#### **Vlastníci bytov a nebytových priestorov bytového domu Ondavská 9,11,13 v Košiciach.**

#### Popis stavby:

Predmetom stavebného povolenia je odstránenie systémových porúch stavby, zateplenie obvodového plášťa certifikovaným zateplovacím systémom na báze minerálnej vlny, dodatočné zateplenie strešného plášťa s novou hydroizoláciou, komplexná sanácia loggií, zateplenie stropov spoločných priestorov v 1. NP, stropu technického podlažia v 1.PP a stropu nad pivničnými priestormi, výmena klampiarskych a zámočnickych konštrukcií, nový bleskozvod a nový odkvapový chodník. Súčasťou rekonštrukcie sú stavebné úpravy súvisiace s výmenou a pootočením výtahu o 180°: prehĺbenie výtahovej šachty, premiestnenie odtoku dažďovej vody zo strechy a rozvodu hydrantu, nové opláštenie výtahovej šachty.

Predmetná stavba má v zmysle § 43b ods. 1 písm. a) stavebného zákona charakter bytovej budovy t.j. rodinný dom.

Stavba sa povoľuje presne v rozsahu predloženej projektovej dokumentácie stavby zák.č. AP 03-2023 zo dňa: marec 2023, vypracovanej oprávnenou osobou a overenej stavebným úradom, ktorá tvorí nedeliteľnú súčasť tohto stavebného povolenia.

Na uskutočnenie stavby sa určujú tieto podmienky:

1. Stavba bude uskutočnená podľa dokumentácie overenej v stavebnom konaní, ktorá je neoddeliteľnou súčasťou tohto rozhodnutia. Projektantom stavby je oprávnená osoba Ing.Pavol Oravec, Patrium s.r.o., Petzvalova 33, 040 11 Košice, č. osvedčenia 5116\*I1.
2. Projektant stavby v zmysle § 46 ods.1 stavebného zákona zodpovedá za správnosť a úplnosť vypracovania dokumentácie podľa § 45 ods. 2 stavebného zákona a aj za jej realizovateľnosť.
3. Prípadné zmeny oproti schválenej projektovej dokumentácii nemôžu byť zrealizované bez predchádzajúceho povolenia stavebného úradu.
4. Stavba bude vykonávaná 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. Stavbu bude vykonávať stavebník dodávateľsky spoločnosťou, ktorá bude v zmysle § 44 stavebného zákona oprávnená na uskutočnenie stavby podľa osobitných predpisov a vedenie uskutočňovania stavby bude vykonávať stavbyvedúci a bude zodpovedná za uskutočnenie stavby podľa overenej projektovej dokumentácie.
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 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.
7. 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.
8. Stavebník je povinný v zmysle § 43i ods.3 stavebného zákona dodržať podmienky pre stavenisko.
9. Stavebník alebo stavbyvedúci je povinný viesť stavebný denník v súlade s § 46d stavebného zákona.
10. Stavebník je povinný dbať na to, aby pri uskutočňovaní stavebných prác nedošlo ku spôsobeniu škody na cudzích nehnuteľnostiach a majetku.
11. 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 klud, zabezpečiť čistotu spoločných priestorov). Stavebník oznámi začatie stavebných prác vlastníkom bytov a nebytových priestorov deň pred ich začatím vyvesením oznámenia v spoločných priestoroch.
12. Stavbu vykonať tak, aby nebola narušená statická bezpečnosť jestvujúceho (vedľajšieho)

objektu.

13. Počas stavebných prác investor zabezpečí, aby nákladnou dopravou neboli znečisťované resp. poškodené miestne komunikácie a v prípade znečistenia zabezpečí ich čistenie, v prípade poškodenia chodníkov zabezpečí opravu.
14. Bez zvláštneho povolenia správcu komunikácie je zakázané skladovanie materiálu na verejnom priestranstve.
15. Počas výstavby zaistiť bezpečnosť pešej aj vozidlovej dopravy v dotyku so staveniskom a zabezpečiť prístup k dotknutým okolitým nehnuteľnostiam.
16. Stavebník je povinný dodržať Všeobecne záväzné nariadenie mesta Košice č.238: O nakladaní s komunálnymi odpadmi a drobnými stavebnými odpadmi na území mesta Košice.
17. Stavebník je povinný dodržať Všeobecne záväzné nariadenie mesta Košice č.221 o výkone správy pri osobitnom užívaní miestnych a účelových ciest – prípadné poškodenie verejných spevnených plôch.
18. V zmysle záväzného stanoviska Okresného úradu Košice, odbor starostlivosti o životné prostredie, odpadové hospodárstvo, č.OU-KE-OSZP3-2023/055875-002 zo dňa 18.12.2023 je investor povinný dodržať tieto podmienky:
  - Zakazuje sa podľa § 13 ods. 3 písm. a/, b/ zákona č. 79/2015 Z.z. 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 vznikajúce 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 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 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 pri stavbách nad 300 m<sup>2</sup> 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 vyjadrenia Okresného úradu Košice, štátna správa odpadového hospodárstva.
19. V zmysle záväzného stanoviska Okresného úradu Košice, odbor starostlivosti o životné prostredie, ochrana prírody a krajiny, č. OU-KE-OSZP3-2023/056360-003 zo dňa 18.12.2023 je stavebník povinný pri vykonávaní stavebných prác dodržať nasledujúce

