



MK/A/2024/17301-03/II/DEA
Košice, 29.11.2024

MESTO KOŠICE

STAVEBNÉ POVOLENIE

Verejná vyhláška

Mesto Košice, pracovisko Košice - Západ, Trieda SNP 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 Šafárikova trieda 1,3,5 Košice**“- zmenu dokončenej stavby bytového domu súpisné číslo 288, na pozemku KN-C parcelné číslo 601, 600, 599, katastrálne územie Terasa,

pre stavebníkov : **Vlastníci bytov bytového domu Šafárikova trieda č. 1,3,5 Košice**, podľa listu vlastníctva č. 13664, kat. úz. Terasa.

Popis stavby:

Zmena dokončenej stavby bytového domu na ulici Šafárikova trieda 1,3,5 v Košiciach, súpisné číslo 288, na pozemku KN-C parcelné číslo 601, 600, 599, katastrálne územie Terasa spočíva v stavebných úpravách v rozsahu obnovy zateplovacieho systému očistením a následným náterom, sanácie lodžií BD s výmenou zábradlia a zateplenia bočných stien, stropov a podláh lodžií, zateplenia stropu vstupného zádveria KZS na báze min. vlny hr. 100 mm, zateplenia stropov pivničných priestorov KZS na báze min. vlny hr. 100 mm, zateplenia strešného plášťa EPS hr. 100 mm s hydroizoláciou z asfaltových pásov, obnovy strojovne

výtahov, výmeny výtahov, modernizácie schodiska spoločných priestorov a ďalších stavebných úprav podľa projektovej dokumentácie.

Stavba sa povoľuje presne v rozsahu predloženej projektovej dokumentácie stavby vypracovanej oprávnenou osobou a overenej stavebným úradom, ktorá tvorí nedeliteľnú súčasť tohto stavebného povolenia.

Na uskutočnenie stavby sa určujú tieto podmienky:

1. Zmena stavby bude uskutočnená v rozsahu podľa predloženej projektovej dokumentácie overenej v stavebnom konaní, vypracovanej oprávnenou osobou Ing. Vladimírom Oleárom, reg.č. 5025*SP*I1, 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. 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 dbať na to, aby pri uskutočňovaní stavebných prác nedošlo ku spôsobeniu škody na cudzích nehnuteľnostiach a majetku.

9. 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.
10. Stavbu vykonať tak, aby nebola narušená statická bezpečnosť jestvujúceho objektu.
11. Stavebník alebo stavbyvedúci je povinný viesť stavebný denník v súlade s § 46d stavebného zákona.
12. Po ukončení stavby bude terén dotknutý stavebnou činnosťou uvedený do pôvodného stavu.
13. Stavebník je povinný v súlade s ust. § 66 ods. 2 písm. h/ stavebného zákona oznámiť tunajšiemu úradu termín začatia stavby.
14. Lehota výstavby : 24 mesiacov od začatia stavebných prác.
15. Stavebník zabezpečí pred začatím stavebných prác stavenisko v súlade s ust. § 43i. ods. 3 stavebného zákona.
16. Stavebník zabezpečí stavenisko pred vstupom cudzích osôb na miestach, kde môže dôjsť k ohrozeniu života alebo zdravia osôb.
17. V súlade s ust. § 43i. ods. 5 stavebného zákona na stavenisku musí byť po celý čas výstavby projektová dokumentácia stavby overená stavebným úradom, potrebná na uskutočňovanie stavby a na výkon štátneho stavebného dohľadu.
18. Technické zariadenie zdvíhacie (osobný výt'ah Schindler S 3000+) je určeným výrobkom podľa nariadenia vlády SR č. 235/2015 Z.z. v znení neskorších predpisov. Pri uvedení do prevádzky je potrebné splniť požiadavky tohto predpisu ako je uvedené v odbornom stanovisku Technickej inšpekcie, a.s. k projektovej dokumentácii stavby č. 03440/3/2024-OS-01, zo dňa 12.02.2024.
19. V zmysle záväzného stanoviska Okresného úradu Košice, odbor starostlivosti o životné prostredie, odpadové hospodárstvo, č. OU-KE-OSZP3-2024/031182-002 zo dňa 30.05.2024 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 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 :
 - 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 m² zastavanej plochy
 - b. stavebné odpady prednostne materiálovo zhodnotiť a výstup z recyklácie

- realizovaný v mieste vzniku prednostne využiť pri svojej činnosti, ak je 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.
20. V zmysle záväzného stanoviska Okresného úradu Košice, odbor starostlivosti o životné prostredie, ochrana prírody a krajiny, č. OU-KE-OSZP3-2024/031578-002 zo dňa 03.06.2024 je stavebník povinný dodržať tieto podmienky:
- V prípade, že dôjde k zahniezdzeniu sokola myšiara v čase plánovanej rekonštrukcie alebo v prípade nálezu hniezda na streche budovy, zhotoviteľ alebo zástupca vlastníkov neodkladne kontaktuje autora posudku, ktorý následne navrhne opatrenia počas plánovanej rekonštrukcie.
 - Ak by počas stavby boli dodatočne zistené 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 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. Spoločenská hodnota napr. jedného jedinca sokola myšiara je 1000 eur.
 - 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 83 7010 Ošetrovanie, udržiavanie a ochrana stromovej vegetácie.
 - Ku kolaudačnému konaniu stavby žiadame prizvať zástupcu tunajšieho úradu (OÚ Košice, odbor starostlivosti o ŽP) pre účel kontroly.
21. Stavebník je povinný podľa § 66 ods. 4 písm. j/ stavebného zákona stavbu na viditeľnom mieste označiť štítkom „**STAVBA POVOLENÁ**“.
22. Zmenu stavby možno začať užívať len na základe právoplatného kolaudačného rozhodnutia.
23. Stavebník po ukončení zmeny stavby podá návrh na vydanie kolaudačného rozhodnutia v súlade s ust. § 79 stavebného zákona v spojení s ust. § 17 vyhlášky č. 453/2000 Z.z. ktorou sa vykonávajú niektoré ust. stavebného zákona.
24. Podaniu návrhu na kolaudáciu budú predchádzať všetky predpísané skúšky, prehliadky a merania o spôsobilosti prevádzkových zariadení stavby na plynulú a bezpečnú prevádzku.
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 stavebných úprav.

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 05.06.2024 podalo Stavebné bytové družstvo II. Košice, Bardejovská 3, IČO : 00 171 204, ako splnomocnený zástupca Vlastníkov bytov bytového domu Šafárikova trieda č. 1,3,5 Košice, podľa listu vlastníctva č. 13664, kat. úz. Terasa, žiadosť o stavebné povolenie na stavbu s názvom projektovej dokumentácie „Obnova bytového domu Šafárikova trieda 1,3,5 Košice“.

Zmena dokončenej stavby bytového domu na ulici Šafárikova trieda 1,3,5 v Košiciach, súpisné číslo 288, na pozemku KN-C parcelné číslo 601, 600, 599, katastrálne územie Terasa spočíva v stavebných úpravách v rozsahu obnovy zatepl'ovacieho systému očistením a následným náterom, sanácie lodžií BD s výmenou zábradlia a zateplenia bočných stien, stropov a podláh lodžií, zateplenia stropu vstupného zádveria KZS na báze min. vlny hr. 100 mm, zateplenia stropov pivničných priestorov KZS na báze min. vlny hr. 100 mm, zateplenia strešného plášťa EPS hr. 100 mm s hydroizoláciou z asfaltových pásov, obnovy strojovne výťahov, výmeny výťahov, modernizácie schodiska spoločných priestorov a ďalších stavebných úprav podľa projektovej dokumentácie.

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

Stavebný úrad vyzval stavebníka o zaplatenie správneho poplatku podľa položky č. 60 písm. c)2. Sadzobníka správnych poplatkov, tvoriaceho prílohu zákona o správnych poplatkoch, a stavebník ho dňa 09.08.2024 uhradil.

Dňa 05.09.2024, tunajší úrad preskúmal predloženú žiadosť o stavebné povolenie pričom zistil, že spĺňa náležitosti stanovené podľa ust. §§ 8 a 9 vyhlášky č. 453/2000 Z.z. MŽP SR ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona a na základe toho listom č. MK/A/2024/17301-02/II/DEA, zo dňa 05.09.2024 oznámil začatie stavebného konania známym účastníkom konania a dotknutým orgánom a v súlade s ust. § 61 ods. 2 stavebného zákona upustil od ústneho pojednávania a miestneho zisťovania, nakoľko sú tunajšiemu úradu dobre známe pomery stavby a stanovil účastníkom konania lehotu 7 pracovných dní na uplatnenie námietok k realizácii predmetnej zmeny stavby.

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 11.09.2024 a zvesená dňa 26.09.2024.

V uvedenej lehote neboli zo strany účastníkov konania ani dotknutých orgánov uplatnené žiadne námietky ani pripomienky k veci konania.

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.13664, kat. úz. Terasa, 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 zo schôdze vlastníkov bytov a nebyt. priestorov byt. domu Šafárikova trieda 1,3,5 Košice zo dňa 07.09.2022 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 vlastníkmi bytov nadpolovičnou väčšinou odsúhlasený.

V stavebnom konaní stavebný úrad posúdil navrhovanú stavbu z hľadísk uvedených v ust. § 62 stavebného zákona pričom zistil, že projektová dokumentácia je spracovaná odborne spôsobilým projektantom podľa osobitných predpisov, zohľadňuje všeobecno technické požiadavky na uskutočňovanie stavieb zakotvené v ust. § 48 stavebného zákona a spĺňa požiadavky týkajúce sa ochrany životného prostredia.

Po preskúmaní a vyhodnotení žiadosti stavebný úrad posúdil, že povolením navrhovanej zmeny stavby pri rešpektovaní podmienok zakotvených vo výrokovej časti tohto rozhodnutia nebude ohrozený život, zdravie osôb ani životné prostredie. Zároveň posúdil, že nedôjde k ohrozeniu záujmov spoločnosti ani práv a právom chránených záujmov 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 § 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, Trieda SNP 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. OLICON plus s.r.o., Ing. Vladimír Oleár, Vansovej 12, 080 01 Prešov
3. Mesto Košice, Tr. SNP č. 48/A, Košice
4. Účastníci konania – spoluvlastníci bytového domu na ulici Šafárikova trieda č.1,3,5,7,9,11 v Košiciach

Na vedomie

5. Inšpektorát práce Košice, Masarykova 10, Košice
6. Regionálny úrad verejného zdravotníctva, Ipeľská 1, Košice
7. Okresné riaditeľstvo Hasičského a záchranného zboru, Požiarnická č. 4, Košice
8. 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.