

04. 03. 2025

Vyvesené dňa _____

Mesto Prešov
Stavebný úrad

Zvesené dňa _____

Hlavná ul. č. 73, Prešov

PSČ 080 01

Číslo: SÚ/2580/15110/2025 – Sf/26

V Prešove dňa: 27.02.2025

Vec: žiadosť o vydanie stavebného povolenia SPRAVBYTKOMFORT a.s., Prešov pre stavbu „Obnova bytového domu na ul. Októbrová 44 „

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 podala spoločnosť **SPRAVBYTKOMFORT a.s., Prešov, Volgogradská 88, 08001 Prešov** ako splnomocnený zástupca vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome s.č. 7296 na ul. Októbrová 44 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 MŽP č. 453/2000 Z. z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona vlastníkovi stavby takto:

povoľuje

sa zmena dokončenej stavby: „**Obnova bytového domu na ul. Októbrová 44** „, s.č. 7296 na pozemku parc. č. KN-C 8348 katastrálne územie Prešov pre stavebníkov vlastníkov bytových a nebytových priestorov v bytovom dome na ul. Októbrová 44.

Predmetom stavebného povolenia je stavba v rozsahu:

- demontáž obkladu fasády z AL dosiek vrátane nosného roštu a zateplenia,
- zateplenie fasády bytového domu kontaktným zatepľovacím systémom na báze minerálnej vlny hrúbky 180 mm ,
- sanáciu lodžii bytového domu vrátane výmeny zábradlia, odstránenie podlahových vrstiev až po železobetónovú konštrukciu, realizácia nových podlahových vrstiev vrátane zábradlia s bezpečnostným sklom,
- obnovu strešného plášťa, vrátane zateplenia strešnej roviny na báze PIR dosky hrúbky 140 mm, nevyhnutné stavebné úpravy na streche súvisiace so zateplením fasády,
- obnovu objektu strojovne výťahu nad úrovňou strechy,
- interiérové úpravy zádveria zadného vstupu.
- zateplenie stropov 1.PP na báze CLT lamiel hrúbky 100 mm
- odkvapový chodník na severozápadnej fasáde
- elektroinštalácia

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 **Ing. Tomáš Fabišik, Sedliackého povstania 6, 08001 Prešov** a je neoddeliteľnou súčasťou tohto rozhodnutia.

2. Stavebník je povinný dodržať podmienky uvedené v záväznom vyjadrení MsÚ Prešov – Odboru hlavného architekta pod číslom OHA18699/2024 zo dňa 31.12.2024:
 - VZN mesta Prešov č. 10/2024, ktorým sa vyhlasuje záväzná časť ZaD č. 17/2023 ÚPN mesta Prešov, sa stavba nachádza na obytnej funkčnej ploche, pre ktorú platia regulatívy RL B Obytné plochy a RL B.5 Plochy určené pre bývanie v bytových domoch
 - predložená projektová dokumentácia stavby je v súlade s obsahom záväznej časti ZaD č. 17/2023 ÚPN mesta Prešov, vyhlásenou VZN mesta Prešov č.10/2024 a s jej požiadavkami na napojenie stavby na dopravné a technické vybavenie územia.
 - Mesto Prešov, ako dotknutý orgán územného plánovania, súhlasí s predloženou projektovou dokumentáciou stavby.
 - Podľa §40c ods.5 zákona o územnom plánovaní tvorí overený zastavovací plán neoddeliteľnú prílohu tohto záväzného stanoviska.
3. Stavebník je povinný dodržať podmienky Okresného úradu Prešov - odboru starostlivosti o životné prostredie uvedené vo vyjadrení č. OU-PO-OSZP3-2024/078028-02 zo dňa 03.12.2024.
 - 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 l) 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).
 - Stavebník ohlásí plánovaný začiatok stavby min 7 dní vopred zhotoviteľovi posudku, ktorý urobí kontrolu dostupných otvorov a štrbín a aktualizuje opatrenia.
 - Ako náhradu hniezdisk je stavebník povinný inštalovať 12 hniezdiska pre dažďovníky tmavé a 8 búdok pre netopierov. Búdky odporúčame inštalovať na východnú stenu v časti nad vchodmi - nad každý vchod skupinu 3 búdky pre vtáky a 2 búdky pre netopiere.
4. Stavebník je povinný dodržať záväzné vyjadrenie Okresného úradu v Prešove odboru starostlivosti o životné prostredie pod číslom OU-PO-OSZP3-2024/078101-02 zo dňa 09.12.2024.
5. Stavebník je povinný dodržiavať ustanovenia zákona č. 543/2002 Z.z. o ochrane prírody a krajiny, v znení neskorších predpisov (§ 35 ods. 1)
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., príslušné technické normy, bezpečnostné predpisy a návody výrobcu stavebných výrobkov na spôsob ich použitia.
7. Stavbu treba ukončiť do 24 mesiacov odo dňa začatia výstavby.

8. 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.
9. Stavebník je povinný stavebnému úradu písomne oznámiť začatie výstavby v zmysle § 66 ods. 2 písm. h) stavebného zákona.
10. Vedenie uskutočňovania stavby bude vykonávať stavbyvedúci, ktorého činnosť zabezpečí zhotoviteľ stavby.
11. Stavebné práce môže uskutočňovať len právnická alebo fyzická osoba oprávnená na vykonávanie prác podľa § 44 ods. 1 stavebného zákona.
12. Stavebný denník vedie stavbyvedúci alebo stavebník od prvého dňa prípravných prác až do ukončenia stavebných prác na stavbe podľa § 46d ods. 2 stavebného zákona.
13. 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.
14. Stavebnými prácami sú aj montážne práce, ktoré musí vykonávať fyzická osoba, ktorá má požadovanú odbornú kvalifikáciu a zdravotnú spôsobilosť podľa § 43g stavebného zákona.
15. Skladovanie stavebného materiálu počas výstavby na verejných priestranstvách, t.j. na uliciach, chodníkoch a podobne sa zakazuje.
16. 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.
17. Stavebník je povinný dbať na to, aby pri uskutočňovaní stavebných prác nedošlo k spôsobeniu škôd na cudzích nehnuteľnostiach a majetku.
18. Stavebník zrealizuje celkové farebné riešenie konštrukcií bytového domu podľa overenej projektovej dokumentácie odsúhlasenej MsÚ Prešov – odborom hlavného architekta mesta.
19. 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.
20. 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 – odborom dopravy, oddelenia dopravnej mobility.
21. Po skončení stavebných prác bude okolie stavby uvedené do pôvodného stavu, za čo zodpovedá stavebník.
22. Zmenu v projektovej dokumentácii môže stavebný úrad povoliť podľa § 68 stavebného zákona, len v odôvodnenom prípade pred prevedením a to na žiadosť stavebníka.
23. Ak sa so stavebnými prácami do dvoch rokov odo dňa nadobudnutia právoplatnosti rozhodnutia nezačne, toto stráca platnosť podľa § 67 ods. 2 stavebného zákona.
24. 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 **08.01.2025** podala spoločnosť **SPRAVBYTKOMFORT a.s., Prešov, Volgogradská 88, 08001 Prešov** ako splnomocnení zástupca vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome na ul. Októbrová 44 na stavebnom úrade žiadosť o vydanie stavebného povolenia na stavbu: „**Obnova bytového domu na ul. Októbrová 44** „, s.č. 7296 na pozemku parc. č. KN-C 8348 katastrálne územie Prešov. Stavebný úrad preskúmal žiadosť stavebníka a všetky doklady rozhodnutia podľa § 62 stavebného zákona v stavebnom konaní. Stavebný úrad listom pod č. SÚ/2580/8535/2025 – Sf/26 zo dňa 28.01.2025 oznámil všetkým 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. Oznámenie o začatí stavebného konania bolo v zmysle ustanovenia § 26 ods. 2 správneho poriadku zverejnené na úradnej tabuly mesta a elektronickej úradnej tabuli v čase od 30.01.2025 do 14.02.2025. 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 – Odboru hlavného architekta v záväznom vyjadrení pod číslom OHA18699/2024 zo dňa 31.12.2024
- Okresné riaditeľstvo hasičského a záchranného zboru v Prešove v záväznom vyjadrení č. ORHZ-PO2-2024/001151-002 zo dňa 11.12.2024.
- Okresný úrad Prešov - odbor starostlivosti o životné prostredie v záväznom vyjadrení č. OU-PO-OSZP3- 2024/078028-02 zo dňa 03.12.2024.
- Okresný úrad Prešov - odbor starostlivosti o životné prostredie v záväznom vyjadrení č. OU-PO-OSZP3-2024/078101-02 zo dňa 09.12.2024.

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 v pokladni Mestského úradu v Prešove – doklad č.12/2/2025 zo dňa 08.01.2025.

Stavebný úrad takto dospel k záveru, že **SPRAVBYTKOMFORT a.s., Prešov, Volgogradská 88, 08001 Prešov** splnil všetky podmienky pre vydanie rozhodnutia a preto bolo potrebné rozhodnúť tak, ako je uvedené vo výrokovvej 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. 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.

Odvolanie 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. František Opha
primátor mesta

Úradný záznam

Verejná vyhláška, ktorou sa oznamuje vydanie stavebného povolenia pre stavbu: „Obnova bytového domu na ul. Októbrová 44 „ bola vyvesená na úradnej tabuli Mesta Prešov a zverejnená na elektronickej úradnej tabuli Mesta Prešov (www.presov.sk)

04. 03. 2025

Dňa.....**MESTO PREŠOV**.....
Mestský úrad
Hlavná č. 73
.....**08001 PREŠOV**.....
Pečiatka a podpis

Verejná vyhláška, ktorou sa oznamuje vydanie stavebného povolenia pre stavbu: „Obnova bytového domu na ul. Októbrová 44 „ bola zvesená z úradnej tabule Mesta Prešov a zverejnená na elektronickej úradnej tabuli Mesta Prešov (www.presov.sk)

Dňa.....

.....
Pečiatka a podpis**Na vedomie:**

1. SPRAVBYTKOMFORT a.s., Prešov, Volgogradská 88, 08001 Prešov
2. Projektant stavby: Ing. Tomáš Fabišik, Sedliackého povstania 6, 08001 Prešov
3. Okresné riaditeľstvo Hasičského a záchranného zboru v Prešove, Požiarnícka 1, 080 01
4. Okresný úrad Prešov – odbor starostlivosti o životné prostredie, Námestie mieru 2, 080 01
5. MsÚ Prešov – odbor hlavného architekta

Co: MsÚ Prešov – stavebný úrad – pre spis