



MESTO KOŠICE

V Košiciach dňa 27.01.2026
MK/A/2026/06854-17/I/BUN

ROZHODNUTIE

Verejná vyhláška

Mesto Košice, pracovisko Košice - Staré Mesto, Hviezdoslavova 7, Košice, s poukazom na § 84 ods. 8 zákona č. 25/2025 Z.z. Stavebný zákon a o zmene a doplnení niektorých zákonov (Stavebný zákon) v znení neskorších predpisov, ako vecne a miestne príslušný stavebný úrad podľa § 117 ods. 1 zákona č.50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov

rozhodlo takto:

V súlade s ust. § 88 ods. 1 písm. b) a § 88a ods. 4 stavebného zákona, v spojení s § 10 vyhlášky č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona a § 46 a nasl. zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov

dodatočne povoľuje

stavbu nazvanú „Byt č. 7 – stavebné úpravy“, **Mäsiarska 23 v Košiciach** na pozemkoch KN-C parcelné číslo **66/1, 66/2, 66/3, 66/5** v katastrálnom území **Stredné Mesto**, nachádzajúcich sa na území Mestskej pamiatkovej rezervácie Košice, žiadateľovi

Ing. Radovanovi Tarnóczymu, Lomonosovova 24, Košice.

Predmetom konania o dodatočnom povolení sú stavebné úpravy bytu č. 7, nachádzajúceho sa na 1. poschodí (2. nadzemnom podlaží) v bytovom dome postavenom na pozemkoch parcelné čísla 66/1, 66/2, 66/5 v katastrálnom území Stredné Mesto, na uliciach Mäsiarska 23 – Uršulínska 2 – Hlavná 64 v Košiciach, v strednej časti severného uličného krídla, orientovaného do Uršulínskej ulice.

Pôvodne predmetný byt s podlahovou plochou 47,42 m² a plochou obytných miestností 27,75 m², pozostával z jednej obytnej miestnosti, predsieni, kuchyne a kúpeľne. Uskutočnenými úpravami bytu bola v priestore pôvodnej kuchyne vytvorená izba a vložený medzistrop so schodiskom, na ktorom bol vytvorený priestor na odkladanie vecí, v obytnej miestnosti bola vytvorená časť s kuchynským kútom a vložený medzistrop so schodiskom, na ktorom vznikol priestor na odkladanie vecí a spanie pre majiteľa, v predsieni bol vložený medzistrop, ktorý slúži

na odkladanie vecí; miestnosť kúpeľne sa nemenila. Po realizovaných úpravách vznikol byt s rovnakou podlahovou plochou t.j. 47,42 m², plochou obytných miestností 33,7 m² a dispozíciou:

predsieň, izba, kuchyňa + izba, kúpeľňa.

Zároveň tunajší stavebný úrad **podľa § 82 ods. 1 stavebného zákona** v súlade s § 20 vyhlášky č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona a § 46 a nasl. zákona č.71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov

povoľuje užívanie

uvedenej stavby na účely bývania.

Pre užívanie stavby stavebný úrad určuje podľa § 82 ods. 4 stavebného zákona tieto podmienky:

1. Pri užívaní predmetnej stavby dodržať všetky do úvahy prichádzajúce hygienické, protipožiarne a bezpečnostné predpisy vyplývajúce z ustanovení stavebného zákona a príslušných technických noriem. Udržiavať stav zariadení podľa príslušných noriem a predpisov, pri užívaní dbať na bezpečnostné a prevádzkové predpisy výrobcov zariadení a vykonávať pravidelné prehliadky a skúšky zariadení.
2. V zmysle záväzného stanoviska Krajského pamiatkového úradu Košice č. Z-PUSR-041972/2024/AL,VA zo dňa 20.05.2024 je stavebník povinný:
 - Každú závažnú zmenu a zmenu oproti alebo nad rámec tohto záväzného stanoviska je vlastník bytu povinný vopred prerokovať a predložiť na posúdenie dotknutému orgánu.
 - V prípade nových exteriérových alebo interiérových zamýšľaných prác vlastník bytu predloží na dotknutý orgán žiadosť o rozhodnutie o zámere obnovy v zmysle § 32 odseku 2 pamiatkového zákona.
3. Vlastník stavby je povinný v zmysle § 103 stavebného zákona dokumentáciu skutočného realizovania stavby uchovávať po celý čas jej užívania, pri zmene vlastníctva ju odovzdá novému nadobúdateľovi a pri odstránení stavby stavebnému úradu.
4. V súlade s § 85 stavebného zákona je možné stavbu užívať len na účel určený kolaudačným rozhodnutím. Akékoľvek zmeny v užívaní stavby, resp. jej časti, ktoré spočívajú v zmene spôsobu užívania stavby, v zmene ich prevádzkového zariadenia, ktoré by mohli ohroziť život a zdravie ľudí alebo životné prostredie, vyžadujú rozhodnutie stavebného úradu o zmene v užívaní stavby.

Rozhodnutie o námietkach účastníkov konania:

Námietkam účastníka konania – spoluvlastníka predmetného bytového domu Ing.arch. Peter Serfözö, Mäsiarska 23, Košice vo veci:

1. Rozsahu doložených obligatórnych náležitostí do konania a protizákonného pokračovania v konaní **sa nevyhovuje**
2. Nariadenia odstránenia stavby **sa nevyhovuje**

3. Poškodenia bytu vo vlastníctve účastníka konania, opráv spoločných častí a ochrany finančnej hodnoty súkromnej nehnuteľnosti **sa nevyhovuje**
4. Vlastnej bezpečnosti a stability stavby **sa vyhovuje**.

Ostatní účastníci konania nepodali námietky k predmetnej dodatočne povoľovanej stavbe a jej užívaniu.

Odôvodnenie

Dňa 26.06.2024 podal stavebník Radovan Tarnóczy, Lomonosovova 24, Košice, zastúpený v konaní spoločnosťou AIP projekt, s.r.o., so sídlom Letná 10, Košice a advokátskou kanceláriou LS Legal, s.r.o., Krivá 21, Košice, žiadosť o dodatočné povolenie dokončenej stavby s názvom „Byt č. 7 – stavebné úpravy“, Mäsiarska 23 v Košiciach na pozemkoch KN-C parcelné číslo 66/1, 66/2, 66/3, 66/5 v katastrálnom území Stredné Mesto, nachádzajúcich sa na území Mestskej pamiatkovej rezervácie Košice.

Podľa výpisu z listu vlastníctva č. 11341 je stavebník vlastníkom bytu č. 7 na 1. poschodí vo vchode 23 v predmetnom bytovom dome, ktorý je zapísaný len na pozemkoch parcelné čísla 66/1, 66/2 a 66/5 v katastrálnom území Stredné mesto; pozemok parcelné číslo 66/3 je vnútorným dvorom tohto bytového domu.

Správny poplatok bol dňa 26.06.2024 stavebníkom zaplatený vo výške 300,- € (slovom tristo eur) podľa pol. 60 písm. a) a 61 Sadzobníka správnych poplatkov, ktorý je súčasťou zákona č. 145/1995 Z.z. o správnych poplatkoch v znení neskorších predpisov.

Podľa ustanovenia § 88a ods.1 stavebného zákona ak stavebný úrad zistí, že stavba bola postavená bez stavebného povolenia alebo v rozpore s ním, začne z vlastného podnetu konanie o odstránení stavby pričom je povinný posúdiť možnosť dodatočného povolenia stavby. Stavebný úrad vyzve vlastníka stavby, aby v určenej lehote, ktorá nesmie byť kratšia ako 60 dní, predložil žiadosť o dodatočné povolenie stavby a doklady o tom, že dodatočné povolenie nie je v rozpore s verejnými záujmami chránenými týmto zákonom, najmä s cieľmi a zámermi územného plánovania a osobitnými predpismi. Ak bola stavba začatá bez právoplatného stavebného povolenia, ktoré už bolo vydané, stavebný úrad posúdi súlad stavby s verejnými záujmami na základe záväzných stanovísk podľa § 140b a podkladov predložených v stavebnom konaní.

Podľa ods. 3 tohto ustanovenia, ak vlastníka stavby predloží žiadosť o dodatočné povolenie stavby a doklady podľa ods. 1, stavebný úrad pokračuje v konaní o dodatočnom povolení stavby.

Podľa ods. 4 tohto ustanovenia v rozhodnutí o dodatočnom povolení stavby stavebný úrad dodatočne povolí už vykonané stavebné práce a určí podmienky na dokončenie stavby alebo nariadi úpravy už realizovanej stavby.

Podľa ods. 9 tohto ustanovenia, na konanie o dodatočnom povolení stavby sa primerane vzťahujú ustanovenia § 58 až 66.

Podľa ods. 11 tohto ustanovenia, s konaním o dodatočnom povolení stavby, ktorá je už dokončená, môže stavebný úrad spojiť kolaudačné konanie.

Stavebný úrad v zmysle § 61 ods. stavebného zákona oznámi začatie stavebného konania dotknutým orgánom, všetkým známym účastníkom a nariadi ústne pojednávanie spojené s miestnym zisťovaním. Súčasne ich upozorní, že svoje námietky môžu uplatniť najneskoršie pri ústnom pojednávaní, inak že sa na ne neprihliadne.

V zmysle ods. 4 uvedeného ustanovenia stavebného zákona začatie stavebného konania o povolení líniovej stavby alebo v odôvodnených prípadoch aj pri zvlášť rozsiahlych stavbách, stavbách s veľkým počtom účastníkov konania, oznámi stavebný úrad účastníkom stavebného konania verejnou vyhláškou.

V zmysle § 80 stavebného zákona pri líniových stavbách alebo v odôvodnených prípadoch pri zvlášť rozsiahlych stavbách, stavbách s veľkým počtom účastníkov konania, stavebný úrad oznámi účastníkom konania začatie kolaudačného konania verejnou vyhláškou najmenej 15 dní ústnym pojednávaním spojeným s miestnym zisťovaním.

Stavebný úrad pri stanovovaní rozsahu podkladov potrebných pre posúdenie predmetnej žiadosti vychádzal o.i. z rozsahu a druhu stavby, jej umiestnenia a predpokladaných účinkov na okolie. Stavbou sú stavebné úpravy predmetného bytu ktorými: v priestore pôvodnej kuchyne bola vytvorená izba a vložený medzistrop so schodiskom, na ktorom bol vytvorený priestor na odkladanie vecí, v obytnej miestnosti bola vytvorená časť s kuchynským kútom a vložený medzistrop so schodiskom, na ktorom vznikol priestor na odkladanie vecí a spanie pre majiteľa, v predsieni bol vložený medzistrop, ktorý slúži na odkladanie vecí; vložením medzistropov drevenej konštrukcie spodná časť izieb nie je uzatvorená od ich hornej časti, t.j. nevytvárajú sa samostatné uzavreté priestory ani izby.

Vzhľadom na to, že predložená žiadosť neobsahovala doklady potrebné na posúdenie či predmetná stavba nie je v rozpore s verejnými záujmami chránenými týmto zákonom, najmä s cieľmi a zámermi územného plánovania a osobitnými predpismi, stavebný úrad, pracovisko Košice – Staré Mesto vyzval žiadateľa na doplnenie potrebných dokladov žiadosti a súčasne konanie o dodatočnom povolení stavby pod č. MK/A/2024/18300-03/I/BUN dňa 20.08.2024 prerušil.

Podaním zo dňa 22.11.2024 boli predložené podklady, ktoré však neboli postačujúce pre riadne posúdenie žiadosti, preto stavebný úrad opakovane vyzval stavebníka na doplnenie podkladov žiadosti a súčasne konanie o dodatočnom povolení stavby pod č. MK/A/2025/08726-05/I/BUN dňa 21.01.2025 prerušil; podklady boli doplnené podaním zo dňa 27.01.2025.

Na základe doložených dokladov stavebný úrad dospel k záveru, že vyššie uvedená stavba, nie je v rozpore s verejnými záujmami a je ju možné dodatočne povoliť. Keďže ide stavbu s veľkým počtom účastníkov konania, v súlade s podľa § 61 ods. 1 a 4 a § 80 stavebného zákona, stavebný úrad oznámil začatie konania o dodatočnom povolení stavby spojeného s kolaudačným konaním všetkým známym účastníkom konania verejnou vyhláškou a súčasne na deň 20.03.2025 nariadil ústne pojednávanie spojené s miestnym zisťovaním.

Verejná vyhláška bola úradnej tabuli tunajšieho stavebného úradu vyvesená dňa 13.02.2025 a zvesená dňa 28.02.2025, na internetovej stránke mesta Košice uverejnená v dňoch 13.02.2025 a zvesená dňa 28.02.2025 a informatívne na mestskej časti Košice Staré Mesto vyvesená dňa 18.02.2025 a zvesená dňa 05.03.2025.

O začatí konania boli oboznámení účastníci konania, okruh ktorých bol určený v zmysle § 59 a §78 stavebného zákona. Súčasne boli účastníci konania a dotknuté orgány upovedomené, že svoje námietky a pripomienky môžu uplatniť najneskôr pri ústnom pojednávaní, inak k nim nebude prihliadnuté.

Spoločenstvo vlastníkov bytov a nebytových priestorov MUH, ešte pred oznámením konania o dodatočnom povolení stavby s užívaním, doručilo prostredníctvom svojho predsedu Ing.arch. Serföza, elektronicky stavebnému úradu dňa 29.07.2024 podanie, súčasťou ktorého sú Inžinierskogeologický posudok, ktorý vypracoval Ing. Zoltán Spišák dňa 05.12.2008 a Vyjadrenie statika, ktoré vypracoval Ing. Viktor Bauer v 07/2024. Podľa názoru podávateľa - Spoločenstvo vlastníkov bytov a nebytových priestorov MUH, zo zaslaných posudkov má vyplývať, že je nepripustné zaťažovať spoločné časti domu, obvodové murivá a základy domu ďalšími konštrukciami.

Do termínu ústneho pojednávania, doplnil do spisu podaním elektronicky doručeným dňa 18.03.2025, účastník konania – spoluvlastník bytového domu Mäsiarka 23 – Hlavná 64 v Košiciach Ing.arch. Peter Serfözö, Mäsiarska 23, Košice, „Odborný posudok projektovej dokumentácie“, ktorá je súčasťou spisu a súčasne požiadal, aby priložený posudok bol zahrnutý do predmetného spisu. Podľa názoru Ing.arch. Serföza je z tohto posudku možné jednoznačne potvrdiť, *„že vypracovaná projektová dokumentácia nie je zhotovená správne a nie je v súlade s požiadavkami zákona a vyhlášok“* a teda *„nemôže byť podkladom pre vydanie stavebného povolenia a kolaudačného rozhodnutia, nakoľko z povahy nezrovnalostí v projektovej dokumentácii vyplýva, že neboli správne posúdené podklady, ktoré bolo nevyhnutné doložiť k začatiu povoľovacieho konania a taktiež nebola potvrdená statická bezpečnosť a odolnosť stavby ako celku“*.

Pri ústnom pojednávaní uskutočnenom dňa 20.03.2025 stavebný úrad oboznámil prítomných účastníkov konania s predloženou žiadosťou, dokladmi a projektovou dokumentáciou, ktorá dokumentuje stavebné úpravy v byte č. 7 na 1. poschodí bytovom dome na ul. Mäsiarska 23 v Košiciach, ako aj s obsahom listín doručených stavebnému úradu pred termínom ústneho pojednávania, medzi nimi „Odborný posudok projektovej dokumentácie“, ktorý dňa 10.03.2025 spracoval Ing. Stanislav Plško, autorizovaný stavebný inžinier v odbore pozemných stavieb s číslom oprávnenia 6969*11. Okrem toho že bol „Odborný posudok projektovej dokumentácie“ doručený dňa 18.03.2025 elektronicky, jeho originál predložil účastník konania Ing. arch. Serfözö na pojednávaní ešte raz ako súčasť písomných pripomienok k prebiehajúcemu konaniu o dodatočnom povolení stavebných úprav a povoleniu užívania stavby, t.j. na pojednávaní boli podané pripomienky spolu s elaborátom „Odborný posudok projektovej dokumentácie“, ktorý spracoval Ing. Stanislav Plško, na objednávku Ing.arch. Serföza.

V predložených písomných pripomienkach účastník konania, Ing.arch. Serfözö vyjadruje názor, že *„stavebný úrad pokračovaním prerušeného konania priamo porušuje zákon“*, a to hneď v dvoch rovinách:

1. Účastník konania má za to, *„že odborný pracovník stavebného úradu s potrebným odborným vzdelaním a kvalifikáciou musí dokázať rozoznať, či stavebník do konania doložil, alebo nedoložil požadované obligatórne náležitosti“*. Podľa názoru účastníka konania sa tu jedná *„o potvrdenie súladu s cieľmi a zámermi územného plánovania a kontrolovaný statický výpočet s prijatím opatrení na zabezpečenie stability stavby ako celku, nakoľko sú súčasťou spisu aj dva samostatné a nezávislé statické posudky, v zmysle ktorých je akýkoľvek ďalší zásah do konštrukcie domu podmienený vypracovaním diagnostiky stavby, ako celku“*. Ďalej je účastník konania toho názoru,

že „okrem potvrdenia súladu s územným plánom má stavebný úrad požadovať záväzné stanovisko orgánu územného plánovania“ a tiež má stavebný úrad požadovať „Zmluvu o vstavbe, keďže z povahy stavebných úprav je zrejmé, že sa jedná o vstavbu“ a súhlas zvyšných spoluvlastníkov, nakoľko stavba priamo zasahuje do spoločných častí domu.

2. Podľa názoru účastníka konania „druhou rovinou protizákonného konania odborné nedostatky obsahu projektovej dokumentácie, ktoré je však zo strany stavebného úradu možné obhájiť zodpovednosťou samotného projektanta s potrebnou kvalifikáciou a okrúhlou pečiatkou, ktorý za správnosť projektovej dokumentácie preberá priamu zodpovednosť“. Preto účastník konania „zabezpečil a do spisu doložil odborný posudok predloženej projektovej dokumentácie, z ktorého vyplýva, že dokumentácia nie je vypracovaná správne a preto stavebný úrad prijíma nesprávne závery“.

V ďalšom sa pripomienky zaoberajú predloženou projektovou dokumentáciou stavby, ktorá nie je vypracovaná správne, podľa názoru účastníka konania, odvolávajúceho sa pritom na posudok uvedený vyššie, ktorý bol spracovaný na jeho objednávku k otázkam:

1. Je možné s ohľadom na platnú legislatívu výpočet celkovej podlahovej plochy považovať za správny a úplný, vzhľadom ku zhotovenej konštrukcii medzistropu?
2. Je možné s ohľadom na platnú legislatívu považovať priestory v byte za obytné priestory?
3. Ovplyňuje aktuálne platný územný plán možnosť realizácie vstavku v predmetnom byte, s ohľadom na jeho situovanie v mestskej pamiatkovej rezervácii?
4. Je statický posudok, ktorý tvorí súčasť projektovej dokumentácie, vypracovaný správne a v súlade so zákonom?

K otázke č.1 posudok o.i. uvádza „V zmysle predloženej projektovej dokumentácie boli realizáciou medzistropu vytvorené nové priestory, schopné samostatného užívania s vlastnými inštaláciami elektrorozvodov. Projektová dokumentácia označuje tieto priestory ako „priestor na odkladanie predmetov, oblečenia, spanie“ a priestor na odkladanie oblečenia“. Ďalej sa uvádza že „Predložená projektová dokumentácia rieši aj statické posúdenie vloženého stropu a potvrdzuje jeho statickú odolnosť pri úžitkovom zaťažení, ktoré boli tieto novovzniknuté priestory navrhnuté“ a „Je teda nepochybné, že stavebnými úpravami došlo k vytvoreniu nových miestností, pri ktorých je možné exaktne vypočítať ich podlahovú plochu“, preto technická správa projektovej dokumentácie „nesprávne uvádza v čl. 2 bod 2.1 Súhrnné požiadavky na priestory: podlahová plocha bytu pred stavebnými úpravami 47,42 m², Podlahová plocha bytu po stavebných úpravách 47,42 m². V závere sa konštatuje, že „podlahová plocha v je projektovej dokumentácii vypočítaná nesprávne, pretože nezahrňa všetky novovzniknuté priestory príslušenstva bytu“.

K otázke č.2 posudok, poukazuje a článok 8.3.2 Slovenskej technickej normy STN 73 4301, v ktorom sa určuje, že „svetlá obytných miestností musí mať minimálnu hodnotu 2 600 mm. Svetlá výška v obytných miestnostiach musí byť najmenej 2 400 mm. V predloženej projektovej dokumentácii však nemá (s výnimkou kúpeľne) žiadna z miestností, či už obytná miestnosť, alebo príslušenstvo bytu, svetlú výšku väčšiu než 2300“. Na základe toho konštatuje, že „v zmysle platnej legislatívy nie je možné žiaden z priestorov bytu považovať za obytnú miestnosť, nakoľko nespĺňa ani len požadovanú normovú hodnotu minimálnej svetlej výšky obytnej miestnosti. Zároveň je nutné doplniť aj svetelnotechnický posudok k potvrdeniu podmienok preslnenia obytných miestností“.

K otázke č.3 posudok o.i. vyberá z Územného plánu hospodársko-sídľenej aglomerácie Košice pre objekty v mestskej pamiatkovej rezervácii regulatív: Nevykonávať také stavebné úpravy

historických objektov, ktoré majú za cieľ zvýšiť ich bytovú kapacitu, ani nevykonávať také funkčné zmeny vo využívaní jednotlivých objektov, resp. ich priestorov, ktoré vyžadujú zvýšenie dopravnej záťaže v MPR oproti súčasnosti. V ďalšom tvrdí, že „Podľa predloženej projektovej dokumentácie sa v tomto prípade z jednoizbového bytu s výmerou pod 60 m² stal dvoizbový byt s výmerou nad 60 m², čo má priamy dopad na zvýšenie požadovaného počtu odstavných stojísk“ a v závere konštatuje, že „vykonané stavebné práce nie sú v súlade s cieľmi a zámermi územného plánovania v meste Košice“.

K otázke č.4 posudok o.i. uvádza, že „zodpovedný statik si správne splnil povinnosť, keď predložil výpočet posúdenia konštrukcie medzistropu“. Posúdenie vplyvu stavebných úprav na odolnosť a stabilitu nosných konštrukcií predmetného bytového domu, ktoré požadoval stavebný úrad a ktoré bolo doplnené vetou do záveru statického posudku, považuje spracovateľ posudku projektovej dokumentácie Ing. Plško, za „statický posudok vypracovaný v priamom rozpore so stavebným zákonom“. Poukazuje, že „v spisovom materiáli sa nachádza iný statický posudok, ktorého záver vyžaduje posúdenie stavby ako celku, vrátane posúdenia základových konštrukcií, pri prípadnej úprave vybudovaním medzistropu“ a na záver potvrdzuje, že „predložený statický posudok nie je dostačujúci, nakoľko nebol predložený v takej forme, aby bol kontrolovateľný stavebný zásah s ohľadom na statiku bytového domu ako celku“.

Na základe vyššieuvedeného účastník konania konštatuje že „vlastník ani po dvoch rokoch účelového ťaženia času“ nedoložil „relevantné podklady, ktoré by umožnili stavebnému úradu v zmysle platných zákonov udeliť dodatočné povolenia stavby a umožniť jej užívanie“ preto nie je podľa jeho názoru možné v konaní dodatočne stavbu povoliť a žiada stavebný úrad, aby nariadil odstránenie stavby.

V reakcii na uvedený vyššie „Odborný posudok projektovej dokumentácie“, predložil projektant stavby doc. Ing. Lopušniak. PhD. na pojednávaní „Dodatok“, ktorý v marci 2025 vypracoval Ing. Stanislav Labis, (bez podpisu a pečiatky spracovateľa) a ktorý nadväzuje na statický posudok predmetnej stavby.

K predloženému elaborátu „Odborný posudok projektovej dokumentácie“, ktorý dňa 10.03.2025 spracoval Ing. Stanislav Plško, autorizovaný stavebný inžinier v odbore pozemných stavieb s číslom oprávnenia 6969*11, stavebný úrad uviedol, že ho nemožno považovať za dôkaz – znalecký posudok (§ 34 správneho poriadku), keďže ho nevypracoval znalec v príslušnom odbore; „Odborný posudok projektovej dokumentácie“ však možno považovať za rovnocenný podklad ako predložená projektová dokumentácia – obidva dokumenty vypracovali odborne spôsobilé osoby - autorizovaní projektanti. Účastník konania Ing.arch. Serfözö k tomu uviedol, že „Odborný posudok projektovej dokumentácie“ predložil na podporu svojich tvrdení a zároveň upozornil na znenie § 5 ods. 6 písm. a) zákona 138/1992 Zb. o autorizovaných architektoch a autorizovaných stavebných inžinieroch. Ďalej uviedol, že predloženú projektovú dokumentáciu považuje za pokus o podvod a falšovanie úradných dokumentov a že projektanta stavby s dostatočným predstihom informoval o jej chybách. Výslovne upozornil na nesúlad predloženého statického posudku, požadovaného stavebným úradom na preukázanie stability domu ako celku, so zákonom požadovaným obsahom statického posudku (t.j. v zmysle ust. § 46 stavebného zákona v platnom znení). V rámci tohto konania si podľa svojho vyjadrenia Ing.arch. Serfözö háji svoje súkromné záujmy, pod ktorými má na mysli najmä statické poruchy vo svojom byte č. 6, ktorý priamo susedí s predmetným bytom č. 7 a ktoré sa objavili po realizácii stavebných úprav.

K tvrdeniam účastníka konania Ing.arch. Serföza zaujal stanovisko projektant predmetnej stavby doc.Ing. Martin Lopusniak, Phd., ktorý trvá na tom, že predložená projektová dokumentácia je v celom rozsahu vypracovaná správne, v súlade platnými právnymi predpismi.

Voči tvrdeniam uvedeným v pripomienkach Ing.arch. Serföza sa ohradil aj stavebník s tým, že všetky povinnosti si plnil v stanovených lehotách. Taktiež odmieta akýkoľvek súvis statických porúch na bytovom dome, uvádzaných v písomnostiach predložených v konaní, ako dôsledok realizovaných v jeho byte – ide o subjektívny názor suseda Ing.arch. Serföza; v bytovom dome boli v posledných rokoch realizované stavebné úpravy.

Účastník konania Ing.arch. Serfözo požiadal, aby v rámci miestneho zisťovania v tomto konaní boli vykonané kontrolné merania všetkých svetlých výšok všetkých miestností a porovnané s výkresovou dokumentáciou a v prípade zistenia nezrovnalostí, aby boli vykonané nevyhnutné kroky.

Zároveň upozornil, že v konaní súvisiacom s podnetom na prešetrovanie vzniknutého stavu požiadal o samostatné informácie o všetkých krokoch a postupoch z dôvodu hájenia súkromných záujmov. Stavebný úrad v konaní o podnete žiadateľovi nevyhovel, avšak poukazuje na to, že stavebný úrad jednotlivo a samostatne upozornil projektanta na vykonanie doplnenia v tomto konaní, aj keď ten o to nežiadal. Taktiež bližšie špecifikoval rozsah súkromných záujmov, ktoré háji v tomto konaní a ktorými sú:

1. Ochrana súkromného vlastníctva (poškodenie súkromného bytu)
2. Ochrana vlastného majetku v spoluvlastníctve (oprava spoločných častí je hradená aj z jeho príspevku)
3. Ochrana finančnej hodnoty súkromnej nehnuteľnosti (prípadné zníženie počtu podielov na spoločných častiach znižuje hodnotu jeho súkromných bytov)
4. Vlastná bezpečnosť a stabilita stavby.

Ohľadom pokračovania v konaní o dodatočnom povolení predmetnej stavby stavebným úradom stavebný úrad konštatoval, že vzhľadom na rozsah a charakter povoľovanej stavby, považoval podklady doložené v konaní (projektovú dokumentáciu vypracovanú odborné spôsobilými osobami, ako aj stanoviská dotknutých orgánov) za dostatočné na posúdenie či stavba nie je v rozpore s verejnými záujmami, preto pokračoval v konaní.

Vo veci predloženého Dodatku z marca 2025 k statickému posudku, ktorý je súčasťou projektovej dokumentácie stavby a ktorý bol predložený na ústnom pojednávaní uskutočnenom dňa 20.03.2025 bez podpisu a pečiatky jeho spracovateľa, bude tento opatrený podpisom a pečiatkou spracovateľa v lehote 3 pracovných dní.

Pri následnom miestnom zisťovaní v predmetnom konaní, vykonanom po ústnej časti pojednávania dňa 20.03.2025, boli bežným dĺžkovým meradlom namerané svetlé výšky v miestnostiach predmetného bytu:

- izba - výška od podlahy po podhl'ad - 2,20 m
- výška hornej časti – nad vloženou konštrukciou – 2,0 m
- kuchyňa a izba – dolná časť (t.j. pod vloženou konštrukciou) – 2,28 m
- horná časť (t.j. nad vloženou konštrukciou) - 2,20 m
- predsieň – 2,11 m
- kúpeľňa – 3,25 m, čo bolo zaznamenané v zápisnici z miestneho zisťovania.

Oproti hodnotám svetlých výšok, uvedeným v predloženej projektovej dokumentácii boli zistené rozdiely, ktoré boli projektantom stavby v projektovej dokumentácii opravené dňa 23.07.2025, pričom následne bolo zo strany stavebného úradu účastníkom konania oznámené doplnenie podkladov listom zo dňa 07.08.2025.

V lehote 3 pracovných dní odo dňa ústneho pojednávania a miestneho zisťovania t.j. dňa 24.03.2025, bol stavebnému úradu predložený Dodatok k statickému posudku predmetnej stavby, ktorý dňa 19.03.2025 vypracoval Ing. Ladislav Labis, PhD., opatrený pečiatkou a podpisom spracovateľa, ktorý bol prejednaný pri ústnom pojednávaní.

Zástupca stavebníka spoločnosť LS legal, s.r.o., advokátska kancelária, Krivá 21, Košice, doručil dňa 09.07.2025 stavebnému úradu písomné stanovisko k Zápisnici zo dňa 20.03.2025 a vzneseným pripomienkam, v ktorom sú o.i. uvedené dôvody, základe ktorých, pri posudzovaní či „stavbu s názvom Byt č. 7 – stavebné úpravy, Mäsiarska 23 v Košiciach na pozemkoch KN-C parc. č. 66/1, 66/2, 66/3 a 66/5 v k.ú. Stredné Mesto (ďalej len galéria)“ možno považovať za samostatnú miestnosť, sa v závere konštatuje, že:

1. galéria nespĺňa požiadavky na obytnú miestnosť,
2. galériu nemožno klasifikovať, ako príslušenstvo bytu,
3. galériu nemožno ju započítať do podlahovej plochy a
4. galéria nepredstavuje vstavbu ani nadstavbu. V súvislosti s „Odborným posudkom projektovej dokumentácie zo dňa 10.03.2025“, doloženým do konania účastníkom konania je toho názoru, že sa nejedná o znalecký posudok v zmysle § 36 správneho poriadku a správny orgán nie je povinný nechať vypracovávať osobitný znalecký posudok kvôli doloženiu „Odborného posudku projektovej dokumentácie“, pretože v ňom uvedené závery sú len „vyjadrením účastníka sporu“ a nie sú to závery znaleckého posudku, na podklade ktorého by mal správny orgán rozhodnúť.

Taktiež projektant predmetnej stavby, Doc.Ing. Martin Lopušniak, PhD., doručil stavebnému úradu dňa 23.07.2025 svoje stanovisko k predloženému Odbornému posudku projektovej dokumentácie, podľa jednotlivých bodov, v ktorých uviedol dôvody na základe ktorých:

1. výpočet podlahovej plochy považuje za správny,
2. má za to, že priestory v byte sú obytnými miestnosťami,
3. stavebné úpravy nie sú v rozpore s cieľmi a zámermi územného plánovania v meste Košice a
4. statický posudok je vypracovaný adekvátne k rozsahu a významu stavby.

Doklady o výsledkoch predpísaných skúšok a revízie správny boli stavebnému úradu doručené dňa 06.08.2025.

Na základe toho stavebný úrad listom č. MK/A/2025/08726-14/I/BUN zo dňa 07.08.2025 upovedomil účastníkov konania a dotknuté orgány verejnou vyhláškou o doplnení podkladov pre rozhodnutie a za účelom oboznámenia sa a možnosti vyjadrenia sa k doplneným podkladom určil lehotu 7 pracovných dní odo dňa doučenia oznámenia.

Verejná vyhláška bola úradnej tabuli tunajšieho stavebného úradu vyvesená dňa 08.08.2025 a zvesená dňa 25.08.2025, na internetovej stránke mesta Košice uverejnená v dňoch 08.08.2025 a zvesená dňa 25.08.2025 a informatívne na mestskej časti Košice Staré Mesto vyvesená dňa 14.08.2025 a zvesená dňa 30.08.2025.

V stanovenej lehote dňa 02.09.2025 doručil pripomienky k dodatočnému povoleniu stavby účastník konania Ing.arch. Serfözö ktorými poukazuje na:

1. Rozpor v projektovej dokumentácii, keďže podľa názoru účastníka konania: *„projektová dokumentácia predložená stavebníkom jednoznačne označuje novovzniknuté priestory vložení medzistropu výlučne ako „miestnosti“, či „priestory“. Projektant v konaní stál za správnosťou dokumentácie. Následne, po mojej námietke vznesenej na ústnom pojednávaní, bolo dodatočne predložené vyjadrenie, že tieto priestory nie sú miestnosťami, čo je však v priamom rozpore s pôvodnou dokumentáciou. Takýto postup projektanta považujem za účelové a zavádzajúce konanie, ktoré znemožňuje objektívne posúdenie stavby a skutkového stavu“.*
2. Neoprávnené narábanie s pojmom „galéria“, ktorý používa dodatočne predložené právne stanovisko stavebníka odvolávajúce sa na české právne predpisy a ktorý sa v pôvodnej dokumentácii vôbec nenachádza. Účastník konania uvádza, že *„V projektovej dokumentácii sa výslovne uvádza, že ide o miestnosti, či priestory slúžiace ako sklad bytu, a podľa jeho názoru sa „teda sa jedná o príslušenstvo bytu, ktoré zvyšuje podlahovú plochu bytu. Pojem „galéria“ predstavuje diametrálne odlišný konštrukčný prvok a dodatočne predložená argumentácia práve týmto konštrukčným prvkom je len dôkazom, že stavebník, projektant aj právny zástupca sú si plne vedomí, že medzistrop, ktorý vytvoril nové priestory a miestnosti (presne tak ako je to uvedené v projektovej dokumentácii) automaticky znamenajú zvýšenie podlahovej plochy, čo pri pojme „galéria“ neplatí.“*
3. Absencia riadneho statického posúdenia. Podľa účastníka konania stavebný úrad uložil povinnosť predložiť statický posudok, čo projektant splnil jedinou vetou. Podľa názoru účastníka vetné konštatovanie projektanta je v priamom rozpore s požiadavkou stavebného zákona.
4. Nezákonnosť začatia a vedenia konania. Podľa názoru stavebníka, stavebný úrad postupoval v rozpore so zákonom, keď začal konanie bez toho, aby mal k dispozícii základné náležitosti akými sú revízne správy elektrických, plynových zariadení a komínov, ktoré boli doložené s niekoľkomesačným oneskorením.
5. Opomenutie môjho dôkazného návrhu. Účastník konania uvádza, že už v pôvodnom konaní doložil odborný posudok projektovej dokumentácii, ktorý stavebný úrad nevyhodnotil ako dôkaz, čo je v rozpore s § 34 ods. 1 a 2 a § 36 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní, keďže ním predložený posudok podmienky týchto ustanovení.
6. Ohrozenie môjho vlastníctva a bezpečnosti domu. V byte, ktorého je účastník konania vlastníkom a ktorý priamo susedí s predmetným bytom už došlo k vzniku prasklín na nosných múroch. Podľa názoru účastníka nie je možné objektívne overiť, či tieto poškodenia súvisia s realizovanou stavbou, keďže statický posudok, ktorý mal stavebník doložiť, je nekontrolovateľný a nedostatočný.

Preto účastník konania navrhuje, aby stavebník neprijal vyjadrenia projektanta a právnik stavebníka ako hodnoverné, vyhodnotil ním predložený odborný posudok ako dôkaz podľa § 34 ods. Správneho poriadku, konanie zastavil a zároveň nariadil odstránenie nepovolenej stavby podľa § 88 stavebného zákona, aby stavebný úrad nariadil znalecké dokazovanie, ktoré jednoznačne potvrdí či vyvráti navýšenie podlažnej plochy bytu subsidiárne, a by nariadil nezávislé statické posúdenie vplyvu stavby na bytový dom ako celok.

Listom doručeným stavebnému úradu dňa 13.11.2025 zástupca stavebníka spoločnosť *LS Legal, s.r.o., advokátska kancelária*, predložil stanovisko k Pripomienkam k dodatočnému povoleniu stavby zo dňa 02.09.2025.

K vzneseným námietkam a pripomienkam a písomnostiam doloženým v priebehu konania stavebný úrad uvádza:

Podľa § 34 správneho poriadku:

1. Na dokazovanie možno použiť všetky prostriedky, ktorými možno zistiť a objasniť skutočný stav veci a ktoré sú v súlade s právnymi predpismi.
2. Dôkazmi sú najmä výsluchy svedkov, znalecké posudky, listiny a ohliadka.
3. Účastník konania je povinný navrhnuť na podporu svojich tvrdení dôkazy, ktoré sú mu známe.
4. Vykonávanie dôkazov patrí správneho orgánu.
5. Správny orgán hodnotí dôkazy podľa svojej úvahy, a to každý dôkaz jednotlivo a všetky dôkazy v ich vzájomnej súvislosti.
6. Skutočnosti všeobecne známe alebo známe správneho orgánu z úradnej činnosti netreba dokazovať.

V zmysle platného Územného plánu Hospodársko sídelnej aglomerácie Košice (ÚP HSA Košice), v znení zmien a doplnkov č. 19/2021 (prijatých uznesením mestského zastupiteľstva č. 1103 zo dňa 09.09.2022), ktoré sú účinné od 06.10.2022, v Mestskej pamiatkovej rezervácii (MPR) nevykonávať také funkčné zmeny vo využívaní jednotlivých objektov, resp. ich priestorov, ktoré vyžadujú zvýšenie dopravnej záťaže v území MPR oproti súčasnosti.

Podľa § 43b stavebného zákona:

- ods. 4 Byt je obytná miestnosť alebo súbor obytných miestností s príslušenstvom usporiadaný do funkčného celku s vlastným uzavretím, určený na trvalé bývanie
- ods. 5 Obytná miestnosť je miestnosť, ktorá svojím stavebnotechnickým riešením a vybavením spĺňa podmienky na trvalé bývanie
- ods. 6 Príslušenstvo bytu na účely tohto zákona sú miestnosti, ktoré plnia komunikačné, hospodárske alebo hygienické funkcie bytu.

Vychádzajúc z uvedeného ustanovenia § 34 správneho poriadku, podanie Spoločenstva vlastníkov bytov a nebytových priestorov MUH, ktoré bolo stavebnému úradu elektronicky doručené dňa 29.07.2024 nie je možné v tomto konaní akceptovať, keďže v zmysle ustanovení §59 a §78 stavebného zákona, Spoločenstvo vlastníkov bytov a nebytových priestorov MUH, ani osoba jeho predsedu, nie je účastníkom predmetného konania. Spoločenstvo vlastníkov bytov a nebytových priestorov MUH sa postavenia účastníka konania nedomáhalo a preto nie je oprávnené v tomto konaní uplatňovať procesné práva, ktoré prináležia iba účastníkovi konania.

Stavebný úrad sa zoberal predloženými listinami, pre možnosť, že tieto prispejú k zisteniu a objasneniu stavu veci a konštatuje, že zo záverov listín (Inžinierskogeologický posudok, ktorý vypracoval Ing. Zoltán Spišák dňa 05.12.2008 a Vyjadrenie statika, ktoré vypracoval Ing. Viktor Bauer v 07/2024), ktoré sú priložené k podaniu zo dňa 29.07.2024, nevyplýva, že je neprípustné zaťažovať spoločné časti domu, obvodové murivá a základy domu ďalšími konštrukciami, ako to tvrdí Spoločenstvo vlastníkov bytov a nebytových priestorov MUH v samotnom podaní.

Z účastníkov konania uplatnil písomné námietky a pripomienky, doručené a prejednané na pojednávaní dňa 20.03.2025, len účastník konania Ing.arch. Peter Serfözö, Mäsiarska 23, Košice, podľa ktorých považuje konania stavebného úradu za nezákonné dôvodov:

1. Prvým dôvodom je, že podľa názoru účastníka konania stavebník nedoložil obligatórne náležitosti projektovej dokumentácie, objektívne ani ich doložiť nedokáže a *odborný pracovník stavebného úradu s potrebným odborným vzdelaním a kvalifikáciou musí dokázať*

rozoznať, či stavebník do konania doložil, alebo nedoložil požadované obligatórne náležitosti. Ďalej, že neboli doložené: potvrdenie súladu s cieľmi a zámermi územného plánovania, kontrolovateľný statický výpočet s prijatím opatrení na zabezpečenie stability stavby ako celku, ani záväzné stanovisko orgánu územného plánovania. Podľa názoru účastníka z povahy stavebných úprav je zrejmé, že sa jedná o vstavbu, k realizácii ktorej je potrebné priložiť Zmluvu o vstavbe a súhlas zvyšných spoluvlastníkov, nakoľko stavba zasahuje do spoločných častí domu, či už nosných obvodových stien, alebo rozvodov inštalácií vo vlastníctve všetkých spoluvlastníkov a preto stavebný úrad priamo porušuje zákon, keď pokračuje v konaní bez ich predloženia.

K bodu 1 námietky stavebný úrad konštatuje, že v konaní sú účastníci konania oprávnení chrániť svoje subjektívne práva; hodnotenie či k predmetnej žiadosti boli predložené požadované náležitosti, na základe ktorých bolo možné posúdenie či stavba nie je v rozpore s verejnými záujmami chránenými týmto zákonom a osobitnými predpismi, patrí stavebnému úradu, nie účastníkom konania. Pripomienky uvedené účastníkom konania stavebný úrad považuje za hodnotenie rozsahu a obsahu podkladov, ktorých vymedzenie patrí stavebnému úradu, nie za ochranu jeho subjektívnych práv. Už samotný fakt, že stavebný úrad oznámil začatie konania svedčí o tom, že stavebný úrad považoval náležitosti podanej žiadosti o dodatočné povolenie predmetnej stavby, vzhľadom na jej druh, účel a verejné záujmy chránené stavebným zákonom a osobitnými predpismi, ktoré budú stavbou dotknuté, za dostatočné.

Pri určovaní okruhu orgánov, ktoré posudzujú súlad stavby z pohľadu nimi chránených záujmov, stavebný úrad vychádzal z rozsahu a charakteru stavby deklarovaných v projektovej dokumentácii, ktorá bola k žiadosti o.i. predložená a ktorú vypracovali odborne spôsobilé osoby v jednotlivých odboroch. Jej predmetom sú stavebné úpravy realizované v byte č. 7 na 1. poschodí v bytovom dome na ul. Mäsiarska 23 v Košiciach, ktorý je kultúrnou pamiatkou nachádzajúcou sa na území Mestskej pamiatkovej rezervácie Košice (MPR). Uskutočnenými úpravami predmetného bytu: v priestore pôvodnej kuchyne bola vytvorená izba a vložený medzistrop so schodiskom, na ktorom bol vytvorený priestor na odkladanie vecí, v obytnej miestnosti bola vytvorená časť s kuchynským kútom a vložený medzistrop so schodiskom, na ktorom vznikol priestor na odkladanie vecí a spanie pre majiteľa, v predsieni bol vložený nepochôdzny medzistrop, ktorý slúži na odkladanie vecí z rebríka; miestnosť kúpeľne sa nemenila. Vložením medzistropov drevenej konštrukcie spodná časť izieb nie je uzatvorená od ich hornej časti, keďže od vonkajších obvodových stien izieb je medzistrop odsadený. Už na základe tejto skutočnosti priestor nad medzistropom nemožno hodnotiť ako samostatnú miestnosť, či už obytnú miestnosť alebo miestnosť príslušenstva bytu v zmysle definícií uvádzaných stavebným zákonom, vytvorenie ktorej by menilo požiadavky na preukázanie súladu stavby s verejnými záujmami a výmera ktorej by zvyšovala podlahovú plochu jestvujúceho bytu. Tzn. byt má aj po realizovaných stavebných úpravách rovnakú podlahovú plochu a slúži na rovnaký účel ako v pôvodnom stave. To značí, že sa nezvyšujú nároky na odstavné a parkovacie stojiská, nemení sa funkcia bytu oproti pôvodnému stavu. Z toho vyplýva, že z hľadiska súladu predmetnej stavby s cieľmi a zámermi územného plánovania sa nevykonáva taká funkčná zmena v jej využívaní, ktorá vyžaduje zvýšenie dopravnej záťaže v území MPR oproti súčasnosti. Preto predkladanie záväzného stanoviska orgánu územného plánovania v predmetnom konaní nie je dôvodné.

Stavebnými úpravami, ktoré prebehli vo vnútri predmetného bytu, sa nemenia podmienky na jeho preslnenie, keďže predmetné úpravy nezahŕňajú realizáciu vonkajších prekážok, ktoré by bránili resp. menili jestvujúci prístup slnečného žiarenia do osvetľovacích otvorov bytu. Budova v ktorej sa nachádza predmetný byt je kultúrnou pamiatkou nachádzajúcou sa na území MPR, preto boli realizované stavebné úpravy posúdené Krajským pamiatkovým úradom Košice a riešenie protipožiarnej bezpečnosti bolo posúdené Okresným riaditeľstvom Hasičského

a záchranného zboru v Košiciach. Záväzné stanoviská dotknutých orgánov nie sú záporné ani protichodné.

Ako to vyplýva z predloženej projektovej dokumentácie, drevená konštrukcia medzistropu je kotvená do zvislých nosných múrov, ktoré sú súčasťou spoločných častí predmetného bytového domu. To značí, že nosné murivo sa využíva na ten účel, na ktorý je určené a to na prenos zaťaženia zo stavby. Z uvedených dôvodov je stavebný úrad názoru, že predmetné úpravy nie sú v rozpore s ustanoveniami stavebného zákona a jeho vykonávacích predpisov a nie sú nimi obmedzené vlastnícke alebo iné práva účastníkov predmetného konania.

Na základe uvedeného námietke, obsiahnutej v bode 1, nebolo vyhovené.

2. Druhým dôvodom protizákonného konania podľa Ing.arch. Serföza sú *odborné nedostatky obsahu projektovej dokumentácie, ktoré je však zo strany stavebného úradu možné obhájiť zodpovednosťou samotného projektanta s potrebnou kvalifikáciou a okrúhlou pečiatkou, ktorý za správnosť projektovej dokumentácie preberá priamu zodpovednosť*, preto účastník konania na podporu svojich tvrdení predložil „Odborný posudok projektovej dokumentácie“, ktorý dňa 10.03.2025 spracoval Ing. Stanislav Plško, autorizovaný stavebný inžinier v odbore pozemných stavieb s číslom oprávnenia 6969*II, na objednávku účastníka konania k otázkam:

1. Je možné s ohľadom na platnú legislatívu výpočet celkovej podlahovej plochy považovať za správny a úplný, vzhľadom ku zhotovenej konštrukcii medzistropu?
2. Je možné s ohľadom na platnú legislatívu považovať priestory v byte za obytné priestory?
3. Ovplyvňuje aktuálne platný územný plán možnosť realizácie vstavku v predmetnom byte, s ohľadom na jeho situovanie v mestskej pamiatkovej rezervácii?
4. Je statický posudok, ktorý tvorí súčasť projektovej dokumentácie, vypracovaný správne a v súlade so zákonom?

V „Odbornom posudku projektovej dokumentácie“, jeho autor so zdôvodnením konštatuje k jednotlivým otázkam že:

1. *podlahová plocha je v projektovej dokumentácii vypočítaná nesprávne, pretože nezahŕňa všetky novovzniknuté priestory príslušenstva bytu*
2. *v zmysle platnej legislatívy nie je možné žiaden z priestorov bytu považovať za obytnú miestnosť, nakoľko nespĺňa ani len požadovanú normovú hodnotu minimálnej svetlej výšky obytnej miestnosti. Zároveň je nutné doplniť aj svetelnotechnický posudok k potvrdeniu splnenia podmienok preslnenia obytných miestností.*
3. *je možné potvrdiť, že vykonané stavebné práce nie sú v súlade s cieľmi a zámermi územného plánovania v meste Košice tak, ako si to vyžaduje platná legislatíva.*
4. *Je možné potvrdiť, že predložený statický posudok nie je dostačujúci, nakoľko nebol predložený v takej forme, aby bol kontrolovateľný stavebný zásah s ohľadom na statiku objektu bytového domu ako celku.*

V ďalšom účastník konania, odvolávajúc sa na posudok uvedený vyššie, konštatuje že projektová dokumentácia nie je vypracovaná správne, že stavebník nedoložil „*relevantné podklady, ktoré by umožnili stavebnému úradu v zmysle platných zákonov udeliť dodatočné povolenia stavby a umožniť jej užívanie*“ preto nie je podľa jeho názoru možné v konaní dodatočne stavbu povoliť a žiada stavebný úrad, aby nariadil odstránenie stavby.

K bodu 2 námietok stavebný úrad už v zápisnici z ústneho pojednávania uviedol, že predložený „Odborný posudok projektovej dokumentácie“, vypracovaný Ing. Stanislavom Plškom, autorizovaným stavebným inžinierom v odbore pozemných stavieb, podľa názoru

stavebného úradu nie je možné považovať za znalecký posudok, ktorý možno použiť ako dôkazný prostriedok v zmysle § 34 správneho poriadku a ktorý vypracováva znalec.

Oprávnenie projektanta vykonávať odborné činnosti vo výstavbe, vyplývajúce z ust. § 5 ods. 6 písm. a) zákona 138/1992 Zb. o autorizovaných architektoch a autorizovaných stavebných inžinieroch, na ktoré upozornil účastník konania Ing.arch. Peter Serfözö, nie sú oprávnením vypracovávať znalecké posudky projektových dokumentácií, ktoré pre konania podľa stavebného zákona vypracoval iný oprávnený projektant. Predložený „Odborný posudok projektovej dokumentácie“ o.i. posudzuje resp. hodnotí aj takú časť predloženej projektovej dokumentácie, vypracovanie ktorej, podľa použitej autorizačnej pečiatky, nespadá do rozsahu oprávnení jeho spracovateľa, keďže Ing. Stanislav Plško, je autorizovaným stavebným inžinierom v odbore pozemných stavieb. Vo svojom „Odbornom posudku projektovej dokumentácie“ posudzuje o.i. statický posudok, ktorý je súčasťou predloženej projektovej dokumentácie stavby, vypracovaný Ing. Ladislavom Labisom, PhD., autorizovaným stavebným inžinierom v odbore statika stavieb (č. oprávnenia 5903*I3), t.j. spracovateľ „Odborného posudku projektovej dokumentácie“ posudzuje činnosť, na ktorú, podľa použitej autorizačnej pečiatky, nie je oprávnený.

Z uvedených dôvodov závery „Odborného posudku projektovej dokumentácie“ vypracovaného Ing. Stanislavom Plškom, autorizovaným stavebným inžinierom v odbore pozemných stavieb, nemožno hodnotiť ako dôkaz o chybne vypracovanej projektovej dokumentácii predloženej v predmetnom konaní, na podklade ktorého by boli zistené také skutočnosti, na základe ktorých by stavebný úrad mal nariadiť odstránenie stavby.

Skutočnosti, z ktorých stavebný úrad vychádzal pre posudzovanie predmetnej stavby z pohľadu jej vplyvu na okolie ako aj na verejné záujmy chránené stavebným zákonom a osobitnými predpismi sú uvedené v odôvodnení bodu 1 námietok. Pri tomto jednom z podstatných faktov bolo, že vložené medzistropy neuzatvárajú izby, teda z jednej izby nevytvárajú dve samostatné izby resp. miestnosti. Priestory na medzistropoch sú vytvorené v rámci izby, slúžia vo všeobecnosti ako odkladací priestor vecí užívateľa bytu a nie sú samostatnou obytnou miestnosťou ani samostatnou miestnosťou príslušenstva bytu, ktorých plocha by sa započítavala do podlahovej plochy bytu. Statický posudok obsahuje statický výpočet konštrukcie medzistropu (uvádza to aj „Odborný posudok projektovej dokumentácie“ predložený účastníkom konania), t.j. preukázanie mechanickej odolnosti stavby, ktorou sú stavebné úpravy predmetného bytu, je podložené statickým výpočtom. Posúdenie vplyvu predmetných stavených úprav na odolnosť a stabilitu nosných konštrukcií predmetného bytového domu formou akú zvolil projektant statiky, vzhľadom na rozsah a charakter stavby, možno považovať za dostatočnú.

Na základe uvedeného je stavebný úrad názoru, že doložené podklady sú dostatočné a relevantné a na ich podklade je možné udelenie dodatočného povolenia stavby a umožnenie jej užívania. T.j. námietke vo veci nariadenia odstránenia predmetnej stavby nebolo vyhovené.

Ďalšími námietkami a pripomienkami, uvedenými do zápisnice z ústneho pojednávania uskutočneného dňa 20.03.2025, účastník konania Ing.arch. Serfözö bližšie špecifikoval rozsah súkromných záujmov, ktoré v chráni v tomto konaní:

1. Ochrana súkromného vlastníctva, ktorou je mienené najmä vznik statických trhlín v byte č. 6 vo vlastníctve účastníka konania, ktorý priamo susedí s predmetným bytom č. 7a ktoré sa podľa vyjadrenia účastníka konania objavili po realizácii úprav
2. Ochrana vlastného majetku v spoluvlastníctve, keďže oprava spoločných častí bytového domu je hradená aj z jeho príspevku.

3. Ochrana finančnej hodnoty súkromnej nehnuteľnosti, keďže prípadné zníženie počtu podielov na spoločných častiach priamo znižuje hodnotu jeho súkromného bytu.
4. Vlastná bezpečnosť a stabilita stavby.

Stavebný úrad k námietkam a pripomienkam, uvedeným do zápisnice z ústneho pojednávania, uvádza:

K bodom 1., 2., 3.: V súvislosti poškodením bytu č. 6 vo vlastníctve účastníka konania a opravami spoločných častí bytového domu stavebný úrad uvádza, že vo veci spôsobovania škody na majetku nie je vecne príslušný konať a to ani v súvislosti so stavbami, ktoré povoľuje; podobne ochrana finančnej hodnoty súkromnej nehnuteľnosti – súkromného bytu, vplyvom prípadného zníženia počtu podielov, nie je vo vecnej príslušnosti stavebného úradu. Účastník konania sa môže domáhať ochrany uvedených práv súdnou cestou. Na základe toho uvedeným námietkam nebolo nevyhovené.

K bodu 4.: Vychádzajúc zo záverov statického posudku predmetnej stavby zo dňa 31.01.2024 a jeho doplnku zo dňa 19.03.2025 vypracovaných Ing. Ladislavom Labisom, PhD., autorizovaným stavebným inžinierom v odbore statika stavieb „*predmetné úpravy sú bezpečné a nenarúšajú celkovú statiku a stabilitu objektu*“. „*Priťaženie základových konštrukcií jestvujúceho objektu vplyvom vytvorenia medzistropu v byte Ing. Tarnoczyho je zanedbateľné a v žiadnom prípade nenaruší statiku a stabilitu predmetného objektu ako celku*“. Na základe uvedeného možno konštatovať, že námietke bolo vyhovené, keďže boli doložené dostatočne relevantné podklady z ktorých vyplýva, že bezpečnosť a stabilita, či už predmetnej stavby alebo predmetného bytového domu, nebude narušená.

V stavebnom konaní, obdobne ako v ďalších konaniach vedených podľa stavebného zákona, platí koncentračná zásada. To znamená, že po termíne určenom stavebným úradom sa na pripomienky a námietky účastníkov konania neprihliada a stanoviská dotknutých orgánov, ktoré sa nevyjadrili, sa považujú za kladné. Stavebný úrad musí zainteresované subjekty na túto skutočnosť písomne upozorniť a jednoznačne určiť lehotu na uplatnenie ich pripomienok a námietok.

Stavebným zákonom určené náležitosti stavebný úrad splnil tým, že písomnom oznámení o začatí konania o dodatočnom povolení stavby, doručovanom verejnou vyhláškou, upozornil účastníkov konania a dotknuté orgány, že svoje námietky a pripomienky môžu uplatniť najneskôr pri ústnom pojednávaní, inak k nim nebude prihliadnuté, že na pripomienky a námietky, ktoré boli alebo mohli byť uplatnené v územnom konaní alebo pri prerokovaní územného plánu zóny, sa neprihliada a že stanoviská dotknutých orgánov, ktoré sa nevyjadrili v stanovenej lehote, sa považujú za kladné.

Preto stavebný úrad na stanoviská účastníkov konania uplatnené po ústnom pojednávaní v predmetnom konaní, neprihliada a nepovažuje ich za podklady pre vydanie tohto rozhodnutia. Avšak o ich doložení do konania po uskutočnení ústneho pojednávania oboznámil účastníkov konania a dotknuté orgány.

Pripomienky účastníka konania Ing.arch. Serföza uplatnené podaním zo dňa 02.09.2025 na základe oznámenia o doplnení podkladov, smerujú voči stanoviskám projektanta a zástupcu stavebníka predloženým po ústnom pojednávaní. Tiež ich obsah hodnotí rozsah a obsah

podkladov pre predmetné konanie podobne, ako účastníkom konania uplatnené námietky a pripomienky v konaní, vid' sú vyhodnotené vyššie.

K škodami vzniknutými na vlastníctve účastníka konania, vznikom prasklín na nosných múroch v jeho byte, priamo susediacom s predmetným bytom, sa zoberajú námietky č. 1., 2. a 3. uplatnené účastníkom konania pri ústnom pojednávaní; stavebný úrad sa nimi taktiež zaoberal vyššie.

Ostatní účastníci konania v stanovenej lehote nevzniesli voči predmetnej stavbe a jej užívaniu žiadne námietky a pripomienky.

K žiadosti boli primerane k povahe a rozsahu stavby doložené potrebné doklady, projektová dokumentácia stavby a vyjadrenia dotknutých orgánov:

- list vlastníctva č. 11341 zo dňa 01.08.2025
- kópia katastrálnej mapy
- plnomocenstvo zo dňa 12.07.2023 (LS legal, s.r.o.)
- dohoda o plnomocenstve zo dňa 22.2.2024 (AIP projekt, s.r.o.)
- záväzné stanovisko Krajského pamiatkového úradu Košice č. Z-PUSR-041972/2024/AL,VA zo dňa 20.05.2024 a zápisnica zo dňa 04.01.2025 z prerokovania doplnenia projektovej dokumentácie
- stanovisko Okresného riaditeľstva Hasičského a záchranného zboru v Košiciach, č. ORHZ-KE4-2024/01071-002 zo dňa 21.10.2024
- revízia správa elektrického zariadenia zo dňa 6.9.2021
- správa o odbornej prehliadke a skúške plynového zariadenia zo dňa 23.8.2024 (prevádzková)
- potvrdenie o vykonaní čistenia a kontroly komína alebo dymovodu č. 2024362 zo dňa 10.10.2024
- protokol o preventívnej servisnej prehliadke plynového spotrebiča zo dňa 12.09.2020

Stavebný úrad v rámci konania skúmal, či dodatočné povolenie stavby a jej užívania nie je v rozpore s verejnými záujmami, so starostlivosťou o životné prostredie, so všeobecnými technickými požiadavkami na výstavbu a so stanoviskami dotknutých orgánov.

V priebehu konania neboli nezistené dôvody, ktoré by bránili dodatočnému povoleniu predmetnej stavby a jej užívaniu, vyjadrenia dotknutých orgánov nie sú záporné ani protichodné a ich podmienky boli zahrnuté do podmienok tohto rozhodnutia

Uskutočnením a užívaním stavby nie sú ohrozené verejné záujmy ani neprimerane obmedzené, či ohrozené práva a právom chránené záujmy účastníkov konania.

Podľa § 84 ods. 4 písm. b) zákona č. 25/2025 Z.z. Stavebný zákon a o zmene a doplnení niektorých zákonov (stavebný zákon) doterajšie predpisy v znení účinnom do 31. marca 2025 sa použijú na vybavenie konania začatého na stavebnom úrade do 31. marca 2025 na žiadosť stavebníka.

Na základe týchto skutočností stavebný úrad rozhodol tak, ako je to uvedené vo výrokovej časti tohto rozhodnutia.

Toto rozhodnutie je podľa § 69 ods. 2 a § 82 ods. 6 stavebného zákona oznámené verejnou vyhláškou a musí byť vyvesené na úradnej tabuli správneho orgánu a webovom sídle www.kosice.sk po dobu 15 dní. Posledný deň je tejto lehoty je dňom doručenia.

Poučenie

Proti tomuto rozhodnutiu možno podľa § 54 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní v znení neskorších predpisov podať odvolanie do 15 dní odo dňa doručenia na Mesto Košice, pracovisko Košice - Staré Mesto, Hviezdoslavova 7, Košice. Toto rozhodnutie je preskúmateľné súdom až po vyčerpaní riadnych opravných prostriedkov.

Ing. Iveta Kramárová
poverená zastupovaním
vedúceho oddelenia stavebného úradu

e-dokument bol podpísaný kvalifikovanou elektronickou pečaťou

Doručí sa

1. AIP projekt, s.r.o., so sídlom Letná 10, Košice
2. LS Legal, s.r.o., Krivá 21, Košice
3. Účastníci konania - vlastníci predmetných pozemkov a stavby (meštiansky dom Mäsiarska 23 v Košiciach) a osoby, ktoré majú k predmetným pozemkom a stavbe iné práva, ak ich vlastnícke a iné práva k týmto pozemkom a stavbe môžu byť rozhodnutím priamo dotknuté; projektant v časti, ktorá sa týka projektu, formou verejnej vyhlášky v zmysle § 69 ods. 2 a § 82 ods. 6 stavebného zákona.

Na vedomie

1. Mestská časť Košice – Staré Mesto, Hviezdoslavova 7, Košice + informatívna verejná vyhláška
2. Krajský pamiatkový úrad Košice, hlavná 25, Košice
3. OR Hasičského a záchranného zboru Košice, Požiarnická 4, Košice

Informácie o spracúvaní osobných údajov podľa článku 13 Nariadenia Európskeho parlamentu a Rady (EÚ) 2016/679 o ochrane fyzických osôb pri spracúvaní osobných údajov a o voľnom pohybe takýchto údajov a zákona NR SR č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov sú zverejnené na webovom sídle prevádzkovateľa www.kosice.sk a na úradnej tabuli v priestoroch prevádzkovateľa.

POTVRDENIE

Toto rozhodnutie má podľa § 69 ods. 2 a § 82 ods. 6 zákona číslo 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku /stavebný zákon/ v znení neskorších predpisov povahu **verejnej vyhlášky** a musí byť vyvesené na úradnej tabuli mestskej časti **po dobu 15 dní**.

Po uplynutí tejto lehoty a vyznačení dátumu zvesenia je potrebné toto potvrdenie zaslať na mesto Košice, pracovisko Košice – Staré Mesto, Hviezdoslavova č. 7, Košice.

Názov stavby: **„Byt č. 7 – stavebné úpravy“, Mäsiarska 23 v Košiciach**

Číslo rozhodnutia: **MK/A/2026/06854-17/I/BUN** zo dňa **27.01.2026**

Vyvesené dňa:

Zvesené dňa: