



MESTO KOŠICE

MK/A/2026/11040-04/II/DEA
Košice, 09.03.2026

ROZHODNUTIE

Verejná vyhláška

Mesto Košice, pracovisko Košice – Západ, Tr. SNP č. 48/A, 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 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 § 140d ods. 5 stavebného zákona, v spojení s ustanovením § 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, že stavba s názvom „**Zmena účelu loggie na obytnú časť**“ v byte č. 4 na 1.NP obytného domu Jasuschova č. 22, súpisné č. 1186 na pozemku KN-C parc. č. 3297 kat. úz. Grunt v Košiciach, vo vlastníctve žiadateľov : **Dalibor Šoltís a Agáta Šoltísová** obaja bytom Jasuschova 22, 040 23 Košice,

je spôsobilá na užívanie.

Popis stavby:

Predmetom rozhodnutia je stavebná úprava v byte č. 4 na 1.NP v obytnom dome na Jasuschovej ulici č. 22 v Košiciach. Stavebnou úpravou došlo k vybúraní drevenej priečky, ktorá neplnila nosnú funkciu, bola deliacou konštrukciou medzi loggiou a kuchyňou s osadením trojkridlového okna na pôvodnú prefabrikovanú konštrukciu zábradlia pôvodnej loggie. Konštrukcia okna bola po celom obvode ukotvená do konštrukcie panelov a bola odizolovaná. V interiéri sa izolovala podlaha a zrealizovala sa nová nášľapná vrstva z laminátovej podlahy. Novovzniknutý priestor sa trvale užíva ako obytná časť kuchyne.

Úžitková plocha bytu pred stavebnou úpravou	64,59 m ²
Plocha loggie	3,18 m ²
Úžitková plocha bytu s plochou loggie	67,77 m ²

Účel užívania stavby : Predmetná stavba má v zmysle § 43b ods. 1 písm. a) stavebného zákona charakter bytovej budovy t.j. bytový dom.

Pre trvalé užívanie stavby stavebný úrad, určuje podľa § 82 ods. 4 stavebného zákona v spojení s ustanovením § 20 vyhlášky č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona tieto podmienky:

1. Stavbu možno užívať len na účel určený v tomto rozhodnutí – na bývanie.
2. Akékoľvek zmeny v užívaní stavby, ktoré spočívajú v zmene spôsobu užívania stavby, v zmene jej prevádzkového zariadenia, ktoré by mohli ohroziť život a zdravie ľudí alebo životné prostredie, vyžadujú rozhodnutie stavebného úradu o zmene v užívaní stavby.
3. Pri užívaní stavby dodržať všetky do úvahy prichádzajúce hygienické, protipožiarne a bezpečnostné predpisy vyplývajúce z ustanovení stavebného zákona a príslušných technických noriem.
4. Počas užívania stavby je užívateľ povinný dodržať ustanovenia stavebného zákona, platných technických noriem a súvisiacich predpisov, bezpečnostné a prevádzkové predpisy výrobcov zariadení a prevádzkové predpisy stavby. Je povinný udržiavať stav zariadenia podľa príslušných noriem a predpisov a vykonávať pravidelné prehliadky a skúšky zariadenia.
5. 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.

Rozhodnutie o spôsobilosti stavby na užívanie má účinky kolaudačného rozhodnutia v zmysle § 140d ods. 5 stavebného zákona.

Odôvodnenie

Dňa 19.11.2025 podal Dalibor Šoltís a Agáta Šoltisová obaja bytom Jasuschova 22, 040 23 Košice, žiadosť o preskúmanie spôsobilosti stavby na užívanie s názvom „Zmena účelu loggie na obytnú časť“ v byte č. 4 na 1.NP obytného domu Jasuschova č. 22, súpisné č. 1186 na pozemku KN-C parc. č. 3297 kat. úz. Grunt v Košiciach.

Uvedeným dňom bolo začaté konanie o preskúmaní spôsobilosti stavby na užívanie.

Stavebný úrad, pracovisko Košice – Západ, Trieda SNP 48/A, Košice vyzval stavebníka na zaplatenie správneho poplatku. Správny poplatok vo výške 750 € (slovom sedemstopäťdesiat eur) bol stavebníkom dňa 29.12.2025 zaplatený v zmysle položky 61 písm. b) a položky 60 písm. c)2 podľa Sadzobníka správnych poplatkov, ktorý tvorí prílohu zákona č.145/1995 Z.z. o správnych poplatkoch v znení neskorších predpisov.

Vzhľadom na to, že predložená žiadosť neobsahovala predpísané doklady, stavebný úrad, pracovisko Košice - Západ vyzval žiadateľa o doplnenie potrebných dokladov žiadosti. Žiadateľ dňa 18.12.2025 doplnil chýbajúce doklady.

Pre účely aplikácie zákona č. 447/2015 Z.z. o miestnom poplatku za rozvoj a o zmene a doplnení niektorých zákonov, v znení neskorších predpisov, stavebný úrad uvádza sumárnu veľkosť nadzemnej časti podlahovej plochy 3,18 m² (plocha pôvodnej loggie).

Na predmetnú stavbu bolo orgánom územného plánovania mestom Košice vydané záväzné stanovisko, pod č. MK/C/2025/02047-2 zo dňa 08.12.2025.

Z predložených dokladov vyplynulo, že predmetná zmena stavby nebola zrealizovaná v rozpore so záväznými regulatívmi funkčného využívania územia podľa záväznej časti územnoplánovacej dokumentácie alebo záujmami chránenými podľa osobitných zákonov účinných v čase zhotovenia alebo v čase preskúmania podľa toho, ktorá skutočnosť je pre vlastníka priaznivejšia.

Na základe Výpisu z listu vlastníctva č.2353, kat. úz. Grunt je predmetný byt č. 4 na 1.NP v obytnom dome na Jasuschovej 22 v Košiciach, súpisné č. 1186 na pozemku KN-C parc. č. 3297 vo vlastníctve stavebníkov.

Mesto Košice, pracovisko Košice - Západ, v konaní vedenom podľa § 140d a primerane podľa ust. § 76-82 stavebného zákona, podľa ust. § 80 ods. 1 stavebného zákona oznámilo listom č. MK/A/2026/11040-03/II/DEA zo dňa 09.01.2026, začatie konania o preskúmaní spôsobilosti stavby na užívanie známym účastníkom konania a dotknutým orgánom a súčasne nariadilo ústne pojednávanie spojené s miestnym zisťovaním ktoré sa uskutočnilo dňa 17.02.2026.

K žiadosti a na ústnom pojednávaní žiadateľ doložil, primerane povahe a rozsahu stavby, potrebné doklady k vydaniu rozhodnutia o spôsobilosti stavby na užívanie v zmysle § 8, 9, § 17 a § 18 vyhlášky č. 453/2000 Z.z. ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona. Bolo predložené súhlasné záväzné stanovisko miestne príslušného orgánu územného plánovania, doklady o vhodnosti použitých materiálov a výrobkov, projektová dokumentácia skutkového stavu a kladné stanoviská dotknutých orgánov.

Pri miestnom zisťovaní v konaní o preskúmaní spôsobilosti stavby na užívanie neboli na stavbe zistené žiadne nedostatky.

Konštatuje sa, že účastníci konania nepodali žiadne námietky ani zásadné pripomienky proti vydaniu rozhodnutia o spôsobilosti predmetnej stavby na užívanie.

Stavebný úrad zistil, že užívanie stavby nebude ohrozovať verejný záujem, predovšetkým z hľadiska ochrany života a zdravia osôb, životného prostredia, bezpečnosti práce a technických zariadení. Stavba je ukončená, funkčná a schopná bezpečného užívania a svojím stavebnotechnickým stavom a vybavením zodpovedá základným požiadavkám na stavby a účelu, na ktorý ju vlastník nepretržite bez nedostatkov užíva.

Rozhodnutie o spôsobilosti stavby na užívanie má účinky kolaudačného rozhodnutia v zmysle § 140d ods. 5 stavebného zákona.

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

V zmysle § 84 ods. 7 písm. a) stavebného zákona č. 25/2025 sa doterajšie predpisy v znení účinnom do 31. marca 2025 použijú na preskúmanie spôsobilosti stavieb na užívanie

vrátane vydávania záväzných stanovísk pre tieto konania, ak stavba spĺňa podmienky na preskúmanie jej spôsobilosti na užívanie podľa doterajších predpisov a vlastník stavby podá žiadosť o preskúmanie spôsobilosti stavby na užívanie do 31. marca 2029.

Poučenie

Proti tomuto rozhodnutiu je možné podať odvolanie v súlade s ust. § 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 – Západ, Tr. SNP č. 48/A, 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

Toto rozhodnutie má povahu verejnej vyhlášky podľa ust. § 82 ods. 6 v spojení s ust. § 80 ods. 1 stavebného zákona a bude vyvesené po dobu 15 dní na úradnej tabuli správneho orgánu – Meste Košice, pracovisku Košice – Západ, Tr. SNP č. 48/A a webovom sídle tunajšieho úradu - www.kosice.sk. Posledný deň tejto lehoty je dňom doručenia.

Doručuje sa

1. Dalibor Šoltís, Jasuschova 22, 040 23 Košice
2. Agáta Šoltisová, Jasuschova 22, 040 23 Košice
3. Spoluvlastníci obytného domu na Jasuschovej ulici č.22 v Košiciach

Na vedomie

4. Ing. Eva Hulmečíková, Letná 27, 040 01 Košice
5. Mesto Košice, Oddelenie útvaru hlavného architekta, Tr. SNP 48/A, Košice
6. Okresný úrad Košice, odbor starostlivosti o životné prostredie, odpadové hospodárstvo,
7. Komenského 52, Košice
8. Mestská časť Košice – Sídliisko KVP, Tr. KVP č. 1 v Košiciach (po nadobudnutí právoplatnosti RegByt)

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.