podmienky:

- Všetky atikové otvory uzatvárať v čase mimo obdobia hniezdenia vtákov (apríl- august ) a hibernácie netopierov (december – polovica marca, v závislosti od tepla okolia). Pred uzatvorením atikových otvorov je potrebné zrealizovať bezpečné vyst'ahovanie netopierov, na čo sa využíva osadenie rúrkových výpustov minimálne na 3 noci.
  - Osadiť 2 búdky typu APUS 4 do zateplenia tesne pod atikovým plechom po stranách steny schodiskových priestorov každého vchodu budovy (spolu 6 búdok) ako kompenzáciu možnosti hniezdenia pre vtáky. Búdky umiestniť nad oknami schodiskových priestorov.
  - Osadiť jednu búdku typu Maxi B ako kompenzáciu úkrytov pre netopiere. Búdku umiestniť do zateplenia pod strešným panelom na severozápadnej štítovej stene budovy.
  - Ak počas stavby budú zistené dodatočné chránené živočíchy na iných miestach (§127 stavebného zákona č. 50/1976 Zb. v znení zákona č. 229/1997 Z.z.) stavebník alebo realizačná firma neodkladne kontaktuje zhotoviteľa posudku, ktorý je oprávnený určiť potrebné opatrenia.
  - Pri realizácii stavebných prác 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 837010 Ošetrovanie, údržba a ochrana stromovej vegetácie.
20. V štádiu realizácie stavby je investor povinný dodržať oprávnené podmienky vyjadrení, stanovísk, súhlasov a rozhodnutí dotknutých orgánov.
21. Predpokladaná lehota na dokončenie stavby je do 15 mesiacov od začatia stavebných prác po nadobudnutí právoplatnosti tohto rozhodnutia.
22. Stavebník je povinný v zmysle § 66 ods. 3 písm. h/ stavebného zákona **oznámiť začatie stavby** príslušnému stavebnému úradu.
23. Stavebník je povinný podľa § 66 ods. 4 písm. j/ stavebného zákona stavbu na viditeľnom mieste označiť štítkom „**STAVBA POVOLENÁ**“.
24. Stavba sa môže začať užívať iba na základe právoplatného kolaudačného rozhodnutia.
25. Návrh na kolaudáciu stavby podá stavebník v súlade s § 79 stavebného zákona na tunajšom stavebnom úrade po ukončení stavby.
26. 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 § 70 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 dvoch rokov odo dňa, keď nadobudlo právoplatnosť.

### Odôvodnenie

Dňa 04.12.2023 podali vlastníci bytov a nebytových priestorov bytového domu Ondavská 9,11,13, Košice, v konaní zastúpení projektantom Ing. Pavol Oravec, Petzvalova

33, 040 11 Košice, žiadosť o vydanie stavebného povolenia pre zmenu dokončenej stavby bytového domu Ondavská 9,11,13, Košice, so súpisným číslom 449, na pozemkoch registra KN-C číslo 1645,1646,1647, katastrálne územie Terasa, v Mestskej časti Košice – Západ. Dňom podania žiadosti o vydanie stavebného povolenia na predmetnú stavbu bolo začaté stavebné konanie.

Správny poplatok vo výške 100€, slovom sto eur, bol stavebníkom dňa 04.12.2023 zaplatený v zmysle pol. 60 písm.c) 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 stavebníka na doplnenie potrebných dokladov žiadosti a súčasne stavebné konanie prerušil rozhodnutím č. MK/A/2024/09583-02/II/BER dňa 12.01.2024. Stavebník doplnil podstatnú časť dokladov 04.07.2024. Zároveň, splnomocnený oznámil dňa 22.11.2024 stavebnému úradu, že „časť stavebných úprav, kde sa vyžaduje vyjadrenie k vyhradenému technickému zariadeniu sa nebude realizovať“.

Pozemky KN-C parcelné číslo 1645,1646,1647 v katastrálnom území Terasa a stavba bytového domu Ondavská 9,11,13, so súpisným číslom 449, sú vo vlastníctve stavebníkov podľa listu vlastníctva č.14236, vyhotovený cez portál oversi.sk Úradu geodézie, kartografie a katastra SR, dňa 22.03.2024.

Po doplnení chýbajúcich dokladov stavebný úrad, pracovisko Košice - Západ, oznámil dňa 26.11.2024 verejnou vyhláškou podľa § 61 stavebného zákona, začatie stavebného konania účastníkom konania a dotknutým orgánom, a podľa § 61 ods (2) od ústneho pojednávania upustil, nakoľko sú mu dobre známe pomery staveniska, a stanovil lehotu 15 pracovných dní odo dňa doručenia oznámenia, dokedy môžu byť uplatnené námietky k realizácii stavebnej úpravy bytového domu.

Na konanie boli prizvaní účastníci konania v zmysle § 59 stavebného zákona. Zároveň stavebný úrad upovedomil účastníkov konania a dotknuté orgány, že svoje námietky a pripomienky môžu uplatniť najneskôr v určenej lehote, inak k nim nebude prihliadnuté. Námietky nepodal nikto z účastníkov konania.

Na pripomienky a námietky, ktoré boli alebo mohli byť uplatnené pri prerokovaní územného plánu zóny, sa neprihliada.

V zmysle § 61 ods. 4 stavebného zákona stavebný úrad pri líniových stavbách alebo v odôvodnených prípadoch aj zvlášť rozsiahlej stavby, pri stavbách s veľkým počtom účastníkov konania upovedomí účastníkov o začatí stavebného konania verejnou vyhláškou najmenej 15 dní pred uplynutím lehoty stanovenej podľa § 61ods. (3) stavebného zákona.

Verejná vyhláška bola na úradnej tabuli správneho orgánu a na webovom sídle [www.kosice.sk](http://www.kosice.sk) vyvesená dňa 29.11.2024 a zvesená dňa 14.12.2024.

Žiadateľ predložil projektovú dokumentáciu stavby a primerane povahe a rozsahu stavby, všetky potrebné doklady k vydaniu stavebného povolenia, tak ako to ustanovuje § 8 a § 9 vyhlášky MŽP SR č. 453/2000 Z. z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona.

K žiadosti bola doložená projektová dokumentácia, ďalšie doklady a ďalšie vyjadrenia dotknutých orgánov:

- kópia z katastrálnej mapy č. 54866/2024 zo dňa 22.03.2024

- splnomocnenie zo dňa 26.05.2022 z písomného hlasovania VBaNP BD Ondavská 9,11,13, Košice
- stanovisko OR Hasičského a záchranného zboru Košice, č. ORHZ-KE4-1598-001/2023 zo dňa 11.12.2023 a č. ORHZ-KE4-2024/000338-002 zo dňa 17.06.2024
- vyjadrenie Mestskej časti Košice – Západ, Tr. SNP 39, 040 11 Košice č. 806/2024/OR zo dňa 25.03.2024.

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 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](http://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 č. 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

Doručuje sa verejnou vyhláškou:

1. Ing. Pavol Oravec, Patrium s.r.o., Petzvalova 33, 040 11 Košice – projektant, splnomocnený + odsúhlasená projektová dokumentácia
2. Mesto Košice, Tr. SNP č.48/A, Košice
3. vlastníci pozemku a stavby ku ktorej sa vydáva stavebné povolenie (BD Ondavská 9,11,13, Košice na pozemkoch číslo 1645,1646,1647), vrátane susedných pozemkov a stavieb ( napr. parcely číslo 1644,1648) 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.

Na vedomie

1. Správa mestskej zelene, Rastislavova 79, Košice
2. Okresné riaditeľstvo Hasičského a záchranného zboru, Požiarnická 4, Košice
3. Okresný úrad Košice, odbor starostlivosti o ŽP, Komenského 52, Košice- štátna správa odpadového hospodárstva
4. Okresný úrad Košice, odbor starostlivosti o ŽP, Komenského 52, Košice- štátna správa ochrana prírody a krajiny
5. Mestská časť Košice – Západ, Tr. SNP č.39, Košice
6. Východoslovenská vodárenská spoločnosť a.s., Komenského 50, Košice
7. Regionálny úrad verejného zdravotníctva, Ipeľská 1, 040 11 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](http://www.kosice.sk) a na úradnej tabuli v priestoroch prevádzkovateľa.