



MESTO KOŠICE

MK/A/2025/05105-16/IV/MIS

Košice, 10.09.2025

KOLAUDAČNÉ ROZHODNUTIE

Verejná vyhláška

Mesto Košice, pracovisko Košice - Juh, Smetanova 4, 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 stavby

s názvom „**STAVEBNÁ ÚPRAVA V BYTE; V obytnom dome na Jantárovej 2, Košice**“ – zmena dokončenej stavby bytového domu, a to byt č. 13 na 2. poschodí bytového domu súpisné číslo 1506, ktorý je umiestnený na pozemku KN-C parcelné číslo 1723/49 v katastrálnom území Skladná, pre navrhovateľa:

Roman Tomajko, Priečna 265/29, 059 14 Spišský Štiavnik.

Účel užívania stavby: bytová budova – bytový dom.

Popis stavby:

Predmetom kolaudačného rozhodnutia sú stavebné úpravy bytu č. 13 na 2. poschodí bytového domu na Jantárovej ulici č. 2 v Košiciach a úprava loggieového priestoru prislúchajúceho k predmetnému bytu v rozsahu odstránenia pôvodného zábradlia a uzatvorenia priestoru loggie zasklenou stenou. Z dôvodu bezpečnosti je v mieste zábradlia osadené bezpečnostné sklo.

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. 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. 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.

Odôvodnenie

Dňa 29.07.2022 bola na tunajšom stavebnom úrade podaná Petrom Tomajkom, Priečna 265/29, Spišský Štiavnik žiadosť o kolaudáciu stavby s názvom: „STAVEBNÁ ÚPRAVA V BYTE; V obytnom dome na Jantárovej 2, Košice“ – zmena dokončenej stavby bytového domu súpisné číslo 1506, ktorý je umiestnený na pozemku KN-C parcelné číslo 1723/49 v katastrálnom území Skladná. Stavebné úpravy boli realizované v byte č. 13 na 2. poschodí na Jantárovej ulici č. 2 v Košiciach.

Na horeuvedenú stavbu bolo dňa 13.11.2015 pod číslom A/2013/15346-17/IV, A/2015/04136-08/IV-MIS vydané rozhodnutie o dodatočnom povolení stavby Mestom Košice, pracoviskom Košice – Juh, Smetanova č. 4, Košice, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 22.12.2015.

Stavebný úrad, pracovisko Košice – Juh, oznámil dňa 22.08.2022 začatie kolaudačného konania verejnou vyhláškou a dňa 04.10.2022 vykonal ústne pojednávanie spojené s miestnym zisťovaním. Na predmetnom konaní bolo zistené, že stavba nie je ukončená. Na stavbe neboli dokončené práce na loggii prislúchajúcej k bytu (na vnútorných loggiových stenách bol len ukotvený zateplovací materiál). Zároveň bolo zistené, že boli zrealizované zmeny oproti schválenej projektovej dokumentácii stavby: v priestore pôvodného zábradlia, ktoré stavebník odstránil bolo v zmysle projektovej dokumentácie navrhované bezpečnostné sklo, ktoré však osadené nebolo. V mieste pôvodného zábradlia bola osadená dverná výplň. Z predloženého „Prohlášení o shodě“ nebolo zrejmé, že tento výrobok je vhodný na zamýšľaný účel na stavbe, a to ako náhrada loggievého zábradlia (najmä z bezpečnostného z hľadiska). V ústnom pojednávaní spojenom s miestnym zisťovaním bolo zistené, že neboli dodržané podmienky stavebného povolenia (podmienka č. 13: „Stavebník je povinný v zmysle § 43f stavebného zákona použiť iba stavebný výrobok, ktorý je podľa osobitných predpisov

vhodný na použitie v stavbe na zamýšľaný účel. Ku kolaudačnému konaniu stavebník predloží doklady o overení vhodných stavebných výrobkov použitých na stavbe (predovšetkým na bezpečnostné sklo))“. Porovnaním projektovej dokumentácie overenej v stavebnom konaní so skutočným zrealizovaním stavby bolo zistené, že na stavbe boli zrealizované zmeny oproti overenej projektovej dokumentácii, ktoré bolo potrebné opätovne posúdiť. Vzhľadom k uvedeným skutočnostiam, tunajší stavebný úrad vyzval navrhovateľa na odstránenie zistených nedostatkov a kolaudačné konanie prerušil rozhodnutím č. MK/A/2023/07771-04/IV/MIS zo dňa 12.06.2023.

Dňa 15.10.2023 bolo elektronicky na tunajší stavebný úrad doručené vyjadrenie k rozhodnutiu č. MK/A/2023/07771-04/IV/MIS zo dňa 12.06.2023, v ktorom navrhovateľ uvádza, že k žiadnym zmenám na stavbe nedošlo. Ďalej mal za to, že všetky doklady o vlastnostiach výrobkov boli do konania predložené, pričom uviedol: „ďalšie doklady neexistujú a preto ich nie je ani pri väčšej snahe možné doplniť“. K zisteným závadám na stavbe navrhovateľ uviedol, že tie nepovažuje za závary.

Zároveň tunajší stavebný úrad zistil, že došlo k zmene vlastníka bytu č. 13 na 2. poschodí bytového domu súpisné číslo 1506, na pozemku KN-C parcelné číslo 1723/49 v katastrálnom území Skladná. Podľa listu vlastníctva č. 10762 vygenerovaného z portálu Oversi dňa 16.01.2024, je vlastníkom bytu Roman Tomajko, Priečna 265/29, Spišský Štiavnik.

Po posúdení vyjadrenia k rozhodnutiu o prerušení konania a vzhľadom k tomu, že došlo k zmene vlastníckych vzťahov, stavebný úrad skonštatoval, že návrh na vydanie kolaudačného rozhodnutia nebol doplnený požadovaným spôsobom a zároveň navrhovateľa vyzval svojou výzvou pod č. MK/A/2024/05881-06/IV/MIS zo dňa 16.01.2024 podľa § 19 ods. 3 správneho poriadku, aby v stanovenej lehote doplnil návrh na vydanie kolaudačného rozhodnutia podľa § 81 a § 81b stavebného zákona, v súlade s § 18 vyhlášky č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona.

Dňa 25.03.2024 bol na tunajší stavebný úrad elektronicky doručený návrh na kolaudáciu predmetnej stavby, kde žiadateľom a teda navrhovateľom je Roman Tomajko, Priečna 265/29, 059 14 Spišský Štiavnik. Ostatné doklady predložené neboli. Vzhľadom k tomu, že došlo k zmene vlastníckych vzťahov, pôvodnému navrhovateľovi: Peter Tomajko, Priečna 265/29, 059 14 Spišský Štiavnik tunajší stavebný úrad už doručoval písomnosti.

Správny poplatok bol navrhovateľom dňa 09.09.2025 zaplatený vo výške 100,00 € (slovom Sto eur) podľa pol. 61 Sadzobníka správnych poplatkov, ktorý je prílohou zákona číslo 145/1995 Z.z. o správnych poplatkoch v znení neskorších právnych predpisov.

Po doplnení podania stavebný úrad skonštatoval, že návrh na vydanie kolaudačného rozhodnutia nebol doplnený požadovaným spôsobom a zároveň navrhovateľa: Roman Tomajko, Priečna 265/29, 059 14 Spišský Štiavnik vyzval, aby návrh doplnil požadovaným spôsobom výzvou pod č. MK/A/2024/05881-08/IV/MIS zo dňa 05.09.2024.

Dňa 12.11.2024 bolo na tunajší stavebný úrad doručené doplnenie podania, prílohou ktorého bolo „potvrdenie požadovaných vlastností výrobku“ vydané spoločnosťou PROFI - spol., s.r.o., Dostojevského 23, Poprad a súhlasné stanovisko projektanta vo fotokópii, v ktorom projektant uviedol, že súhlasí so zámenou materiálu výplne.

Po takomto doplnení podania stavebný úrad skonštatoval, že návrh na vydanie kolaudačného rozhodnutia stále nebol doplnený požadovaným spôsobom, nakoľko vyjadrenie projektanta neobsahovalo výkresy, v ktorých sú vyznačené zmeny, ku ktorým došlo počas uskutočňovania stavby a doklad o overení požadovaných vlastností výrobku nebol predložený výrobcou, ale spoločnosťou, ktorej predmetom podnikania v zmysle obchodného registra je výmena a osadzovanie okien, osadzovanie parapetov bez úpravy stavebných otvorov.

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 sú predložené doklady o vyhovujúcich výsledkoch predpísaných skúšok a vyhlásenia výrobcu o zhode stavebných výrobkov (§ 43f).

V zmysle ust. § 43f stavebného zákona na uskutočnenie stavby možno navrhnúť a použiť iba stavebný výrobok, ktorý je podľa osobitných predpisov vhodný na použitie v stavbe na zamýšľaný účel.

Vzhľadom k uvedenému tunajší stavebný úrad navrhovateľa opätovne vyzval dňa 04.03.2025 výzvou pod č. MK/A/2025/05105-10/IV/MIS, aby podanie doplnil spôsobom uvedeným v predmetnej výzve.

Dňa 04.05.2025 bolo doručené na tunajší stavebný úrad doplnenie podania s oznámením o osadení bezpečnostného skla v zmysle projektovej dokumentácie a rozhodnutia.

V zmysle § 84 ods. 6 zákona č. 25/2025 Z.z. Stavebný zákon a o zmene a doplnení niektorých zákonov (Stavebný zákon), ak ide o stavbu, pre ktorú je vydané stavebné povolenie podľa doterajších predpisov, ak sa územné rozhodnutie nevyžadovalo, použijú sa doterajšie predpisy v znení účinnom do 31. marca 2025 aj na vybavenie žiadosti o povolenie na zmenu stavby pred dokončením, povolenie na predčasné užívanie stavby, povolenie na dočasné užívanie stavby na účel skúšobnej prevádzky, kolaudačné rozhodnutie alebo zmenu rozhodnutia, podanej po 31. marci 2025 vrátane vydania záväzných stanovísk pre tieto konania.

Po doplnení podania, tunajší stavebný úrad oznámil pokračovania kolaudačného konania a dňa 29.07.2025 opätovne uskutočnil ústne pojednávanie spojené s miestnym zisťovaním.

Verejná vyhláška bola na úradnej tabuli správneho orgánu a na webovom sídle www.kosice.sk vyvesená dňa 30.06.2025 a zvesená dňa 15.07.2025 a informatívne na mestskej časti Košice - Juh vyvesená dňa 01.07.2025 a zvesená dňa 17.07.2025.

V zmysle § 80 ods. 1 stavebného zákona stavebný úrad oznámi účastníkom konania podľa § 78 stavebného zákona, obci, ak nie je stavebným úradom príslušným na kolaudačné konanie a dotknutým orgánom začatie kolaudačného konania najmenej 10 dní pred ústnym pojednávaním spojeným s miestnym zisťovaním. 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.

V kolaudačnom konaní bolo zistené, že stavba bola uskutočnená v súlade

s projektovou dokumentáciou overenou v konaní o dodatočnom povolení stavby s nepodstatnými zmenami, ktoré si nevyžadujú osobitné konanie.

Pri miestnom zisťovaní v kolaudačnom konaní neboli na stavbe zistené nedostatky.

Konštatuje sa, že účastníci konania nepodali žiadne námietky ani zásadné pripomienky proti kolaudácii predmetnej stavby.

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 stavby a doklady o vhodnosti použitých materiálov a výrobkov.

Okresné riaditeľstvo Hasičského a záchranného zboru v Košiciach vo svojom stanovisku č. ORHZ-KE4-2021/001392-002 zo dňa 10.07.2025 uviedlo, že sa kolaudačného konania a nezúčastní a nebude vydávať stanovisko ku kolaudácii.

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.

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

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 – Juh, Smetanova 4, 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 kolaudačné rozhodnutie je podľa § 82 ods. 6 stavebného zákona oznámené verejnou vyhláškou a musí byť vyvesené na úradnej tabuli správneho orgánu, webovom sídle tunajšieho úradu - www.kosice.sk po dobu 15 dní. Posledný deň je tejto lehoty je dňom doručenia.

Rozdeľovník:

Účastníci konania:

1. Navrhovateľ a vlastník bytu: Roman Tomajko, Priečna 265/29, 059 14 Spišský Štiavnik
2. Vlastníci stavby bytového domu na Jantárovej ulici č. 2 v Košiciach

Dotknuté orgány:

1. Projektant: Ing. Štefan Pitoniak, Hraničná 8, 058 01 Poprad
2. Projektant: Ing. Belo Kačo – BELCOR, s.r.o., Štôla 8, 059 37
3. Zhotoviteľ: NORWIS spol. s r.o., Hviezdoslavova 7, Michalovce (IČO 46 023 305)
4. Okresné riaditeľstvo HaZZ, Požiarnická č. 4, Košice
5. Okresný úrad Košice, odbor starostlivosti o životné prostredie, odpadové hospodárstvo, Komenského 52, Košice
6. Mestská časť Košice – Juh, Smetanova 4, Košice + informatívna verejná vyhláška

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.