

ROZHODNUTIE

Mesto Košice, pracovisko Košice - Západ, Trieda SNP 48/A, Košice, 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 § 85 ods.1 stavebného zákona, v spojení s § 23 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 zmenu v užívaní

časti stavby :

Bytový dom súpisné číslo 2360 na pozemku KN-C parcelné číslo 2735/35 v katastrálnom území Terasa, Bernolákova ulica č. 17, 17A, 17B, 17C
- zmena v spôsobe užívania **nebytového priestoru č. 49 na prízemí stavby vo vchode 17B** na navrhovaný účel – **bytový priestor (šatník s WC) a jeho pričlenenie k bytu č. 23,**

pre navrhovateľa :

Tomáš Ristvej a Ing. Katarína Ristvejová r. Trávníčková
Bernolákova 2360/17 B, Košice.

Predložená dokumentácia rieši zmenu v užívaní nebytového priestoru č. 49 vo vchode 17B (sekcia D) na prízemí bytového domu súpisné číslo 2360. Priestor s podlahovou plochou 14,71 m² sa bude využívať ako šatník a WC, ktorý sa pričleňuje k bytu č. 23 vo vchode 17B (sekcia D), s ktorým je nebytový priestor prepojený dverným otvorom. Uvedenou zmenou dochádza k zväčšeniu plošnej výmery bytu o plochu pôvodného nebytového priestoru. Podlahová (úžitková) plocha bytu č. 23 bude 82,65 m².

Byt bude po zmene pozostávať zo zádveria, obývacej izby, kuchyne, kúpeľne + WC, dvoch izieb, balkóna, šatníka a WC.

Účel dotknutých priestorov stavby – zmenou v užívaní časti stavby sa mení účel nebytového priestoru č. 49 na bytový priestor a pričleňuje sa k existujúcemu bytu č. 23, s ktorým bude tvoriť jeden byt určený na trvalé bývanie.

Povolenou zmenou v užívaní časti stavby sa nemení účel stavby ako celku. Stavba súpisné číslo 2360 má v zmysle § 43b ods. 1 písm. a) stavebného zákona charakter bytovej budovy – bytový dom. Povolenou zmenou sa nemení počet bytov v bytovom dome.

Pre povolenie zmeny v užívaní časti stavby a pre užívanie stavby sa stanovujú tieto podmienky :

1. Predmetné priestory môžu byť užívané len na účel vymedzený týmto rozhodnutím a projektovou dokumentáciou zmeny v užívaní časti stavby s názvom „Zmena užívania nebytového priestoru v byte č. 23 v sekcii D“ vypracovanou v 02/2022 Ing. Jánom Piliarkinom, oprávneným projektantom, ktorá tvorí nedeliteľnú prílohu tohto rozhodnutia.
2. Užívanie uvedených priestorov na iný účel, ktorý je nad rámec tohto rozhodnutia, je možné až po posúdení tejto zmeny podľa ust. § 85 stavebného zákona príslušným stavebným úradom.
3. Priestory, ktorých zmena v užívaní sa povoľuje, musia byť užívané na povolený účel v súlade so všetkými platnými právnymi predpismi, hlavne na úseku ochrany verejného zdravia, životného prostredia, bezpečnosti práce a požiarnej bezpečnosti, platnými pre povoľovaný charakter účelu.

Rozhodnutie o námietkach účastníkov konania:

Účastníci konania nepodali žiadne námietky ani pripomienky k zmene v užívaní časti stavby.

Odôvodnenie

Dňa 07.03.2022 podali Tomáš Ristvej a Ing. Katarína Ristvejová r. Trávníčková, Bernolákova 2360/17 B, Košice návrh na povolenie zmeny v užívaní časti stavby: Bytový dom súpisné číslo 2360 na pozemku KN-C parcelné číslo 2735/35 v katastrálnom území Terasa, Bernolákova ulica č. 17, 17A, 17B, 17C - zmena v spôsobe užívania nebytového priestoru č. 49 na prízemí stavby vo vchode 17B na navrhovaný účel – bytový priestor (šatník s WC) a jeho pričlenenie k bytu č. 23.

Uvedeným dňom bolo začaté konanie o zmene v užívaní časti stavby.

Správny poplatok bol navrhovateľom dňa 17.03.2022 zaplatený vo výške 30,- € (slovom tridsať eur) podľa pol. č. 62 písm. a) 1.) Sadzobníka správnych poplatkov, ktorý je prílohou zákona č. 145/1995 Z.z. o správnych poplatkoch v znení neskorších predpisov.

Pre predmetnú stavbu bytového domu súpisné číslo 2360 na pozemku KN-C parcelné číslo 2735/35 v katastrálnom území Terasa bolo vydané mestom Košice pracoviskom Košice Západ rozhodnutie o dodatočnom povolení zmeny stavby spojené s povolaním užívania stavby č. MK-08/94284-10/II/BAL zo dňa 02.05.2008, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 06.06.2008.

Predložená dokumentácia rieši zmenu v užívaní nebytového priestoru č. 49 spočívajúcu v zmene jeho účelu na šatník s WC ako súčasť bytu č. 23 vo vchode 17B (sekcia D), s ktorým je nebytový priestor prepojený dverným otvorom. Uvedenou zmenou dochádza k zväčšeniu plošnej výmery bytu o plochu pôvodného nebytového priestoru.

Pôvodný vstup do nebytového priestoru z exteriéru sa ruší osadením nenosnej priečky v miestnosti č. D2.08 v mieste exteriérového vstupu do nebytového priestoru č. 49, s ponechaním pôvodných vstupných dverí v obvodovej stene stavby. Pre túto stavebnú úpravu bolo tunajším stavebným úradom vydané oznámenie k ohláseniu drobnej stavebných úprav č. MK/A/2022/12771-02/II/BAL zo dňa 22.03.2022.

Stavba bytového domu súpisné číslo 2360 na pozemku registra KN-C parcelné číslo 2735/35 v katastrálnom území Terasa, Bernolákova ulica č. 17, 17A, 17B, 17C, je v spoluvlastníctve vlastníkov bytov, nebytových priestorov, spoločných častí a spoločných zariadení a pozemku podľa výpisu z listu vlastníctva č. 16014 zo dňa 30.05.2022.

Nebytový priestor č. 49 a byt č. 23 v bytovom dome súpisné číslo 2360 na pozemku KN-C parcelné číslo 2735/35 v katastrálnom území Terasa, je vo vlastníctve navrhovateľa podľa listu vlastníctva č. 16014 zo dňa 22.03.2022 a zo dňa 30.05.2022.

V priebehu vedeného konania došlo k výmazu ťarchy zapísanej v liste vlastníctva č. 16014 v prospech Všeobecnej úverovej banky, a.s. k uvedenému nebytovému priestoru č. 49 a bytu č. 23 v zmysle výpisu z listu vlastníctva zo dňa 30.05.2022.

Vzhľadom na to, že predložený návrh neobsahoval predpísané doklady, stavebný úrad, pracovisko Košice - Západ vyzval navrhovateľa na doplnenie potrebných dokladov návrhu a súčasne konanie o zmene v užívaní časti stavby pod č. MK/A/2022/12449-03/II/BAL dňa 28.marca 2022 prerušil. Navrhovateľ dňa 20.04.2022 doplnil chýbajúce doklady.

Stavebný úrad mesto Košice pracovisko Košice – Západ oznámením č. MK/A/2022/12449-04/II/BAL zo dňa 22.apríla 2022 oznámil účastníkom konania a dotknutým orgánom začatie konania podľa ust. § 85 ods. 1 stavebného zákona a pozval účastníkov konania a dotknuté orgány na ústne pojednávanie spojené s miestnym zisťovaním na deň 30.05.2022.

Na konanie o zmene v užívaní stavby sa vzťahujú primerane ustanovenia § 76 až 84 stavebného zákona.

Vzhľadom na veľký okruh účastníkov konania – spoluvlastníkov stavby bytového domu súp. č. 2360 bolo oznámenie o začatí konania doručené aj formou verejnej vyhlášky primerane v súlade s § 80 ods. 1 stavebného zákona.

V zmysle § 80 ods. 1 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 pred ústnym pojednávaním spojeným s miestnym zisťovaním.

Okruh účastníkov konania bol vymedzený primerane podľa § 78 ods. 1 stavebného zákona. Verejnou vyhláškou bolo oznámenie o začatí konania doručené tým účastníkom konania, ktorými sú právnické a fyzické osoby, ktoré majú vlastnícke práva k stavbe a pozemku, t.j. spoluvlastníkom bytového domu súp. č. 2360 podľa listu vlastníctva č. 16014. Verejná vyhláška bola na úradnej tabuli správneho orgánu a na webovom sídle www.kosice.sk vyvesená dňa 27.04.2022 a zvesená dňa 13.05.2022.

V oznámení o začatí konania stavebný úrad zároveň upozornil účastníkov konania a dotknuté orgány, že svoje námietky a pripomienky k návrhu môžu uplatniť najneskôr pri ústnom pojednávaní, inak k nim nebude prihliadnuté. K termínu ústneho pojednávania ani priamo pri pojednávaní neboli uplatnené žiadne námietky účastníkov konania ani pripomienky dotknutých orgánov.

Stavebný úrad dňa 30.mája 2022 návrh na povolenie zmeny v užívaní časti stavby preskúmal, posúdil a prerokoval v súlade s ust. § 85 ods. 1 stavebného zákona a uskutočnil miestne zisťovanie.

Predmetný nebytový priestor sa nachádza na prízemí v bytovom dome v obytnej zóne v Mestskej časti Košice – Západ. Dané územie je v zmysle platného územného plánu ÚPN HSA Košice vymedzené ako obytné plochy viacpodlažnej zástavby - stav. Z posúdenia návrhu vyplynulo, že zmena v spôsobe užívania nebytového priestoru na bytový priestor a jeho pričlenenie k bytu č. 23 je v súlade s funkčným využitím daného územia. Navrhovanou zmenou nedôjde k zvýšeniu nárokov na technické a dopravné vybavenie stavby. Novovytvorený priestor – šatník a WC – bude tvoriť súčasť už existujúceho bytu a nebude zdrojom hluku ani iných imisií negatívne ovplyvňujúcich užívateľov stavby, jej okolie ani životné prostredie. Užívaním predmetných priestorov sa nebude zasahovať do ochrany verejných záujmov, ochrany životného prostredia ani ochrany zdravia osôb a požiarnej

ochrany. Predmetné priestory svojim stavebnotechnickým vyhotovením a vybavením potrebnými médiami spĺňajú požiadavky ochrany zdravia, bezpečnosti a požiarnej ochrany. Zmenou v užívaní časti stavby sa nemení účel stavby ako bytovej budovy, nemenia sa nároky stavby na technickú infraštruktúru ani jej vplyv na okolie a životné prostredie.

Žiadateľ k návrhu predložil doklady podľa § 21 vyhl. č. 453/2000 Z.z. a to dokumentáciu pre zmenu v užívaní časti stavby s vyznačením pôvodného a navrhovaného účelu priestorov a popisu spôsobu ich užívania vypracovanú oprávneným projektantom, vrátane riešenia protipožiarnej bezpečnosti stavby. K návrhu boli ďalej predložené, resp. v priebehu konania uplatnené stanoviská dotknutých orgánov chrániacich verejné záujmy podľa osobitných predpisov, ktoré sú zmenou v užívaní stavby dotknuté.

K zmene v užívaní časti stavby boli vydané opatrenia dotknutých orgánov :

- Okresného riaditeľstva HaZZ Košice č. ORHZ-KE4-343-001/2022 zo dňa 01.03.2022 a ORHZ-KE4-343-003/2022 zo dňa 06.06.2022.

Pri miestnom zisťovaní neboli na stavbe zistené žiadne nedostatky brániace povoleniu zmeny v užívaní stavby.

Konštatuje sa, že účastníci konania nepodali žiadne námietky ani zásadné pripomienky proti zmene v užívaní predmetnej časti stavby. Uplatnené stanoviská dotknutých orgánov nie sú záporné ani protichodné.

Po preskúmaní a prerokovaní návrhu a jeho podkladov stavebný úrad posúdil, že užívanie predmetnej časti stavby na povoľovaný účel nebude ohrozovať verejný záujem, predovšetkým z hľadiska ochrany života a zdravia osôb, životného prostredia.

Stavebný úrad stanovil pre užívanie stavby podmienky primerane v súlade s § 82 ods. 2 stavebného zákona a § 23 vyhl. č. 453/2000 Z.z.

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

Toto rozhodnutie o zmene v užívaní časti stavby má primerane podľa § 80 ods. 1 v spojení s § 82 ods. 6 stavebného zákona povahu verejnej vyhlášky a bude vyvesené po dobu 15 dní na úradnej tabuli správneho orgánu, webovom sídle tunajšieho úradu – www.kosice.sk. Posledný deň 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 – Západ, Trieda SNP 48/A, Košice. Toto rozhodnutie je preskúmateľné súdom až po vyčerpaní riadnych opravných prostriedkov.

Ing. Iveta Kramárová
poverená zastupovaním
vedúceho oddelenia stavebného úradu

Rozhodnutie sa doručuje

1. Tomáš Ristvej, Bernolákova 2360/17 B, Košice
2. Ing. Katarína Ristvejová, Bernolákova 2360/17 B, Košice
3. Ostatní účastníci konania – právnické a fyzické osoby, ktoré majú vlastnícke alebo iné práva k stavbe a pozemku - vlastníci bytov, nebytových priestorov, spoločných častí a spoločných zariadení bytového domu a pozemku na ulici Bernolákova č. 17, 17A, 17B, 17C v Košiciach na pozemku KN-C parcelné číslo 2735/35 v katastrálnom území Terasa (podľa LV č. 16014) – formou verejnej vyhlášky

Na vedomie

4. Všeobecná úverová banka, a.s., Mlynské nivy 1, 829 90 Bratislava 25
5. Okresné riaditeľstvo Hasičského a záchranného zboru Košice, Požiarnická 4, Košice
6. Regionálny úrad verejného zdravotníctva, 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.