



MESTO KOŠICE

MK/A/2025/09972-11/ I /BUN  
Košice, dňa 03.06.2025

## KOLAUDAČNÉ ROZHODNUTIE

### Verejná vyhláška

Mesto Košice, pracovisko Košice - Staré Mesto, Hviezdoslavova 7, Košice, ako 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 **„Obnova strešného plášt'a – severné krídlo, Stará baštová 7, Košice“** na pozemku KN C parcelné čísla **974** v katastrálnom území **Stredné Mesto** v katastrálnom území **Stredné Mesto**, na území Mestskej pamiatkovej rezervácie Košice, na účely ochrany bytového domu pred poveternostnými vplyvmi, navrhovateľovi

**Spoločenstvo vlastníkov Stará baštová 7, Stará baštová 7, Košice (IČO 36 211 541).**

Predmetom kolaudácie sú stavebné úpravy a udržiavacie práce strechy severného krídla bytového domu na ul. Stará baštová 7 v Košiciach, ktoré boli uskutočnené v rozsahu:

- výmena resp. ošetrenie drevených prvkov konštrukcie krovu,
- výmena strešnej krytiny,
- realizácia doplnkovej hydroizolačnej vrstvy,
- výmena klampiarskych prvkov,
- sanácia komínového telesa.

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

2. Počas užívania stavby dodržiavať podmienky platných technických noriem a súvisiacich predpisov, bezpečnostné a prevádzkové predpisy výrobcov zariadení a udržiavať stav zariadení podľa príslušných technických noriem a predpisov, vykonávať pravidelné prehliadky a skúšky zariadení.
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. 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.

Nedostatky zistené v kolaudačnom konaní boli do doby vydania tohto rozhodnutia odstránené.

### **Odôvodnenie**

Navrhovateľ Spoločenstvo vlastníkov Stará baštová 7, Stará baštová 7, Košice, podal dňa 28.10.2024 tunajšiemu stavebnému úradu návrh na kolaudáciu stavby s názvom „Obnova strešného plášťa – severné krídlo, Stará baštová 7, Košice“ na pozemku KN C parcelné číslo 974 v katastrálnom území Stredné Mesto v katastrálnom území Stredné Mesto.

Uskutočnenie stavby bolo povolené stavebným povolením č. MK/A/2023/07080-13/I/SAL zo dňa 09.05.2023 (právoplatnosť nadobudlo dňa 16.06.2023), ktoré vydal stavebný úrad mesto Košice, pracovisko Košice – Staré Mesto, Hviezdoslavova 7, Košice.

Správny poplatok bol navrhovateľom dňa 28.10.2024 zaplatený vo výške 50,- € slovom päťdesiat eur podľa pol. 62a písm. c) Sadzobníka správnych poplatkov, ktorý je prílohou zákona číslo 145/1995 Z.z. o správnych poplatkoch v znení neskorších právnych predpisov.

K návrhu bol priložený o.i. zápis o odovzdaní a prevzatí stavby, vyjadrenie orgánu štátnej správy odpadového hospodárstva k dokumentácii v kolaudačnom konaní, potvrdenie o vykonaní preskúšania komína, atesty požitých materiálov. Stavebný úrad mesto Košice, pracovisko Košice – Staré Mesto, oznámil dňa 14.11.2024 začatie kolaudačného konania verejnou vyhláškou a dňa 19.12.2024 vykonal ústne pojednávanie spojené s miestnym zisťovaním.

Verejná vyhláška bola na úradnej tabuli správneho orgánu a na webovom sídle [www.kosice.sk](http://www.kosice.sk) zverejnená v dňoch 15.11..2024 až 30.11.2024 a informatívne na mestskej časti Košice – Staré Mesto vyvesená dňa 18.11.2024 a zvesená dňa 05.11.2024.

Pri tomto pojednávaní účastník konania Mgr.art. Ivan Kažimír, spoluvlastník predmetného bytového domu uplatnil námietky:

1. Stavba nie je vyhotovená bez nedorobkov – väznica nie je vcelku.
2. Vybudovaná skladba strešného plášťa nie je realizovaná podľa výkresov rez A-A, rez B-B, rez K-K overených v stavebnom konaní – nad rámec projektovanej skladby bola uložená hydroizolačná fólia a kontralaty
3. Statické posúdenie pre odstránenie častí komínového telesa od roviny vyznačenej v projektovej dokumentácii neexistuje.

4. Minimálna veľkosť kontralát podľa štandardov má byť 40x80 mm, čo nebolo zhotoviteľom realizované, ako kontralaty boli použité laty s menším rozmerom.
5. Miesta prepichov pod kontralatami nemajú zabezpečenú tesnosť.
6. Komínová krycia doska nemá okapový nos.

K jednotlivým bodom námietok stavebný úrad uvádza:

1. Vážnica je na stavbe uložená v celej dĺžke.
2. V stavebnom konaní bola overená projektová dokumentácia, ktorá pozostáva z grafickej aj textovej časti. V textovej časti projektovej dokumentácie sa uloženie hydroizolácie uvádza a rovnako sa uvádza aj v popise stavby vo výrokovej časti stavebného povolenia na predmetnú stavbu.
3. V zmysle projektovej dokumentácie overenej v stavebnom konaní bol komín sanovaný (nie asanovaný), pričom súčasťou tejto projektovej dokumentácie je aj statický posudok.
4. Na mieste stavby bol meraním zistený rozmer použitých kontralát 50x70 mm (t.j. ich prierez je 3500 mm<sup>2</sup>), ktorý je podľa vyjadrenia oprávneného zhotoviteľa dostatočný. Účastník konania nepredložil zmieňovaný štandard rozmerov kontralát 40x80 mm (t.j. prierezu 3200 mm<sup>2</sup>) ani z dostupnej technickej literatúry nevyplýva taxatívny rozmer kontralát. Navyše, použité boli kontralaty väčšieho prierezu ako prierez kontralaty, ktorý uvádza účastník konania ako minimálny.
5. Kontralaty slúžia na pridržanie fólie a vytvorenie prevetrávanej medzery. Pri kotvení kontralát do krokiev sa hydroizolačná fólia perforuje vždy; podobne sa hydroizolácia preforuje pri kotvení strešných lát. Tieto miesta sa bežne neutesňujú, z technických predpisov nevyplýva nutnosť tesniť miesta prepichov hydroizolácie pod kontralatou v miestach pripevnení kontralaty na krokvy.
6. V zmysle pokynov a vyjadrení Krajského pamiatkového úradu Košice sa odkvapový nos na kryciu doku komína nerealizoval.

Dňa 20.01.2025 doručil stavebnému úradu účastník konania Mgr.art. Ivan Kažimír podanie nazvané „*Vyjadrenie. Žiadosť o nahliadnutia do spisu*“. V podaní účastník konania uvádza, že jeho podpis v protokole z ústneho pojednávania spojeného s miestnym zisťovaním je znakom účasti, neznamená súhlas s vyjadreniami ostatných účastníkov. Ďalej uvádza, že na pojednávaní uplatnil námietky, ktoré v protokole nie sú zapísané a žiada o ich dopísanie. Taktiež tvrdí, že zhotoviteľ v konaní nepredložil certifikáty žiadneho z použitých materiálov.

Dôkazom uplatnených námietok má byť „*zmenový výkres č. 6 predložený na ústnom pojednávaní, vyhotovený dňa 21.10.2024 Ing.arch. Romanom Kövesdim, päť mesiacov po ukončení stavby. Novovybudovaný krov má vady súvisiace so statikou, odkvapová vážnica nie je uložená na stĺpiku, (vážnica je nosným prvkom slúžiacim na zapretie krovu). Táto vada s označením P1, je zakreslená v predmetnom výkrese. Ďalšou vadou s označením P2 vyznačenou na tomto výkrese je neuloženie strednej vážnice do pôvodnej kapsy. P3 – skladba strechy bola zmenená oproti schválenej výkresovej dokumentácii. Nad rámec výkresovej dokumentácie je doplnená difúzna fólia a kontralatovanie.*“

V kolaudačnom konaní, obdobne ako v ďalších konaniach vedných podľa stavebného zákona, platí koncentračná zásada. To znamená, že po termíne určenom stavebným úradom sa na pripomienky a námietky účastníkov konania neprihliada a stanoviská dotknutých orgánov, ktoré sa nevyjadrili, sa považujú za kladné. Stavebný úrad musí zainteresované subjekty na túto skutočnosť písomne upozorniť a jednoznačne určiť lehotu na uplatnenie ich pripomienok a námietok

Stavebným zákonom určené náležitosti stavebný úrad splnil tým, že písomnom oznámení o začatí kolaudačného konania predmetnej stavby, doručovanom verejnou vyhláškou, upozornil účastníkov konania a dotknuté orgány, že svoje námietky a pripomienky

môžu uplatniť najneskôr pri ústnom pojednávaní, inak k nim nebude prihliadnuté, že na námietky, ktoré sa netýkajú skutočností, ktoré sa skúmajú v kolaudačnom konaní, a na námietky neuplatnené najneskôr pri ústnom pojednávaní sa neprihliadne.

