



MK/A/2025/16830-06/IV/CES
Košice 08.07.2025

MESTO KOŠICE

ROZHODNUTIE

Verejná vyhláška

Mesto Košice, pracovisko Košice – Juh, Smetanova 4, Košice, ako vecne a miestne príslušný stavebný úrad I. stupňa podľa § 15 ods. 1 zákona č. 25/2025 Z.z. Stavebný zákon a o zmene a doplnení niektorých zákonov (Stavebný zákon) (ďalej len „Stavebný zákon“) takto

rozhodlo:

Podľa § 60 a § 65 Stavebného zákona v spojení s § 14, § 16 a § 17 vyhlášky č. 60/2025 Z.z., o štruktúre a prevádzke informačného systému územného plánovania a výstavby, o obsahu podaní a obsahu a rozsahu dokumentácie stavby (ďalej len „vyhláška č. 60/2025 Z.z.“) a § 46 a nasl. zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov vydáva

rozhodnutie o stavebnom zámere

na zmenu dokončenej stavby názvom „**Obnova bytového domu Sputniková 13, 14, 15, Košice**“ súpisné číslo 1470, na pozemku KN-C parcelné číslo 2950, 2951, 2952, v katastrálnom území Jazero a zároveň

overuje projekt stavby

pre stavebníka:

Vlastníci bytov a nebytových priestorov bytového domu Sputniková 13, 14, 15 Košice.

Popis stavby:

Predmetom rozhodnutia o stavebnom zámere a overenia projektu stavby je zmena dokončenej stavby spočívajúca v zateplení obvodového a strešného plášťa, zateplení stropu a stien zo strany nevykurovaných priestorov, vyregulovaní vykurovacej sústavy, výmene elektrorozvodov k bytom a realizácii ostatných úprav (okapový chodník, nové povrchové úpravy spoločných priestorov).

Účel stavby: Bytová budova - 1112 viacbytová budova

Typ stavby: zmena dokončenej stavby

Stavebný zámer a projekt stavby je schválený presne v rozsahu predloženej projektovej dokumentácie stavby zo februára 2025, vypracovanej oprávnenou osobou a overenej stavebným úradom, ktorá tvorí nedeliteľnú súčasť tohto rozhodnutia. Projektantom stavby je oprávnená osoba Ing. Jaroslav Vojtuš, CSc., Tri hôrky 13, 040 11 Košice, č. osvedčenia 4607*11.

Pre stavebný zámer a overenie projektu stavby sa určujú tieto podmienky:

1. Projektant stavby v zmysle § 35 ods. 5 Stavebného zákona zodpovedá za komplexnosť, úplnosť a vecnú správnosť projektovej dokumentácie a za jej použiteľnosť podľa tohto zákona.
2. V zmysle záväzného stanoviska Okresného úradu Košice, odbor starostlivosti o životné prostredie, odpadové hospodárstvo č. OU-KE-OSZP3-2025/018093-002 zo dňa 26.02.2025 je žiadateľ povinný dodržať tieto podmienky:
 - Zakazuje sa podľa § 13 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.
 - 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.
3. V zmysle záväzného stanoviska Okresného úradu Košice, odbor starostlivosti o životné

prostredie, ochrana prírody a krajiny, č. OU-KE-OSZP3-2025/022601-002 zo dňa 04.04.2025 je žiadateľ povinný dodržať tieto podmienky:

1. Uzatvorenie všetkých priechodných atikových otvorov je možné iba v čase mimo obdobia hniezdenia vtákov, od začiatku apríla do konca augusta a hibernácie netopierov od decembra do 1/2 marca v závislosti od teploty. Pred samotným uzatvorením je potrebné zrealizovať bezpečné vystaňovanie netopierov, na čo sa využíva osadenie rúrkových výpustov s igelitovými manžetami minimálne na 3 noci.
2. Kompenzácia možnosti hniezdenia pre vtáky je osadenie 5 búdok typu APUS 4 do zateplenia tesne pod atikovým plechom na severozápadnej stene budovy, búdky musia byť osadené s najväčším možným rozstupom.
3. Kompenzácia úkrytov pre netopiere je osadenie 2 búdok typu MaxiB do zateplenia tesne pod atikovým plechom na štítových plochách juhovýchodnej steny budovy.
4. 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.
5. 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.
6. Ku kolaudačnému konaniu stavby žiadame prizvať zástupcu tunajšieho úradu pre účely kontroly.
4. Ak sa pri stavebných prácach nájde vec, ktorá môže mať pamiatkovú hodnotu, archeologický nález alebo osobitne chránená časť prírody, stavebník resp. stavbyvedúci je povinný postupovať v zmysle § 44 Stavebného zákona.
5. Pred začatím stavby musí stavebník zabezpečiť vytyčenie stavby oprávnenou osobou - geodetom v súlade s § 42 Stavebného zákona. Vytyčenie priestorovej polohy stavby musí zodpovedať podmienkam vyplývajúcim z právoplatného rozhodnutia o stavebnom zámere a vytyčovacíemu výkresu priestorovej polohy stavby.
6. Doklady o vytyčení priestorovej polohy stavby predloží stavebník stavebnému úradu pri kolaudačnom konaní.
7. Projekt stavby bude rešpektovať existujúce podzemné inžinierske siete a ich ochranné pásma v súlade s vyjadreniami jednotlivých správcov týchto sietí.
8. Žiadateľ je povinný zabezpečiť vytyčenie všetkých existujúcich podzemných vedení u ich správcov ako podklad pre spracovanie projektovej dokumentácie.
9. Pri projektovaní stavby a jej súbehu a krížení s inými inžinierskymi sieťami dodržať platné normy, právne a bezpečnostné predpisy.
10. V projekte stavby riešiť odvádzanie zrážkových vôd zo stavby zachytávaním na pozemku vlastníka (zberná nádrž, jazierka...).
11. Stavba bude vykonávaná dodávateľsky a zhotoviteľ stavby bude určený až po overení projektu stavby. V zmysle § 60 ods. 1 písm. h/ Stavebného zákona stavebník je povinný **oznámiť stavebnému úradu do 15 dní** od uzavretia zmluvy obchodné meno zhotoviteľa stavby a meno a priezvisko stavbyvedúceho. Stavbu bude vykonávať stavebník dodávateľsky spoločnosťou, ktorá bude v zmysle § 31 Stavebného zákona oprávnená zhotovovať alebo odstraňovať stavby.
12. Pred začatím zemných výkopových prác je stavebník povinný zabezpečiť vytyčenie všetkých existujúcich podzemných vedení, ktoré sa nachádzajú na stavenisku, resp. môžu byť stavbou dotknuté, jednotlivými správcami týchto sietí a vykonať opatrenia proti ich

poškodeniu. Rešpektovať ochranné pásma, jestvujúcich podzemných a nadzemných vedení, resp. zabudovaných zariadení. Dodržať priestorovú normu. V prípade nevyhnutného zásahu do ochranného pásma požiadať príslušný správny orgán o udelenie výnimky.

13. V mieste križovania a súbehu podzemných vedení so stavbou prevádzať opatrný ručný výkop. V prípade obnaženia existujúcich podzemných vedení je ich možné znova zasypať iba so súhlasom príslušného správcu podzemných vedení.
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. 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.
16. 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. Ku kolaudačnému konaniu stavebník predloží doklady o vhodnosti použitých výrobkov.
17. Stavebník je povinný dbať na to, aby pri uskutočňovaní stavebných prác nedošlo ku spôsobeniu škody na cudzích nehnuteľnostiach a majetku.
18. 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 klúd, zabezpečiť čistotu spoločných priestorov). Stavebník oznámi začatie stavebných prác vlastníkom bytov a nebytových priestorov deň pred ich začatím vyvesením oznámenia v spoločných priestoroch.
19. Stavbu vykonať tak, aby nebola narušená statická bezpečnosť jestvujúceho (vedľajšieho) objektu.
20. Počas stavebných prác investor zabezpečí, aby nákladnou dopravou neboli znečisťované miestne komunikácie a v prípade znečistenia zabezpečí ich čistenie.
21. Stavebný materiál skladovať na vlastnom pozemku stavebníka. Bez zvláštného povolenia správcu komunikácie je zakázané skladovanie materiálu na verejnom priestranstve.
22. Počas výstavby zaistiť bezpečnosť pešej aj vozidlovej dopravy v dotyku so staveniskom a zabezpečiť prístup k dotknutým okolitým nehnuteľnostiam.
23. Stavebník je povinný v zmysle § 6 Stavebného zákona dodržať podmienky pre stavenisko.
24. Stavebník je povinný v zmysle § 6 ods. 3 písm. b) Stavebného zákona označiť stavenisko s uvedením základných údajov o stavbe a účastníkoch výstavby.
25. Stavebník alebo zhotoviteľ stavby je povinný viesť stavebný denník v súlade s § 30 ods. 6 písm. g) Stavebného zákona alebo § 32 ods. 3 Stavebného zákona.
26. Lehota výstavby je do 24 mesiacov od začatia stavebných prác po overení projektu stavby podľa § 65 Stavebného zákona.
27. Dokončenú stavbu alebo jej časť spôsobilú na samostatné užívanie možno uviesť do trvalého užívania až po kolaudácii v zmysle § 66 Stavebného zákona.
28. Návrh na kolaudáciu stavby podá stavebník v súlade s § 66 ods. 2 Stavebného zákona na tunajšom stavebnom úrade po dokončení stavby.

29. K návrhu na vydanie kolaudačného osvedčenia budú doložené všetky náležitosti v súlade s § 66 ods. 2 Stavebného zákona a § 6 vyhlášky č. 60/2025 Z.z. a jej príloh č. 20, 21 a 22.
30. Stavba sa môže začať užívať iba na základe kolaudačného osvedčenia.

Rozhodnutie o námietkach účastníkov konania:

Účastníci konania nevzniesli námietky proti rozhodnutiu o stavebnom zámere a overení projektu stavby.

Rozhodnutie o stavebnom zámere platí podľa § 61 ods. 1 Stavebného zákona dva roky odo dňa, kedy nadobudlo právoplatnosť, nestráca však platnosť, ak bude v tejto lehote podaná žiadosť o overenie projektu. Rozhodnutie o stavebnom zámere stráca platnosť dňom straty platnosti overovacej doložky.

V zmysle § 65 ods. 6 Stavebného zákona overovacia doložka stráca platnosť, ak sa so stavebnými prácami nezačalo do dvoch rokov odo dňa jej vydania.

Odôvodnenie

Dňa 16.04.2025 podali Vlastníci bytov a nebytových priestorov bytového domu Sputniková 13, 14, 15 Košice, v zastúpení spoločnosťou Správcovské bytové družstvo IV Košice, Levočská 3, 040 01 Košice, IČO:00216666, žiadosť o vydanie rozhodnutia o stavebnom zámere a overení projektu stavby s názvom „Obnova bytového domu Sputniková 13, 14, 15, Košice“ súpisné číslo 1470, na pozemku KN-C parcelné číslo 2950, 2951, 2952, v katastrálnom území Jazero. Dňom podania žiadosti bolo začaté konanie o stavebnom zámere a overení projektu stavby.

Správny poplatok vo výške 4550 €, slovom štyritisícpäťstopäťdesiat eur, bol stavebníkom dňa 21.5.2025 a 04.06.2025 zaplatený v zmysle pol. 59 písm. a) ods. 4 a písm. b) ods. 1 Sadzobníka správnych poplatkov, ktorý tvorí prílohu zákona č.145/1995 Z.z. o správnych poplatkoch v znení neskorších predpisov.

Stavba bytového domu súpisné číslo 535 na pozemku 1897, 1898, 1899 v katastrálnom území Južné Mesto, je vo vlastníctve stavebníka podľa listu vlastníctva č. 13017.

Stavebný úrad, pracovisko Košice - Juh, oznámil dňa 26.05.2025 podľa § 51 Stavebného zákona začatie konania verejnou vyhláškou účastníkom konania, dotknutým orgánom a dotknutým právnickým a nenariadil ústne pojednávanie, nakoľko sú mu dobre známe pomery staveniska a žiadosť poskytuje dostatočný podklad pre posúdenie navrhovanej stavby a stanovil lehotu 7 pracovných dní odo dňa doručenia oznámenia verejnou vyhláškou, dokedy mohli byť uplatnené námietky k navrhovanej stavbe. Námietky nepodal nikto z účastníkov konania.

Zároveň stavebný úrad upozornil účastníkov konania, dotknuté orgány a dotknuté právnické osoby, že svoje námietky a pripomienky môžu uplatniť najneskôr v určenej lehote. Na neskôr podané návrhy, pripomienky a námietky sa neprihliadne v súlade s § 51 ods. 2

Stavebného zákona.

Verejná vyhláška bola na úradnej tabuli správneho orgánu a na webovom sídle www.kosice.sk vyvesená dňa 09.06.2025 a zvesená dňa 24.06.2025.

V zmysle § 51 ods. 3 Stavebného zákona, ak počet účastníkov konania je väčší ako 20, alebo ak konaniu predchádzal proces posudzovania vplyvov na životné prostredie alebo ak účastník konania alebo jeho pobyt účastníkov konania nie je správne orgánu známy, sa oznámenie o začatí konania oznamuje verejnou vyhláškou; týmto nie je dotknuté doručenie úradného dokumentu do elektronickej schránky dotknutých orgánov a dotknutých právnických osôb.

Žiadateľ predložil stavebný zámer a projekt stavby primerane povahe a rozsahu stavby, všetky potrebné doklady k vydaniu rozhodnutia o stavebnom zámere, tak ako to ustanovuje § 50 ods. 2 Stavebného zákona v spojení s § 6 vyhlášky č. 60/2025 Z.z. a jej príloh č. 15, č. 16 a č. 17 k vyhláške č. 60/2025 Z.z..

Zoznam záväzných stanovísk a záväzných vyjadrení uplatnených v konaní:

- Okresný úrad Košice, odbor starostlivosti o životné prostredie, ochrany prírody a krajiny, č. OU-KE-OSZP3-2025/022601-002 zo dňa 04.04.2025
- Okresný úrad Košice, odbor starostlivosti o životné prostredie, odpadové hospodárstvo, č. OU-KE-OSZP3-2025/01093-002 zo dňa 26.02.2025

Zoznam doložiek súladu uplatnených pri overení projektu stavby:

- Okresný úrad Košice, odbor starostlivosti o životné prostredie, ochrany prírody a krajiny, č. OU-KE-OSZP3-2025/022601-002 zo dňa 04.04.2025
- Okresný úrad Košice, odbor starostlivosti o životné prostredie, odpadové hospodárstvo, č. OU-KE-OSZP3-2025/01093-002 zo dňa 26.02.2025

Stavebný úrad na základe predložených podkladov posúdil súlad textovej časti a grafickej časti projektu stavby s obsahom rozhodnutia o stavebnom zámere a podmienkami dotknutých orgánov zo záväzných stanovísk a záväzných vyjadrení dotknutých právnických osôb k stavebnému zámeru a súlad s osobitným predpisom. Doložky súladu k projektu stavby sú súhlasné a projekt stavby je v súlade s rozhodnutím o stavebnom zámere.

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. Martin Virba
vedúci referátu stavebného úradu
poverený zamestnanec

e-dokument bol podpísaný kvalifikovanou elektronickou pečaťou

Toto rozhodnutie je podľa § 61 ods. 3 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 je tejto lehoty je dňom doručenia.

Doručí sa účastníkom konania:

1. Vlastníci bytového domu Sputniková 13, 14, 15 Košice, v zastúpení Správcovské bytové družstvo IV Košice, Levočská 3, 040 01 Košice
+ overený stavebný zámer a projekt stavby
2. Ing. Jaroslav Vojtuš, CSc., Tri hôrky 13, 040 11 Košice
3. Vlastníci susedných pozemkov a stavieb a osoby, ak ich vlastnícke právo alebo iné práva k týmto pozemkom a stavbám môžu byť rozhodnutím o stavebnom zámere priamo dotknuté – bytový dom Sputniková 13, 14, 15 Košice

Dotknuté orgány:

4. Mestská časť Košice – Nad Jazerom, Poludníkova 7, 040 12 Košice + informatívna verejná vyhláška
5. Okresný úrad Košice, odbor starostlivosti o životné prostredie, odpadové hospodárstvo, Komenského 52, Košice
6. Okresný úrad Košice, odbor starostlivosti o životné prostredie, ochrana prírody a vybraných zložiek životného prostredia, Komenského 52, Košice
7. OR Hasičského a záchranného zboru Košice, Požiarnická 4, Košice
8. Správa mestskej zelene, Rastislavova 79, 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.