



MESTO KOŠICE

MK/A/2026/14216-11/ I /BUN

Košice, 12.08.2026

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 príslušný stavebný úrad I. stupňa podľa § 117 ods. 1 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov takto

rozhodlo:

Podľa § 88a ods. 6 a § 88 ods. 1 písm. b) 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 s názvom „**Nebytový priestor 9 – zmena účelu**“, **Hlavná 64 v Košiciach** na pozemku KN-C parcelné číslo **66/1** v katastrálnom území **Stredné Mesto** stavebníkovi:

Ing. Ivo Kovářík, Hlavná 64, Košice.

Predmetom dodatočného povolenia sú stavebné úpravy nebytového priestoru č. 9, vedeného ako zariadenie obchodu, nachádzajúceho sa na prízemí južného dvorového krídla meštianskeho domu Hlavná 64 – Uršulínska 2 – Mäsiarska 23 v Košiciach, za účelom zmeny v jeho užívaní na nebytový priestor – apartmán. Predmetný priestor je trojtraktový, s užšou stredovou vstupnou časťou, zaklenutou tromi českými klenbami na dvoch priečných klenbových pásoch; dve bočné miestnosti sú zaklenuté pruskou packou.

Navrhované sú zmeny vnútornej dispozície priestoru vytvorením priechných otvorov v stenách, vytvorením ník v južnej stene, vrátane statického zabezpečenia klenieb a klenbových oblúkov a vloženie predelových konštrukcií z identického materiálu ako dvere – dyhovaných hladkých plátov. V riešenom priestore sa budú nanovo realizovať rozvody inštalácií, ktoré sa napoja na existujúce prípojky, do tohto priestoru privedené (elektroinštalácia, vodovod, kanalizácia, vykurovanie, slaboprúd), bez využitia plynu.

Stavebné úpravy sú, podľa Dodatku k projektovej dokumentácii, rozostavané v rozsahu zaist'ovacích prác:

- odstránenie zavlhnutého podlažia spolu s odstránením druhotných plentážnych murív a omietky, zhotovenie injektaže základového muriva,
- zaistenie statických porúch zaplnením prieduchov v rohoch klenieb, sanácia trhlín v stropných klenbách, domurovanie nevhodne vytvorených ník s chýbajúcim murivom
- sondážne práce.

Dokončením navrhovaných stavebných úprav predmetného priestoru – zariadenia obchodu, vznikne nebytový priestor – apartmán na ubytovanie pozostávajúci zo:

zadveria, WC, kuchyne, obývacej izby, spálne, kúpeľne.

Vykonané stavebné práce sa povoľujú v rozsahu predloženého dodatku k projektovej dokumentácii, vypracovaného oprávnenou osobou Ing. arch. Richard Sokol, Floriánska 17, Košice a overeného stavebným úradom, ktoré tvoria nedeliteľnú súčasť tohto povolenia.

Na dokončenie stavby sa určujú tieto podmienky:

1. Stavba bude dokončená podľa projektovej dokumentácie overenej v konaní o dodatočnom povolení stavby, ktorá je neoddeliteľnou súčasťou tohto rozhodnutia. Jej súčasťou Projektantom stavby je oprávnená osoba Ing. arch. Richard Sokol, Floriánska 17, Košice č. osvedčenia *2078AA*.
2. Projektant stavby v zmysle § 46 ods.1 stavebného zákona zodpovedá za správnosť a úplnosť vypracovania dokumentácie podľa § 45 ods. 2 stavebného zákona a aj za jej realizovateľnosť.
3. Prípadné zmeny oproti schválenej projektovej dokumentácie nemôžu byť zrealizované bez predchádzajúceho povolenia stavebného úradu.
4. Všetky prípadné zmeny stavebné a architektonické je potrebné vopred odsúhlasiť s Krajským pamiatkovým úradom v Košiciach.
5. Stavba bude dokončená dodávateľsky a zhotoviteľ stavby bude určený výberom. Stavebník je povinný v zmysle § 62 ods. 1 písm. d/ stavebného zákona **oznámiť zhotoviteľa stavby** (názov a sídlo) **stavebnému úradu do 15 dní** po ukončení jeho výberu. Zhotoviteľ, ktorý bude stavbu vykonávať, musí byť v zmysle § 44 stavebného zákona oprávnený na uskutočňovanie stavieb podľa osobitných predpisov a bude zodpovedný za uskutočnenie stavby podľa overenej projektovej dokumentácie. Vedenie uskutočňovania stavby bude vykonávať stavbyvedúci.
6. V predmetnom priestore sa zrealizujú nové rozvody inštalácií, ktoré sa napoja na jestvujúce prípojky do tohto priestoru privedené (elektroinštalácia, vodovod, kanalizácia, vykurovanie, slaboprúd), bez využitia plynu, prívod ktorého je ukončený v skrinke na fasáde priestoru. Súčasné prípojky vyhovujú potrebám navrhovaného účelu. Zdrojom tepla pre navrhovaný apartmán, vykurovaný teplovodným podlahovým a stenovým vykurovaním, bude elektrický kotol. Teplá voda bude pripravovaná v elektrickom akumuláčnom ohrievači
7. Predmetný bytový dom je prístupný z ulíc Hlavná, Uršulínska a Mäsiarska v Košiciach.
8. Navrhované úpravy a následná zmena užívania jestvujúceho nebytového priestoru č. 9 nevyžaduje vytvorenie nových parkovacích miest.
9. Pri uskutočňovaní stavby je nutné dodržiavať predpisy týkajúce sa bezpečnosti práce a technických zariadení podľa vyhlášky v zmysle vyhlášky Ministerstva práce, sociálnych vecí a rodiny Slovenskej republiky č.147/2013 Z. z. ktorou sa ustanovujú podrobnosti na zaistenie ktorou sa ustanovujú podrobnosti na zaistenie bezpečnosti a ochrany zdravia pri

