



MK/A/2026/07501-16/III/PYT
Košice, 05.03.2026

MESTO KOŠICE

ROZHODNUTIE

Verejná vyhláška

Mesto Košice, pracovisko Košice – Východ, Tr. SNP 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 ust. § 88 ods. 1 písm. b) a § 88a stavebného zákona, § 10 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 v znení neskorších predpisov

dodatočne povoľuje

stavbu s názvom „**Zastrešenie terasy**“ v byte č. 29 v bytovom dome Ulica Zelená stráň 11, Košice, na pozemku KN-C parcelné číslo 1164/891 v katastrálnom území Košická Nová Ves pre stavebníčku:

Mgr. Monika Ilčíšinová, Tajovského 5, Michalovce

Popis rozostavanosti stavby

Byt č. 29 sa nachádza na 3. NP. Pôvodný stav bytu bol riešený s otvorenou rohovou terasou, orientovanou na sever a západ. Otvorená severozápadná časť terasy bola prestrešená a uzatvorená pomocou hliníkových profilov povrchovo upravených, s presklením, s pultovým tvarom strechy a krytinou z polykarbonátových dosiek. Pultovou strieškou je prestrešný aj balkón, orientovaný na západnú stranu.

Popis dokončenia stavby

Rozostavané prestrešenie terasy je potrebné dokončiť nad drevenou pergolou, doplniť všetky strešné žľaby a ich zaústenie o odvedenie zrážkovej vody na plochu terasy investora, kde gravitačne stečie po existujúcich spádových plochách do podlahových vpustí.

Podrobnosti o stavbe sú zrejmé z projektovej dokumentácie, ktorá tvorí neoddeliteľnú súčasť tohto rozhodnutia.

Na dokončenie stavby sa určujú tieto podmienky:

1. Stavba bude dokončená podľa dokumentácie overenej v konaní o dodatočnom povolení stavby, ktorá je neoddeliteľnou súčasťou tohto rozhodnutia. Projektantom stavby je autorizovaný architekt Ing. arch. Drahomír Dvorjak, DD – ARCH s.r.o., Hencovská 1836/25, Vranov nad Topľou a Ing. Jiří Brda, I.B.I., s.r.o., Tokajická 8, Košice. Termín dokončenia stavby je do 12/2026.
2. Projektant stavby v zmysle § 46 ods.1 stavebného zákona zodpovedá za správnosť a úplnosť vypracovania dokumentácie podľa § 45 ods. 2 stavebného zákona a aj za jej realizovateľnosť.
3. Prípadné zmeny oproti schválenej projektovej dokumentácii nemôžu byť zrealizované bez predchádzajúceho povolenia stavebného úradu.
4. Stavbu vykonáva a dokončí stavebník dodávateľsky, spoločnosťou Robin Slovakia, s.r.o., Hencovská 2053, Hencovce, 093 02, ktorá je v zmysle § 44 stavebného zákona oprávnená na uskutočnenie stavby podľa osobitných predpisov a bude zodpovedná za uskutočnenie stavby podľa overenej projektovej dokumentácie.
5. Pri dokončovaní stavby je nutné dodržiavať predpisy týkajúce sa bezpečnosti práce a technických zariadení podľa vyhlášky v zmysle vyhlášky Ministerstva práce, sociálnych vecí a rodiny Slovenskej republiky č.147/2013 Z. z. ktorou sa ustanovujú podrobnosti na zaistenie bezpečnosti a ochrany zdravia pri stavebných prácach a prácach s nimi súvisiacich a podrobnosti o odbornej spôsobilosti na výkon niektorých pracovných činností.
6. Pri výstavbe musia byť dodržané všeobecne technické požiadavky na výstavbu a príslušné technické normy. Pri výstavbe musia byť použité len vhodné stavebné výrobky v súlade s ustanoveniami zákona č. 133/2013 Z.z. o stavebných výrobkoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov a používať materiál vyhovujúci platným normám v zmysle § 43f stavebného zákona. Ku kolaudačnému konaniu stavebník predloží doklady o vhodnosti použitých výrobkov.
7. Stavebník je povinný v zmysle § 43i ods.3 stavebného zákona dodržať podmienky pre stavenisko.
8. Stavebník alebo stavbyvedúci sú povinní viesť stavebný denník v súlade s § 46d stavebného zákona.
9. Stavebník je povinný dbať na to, aby pri uskutočňovaní stavebných prác nedošlo ku spôsobeniu škody na cudzích nehnuteľnostiach a majetku.
10. Stavebník je povinný dodržať Všeobecne záväzné nariadenie mesta Košice č.168: O nakladaní s komunálnymi odpadmi a drobnými stavebnými odpadmi na území mesta Košice.
11. Stavba sa môže užívať iba na základe právoplatného kolaudačného rozhodnutia.
12. Návrh na kolaudáciu stavby podá stavebník v súlade s § 79 stavebného zákona na tunajšom stavebnom úrade po ukončení stavby.
13. K návrhu na vydanie kolaudačného rozhodnutia a k ústnemu pojednávaní budú doložené všetky náležitosti v súlade s. § 17 a 18 vyhlášky č.453/2000 Z. z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona.

