

MESTO SVIT
Stavebný úrad
Hviezdoslavova 268/32, 059 21 Svit
Spoločný obecný úrad Svit

Číslo: SoU-ST-2025/3081/03-Pe

Vo Svite, 20. januára 2026

Vybavuje: Ing. Tomáš Petrenka, tel.: 052/7875115, e-mail: tomas.petrenka@svit.sk

ROZHODNUTIE

VEREJNÁ VYHLÁŠKA

Stavebníci – Vlastníci bytov a nebytových priestorov, P. Jilemnického 305/26,27,28, 059 21 Svit v zastúpení správcu BYTOVÝ PODNIK SVIT, s.r.o., so sídlom Štúrova 275/87, 059 21 Svit, podali dňa 01.12.2025 na Mesto Svit žiadosť o vydanie povolenia na zmenu stavby pred jej dokončením na stavbu pod názvom „**Zateplenie bytového domu + rekonštrukcia strechy**“, na pozemkoch parcely č. KN-C 406/79, 406/80 a 406/81, druh zastavaná plocha a nádvorie, zapísaných na liste vlastníctva č. 1951, v katastrálnom území Svit, na ulici P. Jilemnického č. 305/26, 305/27 a 305/28 vo Svite. Dňom podania žiadosti bolo podľa § 18 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov začaté stavebné konanie o povolení zmeny stavby pred jej dokončením.

Na predmetnú stavbu bolo vydané stavebné povolenie Mestom Svit pod č. 1069/2022/02-To zo dňa 07.07.2022, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 16.08.2022. Dňa 09.08.2022 pod č. 1069/2022/03-To a dňa 13.09.2022 pod č. 1069/2022/04-To bola vydaná Mestom Svit oprava chyby v písomnom vyhotovení stavebného povolenia.

V zmysle prechodných ustanovení § 84 ods. 1 zákona č. 25/2025 Z. z. Stavebný zákon a o zmene a doplnení niektorých zákonov (Stavebný zákon) v znení neskorších predpisov: „*Právne vzťahy vzniknuté podľa doterajších predpisov alebo založené rozhodnutiami správnych orgánov vo výstavbe podľa doterajších predpisov zostávajú zachované.*“

V zmysle prechodných ustanovení § 84 ods. 6 Stavebného zákona: „*Ak ide o stavbu, pre ktorú je vydané stavebné povolenie podľa doterajších predpisov, ak sa územné rozhodnutie nevyžadovalo, použijú sa doterajšie predpisy v znení účinnom do 31. marca 2025 aj na vybavenie žiadosti o povolenie na zmenu stavby pred dokončením, povolenie na predčasné užívanie stavby, povolenie na dočasné užívanie stavby na účel skúšobnej prevádzky, kolaudačné rozhodnutie alebo zmenu rozhodnutia, podanej po 31. marci 2025 vrátane vydania záväzných stanovísk pre tieto konania.*“

Mesto Svit, ako orgán štátnej správy vo výstavbe podľa § 12 písm. c) a ako príslušný stavebný úrad podľa § 15 ods. 1 Stavebného zákona, v zmysle prechodných ustanovení § 84 ods. 1 a 6 v spojení s ods. 8 Stavebného zákona, prerokovalo žiadosť stavebníka podľa § 68 ods. 2 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov v rozsahu v akom sa zmena týka práv a právom chránených záujmov účastníkov konania, ako aj záujmov chránených dotknutými orgánmi a rozhodol takto:

zmena stavby pred jej dokončením pod názvom „**Zateplenie bytového domu + rekonštrukcia strechy**“ na pozemkoch parcely č. KN-C 406/79, 406/80 a 406/81, v k. ú. Svit, na ulici P. Jilemnického č. 305/26, 305/27 a 305/28 vo Svite sa podľa § 68 ods. 1 stavebného zákona

povoľuje.

Popis zmeny stavby

Predložená zmena stavby pred jej dokončením pozostáva z nasledovných úprav oproti pôvodnej projektovej dokumentácii overenej v stavebnom konaní:

- rekonštrukcie balkónov, t. j. výmeny čelnej výplne balkónov (oceľové zábradlie) vrátane kotvenia za murovanú výplň z pórobetónových tvárnic do výšky 1060 mm a hr. 100 mm, výmeny podlahových vrstiev a ostatných povrchových úprav balkónov;
- všetky balkóny a lodžie budú dodatočne zasklené rámovým posuvným systémom GS (rámy hliníkové, zasklenie číre sklo hr. 4 mm), nad balkóny na poslednom podlaží sa zhotoví hliníkové prestrešenie - strecha zhotovená z polykarbonátu hr. 10 mm;
- nebude sa realizovať zateplenie soklovej časti bytového domu tepelnou izoláciou z XPS hr. 80mm a povrchová úprava mozaiková omietka nebude realizovaná, sokel bude opravený lepidlom a sieťkou - povrchová úprava tehlový pásikový obklad;
- nebude sa realizovať zateplenie betónového stropu v pivničných priestoroch bytového domu - tepelná izolácia z minerálnej vlny hr. 50mm, strop bude opravený a opatrený novým bielym náterom;
- zmena pôvodnej izolácie strešnej konštrukcie bytového domu z PIR panelov hr. 200 mm na minerálnu vlnu hr. 340 mm (typ izolácie Knauf Insulation Natur Roll).

Zodpovedný projektant: Ivan Kollár - PS PROJEKT s.r.o., Tatranská 401/3, 059 92 Huncovce, autorizovaný stavebný inžinier, č. osv. 5114*II.

Pre uskutočnenie zmeny stavby pred jej dokončením sa určujú tieto podmienky :

1. Zmena stavby pred dokončením bude uskutočnená podľa predloženej projektovej dokumentácie overenej stavebným úradom v konaní o zmene stavby pred jej dokončením, vyprac. 11/2025, zodpovedný projektant Ivan Kollár, PS PROJEKT s.r.o., Tatranská 401/3, 059 92 Huncovce, ktorá tvorí neoddeliteľnú súčasť tohto rozhodnutia.
2. Nová lehota na dokončenie stavby je stanovená do 31.12.2026.
3. Realizáciou zmeny stavby žiadame dodržať podmienky vyplývajúce zo stavebného povolenia vydaného pre uvedenú stavbu.

Ostatné podmienky stavebného povolenia vydaného pod č. 1069/2022/02-To zo dňa 07.07.2022 právoplatného dňa 16.08.2022 ostávajú nezmenené v platnosti.

Rozhodnutie o námietkach účastníkov konania:

Príslušnému stavebnému úradu do uplynutia lehoty neboli účastníkmi konania doručené žiadne pripomienky ani uplatnené námietky v rámci stavebného konania na zmenu stavby.

Toto rozhodnutie o zmene stavby pred jej dokončením stráca platnosť, ak sa so zmenou nezačne do 2 rokov odo dňa, keď nadobudlo právoplatnosť (§ 67 ods. 2 stavebného zákona).

Stavebné povolenie, jeho zmeny a rozhodnutie o predĺžení jeho platnosti sú záväzné aj pre právnych nástupcov účastníkov konania (§ 70 stavebného zákona).

Stavebník je povinný požiadať stavebný úrad o potvrdenie právoplatnosti rozhodnutia až po uplynutí 15-dňovej lehoty od doručenia tohto rozhodnutia všetkým účastníkom konania.

Odôvodnenie

Dňa 01.12.2025 bola na Mesto Svit podaná žiadosť o vydanie povolenia na zmenu stavby pred jej dokončením na stavbu pod názvom „**Zateplenie bytového domu + rekonštrukcia strechy**“, na pozemkoch parcely č. KN-C 406/79, 406/80 a 406/81, druh zastavaná plocha a nádvorie, zapísaných na liste vlastníctva č. 1951, v katastrálnom území Svit, na ulici P. Jilemnického č. 305/26, 305/27 a 305/28 vo Svite. Dňom podania žiadosti bolo podľa § 18 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov začaté stavebné konanie o povolení zmeny stavby pred jej dokončením.

Na predmetnú stavbu bolo vydané stavebné povolenie Mestom Svit pod č. 1069/2022/02-To zo dňa 07.07.2022, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 16.08.2022. Dňa 09.08.2022 pod č. 1069/2022/03-To a následne dňa 13.09.2022 pod č. 1069/2022/04-To bola vydaná Mestom Svit oprava chyby v písomnom vyhotovení stavebného povolenia.

Dňa 11.04.2025 bola povolená príslušným stavebným úradom Mesta Svit pod č. SoU-ST-2025/2217/01-Pe zmena termínu dokončenia predmetnej stavby.

V zmysle prechodných ustanovení § 84 ods. 1 zákona č. 25/2025 Z. z. Stavebný zákon a o zmene a doplnení niektorých zákonov (Stavebný zákon) v znení neskorších predpisov: „*Právne vzťahy vzniknuté podľa doterajších predpisov alebo založené rozhodnutiami správnych orgánov vo výstavbe podľa doterajších predpisov zostávajú zachované.*“

V zmysle prechodných ustanovení § 84 ods. 6 Stavebného zákona: „*Ak ide o stavbu, pre ktorú je vydané stavebné povolenie podľa doterajších predpisov, ak sa územné rozhodnutie nevyžadovalo, použijú sa doterajšie predpisy v znení účinnom do 31. marca 2025 aj na vybavenie žiadosti o povolenie na zmenu stavby pred dokončením, povolenie na predčasné užívanie stavby, povolenie na dočasné užívanie stavby na účel skúšobnej prevádzky, kolaudačné rozhodnutie alebo zmenu rozhodnutia, podanej po 31. marci 2025 vrátane vydania záväzných stanovísk pre tieto konania.*“

Na základe podanej žiadosti príslušný stavebný úrad Mesta Svit oznámil listom pod č. SoU-ST-2025/3081/01-Pe zo dňa 04.12.2025 v súlade s § 61 ods. 1 stavebného zákona všetkým známym účastníkom konania verejnou vyhláškou a dotknutým orgánom jednotlivo, ktorých sa zmena týka začatie stavebného konania o zmene stavby pred jej dokončením. Stavebný úrad podľa § 61 ods. 2 stavebného zákona súčasne upustil od ústneho pojednávania spojeného s miestnym zisťovaním, nakoľko podaná žiadosť spolu s podkladmi a dokumentáciou poskytovali dostatočný podklad pre posúdenie navrhovanej zmeny stavby.

Správny orgán upozornil účastníkov konania a dotknuté orgány, že svoje námietky, pripomienky a stanoviská k predmetu konania môžu uplatniť najneskôr do 7 pracovných dní odo dňa doručenia tohto oznámenia, inak sa na ne neprihliadne. V stanovenej lehote neboli vznesené žiadne pripomienky, stanoviská dotknutých orgánom ani námietky účastníkov konania.

Podľa § 61 ods. 4 stavebného zákona bolo oznámenie o začatí predmetného konania doručované účastníkom konania verejnou vyhláškou a zverejnené na elektronickej úradnej tabuli Mesta Svit dňa 08.12.2025 s dátumom zvesenia ku dňu 23.12.2025.

Predložená žiadosť bola preskúmaná a prerokovaná podľa § 68 ods. 2 stavebného zákona, v nadväznosti na ustanovenia § 62 a § 63 stavebného zákona a v rozsahu v akom sa zmena týka práv a právom chránených záujmov účastníkov konania, ako aj záujmov chránených dotknutými orgánmi. Predložená projektová dokumentácia zmeny stavby pred dokončením spĺňa všeobecné technické požiadavky na výstavbu a je vypracovaná kvalifikovanou osobou v zmysle ustanovení § 46 v spojení s § 45 ods. 2 stavebného zákona. Žiadateľ predložil stavebnému úradu doklad potvrdzujúci súhlas predošlého projektanta stavby s dopracovaním projektovej dokumentácie v súvislosti so zmenou stavby.

Stavebníci sú vlastníkami pozemku parcely č. KN-C 406/79, 406/80, 406/81, v k. ú. Svit, podľa výpisu z listu vlastníctva č. 1951 a zároveň vlastníkami obytného domu so súp. č. 305, na ulici P. Jilemnického č. 305/26, 305/27 a 305/28 vo Svite.

Po preskúmaní žiadosti v predmetnom konaní stavebný úrad zistil, že povolením dodatočnej zmeny stavby pred jej dokončením nie sú ohrozené verejné záujmy spoločnosti ani neprimerane obmedzené, či ohrozené práva a oprávnené záujmy účastníkov konania. Zmena stavby pred jej dokončením nie je v rozpore s aktuálne platným územným plánom Mesta Svit. Stavebný úrad nezistil také dôvody, ktoré by bránili povoleniu zmeny stavby pred jej dokončením, preto v zmysle príslušných právnych predpisov rozhodol tak, ako je to uvedené vo výrokovej časti tohto rozhodnutia.

K žiadosti o vydanie povolenia na zmenu stavby pred jej dokončením stavebník predložil tunajšiemu stavebnému úradu doklady podľa § 11, v spojení s § 8 a § 9 vyhlášky MŽP SR č. 453/2000 Z. z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona v z. n. p., v zmysle prechodných ustanovení § 84 ods. 23 písm. a) Stavebného zákona, a to :

1. 2x projektová dokumentácia pre zmenu stavby pred dokončením (vrátane dokumentácie požiarnej ochrany stavby a statického posudku a výpočtu);
2. právoplatné stavebné povolenie pod č. 1069/2022/02-To zo dňa 07.07.2022;
3. oprava chyby v písomnom vyhotovení stavebného povolenia pod č. 1069/2022/03-To zo dňa 09.08.2022 a pod č. 1069/2022/04-To zo dňa 13.09.2022;
4. zmeny lehoty na dokončenie výstavby pod č. SoU-ST-2025/2217/01-Pe zo dňa 11.4.2025
5. zmluva o výkone správy č. 49/01/2025/305 zo dňa 23.10.2025;
6. zápisnica zo schôdze a písomného hlasovania vlastníkov bytov a nebytových priestorov zo dňa 02.09.2022, 20.09.2023 a 13.10.2025;
7. výpis z listu vlastníctva č. 1951 zo dňa 02.12.2025 a kópia katastrálnej mapy;
8. žiadosť správcu, resp. stavebníka o vyjadrenie k zmene stavby Okresnému riaditeľstvu hasičského a záchranného zboru v Poprade zo dňa 9.4.2024.

Správny poplatok za vydanie rozhodnutia bol uhradený dňa 01.12.2025 v hotovosti v pokladni Mesta Svit vo výške 500,- € (pokladničný doklad č. 2384/25) v zmysle položky 60 písm. a) ods. 2 Sadzobníka správnych poplatkov tvoriaceho prílohu zákona č. 145/1995 Z. z. o správnych poplatkoch v platnom znení.

Poučenie

Podľa § 53 a § 54 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov proti tomuto rozhodnutiu možno podať odvolanie v lehote do 15 dní odo dňa doručenia tohto rozhodnutia podaním na Mesto Svit, Spoločný obecný úrad, Hviezdoslavova 268/32, 059 21 Svit.

Včas podané odvolanie má odkladný účinok. Toto rozhodnutie možno preskúmať súdom po vyčerpaní riadnych opravných prostriedkov.

Príloha pre stavebníka:

Overená projektová dokumentácia zmeny stavby

Ing. Dáša Vojsovičová
primátorka mesta

Toto rozhodnutie má povahu verejnej vyhlášky a musí byť vyvesené po dobu 15 dní na úradnej tabuli správneho orgánu, t. j. Mesta Svit. Posledný deň tejto lehoty je dňom doručenia. Rozhodnutie sa súčasne zverejní na elektronickej úradnej tabuli Mesta Svit.

Vyvesené dňa:

Zvesené dňa:

odtlačok pečiatky a podpis
oprávnenej osoby

Doručí sa:

1. Účastníci konania (vlastníci) verejnou vyhláškou
2. BYTOVÝ PODNIK SVIT, s.r.o., Štúrova 275/87, 059 21 Svit
3. Ivan Kollár - PS PROJEKT s.r.o., Tatranská 401/3, 059 92 Huncovce – projektant
4. STRODOS.SK., s.r.o., Smreková 3376/19, 960 01 Zvolen – zhotoviteľ
5. Ing. Peter Kamiač, P.O.Hviezdoslava 320/9, 962 33 Budča – stavebný dozor

Na vedomie:

6. Ing. Jela Neuzerová, Markušovská cesta 1, 052 01 Spišská Nová Ves – projektant
7. Ing. Lubomír Knoško, KONTRAKTING KROV HROU, s.r.o., Dolné Rudiny 1, 010 01 Žilina – projektant
8. Okresný úrad Poprad, odbor starostlivosti o životné prostredie, OPaK, ŠSOH, Nábrežie Jána Pavla II. 16, 058 44 Poprad
9. Okresné riaditeľstvo hasičského a záchranného zboru v Poprade, Huszova 4430/4, 058 01 Poprad