



MESTO KOŠICE

MK/A/2025/16096-07/II/DEA
Košice, 04.06.2025

R O Z H O D N U T I E

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

rozhodlo :

podľa ust. § 68 stavebného zákona, v spojení s ust. § 46 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov,

povoľuje zmenu stavby pred dokončením

pre stavbu s názvom „**Dokončenie obnovy bytového domu**“ na Dénešovej ulici č. 69, 71 v Košiciach, súpisné číslo 1141, na pozemku KN-C parcelné číslo 3383, katastrálne územie Grunt, povolenú Mestom Košice, pracoviskom Košice – Západ, Tr. SNP č. 48/A, pod č. MK/A/2024/17300-03/II/DEA zo dňa 29.11.2024, pre stavebníkov :

Vlastníci bytov bytového domu Dénešova č. 69, 71 Košice, podľa listu vlastníctva č. 1305, katastrálne územie Grunt.

Popis zmeny stavby

Projektová dokumentácia navrhovanej zmeny stavby pred dokončením rieši komplexnú sanáciu lodžií na južnom priečelí bytového domu (zateplenie stropnej lodžiovej dosky s novou hydroizoláciou vrátane zateplenia, s oplechovaním, s vytvorením nových povrchových vrstiev podlahy a s výmenou lodžiových zábradlí). Obsahom projektu je aj zateplenie bočných stien lodžií, obnova hydroizolácie (pokládkou nového oplechovania) stiech horných lodžií na južnom priečelí objektu, zateplenie priečelných stien lodžií, zateplenie ostení a nadpraží výplní stavebných otvorov, zateplenie voľnej časti východného štítu a celej západnej štítovej steny bytového domu a zateplenie časti južnej priečelnej steny bez lodžií a ďalších stavebných úprav podľa predloženej projektovej dokumentácie.

Pre uskutočnenie zmeny stavby a pre dokončenie stavby sa v súlade s ust. § 66 a ust. § 68 ods. 2 stavebného zákona stanovujú tieto záväzné podmienky :

1. Zmena stavby bude uskutočnená v súlade s projektovou dokumentáciou overenou v konaní o zmene stavby pred dokončením, vypracovanú odborne spôsobilým projektantom Ing. Martou Tomkovou, Tri hôrky 3, 040 11 Košice, č. osvedčenia 1290*A*4 -1, v jednotlivých častiach dokumentácie oprávnenými osobami podľa osobitných predpisov. Projektová dokumentácia je nedeliteľnou súčasťou tohto rozhodnutia.
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. Ostatné podmienky stavebného povolenia vydaného Mestom Košice, pracoviskom Košice – Západ, Tr. SNP č. 48/A, pod č. MK/A/2024/17300-03/II/DEA zo dňa 29.11.2024 ostávajú v platnosti.
4. Prípadné zmeny môžu byť uskutočnené len na základe predchádzajúceho súhlasu tunajšieho úradu v zmysle ust. § 68 stavebného zákona.
5. Práce na stavbe v súvislosti s vykonávaním povolenej zmeny stavby pred dokončením sa môžu začať vykonávať až po nadobudnutí právoplatnosti tohto rozhodnutia.

Odôvodnenie

Dňa 28.03.2025 podalo Stavebné bytové družstvo II. Košice, Bardejovská 3, IČO : 00 171 204, ako splnomocnený zástupca Vlastníkov bytov bytového domu Dénešova č. 69, 71 Košice, podľa listu vlastníctva č. 1305, kat. úz. Grunt, žiadosť o povolenie zmeny stavby pred jej dokončením na stavbu s názvom projektovej dokumentácie „Dokončenie obnovy bytového domu“.

Na predmetnú stavbu bolo stavebným úradom mestom Košice, pracovisko Košice – Západ, vydané stavebné povolenie pod č. MK/A/2024/17300-03/II/DEA zo dňa 29.11.2024.

Projektová dokumentácia navrhovanej zmeny stavby pred dokončením rieši komplexnú sanáciu lodžií na južnom priečelí bytového domu (zateplenie stropnej lodžiovej dosky s novou hydroizoláciou vrátane zateplenia, s oplechovaním, s vytvorením nových povrchových vrstiev

podlahy a s výmenou lodžiových zábradlí). Obsahom projektu je aj zateplenie bočných stien lodžií, obnova hydroizolácie (pokládkou nového oplechovania) striech horných lodžií na južnom priečelí objektu, zateplenie priečelných stien lodžií, zateplenie ostení a nadpraží výplní stavebných otvorov, zateplenie voľnej časti východného štítu a celej západnej štítovej steny bytového domu a zateplenie časti južnej priečelnej steny bez lodžií a ďalších stavebných úprav podľa predloženej projektovej dokumentácie.

Dňom podania bolo začaté konanie o povolení zmeny stavby pred jej dokončením.

Správny poplatok vo výške 250 € bol stavebníkom dňa 28.03.2025 zaplatený podľa položky č. 60 písm. c)2. Sadzobníka správnych poplatkov, ktorý tvorí prílohu zákona č.145/1995 Z.z. o správnych poplatkoch v znení neskorších predpisov.

K žiadosti boli predložené doklady v súlade s ust. § 11 vyhl. č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona.

Stavebný úrad po posúdení navrhovanej zmeny s primeraným uplatnením ustanovení stavebného zákona upravujúcich stavebné konanie, vyčlenil okruh účastníkov konania a dotknutých orgánov v rozsahu, v akom sa navrhovaná zmena dotýka ich práv a oznámil im listom č. MK/A/2025/16096-03/II/DEA zo dňa 09.04.2025, začatie konania o povolení zmeny stavby pred dokončením a nakoľko boli stavebnému úradu dobre známe pomery staveniska a žiadosť poskytovala dostatočný podklad pre posúdenie navrhovanej stavby, upustil v zmysle § 61 ods. 2 a § 68 ods. 2 stavebného zákona od miestneho zisťovania a ústneho pojednávania.

Účastníci konania boli v oznámení upovedomení, že svoje námietky a pripomienky môžu uplatniť na tunajšom úrade najneskôr do 7 pracovných dní odo dňa doručenia oznámenia, inak k nim nebude prihliadnuté.

Upovedomené boli aj dotknuté orgány, aby v uvedenej lehote oznámili svoje stanoviská v zmysle § 61 ods. 6 stavebného zákona, inak sa má za to, že so stavbou z hľadiska nimi sledovaných záujmov súhlasia a ak niektorý z orgánov štátnej správy potrebuje na riadne posúdenie žiadosti dlhší čas, je povinný požiadať tunajší stavebný úrad o predĺženie uvedenej lehoty pred jej uplynutím.

Dňa 24.04.2025 bola na podateľňu stavebného úradu doručená žiadosť Okresného riaditeľstva hasičského a záchranného zboru v Košiciach o predĺženie lehoty o 30 dní od doručenia žiadosti, na základe čoho tunajší úrad podľa ust. § 61 ods. 6 stavebného zákona, poskytol lehotu 14 pracovných dní od doručenia oznámenia na vyjadrenie k navrhovanej zmene stavby.

Dňa 14.05.2025 stavebník doplnil predmetnú žiadosť o súhlasné stanovisko Okresného riaditeľstva hasičského a záchranného zboru v Košiciach č. ORHZ-KE4-2025/000991-005 zo dňa 12.05.2025.

Predmetom povolenia sú stavebné úpravy vo vyššie uvedenom rozsahu, pričom vychádzajúc z ust. § 2 ods. 4 zákona č. 182/1993 Z.z. v znení neskorších predpisov ide o spoločné časti bytového domu. Stavebný úrad posúdil, že ide o stavbu s veľkým počtom účastníkov konania a oznámil začatie konania v súlade s ust. § 61 ods. 4 stavebného zákona v spojení s ust. § 26 zákona č. 71/1967b Zb. o správnom konaní v platnom znení formou verejnej vyhlášky vyvesenej po dobu 15 dní na verejne prístupnom mieste Mesta Košice, pracoviska Košice – Západ, Tr. SNP 48/A a na internetovej stránke tunajšieho úradu www.kosice.sk vyvesená dňa 14.04.2025 a zvesená dňa 30.04.2025.

V uvedenej lehote neboli zo strany účastníkov konania ani dotknutých orgánov uplatnené žiadne námietky ani pripomienky k veci konania a voči vydaniu povolenia pre zmenu stavby pred dokončením.

Nakladanie s bytovým domom a prislúchajúcim pozemkom, ktorý je v spoluvlastníctve viacerých vlastníkov, ako aj práva a povinnosti jednotlivých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome upravuje zákon č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.

Podľa ust. § 14 ods. 1 zákona o vlastníctve bytov má každý vlastník bytu právo a povinnosť zúčastňovať sa na správe domu a hlasovaním rozhodovať ako spoluvlastník o spoločných častiach domu a spoločných zariadeniach domu, spoločných nebytových priestoroch, príslušenstve a pozemku na schôdzi vlastníkov. Ďalšie odseky § 14 cit. zákona pojednávajú o samotnom hlasovaní.

V zmysle ustanovení stavebného zákona a vykonávacej vyhlášky č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona (§ 58 ods. 2 stavebného zákona v spojení s ust. § 8 ods.2 písm.a) vykonávacej vyhlášky), stavebník musí preukázať, že je vlastníkom pozemku alebo stavby, alebo že má k pozemku či stavbe iné právo podľa § 139 ods. 1 tohto zákona, ktoré ho oprávňuje zriadiť na pozemku požadovanú stavbu, alebo vykonať zmenu stavby.

V zmysle ust. § 58 ods. 2 stavebného zákona preukázal stavebník výpisom z listu vlastníctva č.1305, kat. úz. Grunt, že je vlastníkom predmetného objektu.

Tunajší úrad v rámci vedeného konania skúmal skutočnosť, či predmetná zmena stavby bola odsúhlasená nadpolovičnou väčšinou všetkých vlastníkov bytov podľa listu vlastníctva.

Stavebnému úradu bola predložená zápisnica z písomného hlasovania vlastníkov bytov a nebyt. priestorov byt. domu Dénešova 69, 71 Košice z ktorej vyplýva, že vlastníci bytového domu si odsúhlasili stavebné úpravy bytového domu.

Na základe vyššie uvedeného stavebný úrad má za to, že predmet žiadosti bol vlastníckmi bytov nadpolovičnou väčšinou odsúhlasený.

V konaní o zmene stavby pred dokončením stavebný úrad posúdil navrhovanú stavbu z hľadísk uvedených v ust. § 62 v spojení s ust. § 68 stavebného zákona pričom zistil, že navrhovaná zmena je odsúhlasená oprávneným projektantom, zohľadňuje všeobecno technické požiadavky na uskutočňovanie stavieb zakotvené v ust. § 48 stavebného zákona, spĺňa požiadavky týkajúce sa ochrany životného prostredia, ochrany zdravia a života ľudí.

Na základe vyššie uvedeného tunajší úrad posúdil, že povolením navrhovanej zmeny stavby pred jej dokončením, za rešpektovania podmienok uvedených v tomto rozhodnutí nebude ohrozený záujem ani dotknuté práva a právom chránené záujmy účastníkov konania. Vyhovел preto žiadosti a rozhodol tak ako je to uvedené vo výrokovej časti tohto rozhodnutia.

Toto rozhodnutie 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.

Poučenie

Proti tomuto rozhodnutiu je možné podať odvolanie v súlade s ust. § 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. SBD II. Košice, Bardejovská 3, Košice
2. T.D.LINE – Ing. Marta Tomková, Tri hôrky 3, 040 11 Košice
3. Mesto Košice, Tr. SNP č. 48/A, Košice
4. Spoluvlastníci bytového domu na Dénešovej ulici č. 69,71,67,65 v Košiciach

Na vedomie

5. Okresné riaditeľstvo Hasičského a záchranného zboru, Požiarnická č. 4, Košice
6. Okresný úrad Košice, odbor starostlivosti o životné prostredie, odpadové hospodárstvo, Komenského 52, Košice
7. Okresný úrad Košice, odbor starostlivosti o ŽP, odd. ochrany prírody a vybraných zložiek ŽP, Komenského č. 52, 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.