

MESTO PREŠOV

Hlavná ul. č. 73, Prešov

PŠČ 080 01

Číslo: SÚ/9314/133305/2026-Ph/123

V Prešove dňa: 13.08.2026

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“), rozhoduje 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:	26136B
názov stavby:	„Polyfunkčný dom s hotelom Baštová 25,080 01 Prešov (Stavebné úpravy na 1., 2., 4. N.P.)“
v členení:	SO 01 Polyfunkčný dom s hotelom Baštová 25,080 01 Prešov (Stavebné úpravy na 1., 2., 4. N.P.)“
miesto stavby:	KN-C 292/1, 292/2, k.ú. Prešov
stavebné pozemky:	KN-C 292/1, 292/2, k.ú. Prešov
stavebník:	Carpe diem, s.r.o., Hlavná 97,080 01
účel stavby:	1120 viacbytové budovy
typ stavby:	rekonštrukcia
projektant:	Ing. Vladimír Oleár, autorizovaný stavebný inžinier, ev.č. 5025*SP* 11
identifikačné údaje dokumentácie:	„Polyfunkčný dom s hotelom Baštová 25,080 01 Prešov (Stavebné úpravy na 1., 2., 4. N.P.)“ vypracovaná 03/2025
účastníci konania:	Doručované prostredníctvom verejnej vyhlášky – veľký počet účastníkov konania

Navrhovaná rekonštrukcia je v súlade s platným územným plánom mesta Prešov, pre ktorú Mesto Prešov, ako orgán územného plánovania vydalo záväzné stanovisko pod č. OHA/7385/2026 zo dňa 25.05.2025, v ktorom vyhodnocuje súlad s územným plánom nasledovne:

Stavebné úpravy polyfunkčného domu na ul. Baštovej 25 sú v súlade s obsahom záväznej časti Územného plánu mesta Prešov, vyhlásenej VZN mesta Prešov č. 5/2013 v znení neskorších VZN.

Podrobné údaje o stavbe:

- Stavebné úpravy sa navrhujú na 1., 2., 4. N.P. v polyfunkčnom dome na ul. Baštová 25.
- Stavebné úpravy na 1.N.P. pozostávajú z demontáže existujúcich priečok, dverí a realizácie nových dverných a prechodových otvorov, úprava podlahových konštrukcií, odstránenia existujúceho schodiska, ktoré spája pôvodnú reštauračnú a barovú časť. V rámci stavebných úprav vzniknú apartmány a kancelária.
- Stavebné úpravy na 2. N.P. pozostávajú z demontáže existujúcich nenosných priečok, realizácie nových sadrokartónových deliacich konštrukcií, odstránenia dverných konštrukcií, podlahových konštrukcií a realizácie nových.
- Stavebné úpravy na 4. N.P. pozostávajú z demontáže nenosných priečok, realizácie nových sadrokartónových deliacich konštrukcií, odstránenia dverných konštrukcií, podlahových konštrukcií a realizácie nových.

Napojenie stavby na technické vybavenie územia:

Stavba je napojená na jestvujúce TUV.

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, OHA pod č. OHA/7385/2026 zo dňa 25.05.2025
- Krajský pamiatkový úrad Prešov pod č. Z-PUSR-033501/2026 zo dňa 30.04.2026
- VSD a. s., pod č. 9285/2026 zo dňa 07.04.2026
- Okresné riaditeľstvo HaŽz v Prešove, pod č. ORHZ-PO1-2026/000591-025 zo dňa 11.05.2026

Podmienky pre uskutočňovanie stavby:

1. Výstavbu bude uskutočňovať stavebník **dodávateľsky** zhotoviteľom, ktorý vzíde z výberového konania.
2. Stavebník je povinný pred začatím stavebných prác oznámiť stavebnému úradu začatie uskutočňovania povolených stavebných prác (§ 30 ods. 3 písm. a)) a odovzdať zhotoviteľovi stavby overený projekt stavby, právoplatné rozhodnutie o stavebnom zámere a pozemky na zriadenie staveniska (§ 30 ods. 3 písm. b)).
3. 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.
4. Stavebné práce môže uskutočňovať len právnická alebo fyzická osoba oprávnená na vykonávanie prác podľa § 31 ods. 1 stavebného zákona.
5. 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.
6. 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 požiarmi, hygienickými a technickými predpismi a s overeným projektom stavby.

7. Zhotoviteľ stavby je povinný:

- a) Zabezpečiť výkon geodetických a kartografických činností na stavbe geodetom a určiť hlavného geodeta na stavbe
- b) Zhotovovať stavbu v súlade s overeným projektom stavby a so zaužívanými pracovnými postupmi a technologickými postupmi
- c) 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
- d) Zabezpečiť vybavenie potrebné na uskutočňovanie stavebných prác, na prevádzku stavebných mechanizmov a na pobyt osôb uskutočňujúcich stavebné práce
- e) Umožniť kontrolu stavebným inšpektorom a rešpektovať požiadavky na dodržanie overeného projektu stavby
- f) 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
- g) Použiť na zabudovanie do stavby stavebné výrobky, ktoré sú podľa základných požiadaviek na stavby vhodné na zamýšľané použitie, a spôsobom určeným výrobcom
- h) Zabezpečiť, aby stavebné práce uskutočňovali len fyzické osoby, ktoré majú potrebné odbornosť, zdravotnú spôsobilosť a oprávnenie
- i) 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
- j) Zabezpečiť priebežné vykonávanie kontroly statického zabezpečenia pomocných stavebných konštrukcií
- k) Pripraviť zhotovenú stavbu na kontrolnú prehliadku stavby a prizvať na kontrolnú prehliadku projektanta a stavebníka
- l) Odovzdať zhotovenú stavbu a dokumentáciu stavby stavebníkovi; zápis o odovzdaní a prebratí zhotovenej stavby a dokumentáciu stavby je povinný zaznamenať elektronicky v informačnom systéme
- m) Vypratať stavenisko po trvalom ukončení stavebných prác
- n) Zabezpečovať pri zhotovovaní stavby priebežne také opatrenia, aby nedochádzalo k obmedzovaniu okolitého prostredia nadmerným hlukom, vibráciami, prašnosťou alebo zápachom
- o) Zabezpečiť zameranie priestorovej polohy odkrytej novopoloženej podzemnej technickej infraštruktúry alebo iných podzemných častí stavby ešte pred ich zakrytím
- p) Počas uskutočňovania stavebných prác zaznamenať v stavebnom denníku dohodnuté zmeny oproti overenému projektu stavby a ku kolaudácii stavby zabezpečiť vypracovanie dokumentácie skutočného zhotovenia stavby.

8. Stavebník je povinný zabezpečiť stavenisko v zmysle § 6 ods. 3 stavebného zákona.

9. Skladovanie stavebného materiálu počas výstavby na verejných priestranstvách, t. j. na uliciach, chodníkoch a podobne sa zakazuje.

10. Stavebník je povinný dbať na to, aby pri uskutočňovaní stavebných prác nedošlo k spôsobeniu škôd na cudzích nehnuteľnostiach a majetku.

11. 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 kopat' ručne.

12. 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 obce Ličartovce.
13. Po skončení stavebných prác bude okolie stavby dané do pôvodného stavu, za čo zodpovedá stavebník. Terénne úpravy je potrebné zrealizovať tak, aby nespôsobili 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.
14. **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.**
15. **Stavebník je povinný uskutočňovať na stavbe iba také stavebné práce, ktoré sú v súlade s overeným projektom stavby.**
16. **Ak sa na stavbe majú uskutočniť stavebné práce vedúce k odchýlke od overeného projektu stavby, stavebník je povinný postupovať podľa § 43 stavebného zákona.**
17. Overovacia doložka stráca platnosť, ak sa so stavebnými prácami nezačalo do dvoch rokov odo dňa jej vydania v zmysle § 65 ods. 6 stavebného zákona.
18. 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.
19. **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 najmä projekt skutočného realizovania stavby, atesty a certifikáty všetkých výrobkov a materiálov použitých na stavbe, geometrický plán na porealizačné zameranie stavb, normalizované hodnotenie energetickej hospodárnosti budov (energetický certifikát).**
20. **Stavbu je potrebné ukončiť do 36 mesiacov od začatia výstavby.**

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 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:

Správny poplatok podľa zákona č. 145/1995 Z. z. o správnych poplatkoch v znení neskorších predpisov vo výške 250,- € bol zaplatený na účet mesta Prešov.

Odôvodnenie.

Dňa **01.06.2026** požiadal stavebník o vydanie stavebného povolenia na stavbu: „Polyfunkčný dom s hotelom Baštová 25,080 01 Prešov (Stavebné úpravy na 1., 2., 4. N.P.)“ na pozemku parc. č. KN-C 292/1, 292/2, k.ú. Prešov.

Stavebný úrad následne oznámil začatie konania o stavebnom zámere verejnou vyhláškou zo dňa 15.06.2026, ktorá bola vyvesená v termíne 17.06.2026 do 01.07.2026. 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.

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 vyhláška, ktorou sa oznamuje vydanie rozhodnutia o umiestnení stavby, musí byť vyvesená v súlade s ustanovením § 26 ods. 2 zák. č. 71/1967 Zb. o správnom konaní a podľa § 42 ods. 2 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 územného rozhodnutia.

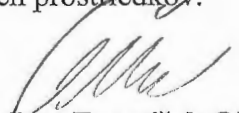
Do lehoty sa nezapočítava v súlade s § 27 ods. 2 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní v znení jeho noviel deň, keď došlo ku skutočnosti určujúcej začiatok lehoty.

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).

Odvolanie sa podáva na Mesto Prešov, Hlavná 73, 080 01 Prešov, pričom odvolacím orgánom je Regionálny úrad pre územné plánovanie a výstavbu Slovenskej republiky. Toto rozhodnutie je preskúmateľné súdom až po vyčerpaní riadnych opravných prostriedkov.




Ing. František Ol'ha
Primátor mesta

CO/

Mesto Prešov – stavebný úrad

Úradný záznam:

**Verejná vyhláška, ktorou sa oznamuje vydanie rozhodnutia o stavebnom zámere na stavbu :
„Polyfunkčný dom s hotelom Baštová 25,080 01 Prešov (Stavebné úpravy na 1., 2., 4. N.P.)“, bola
vyvesená na úradnej tabuli mesta Prešov a úradnej elektronickej tabuli**

18. AUG. 2026

dňa

MESTO PREŠOV

Mestský úrad

Hlavná č. 73

080 01 P R E Š O V

.....
Pečiatka a podpis

**Verejná vyhláška, ktorou sa oznamuje vydanie rozhodnutia o stavebnom zámere na stavbu :
„Polyfunkčný dom s hotelom Baštová 25,080 01 Prešov (Stavebné úpravy na 1., 2., 4. N.P.)“, bola
zvesená z úradnej tabule mesta Prešov a z úradnej elektronickej tabule**

dňa

.....
Pečiatka a podpis