stavebných prácach a prácach s nimi súvisiacich a podrobnosti o odbornej spôsobilosti na výkon niektorých pracovných činností.

10. Pri stavbe a jej uskutočňovaní musia byť dodržané príslušné ustanovenia § 43d, § 43e, § 47 až §53 stavebného zákona, ktoré definujú základné požiadavky na stavby a všeobecné a technické požiadavky na výstavbu, ustanovenia vyhlášky MŽP SR č. 532/2002 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie, a príslušné STN EN.
11. Pri výstavbe musia byť dodržané všeobecne technické požiadavky na výstavbu a príslušné technické normy. Pri výstavbe musia byť použité len vhodné stavebné výrobky v súlade s ustanoveniami zákona č. 133/2013 Z.z. o stavebných výrobkoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov a používať materiál vyhovujúci platným normám v zmysle § 43f stavebného zákona. Ku kolaudačnému konaniu stavebník predloží doklady o vhodnosti použitých výrobkov.
12. Stavebník je povinný v zmysle § 43i ods.3 stavebného zákona dodržať podmienky pre stavenisko.
13. Stavebník alebo stavbyvedúci je povinný viesť stavebný denník v súlade s § 46d stavebného zákona.
14. Stavebník je povinný dbať na to, aby pri uskutočňovaní stavebných prác nedošlo ku spôsobeniu škody na cudzích nehnuteľnostiach a majetku.
15. Stavbu vykonať tak, aby nebola narušená statická bezpečnosť jestvujúceho ani susedných objektov.
16. Počas stavebných prác stavebník zabezpečí, aby nákladnou dopravou neboli znečisťované miestne komunikácie a v prípade znečistenia zabezpečí ich čistenie.
17. Stavebný materiál skladovať na vlastnom pozemku stavebníka. Bez zvláštného povolenia správcu je zakázané skladovanie materiálu na verejnom priestranstve.
18. Počas výstavby zaistiť bezpečnosť pešej aj vozidlovej dopravy v dotyku so staveniskom a zabezpečiť prístup k dotknutým okolitým nehnuteľnostiam.
19. Stavebník je povinný dodržať Všeobecne záväzné nariadenie mesta Košice č. 238: O nakladaní s komunálnymi odpadmi a drobnými stavebnými odpadmi na území mesta Košice.
20. Pri uskutočňovaní stavby je stavebník povinný dodržať podmienky záväzného stanoviska Krajského pamiatkového úradu Košice č. Z-PUSR-018546/2025/AL zo dňa 13.03.2025 a zápisnice zo dňa 10.06.2026 z prerokovania doplnenia projektovej dokumentácie:
 - Vzorový typ nových výplní a mreží spoluvlastník predloží na posúdenie dotknutému orgánu. Správu o type výplne a mreže dotknutý orgán zaznačí do osobitného záznamu.
 - Historické omietky, ktoré sú zachované na klenbách uvedených troch priestorov neodstraňovať. Nové omietky obvodových stien majú byť materiálovo zhodné so zachovanými omietkami, neprípustné je používanie netypických, napr. akrylátových omietkových zmesí alebo iný typ paronepriepustných materiálov. Neprípustné je použitie sklotextilných sieťok, stavebných lepidiel, polyuretánovej peny, netradičných štruktúrovaných omietkových zmesí.
 - Spoluvlastník preukazne oboznámi každého zhotoviteľa prác s obsahom tohto stanoviska.
 - Akýkoľvek zásah nad rámec predloženej projektovej dokumentácie a navrhovaných prác je spoluvlastník povinný vopred predložiť na posúdenie dotknutému orgánu.
 - Spoluvlastník je povinný oznámiť začatie prác a predpokladaný termín ukončenia prác na obnove kultúrnej pamiatky dotknutému orgánu minimálne 8 pracovných dní vopred a oznámiť termín konania kontrolných dní pre výkon štátneho pamiatkového dohľadu.
21. V zmysle záväzného stanoviska Okresného úradu Košice, odbor starostlivosti o životné prostredie, odpadové hospodárstvo, č. OU-KE-OSZP3-2025/021333/NIK zo dňa