S dokončením stavby možno začať až po nadobudnutí právoplatnosti tohto rozhodnutia.

Rozhodnutie o námietkach účastníkov konania:

Ing. arch. Matúš Človeček, Ulica Zelená stráň 2016/11, Košice, podal námietky k zmene dokončenej stavby bytového domu dňa 19.06.2025 v rozsahu:

1 – Narušenie architektonického výrazu bytového domu

ZSBD svojim architektonickým stvárnením nerešpektuje pôvodnú architektúru bytového domu, ktorý bol navrhnutý ako ucelené architektonické dielo. Opláštenie a prekrytie terasy pôsobí rušivo a neintegrovane, čím dochádza k znehodnoteniu architektonickej kvality a celkového estetického výrazu stavby.

Námietke sa nevyhovuje.

2 – Zásah do autorského diela bez súhlasu autora

Predmetná zmena predstavuje neoprávnený zásah do uceleného autorského diela pôvodného projektanta bytového domu, Ing. arch. Radovana Gonosa, ktorý na zmenu neudelil súhlas. Takýto zásah je v rozpore so zákonom č. 185/2015 Z.z. o autorskom práve konkrétne podľa § 17 ods. 1 a 3 tohto zákona nie je prípustné meniť dielo bez súhlasu autora, ak ide o ucelené architektonické dielo, ZSBD zároveň znehodnocuje estetickú hodnotu tohto diela, čím dochádza k porušeniu osobnostných práv autora.

Námietke sa nevyhovuje.

3 – Porušenie § 127 Občianskeho zákonníka

Stavba ZSBD svojim riešením neprimerane obťažuje našu rodinu ako vlastníkov susedného bytu: strecha dostavby je vyspádovaná ponad okraj fasády bytového domu, priamo do našej terasy, čo spôsobuje, že pri daždi z výšky cca 6 m dopadá priamo pred okná našej spálne a obývačky ako vodopád, čím dochádza nielen k neoprávnenému odvodňovaniu stavby na našu nehnuteľnosť, ale aj k hlukovému rušeniu počas noci. Osadenie dažďových zvodov navrhované stavebníčkou nie je dostatočné technické riešenie, pretože sklon strechy nedovoľuje účinné zachytenie dažďovej vody.

Námietke sa nevyhovuje.

4 – Nedostatky v projektovej dokumentácii a odbornom posúdení

Predložená dokumentácia k ZSBD nie je spracovaná v rozsahu a odbornej kvalite, ktorá je pri dodatočnom povolení stavby požadovaná: výpočet a riešenie bilancií zrážkových vôd nie je spracovaný osobou s odbornou spôsobilosťou na projektovanie zdravotníckej (v rozpore s vyhláškou č. 162/2015 Z.z.), ZSBD predstavuje zmenu požiarneho úseku – byt stavebníčky, čím mení požiaro-bezpečnostné riešenie celej stavby. Táto zmena nebola projekčne posúdená osobou s odbornou spôsobilosťou na riešenie PBS a nebolo k nej doložené stanovisko posudzovacieho orgánu HaZZ, ktorý sa vyjadroval k pôvodnej dokumentácii bytového domu.

Námietke sa nevyhovuje.

Odôvodnenie

Dňa 16.04.2024 požiadal Ing. arch. Matúš Človieček, bytom Ulica Zelená strán 2016/11, Košice, stavebný úrad o vykonanie štátneho stavebného dohľadu v bytovom dome Ulica Zelená strán č. 11, Košice, v byte č. 29, z dôvodu, že vlastníčka bytu Mgr. Monika Ilčíšinová, uskutočnila stavebné úpravy bytu, podľa jeho vyjadrenia, bez príslušného povolenia stavebným úradom. Tunajší stavebný úrad oznámil listom zo dňa 22.04.2024 výkon štátneho stavebného dohľadu s dátumom šetrenia 21.05.2024. Pri výkone ŠSD bolo zistené nepovolené prestrešenie terasy a balkóna hliníkovou presklenou konštrukciou. Na podklade zistení na mieste stavby, začal stavebný úrad konanie z vlastného podnetu a vyzval stavebníčku, aby v lehote 60 dní od doručenia výzvy, predložila na stavebný úrad doklady o tom, že dodatočné povolenie stavby, nie je v rozpore s verejnými záujmami chránenými stavebným zákonom. Na základe žiadosti stavebníčky, stavebný úrad predĺžil lehotu na doplnenie podania. Dňa 18.09.2024 preložila stavebníčka časť požadovaných dokladov – súhlas nadpolovičnej väčšiny vlastníkov bytového domu Zelená strán 10 a 11, Košice a statické posúdenie prestrešenia terasy, spracované Ing. Jiřím Brdom. V nadväznosti na predložené doklady, stavebný úrad vyzval dňa 04.11.2024 stavebníčku na úhradu správneho poplatku podľa zákona č. 145/1995 Z.z. o správnych poplatkoch v znení neskorších predpisov a na podanie žiadosti o dodatočné povolenie stavby.

Dňa 28.11.2024 požiadala stavebníčka Mgr. Monika Ilčíšinová, trvale bytom Tajovského 5, Michalovce, žiadosť o dodatočné povolenie stavby s názvom „Stavebné úpravy bytu č. 29, v BD Zelená strán 11, Košice“, na pozemku KN-C parcelné číslo 1164/891 v katastrálnom území Košická Nová Ves.

Správny poplatok vo výške 300 € slovom tristo eur bol stavebníčkou zaplatený v zmysle pol. 60 písm. g) a pol. 61 Sadzobníka správnych poplatkov, ktorý tvorí prílohu zákona č. 145/1995 Z.z. o správnych poplatkoch v znení neskorších predpisov.

Byt číslo 29 na 3. NP v bytovom dome na pozemku KN-C parcelné číslo 1164/891 v katastrálnom území Košická Nová Ves je vo vlastníctve stavebníčky podľa listu vlastníctva č. 3717.

Dňom podania žiadosti bolo začaté konanie o dodatočnom povolení stavby.

Vzhľadom k tomu, že podaná žiadosť neposkytovala dostatočný podklad pre posúdenie dodatočného povolenia stavby, tunajší stavebný úrad dňa 13.01.2025 prerušil konanie a vyzval stavebníčku, aby v určenej lehote svoje podanie doplnila. Dňa 27.01.2025 stavebníčka predložila časť požadovaných dokladov, z uvedeného dôvodu bola opätovne vyzvaná na doplnenie podania v určenej lehote a konanie bolo dňa 10.02.2025 prerušené. Stanovená lehota na doplnenie dokladov bola na základe žiadosti stavebníčky predĺžená. Dňa 25.04.2025 stavebníčka doplnila svoje podanie.

Stavebný úrad dňa 20.05.2025 oznámil začatie konania verejnou vyhláškou vo veci dodatočného povolenia stavby, s termínom konania dňa 19.06.2025. Zo záverov a výsledku konania, vyplynula potreba doplnenia ďalších podkladov, z uvedeného dôvodu bolo konanie prerušené a stavebníčka vyzvaná na doplnenie v určenej lehote. Táto lehota bola na základe žiadosti stavebníčky predĺžená. Podanie doplnila dňa 21.11.2025.

Stavebný úrad oznámil dňa 01.12.2025 pokračovanie konania o dodatočnom povolení stavby verejnou vyhláškou podľa § 88 ods. 1 písm. b), § 88a ods. 9 a § 61 stavebného zákona. Zároveň stavebný úrad upovedomil účastníkov konania a dotknuté orgány, že svoje námietky a pripomienky môžu uplatniť len v určenej lehote, inak k nim nebude prihliadnuté.

V konaní podal dňa 19.06.2025 písomné námietky k dodatočnému povoleniu stavby Ing. arch. Človieček. Námietkami sa stavebný úrad zaoberal, vyhodnotil ich a uvádza nasledovné:

K bodu 1 - v konaní o dodatočnom povolení stavby, stavebný úrad skúma súlad už realizovanej stavby s verejným záujmom a jej funkčné využitie. Je vecou Vášho subjektívneho názoru či, a do akej miery, nerešpektuje a narúša realizovaná stavebná úprava celkový estetický výraz stavby, alebo čo je akceptovateľný rozsah úprav. Funkčné využitie stavebných úprav zostáva zachované, keďže terasa aj balkón tvoria príslušenstvo k bytu. Stavebníčka predložila ku konaniu súhlas nadpolovičnej väčšiny spoluvlastníkov bytového domu, ktorí ju nezaviazali žiadnym dodatočným korigovaním zvoleného architektonického riešenia.

K bodu 2 – stavebníčka je vlastníčkou bytu, bez zmluvných záväzkov k spracovateľovi projektovej dokumentácie stavby bytového domu, pretože si kúpila byt, nie projekt. Stavebný zákon neukladá stavebníkom predkladať, v konaniach o zmene dokončenej stavby, súhlas pôvodného zhotoviteľa projektu. Z uvedeného dôvodu nehodnotí vykonané dodatočné presklenie a prestrešenie terasy a balkóna, ako zásah do autorských práv. Takáto interpretácia zákona o autorskom práve by znemožnila vykonávať akékoľvek zásahy a zmeny na akejkoľvek existujúcej stavbe. Napríklad aj čo sa týka presklení balkónov v bytových domoch, zateplení bytových domov, prístavieb balkónov alebo nových dispozičných riešení bytov a pod. Aký časový rámec by potom zakladal povinnosť súhlasu pôvodného projektanta, s akoukoľvek novou stavebnou úpravou?

K bodu 3 – stavba je v štádiu rozostavania, nie je ukončená, nie sú inštalované zvody dažďovej vody, navrhované v projektovej dokumentácii, ktoré budú zaústené do existujúcich vpustí na podlahe terasy. Po dokončení stavebných úprav sa voda z prestrešenia bude odvádzať podľa návrhu projektanta stavby, ktorý je zodpovedný za správnosť a realizovateľnosť stavby. Ak zrážková voda bude aj po osadení dažďových zvodovo naďalej spôsobovať nepríjemný hluk alebo zásah do súkromia so zásahom do občianskych práv stanovených Občianskym zákonníkom. Ochrany súkromia je možné dožadovať sa podaním žaloby

K bodu 4 – výpočet a bilancia zrážkových vôd, bola vypočítaná projektantom stavby, ako odborne spôsobilou osobou a je uvedená v technickej správe. Prepočet množstva zrážkových vôd na danú plochu je zrejmý už z konania o povolení stavby bytového domu. Množstvo zrážkovej vody sa nenavýši, vzhľadom k tomu, že plocha prestrešenia terasy a balkónu zostáva na úrovni pôvodného stavu, t.j. ako bez prestrešenia.

Stavebný úrad, pracovisko Košice - Východ, oznámil verejnou vyhláškou dňa 20.05.2025 podľa § 88 ods. 1 písm. b), § 88a ods. 9 a § 61 stavebného zákona, začatie konania o dodatočnom povolení stavby účastníkom konania a dotknutým orgánom a stanovil termín ústneho pojednávania. Zároveň stavebný úrad upovedomil účastníkov konania a dotknuté orgány, že svoje námietky a pripomienky môžu uplatniť len v určenej lehote, inak k nim nebude prihliadnuté

V určenej lehote neboli vznesené od účastníkov konania a dotknutých orgánov.

Žiadateľka predložila projektovú dokumentáciu stavby a primerane povahe a rozsahu stavby, všetky potrebné doklady k vydaniu rozhodnutia, tak ako to ustanovuje § 8 a § 9 vyhlášky MŽP SR č. 453/2000 Z. z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona.

Stavebný úrad v uskutočnenom konaní preskúmal predloženú žiadosť o dodatočné povolenie z hľadísk uvedených v § 62 ods. 1 a 2 stavebného zákona, v spojení s ustanoveniami § 8 a § 9 vyhlášky č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona a posúdil aj vyjadrenia účastníkov konania a dotknutých orgánov a zistil, že dodatočným povolením stavby nie sú ohrozené záujmy spoločnosti ani neprimerane obmedzené, či ohrozené práva a právom chránené záujmy účastníkov konania.

Dokumentácia stavby spĺňa, primerane povahe stavby a rozsahu stavby, požiadavky stanovené § 47 až § 53 stavebného zákona a príslušné ustanovenia vyhlášky MŽP SR č. 532/2002 Z. z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie a príslušné technické normy.

Stavebný úrad v priebehu konania nezistil dôvody, ktoré by bránili dodatočnému povoleniu stavby.

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

Toto rozhodnutie je podľa § 69 ods. 2 stavebného zákona oznámené verejnou vyhláškou a musí byť vyvesené na úradnej tabuli správneho orgánu a webovom sídle www.kosice.sk po dobu 15 dní. Posledný deň je 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 – Východ, Tr. SNP 48/A, Košice. Toto rozhodnutie je preskúmateľné súdom až po vyčerpaní riadnych opravných prostriedkov.

Ing. Iveta Kramárová
poverená zastupovaním
vedúceho oddelenia stavebného úradu

dokument bol podpísaný kvalifikovanou elektronickou pečaťou

Doručí sa:

1. Mgr. Monika Ilčišinová, Tajovského 8, Michalovce, 071 01
2. I.B.I., s.r.o., Ing. Jiří Brda, Moldavská 45, Košice, 040 11
3. DD-ARCH, sa.r.o., Ing. arch. Drahomír Dvorjak, Hencovská 1836/25, Vranov nad Topľou, 093 02
4. Ing. arch. Matúš Človieček, Ulica Zelená stráň 11, Košice
5. Ostatná účastníci konania t.j. vlastníci susediacich pozemkov a stavieb a osoby, ktorí majú k takýmto pozemkom a stavbám iné práva, ak ich vlastnícke a iné práva k týmto pozemkom a stavbám môžu byť rozhodnutím priamo dotknuté – bytový dom Zelená stráň č. 10 a 11, Košice (verejná vyhláška)

Na vedomie:

1. Robin Slovakia, s.r.o., Hencovská 2053, Hencovce, 093 02
2. LUBYT, s.r.o., Ing. Lucia Hendrichovská, PhD., Jelšová 2773/23,

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

Vyvesené:

Zvesené: