



V Košiciach, 09.12.2024  
MK/A/2024/18299-45/I/BUN

MESTO KOŠICE

## ROZHODNUTIE

### Verejná vyhláška

Mesto Košice, pracovisko Košice - Staré Mesto, Hviezdoslavova 7, 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

#### r o z h o d l o:

Podľa § 29 v spojení s § 46 a nasl. zák.č.71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov

#### z a m i e t a s a

**návrh Evy Kižlinovej, bytom Belehradská 2517/11, Košice**

**na prerušenie konania** vo veci dodatočného povolenia stavby „Obchodné centrum Košice, Pri hati“ na pozemkoch KN C parcelné čísla 3995/9, 3921/1, 3921/14, 3921/12, 3995/1, 3996, 3998, 3995/7, 3921/10, 3923/1, 3940, 4000/1, 3938, 3992, 3954, 3951, 3952, 3953, 3970/1, 3948, 3949, 3950, 3933/1, 3933/2, 3999, 4010/1, 4014/1, 3923/32, 3942, 3939, 3947, 3930, 3931, 3932, 3923/2, 3927, 3929/1, 3929/2, 3959, 3928, 3926, 3923/27, 3925, 3923/28, 3923/29, 3934, 3991, 3990, 3989, 3988, 3987, 3986, 3985, 3984, 3983, 3982, 3981, 3980, 3979, 3978, 3977, 3976, 3923/30, 3924, 3923/31, 3974, 3975/2, 3975/1, 3923/26, 3995/2, 3973, 3972, 3958, 3957/1, 3971, 3935, 3956, 3955, 3957/2, 3923/25, 3921/13, 3995/8, 4018/1, pozemkoch KN E parcelné čísla 10115/8, 10115/49 a 10100/3 (ktoré zodpovedajú časti pozemku KN-C parcelné číslo 4021/1), v katastrálnom území **Nové Ťahanovce**, na pozemkoch KN E parcelné čísla 10115/8, 10115/49 (ktoré zodpovedajú časti pozemku KN-C parcelné číslo 3545/1) v katastrálnom území **Brody** a na pozemku KN-C parcelné číslo 8367/1, pozemku KN E 10119/1 (ktorý zodpovedá časti pozemku KN-C parcelné číslo 8366/1) v katastrálnom území **Severné Mesto**, v skladbe objektov

SO 01 OD KAUF LAND  
SO 02 NÁJOMNÁ JEDNOTKA A  
SO 03 MC DONALD'S  
SO 04 NÁJOMNÁ JEDNOTKA B  
SO 05 ČS OLIVA

SO 07 PRÍPRAVA ÚZEMIA A HTÚ  
 SO 15 VN PRÍPOJKA  
 SO 15.1 VN PRÍPOJKA K TS 1  
 SO 15.2 VN PRÍPOJKA K TS 2  
 SO 15.3 VN PRÍPOJKA K TS 3  
 SO 15.4 VN PRÍPOJKA K TS 4  
 SO 15.5 VN PRÍPOJKA K TS 5  
 SO 16.1 TRAFOSTANICA TS1 800kVA  
 SO 16.2 TRAFOSTANICA TS2 400kVA  
 SO 16.3 TRAFOSTANICA TS3 400kVA  
 SO 16.4 TRAFOSTANICA TS4 630kVA  
 SO 16.5 TRAFOSTANICA TS5 630kVA  
 SO 17 AREÁLOVÉ ROZVODY NN A VO  
 SO 19 TERÉNNE A SADOVÉ ÚPRAVY  
 SO 21 REKONŠTRUKCIA EXISTUÚJICH NN ROZVODOV  
 SO 23 ODBERNÉ ELETRICKÉ ZARIADENIA  
 SO 24 REKONŠTRUKCIA VN PRÍPOJKY  
 SO 25 OCHRANA EXISTUJÚCICH INŽIERSKÝCH VEDENÍ  
 SO 25.1 PREKLÁDKA STOŽIARA, časť prekládka verejného osvetlenia,

vedeného pre žiadateľa **PRIMUM s.r.o., Záhradnícka 34, Bratislava, (IČO 35 789 646).**

Návrh na prerušenie konania o dodatočnom povolení stavby navrhovateľka podala z dôvodu, že na Mestský súd v Košiciach bola podaná žaloba na odstránenie stavby cesty v rozsahu, v akom zasahuje do pozemku registra E KN parcelné číslo 10103/1, v katastrálnom území Nové Ľahanovce, zapísaného na liste vlastníctva č. 2294.

### Odôvodnenie

Mesto Košice, pracovisko Košice - Staré Mesto, Hviezdoslavova 7, Košice, ako príslušný stavebný úrad I. stupňa, na základe žiadosti spoločnosti PRIMUM s.r.o., Záhradnícka 34, Bratislava, v konaní zastúpenej spoločnosťami emmi s.r.o., Hodonínska 21, Košice a ENTO spol. s r.o., Priemyselná 6, Košice zo dňa 28.06.2024 o dodatočné povolenie stavby „Obchodné centrum Košice, Pri hati“ na pozemkoch KN C parcelné čísla 3995/9, 3921/1, 3921/14, 3921/12, 3995/1, 3996, 3998, 3995/7, 3921/10, 3923/1, 3940, 4000/1, 3938, 3992, 3954, 3951, 3952, 3953, 3970/1, 3948, 3949, 3950, 3933/1, 3933/2, 3999, 4010/1, 4014/1, 3923/32, 3942, 3939, 3947, 3930, 3931, 3932, 3923/2, 3927, 3929/1, 3929/2, 3959, 3928, 3926, 3923/27, 3925, 3923/28, 3923/29, 3934, 3991, 3990, 3989, 3988, 3987, 3986, 3985, 3984, 3983, 3982, 3981, 3980, 3979, 3978, 3977, 3976, 3923/30, 3924, 3923/31, 3974, 3975/2, 3975/1, 3923/26, 3995/2, 3973, 3972, 3958, 3957/1, 3971, 3935, 3956, 3955, 3957/2, 3923/25, 3921/13, 3995/8, 4018/1, pozemkoch KN E parcelné čísla 10115/8, 10115/49 a 10100/3 (ktoré zodpovedajú časti pozemku KN-C parcelné číslo 4021/1), v katastrálnom území Nové Ľahanovce, na pozemkoch KN E parcelné čísla 10115/8, 10115/49 (ktoré zodpovedajú časti pozemku KN-C parcelné číslo 3545/1 v katastrálnom území Brody a na pozemku KN-C parcelné číslo 8367/1, pozemku KN E 10119/1 (ktorý zodpovedá časti pozemku KN-C parcelné číslo 8366/1) v katastrálnom území Severné Mesto, oznámilo dňa 26.07.2024 začatie konania o dodatočnom povolení stavby verejnou vyhláškou a dňa 28.08.2024 uskutočnilo ústne pojednávanie spojené s miestnym zisťovaním.

Dňa 14.10.2024 bol tunajšiemu stavebnému úradu elektronickou poštou doručený návrh na prerušenie konania o dodatočnom povolení predmetnej stavby, ktorý podali navrhovatelia, ako spoluvlastníci parcely registra E KN parcelné číslo 10103/1 v katastrálnom území Nové Ľahanovce, zapísanej na liste vlastníctva č. 2294: LABAŠ s.r.o., so sídlom Textilná 1, Košice, Agáta Bernátová, bytom Čapajevova 14, Košice, Ľudmila Borovská, bytom Tatranská 3, Košice, Matúš Forrai, bytom Dénešova 1144/55, Košice, Eva Kižlinová, bytom Belehradská 2517/11, Košice, Valéria Vojceková, bytom Viedenská 2646/21, Košice, Andrea Jenčíková, Humenská 347/47, Košice, všetci zastúpení AZARIOVÁ&RUŽBAŠÁN Law firm s.r.o., so sídlom Kmeťova 26, Košice, z dôvodu, že „*dňa 11.10.2024 bola podaná žaloba na odstránenie stavby cesty na Mestský súd Košice, ktorou žalobcovia napádajú odstránenie všetkých častí neoprávnenej stavby – cesty, ktorá zasahuje na vyššie špecifikovanú parcelu*“.

Následne, listom doručeným dňa 29.11.2024 Eva Kižlinová, bytom Belehradská 2517/11, Košice, prostredníctvom právneho zástupcu AZARIOVÁ & RUŽBAŠÁN Law firm s.r.o., so sídlom Kmeťova 26, Košice, samostatne oznámila, že je účastníkom uvedeného konania a zároveň uviedla, prečo sa domnieva, že má byť účastníkom konania. Keďže o tejto žiadosti nebolo právoplatne rozhodnuté, koná stavebný úrad s Evou Kižlinovou, v zmysle § 14 ods. 1 správneho poriadku, ako s účastníkom konania.

Z množiny navrhovateľov uvedených v návrhu na prerušenie konania, doručeného stavebnému úradu dňa 14.10.2024, požiadali o priznanie statusu účastníka konania o dodatočnom povolení predmetnej stavby spoločnosť LABAŠ s.r.o., so sídlom Textilná 1, Košice, Matúš Forrai, Dénešova 1144/55, Košice a Eva Kižlinová, bytom Belehradská 2517/11, Košice; návrhu spoločnosti LABAŠ s.r.o., so sídlom Textilná 1, Košice a Matúša Forraia, Dénešova 1144/55, Košice, tunajší stavebný úrad nevyhovел rozhodnutím č. MK/A/2024/18299-27/I/BUN zo dňa 07.11.2024. Ostatné osoby uvedené v návrhu nie sú účastníkmi predmetného konania ani nepodali žiadosť o priznanie statusu účastníka predmetného konania, preto o ich návrhu na prerušenie predmetného konania nebolo dôvodné konať, keďže iba účastníci konania majú v konaní procesné práva a povinnosti.

S odkazom na ust. § 29 správneho poriadku (správny orgán konanie preruší, ak sa začalo konanie o predbežnej otázke alebo ak bol účastník konania vyzvaný, aby v určenej lehote odstránil nedostatky podania, alebo ak účastník konania nemá zákonného zástupcu alebo ustanoveného opatrovníka, hoci ho má mať, alebo ak tak ustanovuje osobitný zákon“) navrhovatelia navrhujú prerušenie konania vo veci dodatočného povolenia predmetnej stavby a to do právoplatného skončenia veci vedenej na Mestskom súde Košice o odstránení neoprávnenej cesty na pozemku navrhovateľov.

Podľa názoru navrhovateľky:

*„Predbežná otázka týkajúca sa prístupovej cesty k skladbe stavebných objektov, ktoré sú predmetom tohto konania o dodatočnom povolení stavby je zároveň späť aj so základným predpokladom vydania rozhodnutia stavebného úradu o dodatočnom povolení je, aby stavba nebola v rozpore s verejnými záujmami“.*

*Verejný záujem je práve v preukázaní práva vlastníka budúcich stavebných objektov, či bude jeho budúca stavba disponovať právom prístupovej cesty a v prípade, ak týmto právom disponovať nebude nemôže mať stavebný úrad preukázaný verejný záujem a nemôže vydať ani rozhodnutie o dodatočnom povolení stavby.*

*Táto otázka má priamy vplyv na riešenie otázky, či bude existovať prístupová cesta k predmetnému objektu, a preto je nevyhnutné stavebné konanie prerušiť do doby, kým nebude táto otázka právoplatne vyriešená, t.j. či stavba bude mať prístup alebo nebude mať prístup.*

*Dané súdne konanie má teda priamy vplyv na predmet konania o dodatočnom povolení stavby.*

*V danej veci pritom je podstatná tá skutočnosť, že stavba cesty na pozemku navrhovateľov je neoprávnená, pretože k nej neexistuje žiaden právny titul k jej umiestneniu na pozemku navrhovateľov, čo v konečnom dôsledku potvrdzuje aj ten fakt, že stavebník žiaden takýto právny titul k umiestneniu existujúcej stavby cesty stavebnému úradu nepredložil, pretože neexistuje.*

*V prípade, ak by stavebný úrad povolil realizáciu predmetných stavieb, v prípade uloženia povinnosti odstrániť stavbu prístupovej cesty, by predmetné stavby nemali prístup, a teda logicky by nespĺňali základný atribút stavby podľa ust. § 47 ods. 1 písm. b) zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon).*

*Zároveň stavebný úrad nemôže ignorovať návrh navrhovateľov na prerušenie tohto konania z dôvodu, že ku predmetnej ceste vydával iný stavebný úrad stavebné povolenie, pretože ani špeciálny stavebný úrad neposudzoval existujúcu stavbu cesty ako neoprávnenú.“*

Podľa § 140 stavebného zákona, ak nie je výslovne ustanovené inak, vzťahujú sa na konanie podľa tohto zákona všeobecné predpisy o správnom konaní.

Podľa § 29 ods.1 správneho poriadku, správny orgán konanie preruší, ak sa začalo konanie o predbežnej otázke alebo ak bol účastník konania vyzvaný, aby v určenej lehote odstránil nedostatky podania, alebo ak účastník konania nemá zákonného zástupcu alebo ustanoveného opatrovníka, hoci ho má mať, alebo ak tak ustanovuje osobitný zákon.

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

Podľa § 88a ods. 4 stavebného zákona, ak vlastníka stavby pri ktorej sa preukáže, že jej dodatočné povolenie nie je v rozpore s verejnými záujmami, v priebehu konania nepreukáže, že je vlastníkom pozemku zastavaného nepovolenou stavbou alebo jeho časti, alebo že má k tomuto pozemku iné právo (§58 ods. 2) a vlastníka zastavaného pozemku alebo jeho časti s dodatočným povolením nesúhlasí, stavebný úrad odkáže vlastníka pozemku na súd a konanie preruší (§137). Konanie zostane prerušené až do právoplatnosti rozhodnutia súdu vo veci.

Tunajší stavebný úrad vydal dňa 26.07.2024 oznámenie o začatí konania o dodatočnom povolení stavby verejnou vyhláškou, ako to uvádza navrhovateľka v bode I. návrhu na prerušenie

tohto konania, ktoré sa týka stavby „Obchodné centrum Košice, Pri hati“ na pozemkoch v skladbe objektov uvedených vo výrokovvej časti tohto rozhodnutia.

V texte uvedeného oznámenia o začatí konania o dodatočnom povolení stavby sa uvádza, že „Z predložených dokladov vyplynulo, že dodatočné povolenie predmetnej stavby nie je v rozpore s verejnými záujmami chránenými stavebným zákonom, najmä s cieľmi a zámermi územného plánovania a osobitnými predpismi.“ Uvedené znamená, že stavebný úrad v súlade ust. § 88a ods.1 stavebného zákona, preskúmal súlad stavby, v rozsahu uvedených stavebných objektov, s verejnými záujmami chránenými stavebným zákonom, s cieľmi a zámermi územného plánovania aj osobitnými predpismi, a na základe predložených dokladov dospel k záveru, že dodatočné povolenie stavby nie je v rozpore s verejnými záujmami; toto posúdenie patrí výlučne stavebnému úradu.

Predmetná stavba je navrhovaná v oplotenom areáli bývalých inžinierskych stavieb, v ktorom sú dodnes ponechané pôvodné budovy (napr. administratívna budova na ul. Pri hati 1 v Košiciach), riadne zapísané na príslušných listoch vlastníctva. K týmto objektom je už súčasnosti vytvorený jestvujúci dopravný prístup z jestvujúcich verejných komunikácií a tento dopravný prístup, po stavebných úpravách, bude slúžiť aj budúcemu obchodnému centru.

Čiže predmetná stavba je dopravne prístupná z verejnej cesty - podľa údajov katastra nehnuteľností, vo výpise parciel registra C KN, na ktorých sú verejné cesty ulica Hlinkova a ulica Pri hati v dotknutom úseku postavené, sú tieto parcely vedené ako zastavané plochy a nádvoria, s kódom spôsobu využívania pozemku 22 – pozemok, na ktorom je postavená inžinierska stavba - cestná, miestna a účelová komunikácia, lesná cesta, poľná cesta, chodník, nekryté parkovisko a ich súčasťi. T.j. stavebník „*disponuje právom prístupovej cesty*“. Toto právo vyplýva zo skutočnosti, že jestvujúce cesty – ul. Hlinkova a ul. Pri hati, sú verejné, ktoré môže používať verejnosť, teda aj stavebník. Avšak predovšetkým ich súčasťou je o.i. jestvujúci vjazd, ktorým je areál už v súčasnosti dopravne prístupný.

Navyše v kontexte uvedeného, podľa aktuálnych údajov katastra nehnuteľností, na pozemku registra E KN parcelné číslo 10103/1, v katastrálnom území Nové Ťahanovce, zapísaného na liste vlastníctva č. 2294, viazne ťarcha spočívajúca v povinnosti jeho vlastníkov strpieť držbu a užívanie pozemkov pod stavbou, vrátane práva uskutočniť stavbu alebo zmenu stavby.

Stavebné objekty dopravnej infraštruktúry, vrátane úpravy jestvujúcich verejných ciest a vjazdu do areálu budúceho obchodného centra, boli povolené právoplatnými rozhodnutiami, ktoré vydali príslušné špeciálne stavebné úrady. To značí, že stavebný úrad „*má preukázaný verejný záujem*“ týkajúci sa „*prístupovej cesty k skladbe stavebných objektov, ktoré sú predmetom tohto konania o dodatočnom povolení stavby*“.

Stavený úrad nie je príslušný posudzovať zákonnosť vydaných povolení týkajúcich sa stavebných objektov dopravnej infraštruktúry resp. zisťovať, či špeciálne stavebné úrady posudzovali jestvujúcu cestu ako neoprávnenú, pretože tieto povolenia sú právoplatné a teda tunajší správny orgán o ich zákonnosti a záväznosti nepochybuje.

V súlade s § 32 ods. 1 správneho poriadku stavebný úrad pre vydanie rozhodnutia zisťoval skutočný stav vecí, popísaný vyššie. V prebiehajúcom konaní je vylúčené vykonávať závery a hodnotenia na základe predpokladov o možných budúcich výsledkoch súdnych konaní.

Skutočnosť, že na Mestský súd v Košiciach bola podaná žaloba na odstránenie stavby verejnej cesty, ktorá je podľa názoru p. Evy Kižlinovej neoprávnenou stavbou, je pre preukázanie verejného záujmu týkajúceho sa prístupovej cesty k skladbe stavebných objektov,

ktoré sú predmetom tohto konania o dodatočnom povolení stavby v aktuálnom čase, t.j. v čase prebiehajúceho konania, irelevantná a nemôže byť predbežnou otázkou pre vydanie rozhodnutia vo veci.

Stavebný úrad konštatuje, že v tomto prípade neboli naplnené dôvody na prerušenie konania.

Na základe uvedeného bolo potrebné rozhodnúť tak, ako je to uvedené vo výrokovej časti tohto rozhodnutia.

Toto rozhodnutie je podľa § 26 správneho poriadku v spojení s § 69 stavebného zákona doručené verejnou vyhláškou a musí byť vyvesené na úradnej tabuli správneho orgánu a webovom sídle [www.kosice.sk](http://www.kosice.sk) po dobu 15 dní. Posledný deň je tejto lehoty je dňom doručenia.

### Poučenie

Proti tomuto rozhodnutiu nemožno podať odvolanie (§ 29 ods. 3 správneho poriadku). Toto rozhodnutie nemožno preskúmať súdom.

Ing. Iveta Kramárová  
poverená zastupovaním  
vedúceho oddelenia stavebného úradu

e-dokument bol podpísaný kvalifikovanou elektronickou pečaťou

Doručuje sa

1. AZARIOVÁ&RUŽBAŠÁN Law firm s.r.o., Kmeťova 26, Košice
2. emmi s.r.o., Hodonínska 21, Košice
3. ENTO spol. s r.o., Priemyselná 6, Košice
4. Advokátska kancelária Nižník&Partnesrs, s.r.o., Žižkova 4E, Košice
5. Daniel Matějka, Na Cibulce 908, Beroun – Závodí, 266 01, Česká republika
6. Účastníci konania - účastníci v zmysle § 59 stavebného zákona, vlastníci predmetných pozemkov a stavieb a susediacich pozemkov a stavieb parcelné čísla KN-C 4001, 4006/1, 4006/2, 4007, 4008, 4009 v katastrálnom území Sídliisko Ťahanovce a osoby, ktoré majú k týmto pozemkom a stavbám iné práva, ak ich vlastnícke a iné práva k týmto pozemkom a stavbám môžu byť rozhodnutím priamo dotknuté; ďalšie osoby, ktorým toto postavenie vyplýva z osobitného predpisu; projektant v časti, ktorá sa týka projektu, formou verejnej vyhlášky v zmysle § 26 správneho poriadku v spojení § 69 stavebného zákona.

Na vedomie

1. Mestská časť Košice – Sídliisko Ťahanovce, Americká trieda 15, Košice + informatívna verejná vyhláška
2. Mestská časť Košice – Sever, Festivalové nám. 2, Košice + informatívna verejná vyhláška
3. Mestská časť Košice – Džungľa, Člnková 27, 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](http://www.kosice.sk) a na úradnej tabuli v priestoroch prevádzkovateľa.

**P O T V R D E N I E**

Toto rozhodnutie doručované verejnou vyhláškou podľa § 26 správneho poriadku v spojení § 69 stavebného zákona a musí byť vyvesené po dobu 15 dní na úradnej tabuli.

Po uplynutí tejto lehoty a vyznačení dátumu vyvesenia a zvesenia oznámenia je potrebné **toto potvrdenie** zaslať na mesto Košice, pracovisko Košice – Staré Mesto, Hviezdoslavova 7, Košice.

**Názov stavby: „Obchodné centrum Košice, Pri hati“**

**Číslo rozhodnutia : MK/A/2024/18299- 45/ I / BUN zo dňa 09.12.2024**

Vyvesené dňa:

Zvesené dňa:

Pripomienky: