24. NOV. 2026
Vyvesené dňa
Zvesené dňa

Mesto Prešov
Stavebný úrad

Hlavná č. 73, Prešov **PSČ 080 01**

Číslo: **SÚ/14788/168097/2026-Sc/113** V Prešove dňa: **19.11.2026**

Rozhodnutie o stavebnom zámere
Verejná vyhláška

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 Pod Hrádkom 27, 080 05 Prešov - Solivar“
v členení:	Bez členenia
miesto stavby:	Pod Hrádkom 27, Prešov - Solivar
stavebné pozemky:	KN-C 2268/2, 2268/5, katastrálne územie Solivar
plus kód:	X7FC+FR Prešov
stavebník:	Bytové družstvo Prešov, IČO 00173665, Bajkalská 30, 080 01 Prešov (správca BD) (ďalej len „stavebník“)
účel stavby:	1120 viacbytové budovy
typ stavby:	Rekonštrukcia
projektant:	Studio 12 – Ing. Dušan Cákoci - studio 12, IČO 40989488, Staničná 2073/12, 082 21 Veľký Šariš
identifikačné údaje dokumentácie:	“Obnova bytového domu Pod Hrádkom 27, 080 05 Prešov – Solivar“, vypracovaná 03/2026
účastníci konania:	Verejná vyhláška

Stavba Obnova bytového domu Pod Hrádkom 27, 080 05 Prešov – Solivar je v súlade so záväznou časťou územného plánu mesta Prešov, pre ktorú mesto Prešov - orgán územného plánovania vydalo záväzné stanovisko pod č. OHA/8402/75237/2026 zo dňa 22.05.2026, v ktorom vyhodnocuje súlad s územným plánom nasledovne:

4. *Vyhodnotenie súladu so záväznou časťou územnoplánovacej dokumentácie:*
   a) *Podľa územného plánu mesta Prešov, sa predmetný pozemok nachádza na funkčnej ploche určenej ako obytná plocha bytových domov - stav.*
   V zmysle VZN mesta Prešov č. 5/2013 v znení neskorších VZN, ktorými boli vyhlásené záväzné časti zmien a doplnkov Územného plánu mesta Prešov, pre danú plochu platia regulatívy RL B - Obytné plochy, RL B.7 - Plochy určené pre bývanie v málopodlažných bytových domoch.
   b) *Stavba Prešov Pod Hrádkom 6544/27 - obnova byt ového domu" **je súlade** s obsahom záväznej časti územného lánu mesta Prešov v hlásene· VZN mesta Prešov č. 5/2013 v znení neskorších VZN.*

Podrobné údaje o stavbe:

Obnova bytového domu bude pozostávať z nasledujúcich stavebných prác: zo zateplenia obvodových stien, zateplenia stropov technického podlažia (1.PP), oprava a doteplenie konštrukcií v priestoroch lodžií, výmeny lódžiových zábradlí, maľby stien v spoločných priestoroch, zateplenie strešného plášťa.

Napojenie stavby na technické vybavenie územia:

Objekt je napojený na existujúce inžinierske siete – vodu, NN rozvody, plyn, telekomunikačné rozvody, verejná kanalizačná sieť.

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:

- Mestský úrad v Prešove, Odbor hlavného architekta (záväzné stanovisko pod č. OHA/8402/75237/2026 zo dňa 22.05.2026),
- Okresné riaditeľstvo hasičského a záchranného zboru v Prešove (záväzné stanovisko k stavebnému zámeru pod č. ORHZ-PO1-2026/000804-002 zo dňa 23.07.2026),
- Okresný úrad Prešov, odbor starostlivosti o životné prostredie (vyjadrenie pod č. OU-PO- OSZP3-2026/091288-002 zo dňa 21.09.2026; záväzné stanovisko pod č. OU-PO-OSZP3-2026/091287-002 zo dňa 22.09.2026)
- Zápisnica zo schôdze vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome na ul. Pod Hrádkom 27, 080 05 Prešov – Solivar zo dňa 11.03.2025.
- Posudok na výskyt chránených druhov živočíchov zo dňa 29.05.2026

Podmienky pre uskutočňovanie stavby:

1. Stavebný úrad v súlade s úst. §60 ods. 1 písm. c) určuje, že pozemky parc. č. KN-C 2268/2, 2268/5, katastrálne územie Solivar, budú tvoriť stavenisko. Stavenisko a stavba musia byť počas celej doby výstavby riadne označené. Na viditeľnom mieste sa umiestnia údaje o stavebníkovi, stavbe a osobe, ktorá bude vykonávať dozor.
2. V zmysle § 60 ods. 1 písm. g) sa upúšťa od kontrolnej prehliadky stavby
3. Výstavba bude uskutočňovaná dodávateľsky, pričom zhotoviteľ bude vybraný vo výberovom konaní. Stavebník oznámi stavebnému úradu identifikačné údaje zhotoviteľa stavby do 15 dní od ukončenia výberového konania.
4. Osobu vykonávajúcu stavebný dozor na stavbe bude vykonávať osoba, ktorá má potrebnú odbornú kvalifikáciu. Stavebný dozor sleduje spôsob a postup uskutočňovania stavby v zmysle § 36 stavebného zákona.
5. Osobu vykonávajúcu funkciu stavbyvedúceho v zmysle § 37 stavebného zákona je stavebník povinný oznámiť stavebnému úradu do 15 dní od uzatvorenia zmluvy.
6. 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.
7. Stavba bude **dokončená najneskôr do 36 mesiacov** od začatia stavebných prác.
8. Stavebník je povinný stavebnému úradu písomne oznámiť začatie výstavby v zmysle § 30 ods. 3 písm. a) stavebného zákona.
9. Stavebné práce môže uskutočňovať len právnická alebo fyzická osoba oprávnená na vykonávanie prác podľa § 31 ods. 1 stavebného zákona.
10. 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.
11. Stavebník je povinný zabezpečiť stavenisko v zmysle § 6 ods. 3 stavebného zákona.
12. Skladovanie stavebného materiálu počas výstavby na verejných priestranstvách, t.j. na uliciach, chodníkov 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. Prípadné škody na vedľajších nehnuteľnostiach bude znášať stavebník na vlastné náklady.
15. 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.
16. Odpad, ktorý vznikne stavebnými prácami počas rekonštrukcie sekundárnych rozvodov 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.
17. 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.

18. **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.**
19. **Stavebník je povinný uskutočňovať na stavbe iba také stavebné práce, ktoré sú v súlade s overeným projektom stavby.**
20. **Ak sa na stavbe majú uskutočniť stavebné práce vedúce k odchýlke od overeného projektu stavby, stavebník je povinný postupovať podľa § 43 stavebného zákona.**
21. Overovacia doložka stráca platnosť, ak sa so stavebnými prácami nezačalo do dvoch rokov odo dňa jej vydania v zmysle § 65 ods. 6 stavebného zákona.
22. 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.
23. 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 kolaudácií stavby doložiť atesty a certifikáty všetkých výrobkov a materiálov použitých na stavbe, geometrický plán na porealizačné zameranie stavby.

Osobitné podmienky:

1. Stavebník je povinný dodržať podmienky **Okresného úradu Prešov – odbor starostlivosti o životné prostredie uvedené v záväznom stanovisku pod č. OU-PO- OSZP3-2026/091287-002 zo dňa 22.09.2026**:

- Stavebník ohlási plánovaný začiatok stavby (zateplenia budovy alebo rekonštrukcie strechy) min. 7 dní vopred zhotoviteľovi odborného posudku, ktorý navrhne úpravy harmonogramu prác, urobí kontrolu dostupných otvorov a štrbín a aktualizuje opatrenia. Pred kontrolou nie je možné zasahovať do obvodového plášťa budovy (tlakové čistenie fasády, strhávanie atikových plechov a parapetných dosiek, lepenie izolantu).
- Vetracie otvory budú po obnove budovy uzavreté. Ako kompenzačné opatrenie za zaniknuté hniezdiská vtákov a úkryty netopierov je potrebné inštalovať 2 ks búdok pre vrabce domové typu BNB Box APK-2 a jednu búdku pre netopiere typu BNB Box BT-1A. Odporúčané umiestnenie búdok pre vrabce je na východnom štíte, pre netopiere na západnom štíte.
- Podľa § 35 ods. 8 zákona o ochrane prírody a krajiny na nález chráneného živočícha v súvislosti s prípravou alebo uskutočňovaním stavby sa vzťahujú osobitné predpisy (§ 44 zákona č. 25/2025 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku. Ak pri konaní alebo postupe podľa tohto zákona dôjde k nepredvídaným nálezom pri stavebných prácach nájde vec, ktorá môže mať pamiatkovú hodnotu, archeologický nález alebo osobitne chránená časť prírody, stavbyvedúci je povinný:
  - bezodkladne zabezpečiť prerušenie stavebných prác, ktoré by mohli nález ohroziť,
  - ohlásiť nález krajskému pamiatkovému úradu alebo orgánu ochrany prírody a krajiny a riadiť sa ich pokynmi,
  - vykonať opatrenia na ochranu nálezu do jeho odborného posúdenia,
  - zaznamenať do stavebného denníka čas a okolnosti nálezu, čas jeho ohlásenia a opis vykonaných opatrení,
  - oznámiť nález a vykonané opatrenia orgánu štátneho stavebného dohľadu.

2. Stavebník je povinný dodržať podmienky **OÚ Prešov – Odbor starostlivosti o ŽP pod č. OU-PO- OSZP3-2026/091288-002 zo dňa 21.09.2026**:

- nakladať s odpadmi v súlade s vyhláškou MŽP SR č. 344/2022 Z.z. o stavebných odpadoch a odpadoch z demolácií,
- so stavebnými odpadmi a odpadmi z demolácie (skupina 17) nakladať v súlade s §77 zákona o odpadoch,
- zabezpečiť zhodnotenie výkopovej zeminy prednostne pri vlastnej činnosti - terénne úpravy alebo uložením na skládku inertných odpadov alebo na skládku, ktorá je v rekultivácii,
- viesť a uchovávať evidenciu o druhoch a množstve odpadov, s ktorými nakladá, a o ich zhodnotení a zneškodnení, s doložením zmlúv o odbere nebezpečných odpadov a ďalších dokladov potrebných ku kolaudácii,
- práce s nebezpečným odpadom je potrebné zabezpečiť odborne spôsobilou firmou,
- v prípade zneškodňovania odpadu ukladaním na skládku zabezpečiť zneškodnenie odpadov na povolených a prevádzkovaných skládkach pre jednotlivé kategórie v zmysle zákona o odpadoch.

3. Stavebník je povinný k overeniu projektu stavby **doložiť doložku súladu v súlade so záväzným stanoviskom OR HaZZ v Prešove pod č. ORHZ-PO1-2026/000804-002 zo dňa 23.07.2026:**

- Toto stanovisko nenahrádza stanovisko orgánu štátneho požiarneho dozoru pre nasledujúce stupne dokumentácie podľa Stavebného zákona.
- Okresné riaditeľstvo v intenciách ustanovenia § 24 ods. 4 Stavebného zákona si uplatňuje oprávnenie v podobe posúdenia riešenia protipožiarnej bezpečnosti stavby v projekte stavby a vydania doložky súladu k predloženému riešeniu protipožiarnej bezpečnosti predmetnej stavby.

V konaní **neboli** vznesené námietky zo strany účastníkov konania.

Pripomienky dotknutých orgánov k predmetnej stavbe boli zahrnuté do podmienkovej časti tohto rozhodnutia.

Stavebný úrad uplatnil v zmysle ustanovenia § 51 ods. 2 stavebného zákona koncentračnú zásadu. Stavebný úrad má za to, že dotknutým orgánom, ktorým bolo doručené oznámenie o začatí konania o stavebnom zámere a v stanovenej lehote sa nevyjadrili, so stavbou z hľadiska nimi sledovaných záujmov súhlasia.

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 150,- € bol zaplatený dňa 08.10.2026 – bankovým prevodom. (Poplatok podľa položky 59 písm. a) ods. 15 stavebnú úpravu alebo údržbu, ak po ohlásení boli určené na konanie o stavebnom zámere bol uhradený hromadne za rozhodnutie o stavebnom zámere vo výške 100,- € a za overenie projektu stavby ak je projekt stavby podľa položky 59 písm. b) ods. 2 vo výške 50% zo 100, t.j. 50,- €).

Odôvodnenie

Žiadateľ, ktorým je **Bytové družstvo Prešov, IČO 00173665, Bajkalská 30, 080 01 Prešov** podal dňa **15.10.2026** na tunajšom stavebnom úrade žiadosť o vydanie rozhodnutia o stavebnom zámere na stavbu: „**Obnova bytového domu Pod Hrádkom 27, 080 05 Prešov - Solivar**“, ktorá je umiestnená na pozemku parc. č. **KN-C 2268/2, 2268/5,** katastrálne územie **Solivar.**

Tunajší stavebný úrad listom zo dňa 20.10.2026 účastníkom konania a dotknutým orgánom a organizáciám, ktoré chránia verejné záujmy podľa osobitných predpisov jednotlivo oznámil začatie konania formou verejnej vyhlášky z dôvodu veľkého počtu účastníkov konania.

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.

V konaní **neboli** vznesené námietky zo strany účastníkov konania

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 predložil stavebnému úradu v konaní projekt stavby s doložkami súladu, ktoré vo svojich záväzných stanoviskách vydali dotknuté orgány a dotknuté právnické osoby. Zoznam záväzných stanovísk a vyjadrení bol spracovaný v správe o prerokovaní stavebného zámeru, ktorú vypracoval stavebník.

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:

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).

Toto rozhodnutie s veľkým počtom účastníkov konania sa oznámi verejnou vyhláškou. Doručenie sa uskutoční vyvesením rozhodnutia na 15 dní na úradnej tabuli mesta Prešov a zverejnené bude na webovom sídle mesta. Posledný deň tejto lehoty je dňom doručenia.

Odvolanie sa podáva na mesto Prešov, Hlavná č. 73, 080 01 Prešov, pričom odvolacím orgánom je Regionálny úrad pre územné plánovanie a výstavbu Prešov.

Toto rozhodnutie je preskúmateľné súdom až po vyčerpaní riadnych opravných prostriedkov.

Po nadobudnutí právoplatnosti tohto rozhodnutia Mesto Prešov – stavebný úrad overí projekt v zmysle § 65 stavebného zákona.

Ing. František Oľha
primátor mesta

Doručuje sa:
1. Bytové družstvo Prešov, IČO 00173665, Bajkalská 30, 080 01 Prešov

Na vedomie:
2. Okresné riaditeľstvo Hasičského záchranného zboru, IČO 00151866, Požiarnická 1, 080 01 Prešov
3. Okresný úrad Prešov, odbor starostlivosti o ŽP, IČO 00151866, Námestie mieru 3, 080 01 Prešov
4. Projektant stavby: Ing. Dušan Cákoci - studio 12, IČO 40989488, Staničná 2073/12, 082 21 Veľký Šariš
5. Mesto Prešov – Odbor hlavného architekta

CO/
Mesto Prešov – stavebný úrad – pre spis

Toto rozhodnutie sa doručí účastníkom konania §26 ods. 2 správneho poriadku verejnou vyhláškou vyvesením po dobu 15 dní na úradnej tabuli Mesta Prešov a zároveň bude zverejnené na webovom sídle Mesta Prešov (www.presov.sk - v časti elektronická úradná tabuľa) v súlade s §26 ods. 2 správneho poriadku v súbehu s § 61 ods. 2 stavebného zákona verejnou vyhláškou. Posledný deň tejto lehoty je dňom doručenia. Do lehoty sa nezapočítava deň, keď došlo ku skutočnosti určujúcej začiatok lehoty.

Vyvesené dňa 24. NOV. 2026 Zvesené dňa.....

MESTO PREŠOV
Mestský úrad
Hlavné č. 73
080 01 PREŠOV

odtlačok pečiatky
a podpis oprávnenej osoby