

Mesto Prešov
Stavebný úrad

Hlavná č. 73

PSČ 080 01

Číslo: SÚ/7973/119083/2026-No/123

V Prešove dňa: 24.06.2026

ROZHODNUTIE
(V e r e j n á v y h l á š k a)

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:	nebolo pridelené informačným systémom
názov stavby:	„Obnova bytového domu“
miesto stavby:	Ul. Vlada Clementisa 4774/10, 11, 12, 13, 14, 080 01 Prešov
stavebné pozemky:	KN-C 9187, k.ú. Prešov
stavebník:	Vlastníci bytov a nebytových priestorov v bytovom dome na ul. Vlada Clementisa 4774/ 10,11,12,13,14, (ďalej len „stavebník“) V zastúpení Bytové družstvo Prešov, Bajkalská 6520/30, 080 01 Prešov
účel stavby:	Obnova bytového domu
typ stavby:	Viacbytová budova 1120
projektant:	PROPLANING s.r.o, Ing. Tomáš Fabišík, Sedliackeho povstania 3949/6, 08001 Prešov
identifikačné údaje dokumentácie:	„Obnova bytového domu“ vypracovaná júl 2025

Obnova bytového domu je v súlade s platným územným plánom mesta Prešov, na základe posúdenia orgánu územného plánovania Mesta Prešov v zmysle ust. § 24 zákona č. 200/2022 Z.z. o územnom plánovaní, ktorá vydala záväzné stanovisko pod č. OHA/2081/2026 zo dňa

06.02.2026, v ktorom vyhodnocuje súlad s územným plánom nasledovne: *Mesto Prešov konštatuje, že navrhovaná stavba je v súlade so záväznou časťou Územného plánu mesta Prešov, vyhlásenej VZN mesta Prešov č. 5/2013 v znení neskorších VZN.*

Podrobné údaje o stavbe:

Ide o obnovu bytového domu na ul. Vlada Clementisa č. 10, 11, 12, 13, 14 za účelom zlepšenia tepelno-technických a konštrukčno-stavebných vlastností obvodových konštrukcií. Riešené sekcie č. 10, 11, 12, 13, 14 sú súčasťou bytového domu s deviatimi sekciami na ulici Vlada Clementisa č. 7 až 15 radenými vedľa seba. Bytový dom je samostatne stojací, dvojpodlažný s ôsmimi nadzemnými podlažiami a jedným podzemným podlažím, s plochou strechou.

Predmetom riešenia je zapletenie severovýchodného a juhozápadného priečelia kontaktným zateplovacím systémom, obnova strešného plášťa, sanácia loggií s novým zábradlím, na 1. nadzemnom podlaží murovaným. Súčasťou dokumentácie obnovy bytového domu je fotovoltická elektrárňa pre výrobu elektrickej energie pre spoločné priestory bytového domu. Fotovoltické zariadenie bude umiestnené na časti strechy bytového domu, obsahuje 10 fotovoltických modulov o celkovom výkone 6 kWp.

Projekt obnova bytového domu rieši:

- Zapletenie Severovýchodnej a -Juhozápadnej fasády bytového domu, vrátane stien a stropov lodžií a soklovej časti f
- Obnova strešného plášťa
tepelnoizolačná vrstva, spádová a hydroizolačná vrstva, obnova objektov strojovní výťahov
- Zateplenie stropov 1.P.P.
- Sanácia železobetónových vodorovných dosiek lodžií, výmena zábradlia lodžií
- Vybudovanie odkvapového chodníka
- Vybudovanie bezbariérových vstupov na severovýchodnej fasáde
- Stavebné práce v interiéri
- ZTI - obnova ležatej kanalizácie - dažďová a splašková
- VZT - prevádzkové vetranie priestor schodiska
- ELI - napojenie VZT a výťahov, bleskozvod
- Výmena výťahov a vybudovanie nových výťahových šacht

Tepelnou ochranou domu a komplexnou rekonštrukciou stavby sa dosiahne:

- zníženie energetickej náročnosti - zníženie tepelných strát objektu
- zlepšenie mikroklímy v bytoch
- zvýšenie vnútorných povrchových teplôt konštrukcií
- zvýšenie stability a životnosti konštrukcie vplyvom jej ochrany zateplovacím systémom
- vylepšenie estetického hľadiska a komfortu užívania stavby jej obyvateľmi
- zvýšenie trhovej hodnoty bytov v bytovom dome
- zvýšenie kvality vertikálnej dopravy

Údaje zo zisťovacieho konania:

Pre navrhovanú činnosť nebolo vedené zisťovacie konanie podľa zákona č. 24/2006 Z. z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.

Zoznam záväzných stanovísk a záväzných vyjadrení uplatnených v konaní:

- Mesto Prešov, organ územného plánovania, záväzné stanovisko č. OHA/2081/2026 zo dňa 06.02.2026
- Východoslovenská distribučná, a.s., vyjadrenie č. 4777/2026/5100259502 zo dňa 24.02.2026
- Východoslovenská distribučná, a.s., vyjadrenie č. 4766/2026/5100259502 zo dňa 24.02.2026
- Východoslovenská distribučná, a.s., vyjadrenie č. 32120/2025/5100259502 zo dňa 27.11.2025
- Východoslovenská distribučná, a.s., vyjadrenie č. 32121/2025/5100259502 zo dňa 27.11.2025
- Východoslovenská distribučná, a.s., vyjadrenie č. 32116/2025/5100259502 zo dňa 27.11.2025
- TÚV SÚD Slovakia s.r.o., záväzné vyjadrenie č. 7165074448/50/26/BT/ZV/DOK zo dňa 14.05.2026
- Ministerstvo obrany SR, stanovisko č. SEMal-193-OSE-12 z marca 2026
- Okresné riaditeľstvo Hasičského a záchranného zboru v PO, záväzné stanovisko č. ORHZ-PO1-2026/000135-002 zo dňa 29.01.2026
- Okresný úrad Prešov, odbor starostlivosti o životné prostredie, vyjadrenie č. OU-PO-OSZP3-2026/040726-002 zo dňa 11.03.2026
- Okresný úrad Prešov, odbor starostlivosti o životné prostredie, záväzné stanovisko č. OU-PO-OSZP3-2026/048105-002 zo dňa 12.03.2026

Stavebník je **povinný plniť požiadavky dotknutých orgánov/ právnických osôb** uplatnené v záväzných stanoviskách:

- TUV SUD Slovakia s.r.o., záväzné vyjadrenie pod č. 7165074448/50/26/BT/ZV/DOK zo dňa 15.05.2026
- Okresný úrad Prešov, odbor starostlivosti o životné prostredie, záväzné stanovisko č. OU-PO-OSZP3-2026/048105-002 zo dňa 12.03.2026
- Východoslovenská distribučná, a.s., vyjadrenie č. 4777/2026/5100259502 zo dňa 24.02.2026
- Východoslovenská distribučná, a.s., vyjadrenie č. 4766/2026/5100259502 zo dňa 24.02.2026
- Východoslovenská distribučná, a.s., vyjadrenie č. 32120/2025/5100259502 zo dňa 27.11.2025
- Východoslovenská distribučná, a.s., vyjadrenie č. 32121/2025/5100259502 zo dňa 27.11.2025
- Východoslovenská distribučná, a.s., vyjadrenie č. 32116/2025/5100259502 zo dňa 27.11.2025

Podmienky pre uskutočňovanie stavby:

1. Stavebné práce sa budú realizovať v súlade s projektovou dokumentáciou – 7/2026, ktorú vypracoval: PROPLANING s.r.o. – Ing. Tomáš Fabišik, Sedliadkeho povstania 3949/6, 080 01 Prešov.
2. Zhotoviteľ stavby bude určený výberovým konaním. Po ukončení výberového konania je stavebník najneskôr do 15 dní od uzatvorenia zmluvy oznámi príslušnému stavebnému úradu, ktorý predmetné rozhodnutie vydal obchodné meno zhotoviteľa stavby a meno a priezvisko stavbyvedúceho, ak zhotoviteľ stavby bude určený až po overení projektu stavby.
3. Stavebník je povinný dodržiavať ustanovenia zákona č. 543/2002 Z. z. o ochrane prírody a krajiny, v znení neskorších predpisov (§ 35 ods. 1) a dodržať opatrenia dotknutého orgánu určené v *záväznom stanovisku Okresného úradu v Prešove odboru starostlivosti o ŽP oddelenia ochrany prírody a vybraných zložiek životného prostredia /pod č. OU-PO-OSZP3-2026/048105-002 zo dňa 12.03.2026 a opatrenia určené v Odbornom posudku na výskyt chránených druhov živočíchov (13/05/2025), ktorý vypracoval: Ing. Martin Ceľuch, PhD., Andraščíkova 618/1, 082 01 Bardejov v predmetnej veci.*

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, slovenské technické normy a návody stavebných výrobkov na spôsob ich použitia.
5. Stavebník je povinný stavebnému úradu písomne oznámiť začatie stavebných prác 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. Zhotoviteľ stavby zodpovedá stavebníkovi, že zhotovená stavba je v súlade so základnými požiadavkami na stavby, so stavebno-technickými požiadavkami na výstavbu, s predpismi na úseku ochrany pred požiarimi, hygienickými a technickými predpismi a s overeným projektom stavby.
10. Zhotoviteľ stavby je povinný:
 - a) Zhotovovať stavbu v súlade s overeným projektom stavby a so zaužívanými pracovnými postupmi a technologickými postupmi
 - b) Zabezpečiť, aby stavbu viedol oprávnený stavbyvedúci, a rešpektovať jeho pokyny týkajúce sa organizácie, koordinácie a harmonogramu stavebných prác a iných činností na stavbe, udržiavania poriadku a čistoty na stavenisku, umiestňovania stavebných výrobkov na stavenisku a odvozu odpadu zo staveniska, zabezpečiť prívod vody a elektriny, ak je prívod vody a elektriny potrebné zabezpečiť na uskutočňovanie stavebných prác
 - c) Zabezpečiť vybavenie potrebné na uskutočňovanie stavebných prác, na prevádzku stavebných mechanizmov a na pobyt osôb uskutočňujúcich stavebné práce
 - d) Umožniť kontrolu stavebným inšpektorom a rešpektovať požiadavky na dodržanie overeného projektu stavby
 - e) Uplatňovať všeobecné zásady prevencie a požiadavky bezpečnosti práce a ochrany zdravia pri práci podľa plánu bezpečnosti práce a rešpektovať pokyny koordinátora bezpečnosti na stavenisku týkajúce sa uplatňovania pracovných postupov a používania ochranných pracovných pomôcok na stavbe
 - f) Použiť na zabudovanie do stavby stavebné výrobky, ktoré sú podľa základných požiadaviek na stavby vhodné na zamýšľané použitie, a spôsobom určeným výrobcom
 - g) Zabezpečiť, aby stavebné práce uskutočňovali len fyzické osoby, ktoré majú potrebné odbornosť, zdravotnú spôsobilosť a oprávnenie
 - h) Zabezpečiť ochranu pamiatkových hodnôt a dodržanie požiadaviek ochrany prírody, najmä umožniť hniezdenie vtákov a prezimovanie netopierov a zabezpečiť odstraňovanie stromov po splnení podmienok podľa osobitného predpisu
 - i) Zabezpečiť priebežné vykonávanie kontroly statického zabezpečenia pomocných stavebných konštrukcií
 - j) Pripraviť zhotovenú stavbu na kontrolnú prehliadku stavby a prizvať na kontrolnú prehliadku projektanta a stavebníka
 - k) Odovzdať zhotovenú stavbu a dokumentáciu stavby stavebníkovi; zápis o odovzdaní a prebratí zhotovenej stavby a dokumentáciu stavby je povinný zaznamenať elektronicky v informačnom systéme
 - l) Vypratať stavenisko po trvalom ukončení stavebných prác
 - m) Zabezpečovať pri zhotovovaní stavby priebežne také opatrenia, aby nedochádzalo k obmedzovaniu okolitého prostredia nadmerným hlukom, vibráciami, prašnosťou alebo zápachom

- n) Zabezpečiť zameranie priestorovej polohy odkrytej novopoloženej podzemnej technickej infraštruktúry alebo iných podzemných častí stavby ešte pred ich zakrytím.
11. Počas uskutočňovania stavebných prác zaznamenať v stavebnom denníku dohodnuté zmeny oproti overenému projektu stavby a ku kolaudácii stavby zabezpečiť vypracovanie dokumentácie skutočného zhotovenia stavby.
 12. Skladovanie stavebného materiálu počas výstavby na verejných priestranstvách, t.j. na uliciach, chodníkoch a podobne sa zakazuje.
 13. Stavebník je povinný dbať na to, aby pri uskutočňovaní stavebných prác nedošlo k spôsobeniu škôd na cudzích nehnuteľnostiach a majetku.
 14. 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.
 15. Odpad, ktorý vznikne stavebnými prácami počas výstavby rodinného domu 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. *o odpadoch a v súlade s opatreniami určenými vo vyjadrení dotknutého orgánu - Okresného úradu Prešov odboru starostlivosti o životné prostredie – oddelenia ochrany prírody a vypraných zložiek životného prostredia (odpady) pod č. OU-PO-OSZP3-2026/040726-002 zo dňa 11.03.2026.*
 16. 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.
 17. **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.**
 18. **Stavebník je povinný uskutočňovať na stavbe iba také stavebné práce, ktoré sú v súlade s overeným projektom stavby.**
 19. **Ak sa na stavbe majú uskutočniť stavebné práce vedúce k odchýlke od overeného projektu stavby, stavebník je povinný postupovať podľa §43 stavebného zákona.**
 20. Overovacia doložka stráca platnosť, ak sa so stavebnými prácami nezačalo do dvoch rokov odo dňa jej vydania v zmysle § 65 ods. 6 stavebného zákona.
 21. 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.
 22. V zmysle § 61 ods. 4 stavebného zákona je rozhodnutie o stavebnom zámere záväzné aj pre právnych nástupcov účastníkov konania.
 23. Konanie o zmene alebo zrušení rozhodnutia o stavebnom zámere sa spravuje ust. §62 stavebného zákona.
 24. 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).

Námietky účastníkov konania:

Námietky účastníkov konania k predmetnej stavbe **neboli vznesené**. Pripomienky dotknutých orgánov k predmetnej stavbe boli zahrnuté do podmienok tohto rozhodnutia.

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 tejto lehote podaná žiadosť o overenie projektu stavby. Rozhodnutie o stavebnom zámere stráca platnosť dňom straty platnosti overovacej doložky. 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:

Správny poplatok podľa zákona č. 145/1995 Z. z. o správnych poplatkoch v znení neskorších predpisov vo výške 150,00,- € bol zaplatený dňa 31.03.2026.

Odôvodnenie

Dňa 05.05.2026 požiadali stavebníci **Vlastníci bytov a nebytových priestorov v bytovom dome na ul. Vlada Clementisa 4774/ 10,11,12,13,14**, v zastúpení Bytové družstvo Prešov, Bajkalská 6520/30, 080 01 Prešov o vydanie rozhodnutia o stavebnom zámere stavby: „**Obnova bytového domu**“, na pozemku parc. č. KN-C 9187, k. ú. Prešov.

Stavebný úrad listom zo dňa 15.05.2026 pod č. SÚ/7973/73536/2026-No/123 prerušil konanie a vyzval stavebníka na doloženie požadovaných dokladov.

Po doložení požadovaných dokladov zo strany stavebníka stavebný úrad listom zo dňa 19.05.2026 pod č. SÚ/7973/73059/2026-No-123 oznámil začatie konania o stavebnom zámere.

Pretože stavebnému úradu boli dobre známe pomery na stavenisku a žiadosť poskytovala dostatočný podklad pre posúdenie navrhovanej stavby, upustil od miestneho šetrenia a ústneho pojednávania podľa § 53 ods. 2 stavebného zákona a poskytol účastníkom konania 7 pracovných dní od doručenia oznámenia na uplatnenie námietok k navrhovanej stavbe. Námietky účastníkov konania neboli v stanovenej lehote vznesené. Predložená žiadosť bola preskúmaná z hľadísk uvedených v § 57, 55, 58 a 63 stavebného zákona a bolo zistené, že umiestnením a uskutočnením stavby nie sú ohrozené záujmy spoločnosti ani neprimerane obmedzené či ohrozené záujmy účastníkov konania.

Stavebník riadne preukázal k pozemku vlastnícky vzťah, LV č. 11808, stavba je v súlade so záujmami chránenými osobitnými predpismi a záväznou časťou Územného plánu mesta Prešov, a preto podľa § 60 rozhodol tak, ako je uvedené vo výrokovej časti tohto rozhodnutia.

Stavebník preukázal práva podľa § 29 ods. 1 stavebného zákona a dokumentácia stavby spĺňa všeobecné technické požiadavky na výstavbu podľa § 19 stavebného zákona. Stavebný úrad nezistil dôvody, ktoré by bránili povoleniu stavby.

Stavebný úrad takto dospel k záveru, že stavebník spĺňa všetky podmienky pre vydanie rozhodnutia a preto bolo potrebné rozhodnúť tak, ako je uvedené vo výrokovej časti tohto rozhodnutia.

Poučenie:

Táto verejná vyhláška, ktorou sa doručuje toto rozhodnutie musí byť vyvesená v zmysle § 26 ods. 2 správneho poriadku a podľa § 51 ods. 3 stavebného zákona po dobu 15 dní na úradnej tabuli mesta Prešov a zverejnená na webovom sídle mesta Prešov. Posledný deň tejto lehoty je dňom doručenia rozhodnutia. 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, t.j. ku dňu vyvesenia rozhodnutia na úradnú tabuľu.

Proti tomuto rozhodnutiu má účastník konania právo podať odvolanie v súlade s § 53 a § 54 Správneho poriadku v lehote do 15 dní odo dňa doručenia rozhodnutia.

Odvolanie sa podáva na mesto Prešov stavebný úrad, Hlavná č. 73, 080 01 Prešov, pričom odvolacím orgánom, ktorý o odvolaní konaní je Regionálny úrad pre územné plánovanie a výstavbu v Prešove. 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 Ol'ha
Primátor mesta

Na vedomie:

1. Stavebník: Vlastníci bytov a nebytových priestorov v bytovom dome na ul. Vlada Clementisa 4774/10,11,12,13,14, 080 01 Prešov
V zastúpení: Bytové družstvo Prešov, Bajkalská 6520/30, 080 01 Prešov
2. Ministerstvo obrany Slovenskej republiky, Námestie generála Viesta 2, Bratislava, PSČ 832 47, SR, IČO: 30845572
3. Okresný úrad Prešov, IČO 00151866, Námestie mieru 3, 080 01 Prešov
 - Odbor starostlivosti o životné prostredie
4. Krajský pamiatkový úrad Prešov, IČO 31755194, Hlavná 115, 080 01 Prešov
5. Okresné riaditeľstvo policajného zboru v Prešove
6. TÚV SÚD Slovakia s.r.o., Jašíkova 6, 821 03 Bratislava, Ing. Michaela Hradileková
7. Projektant stavby: Ing. Tomáš Fabišík-PROPLANING, s.r.o., Sedliackeho povstania 6, 080 01 Prešov

CO/

Mesto Prešov – stavebný úrad