



MESTO KOŠICE

MK/A/2025/12964-05/II/DEA
Košice, 23.06.2025

KOLAUDAČNÉ ROZHODNUTIE

Verejná vyhláška

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 § 82 ods.1 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

povoľuje užívanie zmeny stavby

s názvom „**Obnova bytového domu Janigova 21, Košice**“ - zmena dokončenej stavby bytového domu súpisné číslo 1326 na pozemku parcelné číslo 2991 katastrálne územie Grunt v Košiciach, pre navrhovateľa :

Vlastníci bytov a nebytových priestorov Janigova 21, Košice.

Účel užívania stavby : bytová budova – bytový dom.

Popis stavby:

Zmena dokončenej stavby bytového domu na Janigovej ulici č. 21 v Košiciach, súpisné číslo 1326, na pozemku KN-C parcelné číslo 2991, katastrálne územie Grunt, spočívala

v stavebných úpravách v rozsahu zateplenia obvodového plášťa KZS hr. 140 mm na báze minerálnej vlny, zateplenia priečelnej steny lodžie KZS hr. 80 mm na báze minerálnej vlny, zateplenia ostenia okien, výmeny okien vstupného podlažia, zateplenia stropov 1.NP, zateplenia stropu vstupného vestibulu, úpravy soklovej časti, výmeny nášľapných vrstiev podláh spoločných priestorov, úpravy stien obkladom, maľby stien a stropov spoločných priestorov, zhotovenia okapových chodníkov, výmeny klampiarskych prvkov a ďalších stavebných úprav podľa schválenej projektovej dokumentácie.

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. Pri užívaní stavby dodržať všetky do úvahy prichádzajúce hygienické, protipožiarne a bezpečnostné predpisy vyplývajúce z ustanovení stavebného zákona a príslušných technických noriem.
2. 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.
3. 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.

Odôvodnenie

Dňa 03.02.2025 podala spoločnosť BYFOS s.r.o. so sídlom na Mudroňovej č. 4, 040 01 Košice, IČO : 36 169 871, ako splnomocnený zástupca stavebníka : Vlastníci bytov a NP Janigova 21, Košice, podľa listu vlastníctva č. 2112, kat. úz. Grunt, návrh na kolaudáciu stavby s názvom „Obnova bytového domu Janigova 21, Košice,, - zmena dokončenej stavby bytového domu súp. č. 1326 na pozemku parc. č. 2991 kat. úz. Grunt v Košiciach.

Na predmetnú stavbu bolo stavebným úradom mestom Košice, pracovisko Košice – Západ vydané stavebné povolenie pod č. MK/A/2022/19205-03/II/DEA zo dňa 07.11.2022.

Stavebný úrad vyzval navrhovateľa na zaplatenie správneho poplatku podľa položky č. 62a písm.c)2. sadzobníka správnych poplatkov, tvoriaceho prílohu zákona o správnych poplatkoch, a navrhovateľ ho dňa 27.03.2025 zaplatil.

Stavebný úrad, pracovisko Košice – Západ, oznámil účastníkom konania a dotknutým orgánom podľa § 80 ods. 1 stavebného zákona dňa 14.04.2025 oznámením pod č. MK/A/2025/12964-03/II/DEA začatie kolaudačného konania a súčasne nariadil k

prerokovaní návrhu ústne pojednávanie spojené s miestnym zisťovaním na deň 27.05.2025.

Dňa 23.05.2025 bola do podateľne tunajšieho stavebného úradu doručená námietka Ing. Márie Barátiovej, bytom Janigova č. 21 Košice, ako účastníčky predmetného kolaudačného konania (vlastníčky bytu a spoluvlastníčky spoločných častí BD na Janigovej ul. č. 21).

V predmetnej námietke sa okrem iného uvádza, že „Na predmetnú stavbu bolo stavebným úradom mestom Košice, pracovisko Košice – Západ vydané stavebné povolenie pod č. MK/A/2022/19205-03/II/DEA zo dňa 07.11.2022. Predmetom povolenia boli stavebné úpravy vo vyššie uvedenom rozsahu, pričom vychádzajúc z ust. § 2 ods. 4 zákona č. 182/1993 Z.z. v znení neskorších predpisov išlo o spoločné časti bytového domu. Súčasťou stavebných prác, uskutočnených v rámci obnovy BD bola aj výmena a zmena podlahovej plochy pivničných boxov, ktoré sú vlastníctvom jednotlivých vlastníkov bytov v uvedenom BD ako príslušenstvo k bytu a na základe týchto skutočností neboli predmetom stavebného povolenia, nakoľko nepatria medzi spoločné časti BD, ale do výhradného vlastníctva vlastníkov bytov ako príslušenstvo bytu“. Ďalej účastníčka konania uvádza, že bez ich súhlasu im boli v pivnici vykonané stavebné úpravy (umiestnené priečky a dvere z vlnitého plechu) a rozloha ich pivničného boxu sa zmenila na 2,10 m² (z pôvodných 1,8 m²), tak ako aj všetkých ostatných pivničných boxov bez ohľadu na ich pôvodnú rozlohu. Účastníčka konania žiada, aby tieto pivnične priestory umiestnené na prízemí BD, vrátane novovzniknutých umiestnených pivničných boxov do spoločných priestorov BD, boli z kolaudačného konania vylúčené a to hlavne z dôvodu nevysporiadaných vlastníckych vzťahov.

Stavebný úrad k podanej námietke uvádza :

V kolaudačnom konaní stavebný úrad skúma, či sa stavba uskutočnila podľa dokumentácie overenej stavebným úradom v stavebnom konaní.

Predmetom stavebného konania boli stavebné úpravy v rozsahu predloženej projektovej dokumentácie vypracovanej oprávnenou osobou a overenej stavebným úradom, ktorá tvorí nedeliteľnú súčasť stavebného povolenia. Súčasťou projektovej dokumentácie bola aj výmena pivničných boxov.

Nakladanie s bytovým domom a prislúchajúcim pozemkom, ktorý je v spoluvlastníctve viacerých vlastníkov, ako aj práva a povinnosti jednotlivých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome upravuje zákon č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.

Podľa ust. § 14 ods. 1 zákona o vlastníctve bytov má každý vlastník bytu právo a povinnosť zúčastňovať sa na správe domu a hlasovaním rozhodovať ako spoluvlastník o spoločných častiach domu a spoločných zariadeniach domu, spoločných nebytových priestoroch, príslušenstve a pozemku na schôdzi vlastníkov. Ďalšie odseky § 14 cit. zákona pojednávajú o samotnom hlasovaní.

V zmysle ustanovení stavebného zákona a vykonávacej vyhlášky č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona (§ 58 ods. 2 stavebného zákona v spojení s ust. § 8 ods.2 písm.a), stavebník v stavebnom konaní musí preukázať, že je vlastníkom pozemku alebo stavby, alebo že má k pozemku či stavbe iné právo podľa § 139 ods. 1 tohto zákona, ktoré ho oprávňuje zriadiť na pozemku požadovanú stavbu, alebo vykonať zmenu stavby.

V zmysle ust. § 58 ods. 2 stavebného zákona preukázal stavebník v stavebnom konaní výpisom z listu vlastníctva č. 2112, kat. úz. Grunt, že je vlastníkom predmetného objektu.

Tunajší úrad v rámci vedeného stavebného konania skúmal skutočnosť, či predmetná zmena stavby bola odsúhlasená nadpolovičnou väčšinou všetkých vlastníkov bytov podľa listu vlastníctva.

Stavebnému úradu bola predložená zápisnica z domovej schôdze vlastníkov bytov a nebytových priestorov na ul. Janigova 21, Košice zo dňa 28.06.2022, ktorej sa zúčastnili aj Ing. Mária Barátiová a Ing. Ladislav Baráti obaja bytom Janigova 21 z ktorej vyplýva (konkrétne z uznesenia k bodu č. 4), že vlastníci bytového domu si odsúhlasili komplexnú obnovu bytového domu vrátane výmeny pivničných boxov.

Na základe vyššie uvedeného stavebný úrad mal za to, že predmet žiadosti bol vlastníckmi bytov nadpolovičnou väčšinou odsúhlasený.

Predmetom povolenia bola zmena stavby bytového domu formou stavebných úprav, pričom vychádzajúc z ust. § 2 ods. 4 zákona č. 182/1993 Z.z. v znení neskorších predpisov ide o spoločné časti bytového domu. Stavebný úrad posúdil, že ide o stavbu s veľkým počtom účastníkov konania a oznámil začatie konania v súlade s ust. § 61 ods. 4 stavebného zákona v spojení s ust. § 26 zákona č. 71/1967b Zb. o správnom konaní v platnom znení formou verejnej vyhlášky vyvesenej po dobu 15 dní na verejne prístupnom mieste Mesta Košice, pracoviska Košice – Západ, Tr. SNP 48/A a na internetovej stránke tunajšieho úradu www.kosice.sk.

V uvedenej lehote neboli zo strany účastníkov konania ani dotknutých orgánov uplatnené žiadne námietky ani pripomienky k veci konania.

Dňa 07.11.2022 bolo tunajším stavebným úradom vydané stavebné povolenie pod č. MK/A/2022/19205-03/II/DEA, ktoré bolo podľa § 69 ods. 2 stavebného zákona oznámené verejnou vyhláškou a bolo vyvesené na úradnej tabuli správneho orgánu a webovom sídle www.kosice.sk po dobu 15 dní. Posledný deň tejto lehoty bol dňom doručenia. Stavebný úrad súčasne poučil účastníkov konania, že proti 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, a že rozhodnutie je preskúmateľné súdom až po vyčerpaní riadnych opravných prostriedkov. Odvolanie nepodal nikto z účastníkov konania a stavebné povolenie nadobudlo právoplatnosť dňa 20.12.2022.

V kolaudačnom konaní stavebný úrad skúma, či sa stavba uskutočnila podľa dokumentácie overenej stavebným úradom v stavebnom konaní, ďalej skúma, či skutočné realizovanie stavby alebo jej užívanie nebude ohrozovať verejný záujem, predovšetkým z hľadiska ochrany života a zdravia osôb, životného prostredia, bezpečnosti práce a technických zariadení.

V zmysle ust. § 81b stavebného zákona, kolaudačné rozhodnutie sa nevydá, ak nie je zaistená bezpečnosť a ochrana zdravia ľudí a životného prostredia, ako aj riadne užívanie stavby na určený účel, najmä ak nie je podľa dokumentácie overenej stavebným úradom v stavebnom konaní zabezpečené vykurovanie stavby a pripojenie na rozvod vody, elektriny a na kanalizačnú sieť, nie je zaistená bezpečná a plynulá prevádzka výtahov podľa overenej dokumentácie, nie je zaistený bezpečný prístup a príchod k stavbám, nie sú splnené podmienky stavebného povolenia na nevyhnutnú komplexnosť výstavby a na vylúčenie negatívnych účinkov stavby na okolité životné prostredie, prípadne ich obmedzenie na prípustnú mieru, nie sú predložené doklady o vyhovujúcich výsledkoch predpísaných skúšok a vyhlásenia výrobcu o zhode stavebných výrobkov a nie je predložený energetický certifikát a ide o bytovú budovu

podliehajúcu povinnej energetickej certifikácii.

V kolaudačnom konaní bolo zistené, že stavba bola uskutočnená v súlade s projektovou dokumentáciou overenou v stavebnom konaní a podmienkami určenými v stavebnom povolení.

Pri miestnom zisťovaní v kolaudačnom konaní neboli na stavbe zistené žiadne nedostatky brániace riadnemu a nerušenému užívaniu stavby na určený účel.

K návrhu a na ústnom pojednávaní navrhovateľ doložil, primerane povahe a rozsahu stavby, všetky potrebné doklady k vydaniu kolaudačného rozhodnutia v zmysle § 17 a § 18 vyhlášky č. 453/2000 Z.z. ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona.

Bola predložená projektová dokumentácia, doklady o výsledkoch predpísaných skúšok a revízne správy, doklady o vhodnosti použitých materiálov a výrobkov a energetický certifikát budovy č. 285416/2024/22/003312007/EC zo dňa 21.11.2024.

Dotknuté orgány vydali kladné stanoviská ku kolaudácii predmetnej stavby a to:

- OR Hasičského a záchranného zboru Košice, súhlasné stanovisko v protokole k predmetnému konaniu zo dňa 27.05.2025,
- Okresný úrad Košice, odbor starostlivosti o životné prostredie, štátna správa odpadového hospodárstva, č. OU-KE-OSZP3-2024/059682-002 zo dňa 12.12.2024.

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.

Vzhľadom k uvedeným ustanoveniam stavebného zákona a vykonávacej vyhlášky, predloženým dokladom, tunajší stavebný úrad zamietá námietku účastníčky konania.

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

V zmysle § 84 ods. 4 stavebného zákona č. 25/2025 sa na vybavenie podania doručeného príslušnému stavebnému úradu do 31. marca 2025 použijú doterajšie predpisy v znení účinnom do 31. marca 2025.

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.

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

e-dokument bol podpísaný kvalifikovanou elektronickou pečaťou

Doručuje sa verejnou vyhláškou

1. BYFOS s.r.o., Mudroňova 4, 040 01 Košice
2. Mesto Košice, Tr. SNP č. 48/A, Košice
3. Spoluvlastníci bytového domu na Janigovej ulici č. 21 v Košiciach

Na vedomie

4. Olicon plus s.r.o., Ing. Vladimír Oleár, Vansovej 12, 080 01 Prešov
5. Okresné riaditeľstvo Hasičského a záchranného zboru, Požiarnická č. 4, Košice
6. Okresný úrad Košice, odbor starostlivosti o životné prostredie, odpadové hospodárstvo, Komenského 52, Košice
7. Okresný úrad Košice, odbor starostlivosti o ŽP, odd. ochrany prírody a vybraných zložiek ŽP, Komenského č. 52, Košice
8. Okresné riaditeľstvo Hasičského a záchranného zboru, Požiarnická č. 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.