



MK/A/2026/08562-12/I/BRI  
Košice, 10.04.2026

**MESTO KOŠICE**

## **STAVEBNÉ POVOLENIE**

Verejná vyhláška

Mesto Košice, pracovisko Košice – Staré Mesto, Hviezdoslavova 7, Košice s poukazom na § 84 ods. 8 zákona č. 25/2025 Z.z. Stavebný zákon a o zmene a doplnení niektorých zákonov (Stavebný zákon) v znení neskorších predpisov, 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 „**Komplexná obnova bytového domu, Čínska 1, Košice**“ na pozemku KN-C parcelné číslo 3483 v katastrálnom území Nové Ľahanovce, pre stavebníka

### **Vlastníkov bytov a nebytových priestorov bytového domu Čínska 1, Košice.**

#### Popis stavby:

Predmetom stavebného povolenia sú stavebné úpravy bytového domu stavebnej sústavy P.1.15 -7P s 9 nadzemnými podlažiami, ktoré pozostávajú v odstránení systémových porúch a zateplení objektu certifikovaným systémom ETICS – BAUMIT STAR Therm, v rozsahu:

- zateplenie obvodového plášťa budovy izolantom na báze minerálnej vlny hrúbky 140, 100 a 30 mm (fasáda, boky a čelá zvislých stien loggií), 30 mm (nadpražia a ostenia otvorov)
- oprava a zateplenie strechy PUREN MV hrúbky 200 mm
- zateplenie stropu nad 1. NP (vstupným podlažím a nad nevykurovanými priestormi) pod obytnými priestormi pomocou minerálnej vlny TR 80 hrúbky 100 mm (bočné steny prekladu pomocou hrúbky 50 mm)
- komplexná sanácia loggií

- stavebné úpravy pre zlepšenie užívateľských vlastností iných interiérových konštrukcií v spoločných priestoroch BD (obnova povrchov podláh a stien, podhl'adov stropov, zámočnických konštrukcií)
  - výmena drevených laťkových stien komôr v technickom podlaží za steny z dosiek OSB III
  - výmena 3 – ks interiérových dverí 800 x 1970 s požiarou odolnosťou 30 min vrátane zárubne za rovnaké s rovnakou požiarou odolnosťou v spoločných priestoroch v 1. NP
  - výmena 1 – ks interiérových dverí 800 x 1970 s požiarou odolnosťou 30 min vrátane zárubne za širšie 1000 x 1970 s rovnakou požiarou odolnosťou v spoločnom schodisku v 1. NP
  - výmenu zastaralej a deformovanej hlavnej vchodovej zasklenej steny v počte 2 Ks, na JV a SZ fasáde BD v 1. NP za tepelnoizolačnú hliníkovú s rovnakou prechodnou šírkou (geometriou) ako pôvodná. Pôvodná časť fasády v ktorej sú osadené zasklené steny oceľo-plechovej konštrukcia bude nahradená murivom.
  - výmena fasádneho okna a dverí strojovne výťahu na streche objektu
  - výmena stúpačiek a ležatých rozvodov SV, TÚV a cirkulácie
  - obnova výťahu bytového domu
  - výmenu pôvodných loggiových fasádnych stien v skladbe - Op6 (drevená roštová konštrukcia) vrátane zasklených stien s východmi na loggie bytov, kde sú ešte pôvodné
  - preloženie sústavy bleskozvodu na streche a fasádach objektu súvisiace s ich zateplením
  - preloženie domového tabla so zvončekovým panelom na SV fasáde vo všetkých sekciách – 3 Ks
  - výmena elektrického obehového čerpadla na päte rozvodu UK v strojovni UK
  - hydraulické vyregulovanie vykurovacieho systému BD úpravou na regulačnom uzle v strojovni UK
  - vytvorenie možnosti združeného odvodu kondenzátu od vonkajších jednotiek klimatizačných zariadení na loggiách bytov osadením prípravy – PVC potrubia do ETICS
- podrobnejšie podľa predloženej projektovej dokumentácie vypracovanej oprávnenou osobou, Ing. Mikuláš Balogh, autorizovaný stavebným inžinierom, č. osvedčenia 0316 \* A \* 4 - 1.

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 zák.č. MB – 06/2025 zo dňa 11/2025 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. Mikuláš Balogh, Roľnícka 2, Košice č. osvedčenia 0316 \* A 4 - 1.
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 **oznámíť** 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 kl'ud, zabezpečiť čístopu 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 znečistené miestne komunikácie a v prípade znečistenia zabezpečí ich čistenie.
14. Stavebný materiál skladovať na vlastnom pozemku stavebníka. 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. V zmysle záväžného stanoviska Okresného úradu Košice, odbor starostlivosti o životné prostredie, odpadové hospodárstvo, č. OU-KE-OSZP3-2026/018175-002 zo dňa

30.01.2026 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 povinnosti vyplývajúcej 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-OSZP3-2026/016892-002 zo dňa 23.01.2026 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 12 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 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 21.03.2025 podali Vlastníci bytov a nebytových priestorov bytového domu Čínska 1, Košice, zastúpení Územným bytovým družstvom, Košice - Ťahanovce, Bukureštská 12, Košice, žiadosť o stavebné povolenie na stavbu s názvom „Komplexná obnova bytového domu, Čínska 1, Košice“ na pozemku KN-C parcelné číslo 3483 v katastrálnom území Nové Ťahanovce. 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 250 € slovom dvestopäťdesiat eur bol stavebníkom dňa 21.03.2025 zaplatený v zmysle pol. 60 písm. c) ods. 2 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 - Staré Mesto, vyzval stavebníka o doplnenie potrebných dokladov žiadosti a súčasne stavebné konanie prerušil rozhodnutím č. MK/A/2025/15772-02/I/BRI dňa 28.04.2025. Stavebník doplnil podklady dňa 23.02.2026.

Bytový dom Čínska 1, Košice, na pozemku KN-C parcelné číslo 3483 v katastrálnom území Nové Ťahanovce je vo vlastníctve stavebníkov podľa listu vlastníctva č. 1765.

Po doplnení chýbajúcich dokladov, stavebný úrad, pracovisko Košice - Staré Mesto, oznámil verejnou vyhláškou dňa 27.01.2026 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 04.03.2026 a zvesená dňa 18.03.2026 a informatívne na mestskej časti Košice – Sídliisko Ťahanovce vyvesená dňa 04.03.2026 a zvesená dňa 20.03.2026.

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.

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. 1765 zo dňa 10.02.2026
- kópia z katastrálnej mapy č. K1 – 428/2026 zo dňa 10.02.2026
- zápisnica písomnom hlasovaní vlastníkov bytov a nebytových priestorov bytového domu Čínska 1 v Košiciach, zo dňa 21.10.2021
- stanovisko OR Hasičského a záchranného zboru Košice, č. ORHZ-KE4-2026/000542-002 zo dňa 17.02.2026
- vyjadrenie Okresného úradu Košice, odbor starostlivosti o životné prostredie, štátna správa odpadového hospodárstva, č. OU-KE-OSZP3-2026/018175-002 zo dňa 30.01.2026
- vyjadrenie Okresného úradu Košice, odbor starostlivosti o životné prostredie, ochrana prírody a krajiny, č. OU-KE-OSZP3-2026/016892-002 zo dňa 23.01.2026
- odborné stanovisko Technickej inšpekcie a.s., k projektovej dokumentácii, č. 03089/3/2026-OS-01 zo dňa 12.02.2026.

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.

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. Stavebník: Vlastníci bytov a nebytových priestorov bytového domu Čínska 1, Košice, v zast. ÚBD Košice - Ťahanovce, Bukureštská 13, 040 13 Košice
2. Projektant: Ing. Mikuláš Balogh, Roľnícka 2, 040 01 Košice
3. Účastníci konania (t.j. vlastníci susediacich pozemkov a stavieb 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 – bytový dom Čínska 2, 3)

Na vedomie:

1. Mestská časť Košice - Sídliisko Ťahanovce, Americká trieda 15, 040 13 Košice + informatívna verejná vyhláška
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](http://www.kosice.sk) a na úradnej tabuli v priestoroch prevádzkovateľa.