12.03.2025 je stavebník povinný dodržať tieto podmienky:

- Zakazuje sa podľa § 13 ods. 3 písm. a), b) zákona o odpadoch uložiť, alebo ponechať odpad na inom mieste ako na mieste na to určenom, zneškodniť odpad alebo zhodnotiť odpad inak ako v súlade s týmto zákonom.
 - Pôvodca odpadu (ak ide o odpady vznikajúce pri stavebných prácach, vykonávaných v sídle alebo mieste podnikania, organizačnej zložke alebo inom mieste pôsobenia právnickej osoby alebo fyzickej osoby – podnikateľa, právnická osoba alebo fyzická osoba – podnikateľ, ktorej bolo vydané povolenie podľa osobitného predpisu; pri vykonávaní obdobných prác pre fyzické osoby je pôvodcom odpadu ten, kto uvedené práce vykonáva) je okrem povinností vyplývajúcich z §14 ods. 1 písm. e) zákona o odpadoch povinný:
 - zabezpečiť zhodnotenie a recykláciu stavebného odpadu najmenej vo výške záväzných cieľov a limitov zhodnocovania a recyklácie ustanovených v prílohe č. 3 k zákonu o odpadoch v časti VI v druhom bode, ktorý definuje povinnosť zabezpečiť prípravu na opätovné použitie, recykláciu a zhodnotenie stavebného odpadu ako náhrady za iné materiály v jednotlivom kalendárnom roku najmenej 70 % hmotnosti takéhoto odpadu; tento cieľ sa uplatní na odpady uvedené v skupine číslo 17 Katalógu odpadov okrem nebezpečných odpadov a odpadu pod katalógovým číslom 17 05 04 pri stavbách nad 300 m2 zastavanej plochy,
 - stavebné odpady prednostne materiálovo zhodnotiť a výstup z recyklácie realizovaný v mieste vzniku prednostne využiť pri svojej činnosti, ak to technické, ekonomické a organizačné podmienky dovoľujú,
 - zabezpečiť pred vznikom odpadov odovzdávaných podľa § 17 ods. 1 písm. e) preukázateľný zmluvný vzťah o fyzickom nakladaní s nimi, uzatvorený minimálne v rozsahu určenom vykonávacím predpisom.
 - V prípade výskytu nebezpečného odpadu odovzdať ho organizácii s oprávnením podľa platných predpisov
 - Stavebník pred podaním návrhu na kolaudáciu stavby požiada orgán štátnej správy odpadového hospodárstva o vydanie vyjadrenia k dokumentácii v kolaudačnom konaní v zmysle § 99 ods. 1 písm. b) bod 5. zákona o odpadoch. K žiadosti priloží doklady o spôsobe nakladania s odpadmi, ktoré vznikli v priebehu realizácie stavby a kópiu tohto vyjadrenia.
22. V štádiu realizácie stavby je investor povinný dodržať oprávnené podmienky vyjadrení, stanovísk, súhlasov a rozhodnutí dotknutých orgánov.
 23. Predpokladaná lehota na dokončenie stavby je do **24 mesiacov** od začatia stavebných prác po nadobudnutí právoplatnosti tohto rozhodnutia.
 24. Stavebník je povinný v zmysle § 66 ods. 3 písm. h/ stavebného zákona **oznámiť začatie stavby** príslušnému stavebnému úradu.
 25. Stavebník je povinný podľa § 66 ods. 4 písm. j/ stavebného zákona stavbu na viditeľnom mieste označiť štítkom „**STAVBA POVOLENÁ**“.
 26. Stavba sa môže začať užívať iba na základe právoplatného kolaudačného rozhodnutia.
 27. Návrh na kolaudáciu stavby podá stavebník v súlade s § 79 stavebného zákona na tunajšom stavebnom úrade po ukončení stavby.
 28. K návrhu na vydanie kolaudačného rozhodnutia a k ústnemu pojednávaniu budú doložené všetky náležitosti v súlade s. § 17 a 18 vyhlášky č.453/2000 Z. z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona.

