



**MESTO KOŠICE**

MK/A/2025/10169-08/ I /MAR  
Košice, 18.02.2025

## **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 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 „**Čiastočná obnova bytového domu Kuzmányho č. 45, č.47, č.49 a č.51, Košice.**“ pozemkoch KN-C parcelné čísla **3445/2, 3422/1, 3420/6 a 3420/2** katastrálne územie **Huštáky** pre stavebníka:

**Vlastníci bytov a nebytových priestorov bytového domu, Kuzmányho č. 45, č.47, č.49 a č.51, Košice**

### Popis stavby:

Projektová dokumentácia stavby rieši stavebnú obnovu bytového domu (ďalej len „BD“), ktorý už bol v minulosti zateplený systémom ETICS. Súčasťou terajšej obnovy bude sanácia lodžií, rekonštrukcia a sanácia strešného plášt'a a udržiavacie práce ako čistenie a nový náter fasády, nové maľby a podlahy v spoločných vnútorných priestoroch a opravy konštrukcií. V rámci rekonštrukcie strechy je navrhnuté zrealizovať dodatočné zateplenie a novú hydroizolačnú rovinu z asfaltovaných modifikovaných pásov v dvoch vrstvách kotvených k podkladu cez tepelnú izoláciu. Súčasťou bude aj úprava vyústení vetracích šácht, osadenie nových klampiarskych prvkov, výmena výplňových konštrukcií na strojovniach výt'ahov a vysprávky v nevyhnutnom rozsahu. Všetky ostatné práce modernizácie BD (úpravy podláh, práce v interiéroch) sú podrobnejšie uvedené v

predloženej dokumentácii.

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 číslo zákazky: 2208/P zo dňa júl 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. Jaroslav Varga, 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. 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 objektu.
13. Počas stavebných prác stavebník zabezpečí, aby nákladnou dopravou neboli znečisťované miestne komunikácie a v prípade znečistenia zabezpečí ich čistenie.
14. Stavebný materiál skladovať na vlastnom pozemku stavebníka. Bez zvláštného 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. V zmysle záväzného stanoviska Okresného úradu Košice, odbor starostlivosti o životné prostredie, odpadové hospodárstvo, č. OU-KE-OSZP3-2023/035094-002 zo dňa 11.07.2023 je stavebník povinný dodržať tieto podmienky:
  1. Zakazuje sa podľa § 13 ods. 3 písm. a), b) zákona o odpadoch uložiť, alebo ponechať odpad na inom mieste ako na mieste na to určenom, zhodnotiť alebo zneškodniť odpad inak ako v súlade s týmto zákonom.
  2. 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 osoba alebo fyzická osoba – podnikateľ, ktorej bolo vydané povolenie podľa osobitného predpisu; pri vykonávaní odborných 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 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 odovzdaných podľa § 14 ods. 1 písm. e) preukázateľný zmluvný vzťah o fyzickom nakladaní s nimi, uzatvorený minimálne v rozsahu určenom vykonávacím predpisom.

3. V prípade výskytu nebezpečného odpadu odovzdať ho organizácii s oprávnením podľa platných predpisov.
4. 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.
18. V zmysle záväzného stanoviska Okresného úradu Košice, odbor starostlivosti o životné prostredie, ochrana prírody a krajiny, č. OU-KE-OSZP3-2023/034081-002 zo dňa 07.07.2023 je stavebník povinný pri vykonávaní stavebných prác dodržať všeobecné zásady ochrany prírody a krajiny v zmysle zákona NR SR č. 543/2002 Z.z. o ochrane prírody a krajiny.
19. V štádiu realizácie stavby je stavebník povinný dodržať oprávnené podmienky vyjadrení, stanovísk, súhlasov a rozhodnutí dotknutých orgánov.
20. Predpokladaná lehota na dokončenie stavby je do 24 mesiacov od 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 pojednávaní 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:

Námietke účastníka konania Mgr. Monike Gotthardovej, bytom Kuzmányho 47 zo dňa 13.01.2025 vo veci "nesúlads medzi tým čo bolo prezentované na schôdzi SVB dňa 26.06.2024 v Rezidencii Cassovar a tým čo je uvedené v technickej správe v časti „Návrh obnovy BD“, bod 4.3 Ostatné práce a v bode 4.1.6 Zámočnicke výrobky. Z vyššie uvedeného vyplýva, že je potrebné uvedený problém ešte dôkladne prekonzultovať na schôdzi SVB, pretože len jedna schôdza dňa 26.06.2024 neposkytla na to dostatočne veľký priestor a preto ako účastníčka konania v predmetnej veci navrhujem aby bolo konanie na stavebnom úrade v danej veci prerušené, respektíve predĺžené" sa nevyhovuje.

V zmysle § 70 stavebného zákona stavebné povolenie a rozhodnutie o predĺžení jeho platnosti sú záväzné aj pre právnych nástupcov konania.

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

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 08.11.2024 podali stavebníci Vlastníci bytov a nebytových priestorov bytového domu, združení v spoločenstve SVB Kuzmányho 45 až 51 Košice, ktoré na základe zápisnice zastupuje Ing. Ivona Valocká, Enovi s.r.o., Slovenskej jednoty 36, Košice na tunajší úrad žiadosť o vydanie stavebného povolenia na stavbu „Čiastočná obnova bytového domu Kuzmányho č. 45, č.47, č.49 a č.51, Košice.“, na pozemkoch KN-C parcelné čísla 3445/2, 3422/1, 3420/6 a 3420/2 katastrálne územie Huštáky. Dňom podania žiadosti o vydanie stavebného povolenia na predmetnú stavbu bolo začaté stavebné konanie.

V zmysle § 39a ods. 3 písm. d) stavebného zákona stavby umiestňované v uzavretých priestoroch existujúcich stavieb, ak sa nemení vonkajšie pôdorysné ohraničenie a výškové usporiadanie priestoru rozhodnutie o umiestnení stavby sa nevyžaduje.

Správny poplatok vo výške 100 € slovom sto eur bol stavebníkom dňa 02.12.2024 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.

Bytové domy na Kuzmányho č. 45, č.47, č.49 a č.51 na pozemkoch KN-C parcelné čísla 3445/2, 3422/1, 3420/6 a 3420/2 v katastrálnom území Huštáky sú vo vlastníctve stavebníkov podľa listu vlastníctva č. 13609.

Stavebný úrad, pracovisko Košice - Staré Mesto, oznámil verejnou vyhláškou dňa 13.12.2024 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.

Verejná vyhláška bola na úradnej tabuli správneho orgánu a na webovom sídle [www.kosice.sk](http://www.kosice.sk) vyvesená dňa 17.12.2024 a zvesená dňa 02.01.2024 a informatívne na mestskej časti Košice - Staré Mesto vyvesená dňa 09.01.2025 a zvesená dňa 23.01.2025.

Stavebný úrad upovedomil účastníkov konania a dotknuté orgány, že svoje námietky a pripomienky môžu uplatniť najneskôr v určenej lehote, inak k nim nebude prihliadnuté.

Účastník konania Mgr. Monika Gotthardová, bytom Kuzmányho 47, Košice podal námietky k realizácii predmetnej stavby a to: "nesúladi medzi tým čo bolo prezentované na schôdzi SVB dňa 26.06.2024 v Rezidencii Cassovar a tým čo je uvedené v technickej správe v časti „Návrh obnovy BD“, bod 4.3 Ostatné práce a v bode 4.1.6 Zámočnicke výrobky. Z vyššie uvedeného vyplýva, že je potrebné uvedený problém ešte dôkladne prekonzultovať na schôdzi SVB, pretože len jedna schôdza dňa 26.06.2024 neposkytla na to dostatočne veľký priestor a preto ako účastníčka konania v predmetnej veci navrhujem aby bolo konanie na stavebnom úrade v danej veci prerušené, respektíve predĺžené"

Stavebný zákon neukladá stavebnému úradu, aby v stavebnom konaní, skúmal akým spôsobom prebiehalo rozhodovanie o spoločnej veci. Stavebný úrad nie je príslušný skúmať ako bola projektová dokumentácia odprezentovaná na schôdzi vlastníkov bytov. Z písomného hlasovania, ktoré prebiehalo v dňoch 26.06.2024 - 14.07.2024 bola stavebnému úradu predložená ZÁPISNICA Z PÍSOMNÉHO HLASOVANIA, ktorá je jedným z podkladov pre vydanie stavebného povolenia. Z predloženej zápisnice vyplynulo, že vlastníci bytov v bytových domoch súhlasia so stavebnými prácami v rámci obnovy bytových domov. Tým samozrejme nie je dotknuté právo menšinového spoluvlastníka obrátiť sa na súd podľa § 139 Občianskeho zákonníka. V čase konania a rozhodovania však stavebnému úradu nebolo známe žiadne rozhodnutie súdu, ktoré by o hospodárení so spoločnou vecou určovalo iný režim, aký „nastavili“ väčšinoví spoluvlastníci v zmysle vyššie uvedeného (teda tí, ktorí vyslovili súhlas s vydaním stavebného povolenia). Na základe vyššie uvedeného stavebný úrad podanej námietke nevyhovet o čom rozhodol v rozhodnutí pod číslom MK/A/2025/10169-07/I/MAR zo dňa 14.02.2025.

Stavebník 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, doklady a vyjadrenia dotknutých orgánov:

- list vlastníctva č. 13609
- kópia z katastrálnej mapy
- „ZÁPISNICA Z PÍSOMNÉHO HLASOVANIA vlastníkov bytov a nebytových priestorov bytového domu na ulici Kuzmányho 45,47,49,51, Košice, súpisné číslo 1193, obec Košice-Staré mesto, katastrálne územie Huštáky, LV 13609, na pozemku parcely č. 3445/2, 3422/1, 3420/6, 3420/2“, ktoré sa konalo v termíne: 26.06.2024 -14.07.2024
- vyjadrenie Okresného úradu Košice, odbor starostlivosti o životné prostredie, štátna správa odpadového hospodárstva, č. OU-KE-OSZP3-2023/035094-002 zo dňa 11.07.2023
- vyjadrenie Okresného úradu Košice, odbor starostlivosti o životné prostredie, ochrana prírody a krajiny, č. OU-KE-OSZP3-2023/034081-002 zo dňa 07.07.2023
- stanovisko OR Hasičského a záchranného zboru Košice, č. ORHZ-KE4-938-001/2023 zo dňa 19.07.2023.

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.

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.

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

Doručí sa verejnou vyhláškou

1. Ing. Ivona Valocká, Enovi s.r.o., Slovenskej jednoty 36 040 01 Košice – *splnomocnenec stavebníkov*
2. Ing. Jaroslav Varga, IZOLAprojekt, s.r.o., Textilná 8, 040 12 Košice - *projektant*
3. Účastníci stavebného konania (t.j. vlastníci bytov a nebytových priestorov predmetného bytového domu Kuzmányho č. 45, č.47, č.49 a č.51 a osoby, ktoré majú k tejto stavbe iné práva, ak ich vlastnícke a iné práva k tejto stavbe môžu byť rozhodnutím priamo dotknuté)

Na vedomie

4. Mestská časť Košice – Staré Mesto, Hviezdoslavova 7, 040 13 Košice + informatívna verejná vyhláška
5. Okresný úrad Košice, odbor starostlivosti o životné prostredie, odpadové hospodárstvo, Komenského 52, 040 01 Košice
6. Okresný úrad Košice, odbor starostlivosti o životné prostredie, ochrana prírody a krajiny, Komenského 52, 040 01 Košice
7. OR Hasičského a záchranného zboru Košice, Požiarnická 4, 040 01 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.