



MESTO KOŠICE

MK/A/2025/16405-06/IV/MCG
Košice 25.08.2025

STAVEBNÉ POVOLENIE

Verejná vyhláška

Mesto Košice, pracovisko Košice – Juh, Smetanova 4, 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 „**Významná obnova bytového domu Jenisejská 16, Košice**“ – zmena dokončenej stavby súpis. č. 1408 na pozemkoch KN-C parcelné čísla 4178, 4179, 4180, 4181, 4182 a 4183 v katastrálnom území Jazero, pre stavebníka:

Vlastníci bytového domu na ulici Jenisejská 8, 10, 12, 14, 16, 18, Košice.

Popis stavby:

Predložená projektová dokumentácia stavby rieši zateplenie fasády bytového domu od úrovne terénu po horný okraj strešnej atiky kontaktným zatepl'ovacím systémom ETICS s použitím minerálnej vlny hr. 160 mm, od úrovne terénu do výšky min. 500 – max. 600 mm extrudovaným polystyrén hr. 160 mm, zateplenie vnútorných lodžiových stien a čela lodžie šedým polystyrénom hr. 80 mm, od požiarnej výšky budovy minerálnou vlnou hr. 120 mm, povrchovú úpravu ostatných konštrukcií tepelnoizolačnými doskami hr. 50 mm, sanácia lodžií a výmena zábradlia, zateplenie stropných konštrukcií v technickom podlaží a stenových konštrukcií vo vstupnom podlaží, výmenu výplňových konštrukcií v spoločných a pivničných priestoroch, podľa predloženej projektovej dokumentácie.

Podrobnosti o stavbe sú zrejmé z projektovej dokumentácie, ktorá tvorí nedeliteľnú súčasť tohto rozhodnutia.

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

Stavba sa povoľuje presne v rozsahu predloženej projektovej dokumentácie stavby z marca 2025 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. Jaroslav Varga, IZOLApjekt, s.r.o., Textilná 8, 040 12 Košice, č. osvedčenia 0410*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 dokumentácie nemôžu byť zrealizované bez predchádzajúceho povolenia stavebného úradu.
4. Stavbu bude vykonávať stavebník dodávateľsky spoločnosťou vybratou vo výberovom konaní, ktorá je v zmysle § 44 stavebného zákona oprávnená na uskutočnenie stavby podľa osobitných predpisov a vedenie uskutočňovania stavby vykonáva 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. Počas stavebných prác investor zabezpečí, aby nákladnou dopravou neboli znečisťované miestne komunikácie a v prípade znečistenia zabezpečí ich čistenie.
12. Stavebný materiál skladovať na vlastnom pozemku stavebníka. Bez zvláštného povolenia správcu komunikácie je zakázané skladovanie materiálu na verejnom priestranstve.

13. Počas výstavby zaistiť bezpečnosť pešej aj vozidlovej dopravy v dotyku so staveniskom a zabezpečiť prístup k dotknutým okolitým nehnuteľnostiam.
14. Stavebník je povinný dodržať Všeobecne záväzné nariadenie mesta Košice č. 238: O nakladaní s komunálnymi odpadmi a drobnými stavebnými odpadmi na území mesta Košice.
15. V zmysle záväžného stanoviska Okresného úradu Košice, odbor starostlivosti o životné prostredie, odpadové hospodárstvo, č. OU-KE-OSZP3-2025/031759-002 zo dňa 13.05.2025 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 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:
 - 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,
 - 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,
 - 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.
16. V zmysle záväžného stanoviska Okresného úradu Košice, odbor starostlivosti o životné prostredie, ochrana prírody a krajiny, č. OU-KE-OSZP3-2025/032102-002 zo dňa 19.05.2025 je investor povinný dodržať tieto podmienky:
- Uzatvorenie šiestich priechodných atikových otvorov v čase mimo obdobia hniezdenia vtákov (obdobie hniezdenia: začiatok apríla – koniec augusta) a hibernácie netopierov (hibernácia: december – polovica marca, v závislosti od teploty okolia). Pred uzatvorením atikových otvorov je potrebné zrealizovať bezpečné vystaňovanie netopierov použitím rúrkových výpustov minimálne na 3 noci. Na rúrky v dvoch atikových otvoroch, ktoré sú osadené z minulosti, je potrebné nalepiť igelitové manžety pred obnovenie ich funkcie.
Upozornenie: vystaňovanie použitím rúrkových výpustov je neúčinné v období hibernácie netopierov, rúrky môžu byť osadené po skončení zimného obdobia najskôr

v druhej polovici marca počas suchých nocí s plusovými teplotami.

- Kompenzácia možností hniezdenia pre dážďovníky je osadenie dvoch búdok typu APUS 4 do zateplenia nad oknami schodiskových priestorov na severovýchodnej stene budovy.
- Kompenzácia úkrytov pre netopiere je osadenie jednej búdky typu MiniB do zateplenia pod atikovým plechom medzi oknami schodiskových priestorov na severovýchodnej stene budovy.
- Ak by počas stavby boli zistené dodatočné chránené živočíchy na iných miestach 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.

- Rešpektovať nutnosť ochrany existujúcej zelene v riešenom území s tým, aby vplyvom stavebných prác nebol poškodený resp. narušený iný koreňový systém a koruna stromov s dôrazom na ustanovenie platnej STN 83 7010 Ošetrovanie, udržiavanie a ochrana stromovej vegetácie.

Ku kolaudačnému konaniu stavby žiadame prizvať zástupcu tunajšieho úradu pre účely kontroly.

17. V štádiu realizácie stavby je investor povinný dodržať oprávnené podmienky vyjadrení, stanovísk, súhlasov a rozhodnutí dotknutých orgánov.
18. Predpokladaná lehota na dokončenie stavby je do dvoch rokov od začatia stavebných prác po nadobudnutí právoplatnosti tohto rozhodnutia.
19. Stavebník je povinný v zmysle § 66 ods. 3 písm. h/ stavebného zákona oznámiť začatie stavby príslušnému stavebnému úradu.
20. Stavebník je povinný podľa § 66 ods. 4 písm. j/ stavebného zákona stavbu na viditeľnom mieste označiť štítkom „STAVBA POVOLENÁ“.
21. Stavba sa môže začať užívať iba na základe právoplatného kolaudačného rozhodnutia.
22. Návrh na kolaudáciu stavby podá stavebník v súlade s § 79 stavebného zákona na tunajšom stavebnom úrade po ukončení stavby.
23. 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 31.03.2025 podali Vlastníci bytového domu na ulici Jenisejská 8, 10, 12, 14, 16, 18, Košice, v zastúpení správcom BYTY SERVIS, spol. s r.o. Košice, Gemerská 3, Košice žiadosť o stavebné povolenie na stavbu s názvom „Významná obnova bytového domu Jenisejská 16, Košice“ – zmena dokončenej stavby súpis. č. 1408 na pozemkoch KN-C parcelné čísla 4178, 4179, 4180, 4181, 4182 a 4183 v katastrálnom území Jazero.

Dňom podania žiadosti o vydanie stavebného povolenia na predmetnú stavbu bolo začaté stavebné konanie.

V zmysle § 39a ods. 3 písm. c) stavebného zákona, rozhodnutie o umiestnení stavby sa nevyžaduje na stavebné úpravy a udržiavacie práce.

Správny poplatok vo výške 250 €, slovom dvestopäťdesiat eur, bol stavebníkom dňa 23.04.2025 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 - Juh, vyzval stavebníka o doplnenie potrebných dokladov žiadosti a súčasne stavebné konanie prerušil rozhodnutím č. MK/A/2025/16405-02/IV/MCG dňa 30.04.2025. Stavebník doplnil podklady dňa 16.06.2025 a 18.06.2025.

Stavba bytového domu so súpisným číslom 1408, na pozemkoch KN-C parcelné čísla 4178, 4179, 4180, 4181, 4182 a 4183 v katastrálnom území Jazero, je vo vlastníctve stavebníka podľa listu vlastníctva č. 12584.

Stavebný úrad, pracovisko Košice – Juh, oznámil verejnou vyhláškou zo dňa 03.07.2025 podľa § 61 stavebného zákona začatie stavebného konania účastníkom konania a dotknutým orgánom a od ústneho pojednávania upustil, nakoľko sú mu dobre známe pomery staveniska a stanovil lehotu 7 pracovných dní odo dňa doručenia oznámenia, dokedy mohli byť uplatnené námietky k realizácii predmetnej stavby.

Zároveň stavebný úrad upovedomil účastníkov konania a dotknuté orgány, že svoje námietky a pripomienky môžu uplatniť najneskôr v určenej lehote, inak k nim nebude prihladené. Námietky nepodal nikto z účastníkov konania.

Verejná vyhláška bola na úradnej tabuli správneho orgánu a na webovom sídle www.kosice.sk vyvesená dňa 07.07.2025 a zvesená dňa 23.07.2025.

V zmysle § 61 ods. 4 stavebného zákona začatie stavebného konania pri líniových stavbách alebo v odôvodnených prípadoch aj zvlášť rozsiahlych stavbách, stavbách s veľkým počtom účastníkov konania, stavebný úrad upovedomí účastníkov o začatí stavebného konania verejnou vyhláškou.

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.

Okresné riaditeľstvo Hasičského a záchranného zboru v Košiciach s riešením protipožiarnej bezpečnosti stavby súhlasí bez pripomienok, čo je uvedené v stanovisku pre účely stavebného konania č. ORHZ-KE4-2025/001240-003 zo dňa 09.06.2025.

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.

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.

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 – Juh, Smetanova 4, 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 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 tejto lehoty je dňom doručenia.

Rozdeľovník:

Doručuje sa verejnou vyhláškou:

1. Stavebník: Vlastníci bytového domu na ulici Jenisejská 8, 10, 12, 14, 16, 18, Košice, v zastúpení správcom BYTY SERVIS, spol. s.r.o., Gemerská 3, Košice + overená projektová dokumentácia
2. Projektant: Ing. Jaroslav Varga, IZOLAprjekt, s.r.o., Textilná 8, 040 12 Košice
3. Účastníci konania - (t.j. vlastníci pozemkov KN-C parcelné čísla 4178, 4179, 4180, 4181, 4182 a 4183 v katastrálnom území Jazero a vlastníci stavby bytového domu Jenisejská 8, 10, 12, 14, 16, 18 a vlastníci susediacich pozemkov KN-C parcelné čísla 4422/17, 4422/18, 4422/21 a 4422/22 a osoby, ktorí 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. Mestská časť Košice – Nad jazerom, Poludníková 7, 040 12 Košice + informatívna verejná vyhláška (+RegByt)
2. Okresný úrad Košice, odbor starostlivosti o životné prostredie, odpadové hospodárstvo, Komenského 52, Košice
3. Okresný úrad Košice, odbor starostlivosti o životné prostredie, ochrana prírody a vybraných zložiek životného prostredia, Komenského 52, Košice
4. OR Hasičského a záchranného zboru Košice, 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.