

**Mesto Prešov**  
Stavebný úrad

**Hlavná ul. č. 73, Prešov**

**PSČ 080 01**

Číslo: **SÚ/10823/133830/2021 – Sf/200**

V Prešove dňa: **30.09.2021**

Vec: žiadosť o vydanie stavebného povolenia vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome na ul. Námestie 1. Mája č. 1 – 5 v Prešove pre stavbu „Obnova bytového domu Námestie 1. Mája č. 1 – 5 v Prešove „

## **Stavebné povolenie**

( verejná vyhláška )

Mesto Prešov, ako príslušný stavebný úrad podľa § 117 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (ďalej v texte len „stavebný zákon“) v znení jeho noviel na základe žiadosti, ktorú podal **Lukaš Belej, Volgogradská 72, 08001 Prešov** ako splnomocnení zástupca vlastníkov bytov a nebytových priestorov **v bytovom dome na ul. Námestie 1. mája č. 1 – 5 v Prešove**, prerokoval podanú žiadosť stavebníka podľa ustanovenia § 61 ods. 2 v stavebnom konaní s dotknutými orgánmi a so známymi účastníkmi konania a rozhodol v zmysle § 66 stavebného zákona a § 10 vyhlášky č. 453/2000 Z. z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona takto:

### **povoľuje**

sa zmena dokončenej stavby: **„Obnova bytového domu Námestie 1. mája č. 1 – 5 v Prešove „**, stavby s.č. 3719 na pozemku parc. č. KN-C 5375 katastrálne územie Prešov pre vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome na ul. Námestie 1. Mája č. 1 – 5 v Prešove.

Stavba sa povoľuje v rozsahu projektovej dokumentácie vypracovanej STAVOPROJEKT s.r.o., Jarková 31, 08001 Prešov Ing. arch Janom Krasnayom autorizovaným stavebným architektom č. 2044 AA 7/2016, výmena rozvodov elektroinštalácie podľa projektovej dokumentácie vypracovanej Ing. Pavelom Mitterom č. 0758\*a\* 5 – 3, september 2016 a úprava rozvodov podľa projektovej dokumentácie vypracovanej Ing. Janou Briatkovo č. 4292\*14, september 2016

- zateplenie obvodových stien,
- zateplenie stropov suterénu,
- zateplenie stropu na najvyššom podlaží,
- odstránenie statických porúch balkónov a balkónových zábradlí nad vchodom č. 2, 3, a 4,
- odstrániť havarijný stav pri vchode č. 4,
- oprave nie betónových balkónových zábradlí nad vchodom č. 1 a 5,
- výmena podláh na balkónoch,
- doplnenie madla a členenia zábradlia na balkónoch
- zhotovenie skleneného pre krytia balkónov na 2.NP,
- výmeny klampiarskych výrobkov (oplechovanie parapetov, ríms ... ),
- výmena vchodových dverí, okien v spoločných priestoroch a pivničných okien,

- výmena okien a dverí v nebytových priestoroch prevádzok,
- doplnenie odkvapových chodníkov,
- výmena mreží, doplnenie prekrytia a nadbetónovanie anglických dvorcov,
- zamurovanie stavebných otvorov na I.PP, ktoré už neplnia svoju funkciu,
- vyčistenie a nový náter ocelových mriežok a ocelových mreží,
- výmena nášľapnej vrstvy podlahy na podestách a medzipodestách na chodbách,
- oprava schodiska vo vchode Č. 5 medzi podestou a medzipodestou I.NP,
- vyspravenie a nový náter stien schodísk,
- výmena zvončekových tabiel,
- demontáž a výmena poštových schránok,
- výmena výlezov do dreveného krovu,
- úprava bleskozvodu,
- úprava CO krytu,
- oprava betónových schodov pred hlavnými vstupmi.
- výmena rozvodov elektroinštalácie
- úprava rozvodov

**Pre uskutočnenie stavebných prác stavebný úrad sa stanovujú tieto podmienky :**

1. Stavebné práce sa budú realizovať v súlade s projektovou dokumentáciou overenou v stavebnom konaní, ktorú vypracoval **STAVOPROJEKT s.r.o., Jarková 31, 08001 Prešov - Ing. arch. Janom Krasnayom** autorizovaným stavebným architektom č. 2044 AA 7/2016 a je neoddeliteľnou súčasťou tohto rozhodnutia.
2. Stavebník je povinný dodržať podmienky uvedené v stanovisku MsÚ Prešov – Odboru územného rozvoja, architektúry a výstavby zo dňa 03.08.2021 pod číslom OUR,AaV/11258/119479/2021 :
  - Podľa zmien a doplnkov 2017 Územného plánu mesta Prešov, schválených Mestským zastupiteľstvom mesta Prešov uznesením č. 17/2018 zo dňa 12.12.2018 a podľa Všeobecne záväzného nariadenia mesta Prešov č. 5/2018, ktorým sa vyhlasuje záväzná časť Zmien a doplnkov 2017 Územného plánu mesta Prešov, schválených Mestským zastupiteľstvom mesta Prešov uznesením č. 18/2018 zo dňa 12.12.2018, ktoré nadobudlo účinnosť 05.01.2019, sa bytový dom Námestie 1. mája č. 1 - 5 v Prešove, parc. č. KN-C 5375 a parc. č. KN-C 5378/7 v k. ú. Prešov nachádza na ploche určenej ako obytná plocha bytových domov.
  - Z dôvodu zachovania architektúry 50. rokov 20. storočia v organizme mesta Prešov, pri riešení obnovy bytového domu situovaného na Námestí 1. mája, je nutné rešpektovať a zachovať architektonicky výraz tohto bytového domu.
  - zachovať balustrádové zábradlie balkónov v pôvodnej štruktúre, neriešiť jeho doplnenie z nerezových latiek, uchytených medzi betónovými balustrádovými vertikálnymi prvkami
  - travertínové profilované šambrány sklenených výkladov, vstupných dverí a sokla vyčistiť a chýbajúcu časť obkladu sokla doplniť
  - zachovať všetky okenné šambrány na priečeliach bytového domu.
3. Stavebník je povinný dodržať podmienky Okresného úradu Prešov - odboru starostlivosti o životné prostredie uvedené vo vyjadrení č. OU-PO-OSZP3-2017/005945-04 zo dňa 31.01.2017.
  - 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 ( § 127 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a

stavebnom poriadku 1) Ak pri konaní alebo postupe podľa tohto zákona dôjde k nepredvídaným nálezom kultúrne cenných predmetov, detailov stavby, alebo chránených častí prírody, ako aj archeologickým nálezom, určí stavebný úrad po dohode s príslušným orgánom hájajúcim osobitné záujmy podmienky zabezpečenia záujmov štátnej pamiatkovej starostlivosti, štátnej ochrany prírody a archeologických nálezov.) V prípade potvrdenia výskytu chránených druhov živočíchov počas stavebných prác, orgán ochrany prírody bude v rámci dohody so stavebným úradom vyžadovať, aby stavebník na vlastné náklady vykonal opatrenia smerujúce k predchádzaniu alebo obmedzovaniu poškodzovania chránených živočíchov a ich úkrytov, vrátane špecifikácie kompenzačných opatrení a zabezpečenia ich realizácie (§ 3 ods. 4 zákona o ochrane prírody).

4. Stavebník je povinný dodržať závery obsiahnuté v odbornom posudku na výskyt chránených druhov živočíchov vypracovaný Ing. Martinom Celúchom, Phd zo dňa 27.07.2021.
  - Stavebník ohlásí plánovaný začiatok stavby (zateplenia budovy alebo rekonštrukcie strechy) min. 7 dní vopred zhotoviteľovi posudku, ktorý navrhne úpravy harmonogramu prác, urobí kontrolu dostupných otvorov a štrbín a aktualizuje opatrenia (tel: 0910 946 793, [info@bat-man.sk](mailto:info@bat-man.sk)). Pred kontrolou nie je možné zasahovať do obvodového plášťa budovy (strháva nie atik. plechov a parapiet, demontáž balkónov, odstraňovanie omietky a pod.)
  - Zateplením zaniknú štrbiny nad štablónom a časť bola už uzavretá pri rekonštrukcii strechy. Na kompenzáciu hniezdisk dážd'ovníkov tmavých je potrebné inštalovať 15 hniezdisk pre dážd'ovníky tmavé (Apus apus), vhodný typ napr. APK-1(obr. 4), dve búdky pre netopiere (napr. typ ANS-6) a dve umelé trojhniezda pre belorítky (napr. BNB Box APZ-II3). Umiestnenie búdok sa spresní v priebehu stavby.
  - Na budove je veľký výskyt holubov domácich, odporúčam na strom za bytovým domom inštalovať búdku pre sokola myšiara (Falco tinnunculus). Prítomnosť sokola znižuje množstvo holubov vyskytujúcich sa na budove.
  - Ak by počas stavby boli zistené dodatočne chránené živočíchy na iných miestach (§ 127 Stavebného zákona č. 50/1976 Zb. v znení zákona č. 229/1997 Z. z.), stavebník alebo realizačná firma neodkladne kontaktuje stavebný úrad alebo zhotoviteľa posudku, ktorý je oprávnený určiť potrebné opatrenia.
5. Stavebník je povinný dodržať požiadavky zákona č. 79/2015 Z. z. o odpadoch
  - so stavebnými odpadmi ( skupina 17 ) nakladať v súlade s § 77 zákona č. 79/2015 Z. z. o odpadoch,
  - ak v priebehu výstavby budú vznikať nebezpečné druhy odpadov, zabezpečiť zmluvy o odbere a spracovaní odpadov s oprávnenou organizáciou,
  - ak v priebehu výstavby budú vznikať nebezpečné druhy odpadov v množstve väčšom ako 1 t/rok je potrebný súhlas na zhromažďovanie nebezpečných odpadov u pôvodcu odpadu v zmysle § 97 ods. 1 písm. g) zákona o odpadoch s doložením zmlúv o odbere nebezpečných odpadov a ďalších dokladov potrebných na vydanie predmetného súhlasu,
  - v prípade zneškodňovania odpadu ukladaním na skládku zabezpečiť zneškodnenie odpadov na povolených a prevádzkovaných skládkach pre jednotlivé kategórie v zmysle zákona č. 79/2015 Z. z. o odpadoch,
  - ku kolaudácii predloží pôvodca odpadu písomný doklad preukazujúci spôsob nakladania s jednotlivými kategóriami odpadov spolu s evidenciou o vzniknutých množstvách odpadov.

6. Stavebník je povinný dodržiavať ustanovenia zákona č. 543/2002 Z.z. o ochrane prírody a krajiny, v znení neskorších predpisov ( § 35 ods. 1 )
7. 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., príslušné technické normy, bezpečnostné predpisy a návody výrobcu stavebných výrobkov na spôsob ich použitia.
8. Stavbu treba ukončiť do 24 mesiacov odo dňa začatia výstavby.
9. Zhotoviteľom stavby bude určený výberovým konaním. Po ukončení výberového konania je stavebník najneskôr do 15 dní povinný oznámiť stavebnému úradu meno a adresu zhotoviteľa stavby v zmysle § 66 ods. 3 písm. h) stavebného zákona.
10. Stavebník je povinný stavebnému úradu písomne oznámiť začatie výstavby v zmysle § 66 ods. 2 písm. h) stavebného zákona.
11. Vedenie uskutočňovania stavby bude vykonávať stavbyvedúci, ktorého činnosť zabezpečí zhotoviteľ stavby.
12. Stavebné práce môže uskutočňovať len právnická alebo fyzická osoba oprávnená na vykonávanie prác podľa § 44 ods. 1 stavebného zákona.
13. Stavebný denník vedie stavbyvedúci alebo stavebník od prvého dňa prípravných prác až do ukončenia stavebných prác na stavbe podľa § 46d ods. 2 stavebného zákona.
14. Na uskutočňovanie stavby možno použiť iba stavebný výrobok, ktorý je podľa osobitných predpisov vhodný na použitie v stavbe na zamýšľaný účel podľa § 43f stavebného zákona.
15. Stavebnými prácami sú aj montážne práce, ktoré musí vykonávať fyzická osoba, ktorá má požadovanú odbornú kvalifikáciu a zdravotnú spôsobilosť podľa § 43g stavebného zákona.
16. Skladovanie stavebného materiálu počas výstavby na verejných priestranstvách, t.j. na uliciach, chodníkoch a podobne sa zakazuje.
17. Stavebník je povinný na viditeľnom mieste označiť stavbu štítkom „Stavba povolená“. Na štítku musí byť uvedené, ktorý orgán, kedy a pod akým číslom stavbu povolil v zmysle § 66 ods. 3 písm. j) stavebného zákona.
18. Stavebník je povinný dbať na to, aby pri uskutočňovaní stavebných prác nedošlo k spôsobeniu škôd na cudzích nehnuteľnostiach a majetku.
19. Stavebník zrealizuje celkové farebné riešenie konštrukcií bytového domu podľa overenej projektovej dokumentácie odsúhlasenej MsÚ Prešov – odborom hlavného architekta mesta.
20. 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 so všeobecným záväzným nariadením Mesta Prešov.
21. Stavebník je povinný požiadať o povolenie na zvláštne užívanie miestnych komunikácií, resp. na osobitné užívanie ( záberu ) verejného priestranstva na umiestnenie stavebného zariadenia ( lešenia , veľkoobjemového kontajnera, skládky materiálu, eko WC, stavebnej techniky) Mesto Prešov – životného prostredia a dopravnej infraštruktúry.
22. Po skončení stavebných prác bude okolie stavby uvedené do pôvodného stavu, za čo zodpovedá stavebník.
23. Zmenu v projektovej dokumentácii môže stavebný úrad povoliť podľa § 68 stavebného zákona, len v odôvodnenom prípade pred prevedením a to na žiadosť stavebníka.
24. Ak sa so stavebnými prácami do dvoch rokov odo dňa nadobudnutia právoplatnosti rozhodnutia nezačne, toto stráca platnosť podľa § 67 ods. 2 stavebného zákona.
25. So stavbou sa nesmie začať, pokiaľ rozhodnutie nenadobudne právnu moc v zmysle § 52 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (ďalej v texte len „správny poriadok“).

Zároveň Vás stavebný úrad upozorňuje, že v prípade rozhodovania o úvere a o zabezpečení pohľadávok vyplývajúcich z poskytnutého úveru na predmetnú stavbu je potrebné dodržať § 14 ods. 3 zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov.

Stavba sa môže užívať iba na základe kolaudačného rozhodnutia, ktoré na podaný písomný návrh stavebníka podľa § 79 stavebného zákona vydá stavebný úrad. Stavebník je povinný ku kolaudácii stavby doložiť atesty a certifikáty všetkých výrobkov a materiálov použitých na stavbe a normalizované hodnotenie energetickej hospodárnosti budov (energetický certifikát).

Námietky účastníkov konania a dotknutých orgánov k predmetnej stavbe **neboli vznesené**.

## Odôvodnenie.

Dňa **23.09.2020** podal **Lukaš Belej, Volgogradská 72, 08001 Prešov** ako splnomocnení zástupca vlastníkov bytov a nebytových priestorov **v bytovom dome na ul. Námestie 1. Mája č. 1 – 5 v Prešove** na stavebnom úrade žiadosť o vydanie stavebného povolenia na stavbu: **„Obnova bytového domu Námestie 1. Mája č. 1 – 5 v Prešove „**, s.č. 3719 na pozemku parc. č. KN-C 5375 katastrálne územie Prešov.

Stavebný úrad preskúmal žiadosť stavebníka a všetky doklady rozhodnutia podľa § 62 stavebného zákona v stavebnom konaní. Stavebný úrad posúdil predloženú žiadosť ako neúplnú a vyzval stavebníka na doplnenie žiadosti v zmysle § 60 ods. 1 stavebného zákona. Stavebný úrad zároveň rozhodnutím č. SÚ/10823/2021 – Sf/200 zo dňa 16.07.2021 prerušil. Súčasťou žiadosti bola zápisnica s písomného hlasovania vlastníkov bytov a nebytových priestorov zo dňa 24.08.2020 – 06.09.2020, ktorým splnomocnili Mgr. Lukáša Beleja na podanie žiadosti o vydanie stavebného povolenia a zastupovanie vlastníkov v stavebnom konaní. Hlasovanie bolo podľa overovateľov zápisnice v súlade so zákonom č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov

Dňa 06.08.2021 stavebník doplnil svoju žiadosť požadovaným spôsobom a preto stavebný úrad pod č. SÚ/10823/2021 – Sf/200 oznámil účastníkom začatie stavebného konania a pretože stavebnému úradu boli dobre známe pomery na stavenisku a žiadosť poskytovala dostatočný podklad pre posúdenie stavby, upustil v zmysle § 61 ods. 2 stavebného zákona od miestneho šetrenia a ústneho pojednávania.

Stavebný úrad sa povolením obnovy bytového domu zaoberal v stavebnom konaní pod č. SÚ/8648/2017 – Sf/124. Odvolací orgán Okresný úrad Prešov odbor výstavby a bytovej politiky rozhodnutím č. OU-PO-OVBP2-2017/048403/0129692/ŠSS-DM zo dňa 28.12.2017 stavebné povolenie č. SÚ//8648/2017 – Sf/124 zrušil a vec vrátil na nové konanie. Vtedajší navrhovateľ po zrušení rozhodnutia zobral žiadosť o vydanie stavebného povolenia späť. Stavebný úrad rovnako rozhodnutím pod č. SÚ-S/13641/2020 – Sf/239 zo dňa 04.11.2020 predbežne povolil formou odstránenia havarijného stavu: „Asanácia portálov a balkónov pred vchodmi do bytového domu Námestie 1. mája č.2, č.3, č.4 v Prešove“. Z týchto konaní boli stavebnému úradu dobré známe pomery na stavenisku.

Oznámenie o začatí stavebného konania bolo v zmysle ustanovenia § 26 ods. 2 správneho poriadku zverejnené na úradnej tabuly mesta v čase od 19.08.2021 do 03.09.2021. Navrhovaná stavba spĺňa všeobecné technické požiadavky na výstavbu podľa § 47 stavebného zákona a nebude ohrozovať verejný záujem, predovšetkým z hľadiska ochrany života a zdravia osôb a ani životné prostredie.

K navrhovanej stavbe sa kladne vyjadrili

- MsÚ Prešov – Odbor územného rozvoja, architektúry a výstavby v stanovisku pod číslom OUR,AaV/11258/119479/2021 zo dňa 03.08.2021.
- Okresné riaditeľstvo hasičského a záchranného zboru v Prešove v záväznom vyjadrení č. ORHZ-PO2-2019/0000814-002 zo dňa 22.08.2019.
- Okresný úrad Prešov - odbor starostlivosti o životné prostredie v záväznom vyjadrení č. OU-PO-OSZP3- 2017/005945-04 zo dňa 31.01.2017.
- Potvrdenie Okresného súdu o neexistencii žiadneho súdneho, exekučného konania voči Mg. Lukašovi Belejovi.

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

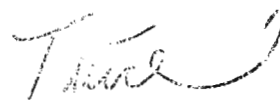
Toto rozhodnutie je v súlade so zákonom NR SR č.145/1995 Zb. o správnych poplatkoch v znení príslušných noviel a bolo spoplatnené podľa položky č. 60 písm. c) čís. 2 sumou vo výške 100,- € zaplatenou prevodom na účet Mestského úradu v Prešove dňa 01.10.2021.

Stavebný úrad takto dospel k záveru, že vlastníci bytov a nebytových priestorov v bytovom dome na ul. Námestie 1. Mája č. 1 – 5 v Prešove zastúpený Lukašom Belejom, Volgogradská 72, 08001 Prešov splnili všetky podmienky pre vydanie rozhodnutia a preto bolo potrebné rozhodnúť tak, ako je uvedené vo výrokovej časti tohto rozhodnutia.

### **Poučenie :**

V súlade s § 69 ods. 2 stavebného zákona bude toto rozhodnutie oznámené verejnou vyhláškou. Táto verejná vyhláška, ktorou sa doručuje toto rozhodnutie musí byť spolu s projektovou dokumentáciou vyvesená v zmysle § 26 ods. 2 správneho poriadku po dobu 15 dní na úradnej tabuli a zverejnená na elektronickej úradnej tabuli Mesta Prešov, ktorá sa nachádza na stránke [www.presov.sk](http://www.presov.sk). Posledný deň tejto lehoty je dňom doručenia. Do lehoty sa nezapočítava deň, keď došlo ku skutočnosti určujúcej začiatok lehoty, t.j. ku dňu vyvesenia rozhodnutia na úradnú tabuľu.

Odvolaie proti tomuto rozhodnutiu je možné v súlade s ustanovením § 54 správneho poriadku podať na Mesto Prešov – stavebný úrad , Hlavná 73, 08001 Prešov v lehote do 15 dní odo dňa oznámenia rozhodnutia. Toto rozhodnutie je preskúmateľné súdom až po vyčerpaní riadnych opravných prostriedkov.



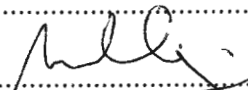
**Ing. Andrea Turčanová**  
primátorka mesta

## Úradný záznam

Verejná vyhláška, ktorou sa oznamuje vydanie stavebného povolenia pre stavbu: „Obnova bytového domu Námestie 1. Mája č. 1 – 5 v Prešove „ bola vyvesená na úradnej tabuly Mesta Prešov a zverejnená na elektronickej úradnej tabuli Mesta Prešov ( [www.presov.sk](http://www.presov.sk) ).

- 7 -10- 2021

Dňa.....



Pečiatka a podpis

Verejná vyhláška, ktorou sa oznamuje vydanie stavebného povolenia pre stavbu: „Obnova bytového domu Námestie 1. Mája č. 1 – 5 v Prešove „ bola zvesená z úradnej tabule Mesta Prešov a zverejnená na elektronickej úradnej tabuli Mesta Prešov ( [www.presov.sk](http://www.presov.sk) ).

Dňa.....

.....

Pečiatka a podpis