Rozhodnutie o námietkach účastníkov konania:

Námietkam, ktoré podal účastník konania **Ing.arch. Peter Serfözö, Mäsiarska 23, Košice**, elektronicky doručeným dňa 19.06.2026, vo veci:

1. absencie právneho titulu na zásah do spoločných častí a spoločných zariadení domu, osobitne vodovodnej prípojky a vodovodných rozvodov **sa nevyhovuje**
2. zakreslenia a riešenia všetkých dotknutých spoločných častí inžinierskych sietí **sa nevyhovuje**
3. preukázania rozsahu a spôsobu realizácie zásahov do spoločných častí domu **sa nevyhovuje**
4. zabezpečenia nového stanoviska orgánu štátnej správy na úseku starostlivosti o životné prostredie z dôvodu možného odstránenia nebezpečného odpadu **sa nevyhovuje**
5. rozporov riešenia stavebného odpadu a organizácie výstavby **sa vyhovuje**
6. nesúladu medzi dátumom statického posudku a dátumom projektovej dokumentácie **sa nevyhovuje**
7. predkladania nového stanoviska Krajského pamiatkového úradu Košice k projektovej dokumentácii o dodatočnom povolení **sa nevyhovuje**
8. doplnenia nového stanoviska orgánu územného plánovania k projektovej dokumentácii **sa nevyhovuje**
9. požiadavky, aby rozhodnutie neobsahovalo žiadnu formuláciu, ktorá by vytvárala dojem existencie parkovacieho miesta pre predmetný priestor vo dvore **sa vyhovuje**
10. požiadavky na vykonanie miestneho zisťovania a porovnanie aktuálneho stavu so stavom zachyteným pri štátnom stavebnom dohľade **sa vyhovuje**

Ostatní účastníci konania v stanovenej lehote nevzniesli námietky proti realizácii stavby.

Podľa § 70 stavebného zákona stavebné povolenie je záväzné aj pre právnych nástupcov účastníkov konania.

Toto rozhodnutie má povahu verejnej vyhlášky podľa § 69 ods. 2 stavebného zákona.

V stavebných prácach na predmetnej stavbe možno pokračovať až po nadobudnutí právoplatnosti tohto rozhodnutia.

Odôvodnenie

Dňa 27.02.2026 podal stavebník Ing. Ivo Kovářík, Hlavná 64, Košice, na tunajší stavebný úrad žiadosť o dodatočné povolenie stavby s názvom „Nebytový priestor 9 – zmena účelu“, Hlavná 64 v Košiciach na pozemku KN-C parcelné číslo 66/1 v katastrálnom území Stredné Mesto.

Správny poplatok vo výške 750,- € (slovom sedemstópäťdesiat eur) bol stavebníkom dňa 05.05.2026 zaplatený v zmysle pol. 60 písm. g) a 61 Sadzobníka správnych poplatkov, ktorý tvorí prílohu zákona č.145/1995 Z.z. o správnych poplatkoch v znení neskorších predpisov, na základe výzvy stavebného úradu č. MK/A/2026/14216-02/I/BUN zo dňa 23.04.2026.

Predmetný nebytový priestor podľa údajov čiastočného výpisu z listu vlastníctva č. 11341 vydaného dňa 09.05.2025 Okresným úradom Košice, katastrálnym odborom, vlastní stavebník.

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 vlastník stavby predloží žiadosť o dodatočné povolenie stavby a doklady podľa ods. 1, stavebný úrad pokračuje v konaní o dodatočnom povolení stavby.

Podľa ods. 6 tohto ustanovenia, v rozhodnutí o dodatočnom povolení stavby stavebný úrad dodatočne povolí už vykonané stavebné práce a určí podmienky rozhodnutia o dodatočnom povolení stavby alebo nariadi úpravy už zrealizovanej stavby.

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

Pred podaním žiadosti o dodatočné povolenie predmetnej stavby, viedol tunajší stavebný úrad na základe žiadosti stavebníka zo dňa 14.03.2025 stavebné konanie o jej povolení, v ktorom preskúmal predloženú žiadosť o stavebné povolenie z hľadísk uvedených v § 62 ods. 1 a 2 stavebného zákona, v spojení s ustanoveniami § 8 a § 9 vyhlášky č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona. Stavebné konanie bolo zastavené rozhodnutím č. MK/A/2026/08479-12/I/BUN dňa 05.03.2026 (právoplatnosť nadobudlo dňa 08.04.2026), na základe podania zo dňa 27.02.2026, ktorým stavebník zobral žiadosť o stavebné povolenie predmetnej stavby späť.

Pri stanovovaní rozsahu podkladov potrebných pre posúdenie predmetnej žiadosti o dodatočné povolenie stavby a okruhu orgánov, ktoré posudzujú súlad stavby z pohľadu nimi chránených záujmov stavebný úrad vychádzal o.i. z rozsahu a druhu stavby, jej umiestnenia a predpokladaných účinkov na okolie, deklarovaných v projektovej dokumentácii, ktorá bola k žiadosti o.i. predložená a ktorú vypracovali odborne spôsobilé osoby v jednotlivých odboroch. Stavbou sú stavebné úpravy v interiéri predmetného nebytového priestoru, nachádzajúceho sa v bytovom dome na ul. Hlavná 64-Uršulínska 2 -Mäsiarska 23 v Košiciach, ktorý je kultúrnou pamiatkou nachádzajúcou sa na území Mestskej pamiatkovej rezervácie Košice (MPR). Z v súčasnosti evidovaného nebytového priestoru zariadenia obchodu sa vytvorí dispozícia pre apartmán na ubytovanie. Stavebné úpravy, s výnimkou vstupných dverí a sklenenej markízy nad vstupnými dverami, sa netýkajú fasády ani dvora. V riešenom priestore sa budú nanovo realizovať rozvody inštalácií, ktoré sa napoja na jestvujúce prípojky, do tohto priestoru privedené (elektroinštalácia, vodovod, kanalizácia, vykurovanie, slaboprád), bez využitia plynu. Nový účel využitia nevytvára požiadavky na nové parkovacie miesta.

Aplikujúc primerane ustanovenia § 88a ods.1 stavebného zákona stavebný úrad posúdil súlad predmetnej stavby s verejnými záujmami na základe záväzných stanovísk podľa § 140b a podkladov predložených v stavebnom konaní a dospel k záveru, že vyššie uvedená stavba nie je v rozpore s verejnými záujmami, najmä s cieľmi a zámermi územného plánovania a osobitnými predpismi a je ju možné dodatočne povoliť.

V zmysle § 61 ods. stavebného zákona stavebný úrad 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; predmetná stavba je s veľkým počtom účastníkov konania.

Na základe uvedeného stavebný úrad dňa 15.05.2026 oznámil začatie konania o dodatočnom povolení stavby verejnou vyhláškou podľa § 61 ods. 1 a 4 a v súlade § 88 ods. 1 písm. b), § 88a ods. 3 a 9 stavebného zákona stavebného zákona všetkým známym účastníkom konania a k prerokovaniu veci nariadil ústne pojednávanie spojené s miestnym zisťovaním na deň 23.06.2026.

Verejná vyhláška bola na úradnej tabuli správneho orgánu a na webovom sídle www.kosice.sk vyvesená dňa 18.05.2026 a zvesená dňa 02.06.2026 a informatívne na tabuli mestskej časti Košice - Staré Mesto vyvesená dňa 19.05.2026 a zvesená 03.06.2026.

O začatí konania boli oboznámení účastníci konania, okruh ktorých bol určený v zmysle § 59 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 a že na pripomienky a námietky, ktoré boli alebo mohli byť uplatnené v územnom konaní alebo pri prerokovaní územného plánu zóny, sa neprihliada.

Podaním elektronicky doručeným dňa 16.06.2026, t.j. pred dňom ústneho pojednávania Ing.arch. Peter Serfözö, Mäsiarska 23, Košice, ako účastník konania a zároveň ako predseda spoločenstva vlastníkov a nebytových priestorov bytového domu– Hlavná 64 – Uršulínska 2 – Mäsiarka 23 v Košiciach, doručil stavebnému úradu námietku zaujatosti o.i. voči vybavujúcemu referentovi tohto konania – Ing. Anne Bungovej.

Do termínu ústneho pojednávania ten istý účastník konania Ing.arch. Peter Serfözö, Mäsiarska 23, Košice, ako vlastník bytových jednotiek v predmetnom bytovom dome, elektronicky dňa 19.06.2023 doručil písomné námietky, k prebiehajúcemu konaniu o dodatočnom povolení stavby.

Pri ústnom pojednávaní uskutočnenom dňa 23.06.2026 stavebný úrad oboznámil prítomných účastníkov konania o predmete konania ako aj o skutočnosti, že bola podaná námietka predpojatosti voči vybavujúcemu referentovi tohto konania – Ing. Bungovej a že o námietke bude zákonným spôsobom rozhodnuté. Aby nedošlo k zmareniu zvolaného ústneho pojednávania a miestneho zisťovania, z dôvodu hospodárnosti konania, bolo toto ústne pojednávanie a miestne zisťovanie vykonané inými zamestnancami stavebného úradu, ktorých predpojatosť nebola namietnutá.

Ako to vyplýva z predloženej projektovej dokumentácie, jej predmetom sú stavebné úpravy nebytového priestoru č. 9, ktorý sa nachádza na prízemí južného nepodpivničeného dvorového krídla, účelom ktorých je zriadenie apartmánu na ubytovanie z aktuálne evidovaného zariadenia obchodu. Priestor je trojtraktový, s užšou vstupnou časťou. Úpravy pre zlepšenie dispozičného využitia zhŕňajú vytvorenie priechodných otvorov v stenách, vytvorenie ník, vloženie predelových konštrukcií a realizáciu nevyhnutných sanačných prác, aby nedošlo k zhoršeniu stavu jednotlivých konštrukcií ako aj budovy ako celku. V predmetnom priestore sa budú nanovo realizovať rozvody inštalácií, ktoré sa napoja na jestvujúce prípojky a rozvody, do tohto priestoru privedené (elektroinštalácia, vodovod, kanalizácia, vykurovanie, slaboprád).

Následne boli prerokované námietky, ktoré uplatnil účastník konania Ing.arch. Peter Serfözö, Mäsiarska 23, Košice. Obsah námietok bol prečítaný a námietky vyhodnotené v bodoch nasledovne:

1. Podľa názoru účastníka konania absentuje právny titul stavebníka na zásahy do spoločných častí a spoločných zariadení domu, ďalej namietateľ namietala riešenie vodovodnej a kanalizačnej prípojky a rozvodov. Podľa názoru namietateľa *„nie je možné, aby vodomer alebo ovládacie prvky vody pre iný priestor boli umiestnené v priestore patriacom inému vlastníkovi, bez jasného právneho a vlastníckeho usporiadania“*.

Stavebný úrad konštatuje, že nejde o stavebnú úpravu nosného muriva, ktorá by menila a rozsah spoločných častí domu, spoluvlastnícke podiely alebo znemožňovala ostatným vlastníkom výkon ich práv. V konaní nebolo preukázané, že by predmetné úpravy zasiahli do spoločných častí domu spôsobom, ktorý by bol v rozpore so stavebným zákonom alebo zákonom č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov alebo ktorý by si vyžadoval súhlas ostatných spoluvlastníkov ako nevyhnutnú podmienku rozhodnutia stavebného úradu.

2. Podľa účastníka konania projektová dokumentácia nezohľadňuje spoločné časti inžinierskych sietí (pitná voda, kanalizácia), pričom absentuje zakreslenie dotknutých spoločných rozvodov, preto žiada aby projektová dokumentácia bola doplnená o zakreslenie dotknutých spoločných častí inžinierskych sietí.

Súčasťou predloženej projektovej dokumentácie je aj časť ZTI (zdravotechnické inštalácie), ktorá obsahuje požadované zakreslenie inžinierskych sietí.

3. Účastník konania namietala nedostatočné preukázanie rozsahu a spôsobu realizácie zásahov do spoločných častí domu, účastníkovi konania nepostačuje písomné tvrdenie, že práce boli vykonané odborne a žiada o tom predložiť doklady.

Vychádzajúc z ust. § 62 stavebného zákona, v aktuálnom konaní stavebného úradu sa uvedené nepreukazuje. Za všetky vykonané práce a ich kvalitu zodpovedá zhotoviteľ, ktorý je osobou oprávnenou na uskutočňovanie stavieb, pričom príslušné doklady sa predkladajú po dokončení stavby v kolaudačnom konaní.

4. Namietateľ namietala otázku nebezpečného a kontaminovaného odpadu a tvrdí, že *„mohlo dôjsť k odstráneniu materiálov, ktoré majú charakter nebezpečného odpadu“*. Projektová dokumentácia v doplnení k dodatočne povoľovaným stavbám hovorí o kontaminovanom podlaží a asfaltových náteroch.

„Kontaminovaný odpad“, uvádzaný v dodatku k projektovej dokumentácii, nebol označený ako nebezpečný odpad. K projektovej dokumentácii vydal Okresný úrad Košice, štátna správa v odpadovom hospodárstve, súhlasné vyjadrenie č. OU-KE-OSZP3-2025/021333/NIK zo dňa 12.03.2025, pričom jednou z podmienok súhlasu zaviazal stavebníka „V prípade výskytu nebezpečného odpadu odovzdať ho organizácii s oprávnením podľa platných predpisov“, preto nové stanovisko orgánu štátnej správy v odpadovom hospodárstve nie je dôvodné.

5. Účastník konania namieta spôsob riešenia stavebného odpadu a organizácie výstavby. Projektová dokumentácia obsahuje rozpory, keď uvádza umiestnenie kontajnerov na dvore, ktorý je spoločnou časťou domu a zároveň odvoz pomocou prívesného vozíka alebo multikáry.

V deň ústneho pojednávania, pred jeho začatím, projektant vypustil zo sprievodnej správy a súhrnnej technickej správy na str. 3 vetu, že „odpad bude skladovaný v kontajneroch umiestnených vo vyhradenej ploche dvora“, t.j. platí, že odpad bude odvážaný denne na prívesnom vozíku resp. multikáre.

6. Účastník konania namieta „*nesúladiť medzi dátumom statického posudku a dátumom projektovej dokumentácie*“. Statický posudok je vyhotovený v skoršom období ako projekt ku ktorému má byť vzťahovaný, preto žiada zosúladiť tieto dokumenty.

Každý projektant, ktorý vyhotovuje projektovú dokumentáciu ju datuje v čase, kedy ju vyhotovuje. Nie je nutné, aby projektant statiky vyhotovil svoj projekt presne v tom istom čase, kedy je vyhotovený celý zvyšok projektu. Obvykle sa projekt statiky vyhotovuje skôr, pretože prechádza vyhotoveniu ďalších častí projektovej dokumentácie.

7. Namietateľ namieta, že stanovisko Krajského pamiatkového úradu sa týka len časti stavby, ktorá má byť uskutočňovaná a nehovorí o prácach, ktoré boli vykonané doposiaľ. Preto žiada, aby bolo stanovisko KPÚ nahradené novým stanoviskom – k projektovej dokumentácii o dodatočnom povolení stavby.

Zo záväzného stanoviska Krajského pamiatkového úradu Košice č. Z-PUSR-018546/2025/AL zo dňa 13.03.2025 a zápisnice č. Z-PUSR-043141/2025/AL zo dňa 10.06.2025 vyplýva, že bol posúdený celý projekt, ktorý je predmetom tohto konania. Z podstaty predmetného konania ani nie je možné, aby boli posudzované len budúce ešte nevykonané práce, keďže nadväzujú na práce, ktoré už boli zrealizované. Vyplýva to aj z Dodatku k projektovej dokumentácii z 24. februára 2026, ktorý špecifikuje zrealizované práce, v posúdenej projektovej dokumentácii obsiahnuté.

8. Namietateľ namieta stanovisko orgánu územného plánovania v časti, že „nedochádza k zásahom do fasády alebo spoločných častí domu“ a žiada nové alebo doplnené stanovisko.

Podľa projektovej dokumentácie, stavebné úpravy, s výnimkou vstupných dverí a sklenenej markízy nad vstupnými dverami, sa netýkajú fasády. Stavebný úrad súhlasí s názorom orgánu územného plánovania na túto vec, a to že nedochádza k zásahom, ktorými sa zasahuje do vzhľadu fasády alebo spoločných častí domu – stavebný úrad to konštatuje vo vyhodnotení bodu 1 námietok.

9. Namietateľ namieta riešenie parkovania – žiada, aby rozhodnutie neobsahovalo žiadnu formuláciu, ktorá by vytvárala dojem existencie parkovacieho miesta pre predmetný priestor vo dvore, ktorý nie je v súčasnosti právne a fakticky zriadenou parkovacou plochou.

Rozhodnutie neobsahuje žiadne určenie parkovacích miest vo dvore, keďže nároky na parkovanie sa predmetnou stavbou nezvýšili, čo je konštatované o.i. v podmienke č. 8 tohto rozhodnutia.

10. Namietateľ žiada vykonať miestne zisťovanie a porovnanie aktuálneho stavu so stavom zachyteným pri štátnom stavebnom dohľade dňa 24.10.2024, vrátane fotodokumentácie, aby bolo jednoznačne preukázané, aké práce boli vykonané bez povolenia. Osobitne požaduje fotodokumentáciu rozvodov pitnej vody a kanalizácie.

Miestne zisťovanie stavebný úrad vykoná a porovná súčasný stav prác so stavom, ako sú popísané v zápisnici z výkonu štátneho stavebného dohľadu dňa 24.10.2024. Keďže z toho dohľadu fotodokumentácia neexistuje, stav stavby bude porovnaný podľa popisu zrealizovaného rozsahu prác.

Na základe vyššie uvedeného možno konštatovať, že nebolo vyhovené námietkam č. 1,2,3,4,6,7,8 a bolo vyhovené námietkam č. 5,9,10.

Pri následnom miestnom zisťovaní v predmetnom konaní, vykonanom dňa 23.06.2026 po ukončení ústnej časti pojednávania bolo zistené, že rozsah vykonaných prác je rovnaký, ako to vyplýva zo zápisnice zo dňa 24.10.2024.

O námietke predpojatosti, ktorú podal účastník konania Ing.arch. Peter Serfözü, Mäsiarska 23, Košice, proti vybavujúcej referentke tohto konania – Ing. Bungovej, bolo rozhodnuté rozhodnutím č. MK/A/2026/14216-08/I/ zo dňa 15.07.2026 tak, že námietke nebolo vyhovené a Ing. Bungová sa nevylučuje z prejednávania a prípravy rozhodnutí v predmetnom konaní.

Ostatní účastníci konania v stanovenej lehote nevzniesli voči dodatočnému povoleniu predmetnej stavby žiadne námietky a pripomienky.

V konaní boli preskúmané a posúdené podmienky umiestnenia predmetnej stavby, jej súlad s platnou ÚPN Hospodársko – sídelnej aglomerácie Košice ako aj splnenie ostatných kritérií vymedzených v ust. § 62 a § 88a a súvisiacich stavebného zákona.

Stavebník k žiadosti predložil projektovú dokumentáciu stavby (obsahujúcu o.i. Dodatok k projektovej dokumentácii z 24. februára 2026) a primerane povahe a rozsahu stavby, všetky potrebné doklady k vydaniu stavebného povolenia, tak ako to ustanovuje § 8 a § 9 vyhlášky MŽP SR č. 453/2000 Z. z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona:

- výpis z listu vlastníctva č. 11341 vydaný dňa 09.05.2025 Okresným úradom Košice, katastrálnym odborom
- kópia katastrálnej mapy vydaná dňa 09.05.2025 Okresným úradom Košice, katastrálnym odborom

- rozhodnutie mesta Košice, č. MK/A/2026/08479-12/I/BUN zo dňa 05.03.2026 o zastavení stavebného konania predmetnej stavby (právoplatnosť nadobudlo 08.04.2026)
- záväzné stanovisko mesta Košice, orgánu územného plánovania, č. MK/C/2025/01030-2 zo dňa 16.06.2025
- vyjadrenie Regionálneho úradu verejného zdravotníctva so sídlom v Košiciach, č. OHŽPaZ/3226/5999/2025 zo dňa 12.03.2025
- stanovisko Okresného riaditeľstva Hasičského a záchranného zboru v Košiciach, č. ORHZ-KE4-2025/000798-002 zo dňa 17.03.2025
- záväzné stanovisko Krajského pamiatkového úradu Košice, č. Z-PUSR-018546/2025/AL zo dňa 13.03.2025 a zápisnica č. Z-PUSR-043141/2025/AL zo dňa 10.06.2025 z prerokovania doplnenej časti projektovej dokumentácie
- vyjadrenie Okresného úradu Košice, orgánu štátnej správy odpadového hospodárstva, č. OU-KE-OSZP3-2025/021333/NIK zo dňa 12.03.2025

Stavebný úrad v rámci konania skúmal, či dodatočné povolenie stavby nie je v rozpore s verejnými záujmami vzhľadom na posúdenie z hľadiska zámerov a cieľov územného plánovania, 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 vyjadrenia dotknutých orgánov nie sú záporné ani protichodné a ich podmienky boli zahrnuté do podmienok tohto rozhodnutia

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

Podľa § 84 ods. 7 písm. b) zákona č. 25/2025 Z.z. Stavebný zákon a o zmene a doplnení niektorých zákonov (Stavebný zákon) v znení neskorších predpisov, doterajšie predpisy v znení účinnom do 31. marca 2025 sa použijú na konanie o dodatočnom povolení stavby vrátane vydávania záväzných stanovísk pre tieto konania, ak stavba nespĺňa podmienky, aby ju bolo možné považovať za stavbu postavenú v súlade s platnými predpismi podľa doterajších predpisov, ani podmienky na preskúmanie spôsobilosti stavby na užívanie podľa doterajších predpisov alebo podľa písmena a) a vlastník tejto stavby podá žiadosť o dodatočné povolenie stavby od 1. apríla 2025 do 31. marca 2029.

Podľa ods. 8 tohto ustanovenia konanie podľa odsekov 4 až 7 vedie stavebný úrad príslušný podľa doterajších predpisov. Záväzné stanoviská podľa odsekov 4 až 7 vydáva orgán príslušný podľa doterajších predpisov.

Na základe vyššie uvedeného stavebný úrad rozhodol tak, ako sa uvádza vo výrokovej časti tohto rozhodnutia.

Toto rozhodnutie je podľa § 69 ods. 2 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 je možné podať odvolanie v súlade s § 53 a § 54 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní v znení neskorších predpisov v lehote 15 dní odo dňa oznámenia rozhodnutia na stavebný úrad mesta Košice, pracovisko Košice – Staré Mesto, Hviezdoslavova 7, Košice. Toto rozhodnutie je preskúmateľné súdom až po vyčerpaní riadnych opravných prostriedkov.

Ing. Martin Virba
vedúci referátu stavebného úradu
poverený zamestnanec

e-dokument bol podpísaný kvalifikovanou elektronickou pečaťou

Doručuje sa

1. Stavebník: Ing. Ivo Kovářík, Hlavná 64, Košice
2. Účastníci konania v zmysle § 59 stavebného zákona, t.j. vlastníci predmetného pozemku a stavby (meštiansky dom Hlavná 64 – Uršulínska 2 – Mäsiarska 23 v Košiciach) a osoby, ktoré majú k týmto 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 § 61 ods. 4 stavebného zákona.

Na vedomie

1. Mestská časť Košice – Staré Mesto, Hviezdoslavova 7, Košice + informatívna verejná vyhláška
2. Mesto Košice, orgán územného plánovania, Tr. SNP 48/A, Košice
3. Krajský pamiatkový úrad Košice, Hlavná 25, Košice
4. Okresné riaditeľstvo Hasičského a záchranného zboru Košice, Požiarnická 4, Košice
5. Okresný úrad Košice, odb. SoŽP (OH) Komenského 52, Košice
6. Regionálny úrad verejného zdravotníctva so sídlom v Košiciach, Ipeľská 1, 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 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: „Nebytový priestor 9 – zmena účelu“, Hlavná 64 v Košiciach

Číslo rozhodnutia: MK/A/2026/14216-11/I/BUN zo dňa 12.08.2026

Vyvesené dňa:

Zvesené dňa: