

Mesto Prešov

Stavebný úrad

Hlavná 73, 08001

Prešov

Číslo: SÚ/5522/64916/2026 - Sf/58

V Prešove dňa: 27.04.2026

Rozhodnutie o stavebnom zámere

Mesto Prešov, ako príslušný stavebný úrad (ďalej len „stavebný úrad“) podľa § 15 ods. 1 písm. zákona č. 25/2025 Z. z. Stavebný zákon a o zmene a doplnení niektorých zákonov (Stavebný zákon) v znení neskorších predpisov (ďalej len „Stavebný zákon“), podľa § 46 a § 47 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov (ďalej len „správny poriadok“), rozhodujúc podľa § 60 Stavebného zákona v spojení s § 14 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.“) vydáva

rozhodnutie o stavebnom zámere.

ID stavby:	nepridelené
názov stavby:	„ Stavebné úpravy v byte č. 22 a byte č. 23 bytového domu na ulici Marka Čulena 12 „
miesto stavby:	Marka Čulena 12 „, na 7. poschodí, stavby súp. č. 4754
stavebné pozemky:	KN-C 8336 katastrálne územie Prešov
stavebník:	Ľuban Olejár, Bzenov 3, 08242 Bzenov
účel stavby:	1312
typ stavby:	stavebná úprava
projektant:	Ing. Lukáš Fabian, 08253 Záborské, 176
identifikačné údaje dokumentácie:	Projekt stavby 2/2025, Ing. Lukáš Fabian, 08253 Záborské, 176
účastníci konania:	Verejná vyhláška

Jedná sa o stavebné úpravy bytov (2-izbový a 3-izbový byt) na 7-mom zo 7-mich poschodí v bytovom dome na ulici Marka Čulena č.12. Predmetná izba 2-izbového bytu (byt č.22) o výmere 13,17m² bude pridelená 3-izbovému bytu (byt č. 23). Po úprave bude byt č. 22, 1 izbový a byt č. 23, 4-izbový. V 2-izbovom byte sa dverný otvor do predmetnej izby zamuruje. Na spoločnej stene medzi 2-izbovým a 3-izbovým bytom bude zhotovený nový dverný otvor- vybúra sa panelová priečka v rozmeroch š=900mm a v = 2020 mm.

Po stavebných úpravách bude úžitková plocha:

Bytu č. 22 1 – izbového 35,83 m²

Bytu č. 23 4 – izbového 79,17 m²

Zoznam záväzných stanovísk a záväzných vyjadrení uplatnených v konaní:

- Písomné hlasovanie vlastníkov bytov a nebytových priestorov bytového domu č. 4754 v zmysle zákona č. 182/1993 o vlastníctve bytov a nebytových priestorov k stavebným úpravám bytov.
- Statický posudok vypracovaný Ing. Jozef Zahornacky, oprávnenie 6759 * I3 statika stavieb.

Podmienky pre uskutočňovanie stavby:

1. Stavebník je pri uskutočňovaní stavby povinný dodržať požiadavky dotknutých orgánov uplatnené v záväzných stanoviskách, ak nie sú určené správnymi rozhodnutiami a požiadavky uplatnené vo vyjadreniach dotknutých právnických osôb.
2. Výstavbu bude uskutočňovať zhotoviteľ stavby určený na základe výberového konania
3. Zhotoviteľ stavby je povinný:
 - zabezpečiť na celý čas uskutočňovania stavebných prác osobu oprávnenú na výkon stavbyvedúceho a riadiť sa jej pokynmi,
 - zabezpečiť, aby stavebné práce uskutočňovali fyzické osoby, ktoré spĺňajú požiadavky podľa § 27 ods. 3 stavebného zákona
 - zabezpečiť vytyčenie a súlad priestorovej polohy novej stavby alebo zmeny stavby s overeným projektom stavby,
 - zabezpečiť, aby do stavby boli zabudované len stavebné výrobky vhodné na zamýšľané použitie a spôsobom určeným výrobcou,
 - zabezpečiť súlad vybavenia a prevádzky staveniska s týmto zákonom a súvisiacimi predpismi,
 - zabezpečiť, aby počas zhotovovania stavby sa na stavenisku nachádzala dokumentácia stavby, najmä overený projekt stavby, rozhodnutie o stavebnom zámere a stavebný denník,
 - viesť stavebný denník a zapisovať do neho podstatné udalosti na stavbe a priebeh uskutočňovania stavebných prác,
 - bezodkladne prerušiť stavebné práce a zabezpečiť stavbu a stavenisko pred poškodením alebo znehodnotením, ak to prikázala osoba oprávnená na výkon stavebného dozoru alebo orgán štátneho stavebného dohľadu, a to až do odstránenia prekážky.
4. Počas stavebných prác sa musia dodržať všeobecné technické požiadavky na uskutočňovanie stavby v zmysle stavebného zákona a vyhlášky MŽP SR č. 532/2002 Z.z., bezpečnostné predpisy, ochranné pásma, príslušné technické normy a návody výrobcu stavebných výrobkov na spôsob ich použitia.
5. Stavebník je povinný stavebnému úradu písomne oznámiť začatie výstavby v zmysle §30 ods. 3 písm. a) stavebného zákona.
6. Stavebné práce môže uskutočňovať len právnická alebo fyzická osoba oprávnená na vykonávanie prác podľa §31 ods. 1 stavebného zákona.
7. Na stavenisku musí byť po celý čas výstavby projektová dokumentácia stavby overená stavebným úradom a stavebný denník vedený oprávnenou osobou, ktoré sú potrebné na uskutočňovanie stavby a na výkon štátneho stavebného dohľadu.
8. Stavebník je povinný zabezpečiť stavenisko v zmysle §6 ods. 3 stavebného zákona.
9. Dažďová voda zo strechy bude zvedená odkvapovými rúrami do dažďovej kanalizácie a nesmie sa odvieť na susedný pozemok.

10. Skladovanie stavebného materiálu počas výstavby na verejných priestranstvách, t.j. na uliciach, chodníkov a podobne sa zakazuje.
11. Stavebník je povinný dbať na to, aby pri uskutočňovaní stavebných prác nedošlo k spôsobeniu škôd na cudzích nehnuteľnostiach a majetku.
12. Stavebník je povinný rešpektovať existujúce inžinierske siete vedené v danom území a pred začatím zemných prác písomne požiadať jednotlivých správcov inžinierskych sietí o ich presné vytýčenie na základe predloženej objednávky a práce uskutočňovať tak, aby nedošlo k ich poškodeniu, prípadne je potrebné ich vhodne zabezpečiť pred poškodením. Stavebník je povinný počas stavebných prác v ochranných pásmach jestvujúcich inžinierskych sietí, vrátane ich križovania s plánovanou stavbou prizvať jednotlivých správcov inžinierskych sietí, resp. ich zástupcov. V prípade, ak dôjde k poškodeniu siete bezodkladne informovať správcu inžinierskych sietí. V ochranných pásmach podzemných inžinierskych sietí a v blízkosti nadzemných objektov sa nesmie používať vibračný valec a ryhy sa musia kopať ručne.
13. Odpad, ktorý vznikne stavebnými prácami počas výstavby je stavebník povinný likvidovať v súlade so zákonom NR SR č. 79/2015 Z.z. o odpadoch a zmene a doplnení niektorých zákonov a v súlade s VZN mesta Prešov.
14. Po skončení stavebných prác bude okolie stavby dané do pôvodného stavu, za čo zodpovedá stavebník. Terénne úpravy je potrebné zrealizovať tak, aby nespôsobovali škody tretím osobám, t.j. aby sa podstatne nezmenil vzhľad prostredia alebo odtokové pomery v území. V opačnom prípade je potrebné požiadať stavebný úrad o vydanie rozhodnutia terénnych úprav podľa ustanovení stavebného zákona.
15. **Rozhodnutie o stavebnom zámere nie je dokladom na samotnú realizáciu stavby. Stavebník môže začať s uskutočňovaním stavby až po overení projektu stavby v zmysle § 65 stavebného zákona.**
16. **Stavebník je povinný uskutočňovať na stavbe iba také stavebné práce, ktoré sú v súlade s overeným projektom stavby.**
17. **Ak sa na stavbe majú uskutočniť stavebné práce vedúce k odchýlke od overeného projektu stavby, stavebník je povinný postupovať podľa §43 stavebného zákona.**
18. Overovacia doložka stráca platnosť, ak sa so stavebnými prácami nezačalo do dvoch rokov odo dňa jej vydania v zmysle § 65 ods. 6 stavebného zákona.
19. Stavebník je pri uskutočňovaní stavby povinný dodržať požiadavky dotknutých orgánov uplatnené v záväzných stanoviskách, ak nie sú určené správnymi rozhodnutiami a požiadavky uplatnené vo vyjadreniach dotknutých právnických osôb.
20. Stavba sa môže užívať iba na základe kolaudačného osvedčenia, ktoré na podaný písomný návrh stavebníka podľa §66 stavebného zákona vydá stavebný úrad. Stavebník je povinný ku kolaudácii stavby doložiť atesty a certifikáty všetkých výrobkov a materiálov použitých na stavbe, geometrický plán na porealizačné zameranie stavby a normalizované hodnotenie energetickej hospodárnosti budov (energetický certifikát).
21. Stavebník je povinný dodržať podmienky KPÚ Prešov 1. Nálezca/stavbyvedúci je povinný v zmysle §40 pamiatkového zákona a § 44 stavebného zákona oznámiť každý archeologický nález Krajskému pamiatkovému úradu Prešov a urobiť nevyhnutné opatrenia na ochranu nálezu do jeho odborného posúdenia.

Námietky účastníkov konania:

Neboli vznesené.

Lehota platnosti rozhodnutia o stavebnom zámere:

Podľa § 61 ods. 1 Stavebného zákona rozhodnutie o stavebnom zámere platí dva roky odo dňa, keď nadobudlo právoplatnosť, nestráca však platnosť, ak bola v týchto lehotách podaná žiadosť o overenie projektu stavby. Rozhodnutie o stavebnom zámere stráca platnosť dňom straty platnosti overovacej doložky. Podľa § 61 ods. 4 stavebného zákona rozhodnutie o stavebnom zámere je záväzné aj pre právnych nástupcov účastníkov konania. Podľa § 62 ods. 3 stavebného zákona možno lehotu platnosti rozhodnutia o stavebnom zámere predĺžiť na žiadosť stavebníka podanú pred jej uplynutím najviac o dva roky.

Správny poplatok:

Toto rozhodnutie je podľa § 62a) zákona NR SR č. 145/1995 Zb. o správnych poplatkoch bolo spoplatnené vo výške 300 €. Bol doložený doklad o úhrade poplatku na účet mesta Prešov.

Odôvodnenie.

Žiadateľ **Luban Olejár, Bzenov 3, 08242 Bzenov** podal dňa 23.02.2026 žiadosť o vydanie rozhodnutia o stavebnom zámere: „**Stavebné úpravy v byte č. 22 a byte č. 23 bytového domu na ulici Marka Čulena 12** „ na 7. poschodí, stavby súp. č. 4754 na pozemku parc. č. KN-C 8336 katastrálne územie Prešov.

Mesto Prešov, ako príslušný stavebný úrad v zmysle § 15 ods. 1 zákona č. 25/2025 Stavebný zákon a o zmene a doplnení niektorých zákonov (ďalej v texte len „stavebný zákon“), v súlade s §51 ods. 3 stavebného zákona oznámil začatie konania o stavebnom zámere verejnou vyhláškou pod č. SÚ/5522/26624/2025 – Sf/58 zo dňa 24.03.2026 dotknutým orgánom, dotknutým právnickým osobám a známym účastníkom konania. Stavebný úrad v zmysle ustanovenia § 53 ods. 2 stavebného zákona upustil od ústneho pojednávania, pretože stavebnému úradu sú dobre známe pomery staveniska a žiadosť poskytuje dostatočný. Verejná vyhláška bola zverejnená na úradnej tabuli mesta Prešov v období od 26.03.2026 do 10.04.2026.

V stanovenej lehote neboli zo strany účastníkov konania, dotknutých orgánov a dotknutých právnických osôb neboli vznesene námietky.

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 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.

Predložená žiadosť bola preskúmaná z hľadísk uvedených v § 57 stavebného zákona. Stavebník predložil stavebnému úradu v konaní projekt stavby a správu o prerokovaní stavebného zámeru. V záväzných stanoviskách dotknuté orgány a dotknuté právnické osoby uplatnili svoje požiadavky. Dokumentácia stavby spĺňa všeobecné technické požiadavky na výstavbu podľa § 19 stavebného zákona. Stavebný úrad nezistil dôvody, ktoré by bránili vydaniu rozhodnutia. Stavebník preukázal vlastnícky vzťah k bytu č. 22 a bytu č. 23 na základe Lv č. 10063.

Toto rozhodnutie o stavebnom zámere bude doručované verejnou vyhláškou § 26 Správneho poriadku v súlade s § 61 ods. 3 Stavebného zákona.

Podľa § 46 zákona o správnom konaní, rozhodnutie musí byť v súlade so zákonmi a ostatnými právnymi predpismi, musí ho vydať orgán na to príslušný, musí vychádzať zo spoľahlivo zisteného stavu veci a musí obsahovať predpísané náležitosti. Keďže stavebný úrad v priebehu konania nezistil dôvody, ktoré by bránili vydaniu rozhodnutia o stavebnom zámere, rozhodol tak ako je uvedené vo výrokovej časti tohto rozhodnutia.

Stavebný úrad na základe záväzných stanovísk dotknutých orgánov zistil, že predmetná stavba spĺňa kritériá všeobecných požiadaviek na výstavbu, podmienky z hľadiska hygienického, požiarneho, bezpečnostného, dopravného a ochrany prírody, o čom svedčia kladné stanoviská, odborné vyjadrenia a súhlasy dotknutých orgánov. Podmienky vyplývajúce z vyjadrení a stanovísk dotknutých orgánov a správcov inžinierskych sietí zapracoval do rozhodnutia. Na základe vyššie uvedeného bolo potrebné rozhodnúť tak, ako je uvedené vo výroku rozhodnutia.

Poučenie:

Táto vyhláška, ktorou sa oznamuje vydanie rozhodnutia o stavebnom zámere, musí byť vyvesená v súlade s ustanovením § 26 ods. 2 zák. č. 71/1967 Zb. o správnom konaní a podľa § 61 ods. 3 stavebného zákona po dobu 15 dní na úradnej tabuli Mesta Prešov a zverejnená na internete – elektronickej tabuli Mesta Prešov.

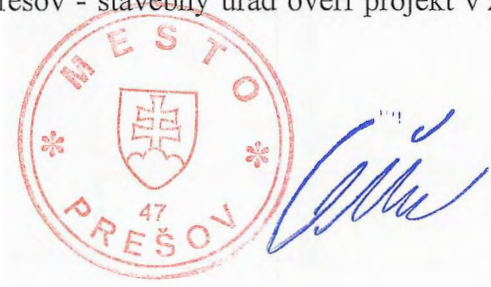
Posledný deň tejto lehoty je dňom doručenia rozhodnutia o povolení stavby.

Do lehoty sa nezapočítava v súlade s § 27 ods. 2 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní v znení jeho noviel deň, keď došlo ku skutočnosti určujúcej začiatok lehoty.

Ak koniec lehoty pripadne na deň pracovného pokoja, je posledným dňom lehoty najbližší budúci pracovný deň. Posledný deň tejto lehoty je dňom doručenia tohto rozhodnutia o umiestnení stavby. Proti tomuto rozhodnutiu má účastník konania právo podať odvolanie v súlade s § 53 a § 54 Správneho poriadku v lehote do 15 dní odo dňa oznámenia (doručenia) tohto rozhodnutia.

Odvolanie sa podáva na Mesto Prešov, Hlavná 73, 08001 Prešov, pričom odvolacím orgánom je Úrad pre územné plánovanie a výstavbu Slovenskej republiky. Toto rozhodnutie je preskúmateľné súdom až po vyčerpaní riadnych opravných prostriedkov.

Po správoplatnení tohto rozhodnutia Mesto Prešov - stavebný úrad overí projekt v zmysle §65 stavebného zákona.



Ing. František Olša
Primátor mesta

Úradný záznam

Verejná vyhláška, ktorou sa oznamuje vydanie rozhodnutia o stavebnom zámere pre stavbu: „Stavebné úpravy v byte č. 22 a byte č. 23 bytového domu na ulici Marka Čulena 12 „ bola vyvesená na úradnej tabuli Mesta Prešov a zverejnená na elektronickej úradnej tabuli Mesta Prešov (www. presov.sk)

3.0. APR. 2026

Dňa **MESTO PREŠOV**
Mestský úrad
Hlavná č. 73
080 01 PREŠOV
Pečiatka a podpis

Verejná vyhláška, ktorou sa oznamuje vydanie rozhodnutia o stavebnom zámere pre stavbu: „Stavebné úpravy v byte č. 22 a byte č. 23 bytového domu na ulici Marka Čulena 12 „bola zvesená z úradnej tabule Mesta Prešov a zverejnená na elektronickej úradnej tabuli Mesta Prešov (www. presov.sk)

Dňa.....

Pečiatka a podpis