Na ústnom pojednávaní spojenom s miestnym zisťovaním v rámci kolaudačného konania predmetnej stavby bol spísaný protokol, ktorý bol po spísaní prečítaný a osoby, ktoré sa konania zúčastnili ho na znak súhlasu s jeho obsahom, podpísali. Preto ak účastník konania Mgr.art. Ivan Kažimír zistil pri čítaní protokolu, že v protokole nie sú zapísané všetky ním uplatnené námietky, bolo potrebné priamo pojednávaní upozorniť na to zamestnanca správneho orgánu uskutočňujúceho konanie. Po ústnom pojednávaní nie je možné do zápisnice z tohto pojednávania dopisovať žiadne námietky.

Aj vzhľadom na námietky, ktoré uplatnil na pojednávaní účastník konania Mgr.art. Ivan Kažimír, bol návrh na kolaudáciu predmetnej stavby doplnený v dňoch 05.02.2025, 19.02.2025, 28.02.2025 a 10.03.2025: o Statické posúdenie po obnove konštrukcie krovu, vypracované 17.02.2025 Ing. Mariánom Erby, projektantom statiky predmetnej stavby, o oznámenie zhotoviteľa zo dňa 26.02.2025 o odstránení väd uvedených v tomto statickom posúdení, o atesty a certifikáty ďalších materiálov a o správu o prehliadke systému vonkajšej ochrany pred bleskom.

Na základe toho stavebný úrad listom č. MK/A/2025/09972-08/I/BUN zo dňa 12.03.2025 upovedomil účastníkov konania a dotknuté orgány verejnou vyhláškou o doplnení podkladov pre rozhodnutie a za účelom oboznámenia sa a možnosti vyjadrenia sa k doplneným podkladom zvolal na deň 08.04.2025 so stretnutím na predmetnej stavbe.

Verejná vyhláška bola na úradnej tabuli správneho orgánu a na webovom sídle [www.kosice.sk](http://www.kosice.sk) zverejnená v dňoch 13.03.2025 až 28.03.2025 a informatívne na mestskej časti Košice – Staré Mesto vyvesená dňa 18.03.2025 a zvesená dňa 02.04.2025.

Na pojednávaní dňa 08.04.2025 boli predložené doplnené podklady návrhu:

- Statické posúdenie po obnove konštrukcie krovu, vypracované dňa 17.02.2025 Ing. Mariánom Erby, projektantom statiky predmetnej stavby, z obsahu ktorého vyplýva, že na krove je potrebné vykonať navrhnuté opatrenia – zosilniť spoj pomúrnic, pomúrnicu osadiť v kapse s plným materiálom a konzolovú časť väznice zosilniť pridaním pásika,
- Oznámenie zhotoviteľa stavby spol. LUMINOR s.r.o. Brezovička zo dňa 26.02.2025 o vykonaní opatrení navrhnutých v statickom posúdení po obnove konštrukcie krovu, uvedenom vyššie,
- Správa o periodickej prehliadke a skúške systému vonkajšej ochrany pred bleskom z marca 2025,
- Certifikáty použitého reziva a tehál.

Miestnou ohliadkou bolo zistené, že opatrenia navrhnuté v Statickom posúdení po obnove konštrukcie krovu, vypracovanom dňa 17.02.2025, sú zrealizované. Podľa vyjadrenia zhotoviteľa stavby konštrukcie krovu bola ošetrená ochranným náterom proti drevoakazným hubám a živočíchom. Z obsahu doplnených certifikátov vyplýva, že vymenené prvky krovu sú zo smrekového dreva namiesto projektovaného smrekovca a že boli použité tehly ošetrené impregnáciou odpudzujúcou vodu namiesto projektovaných vysokopálených nenasiakavých tehál. Uvedené zmeny použitých materiálov neboli uvedené v opise odchýlok od projektovej dokumentácie pri podaní návrhu, ani pri ústnom pojednávaní. Taktiež neboli zistené ani pri miestnej ohliadke uskutočnenej dňa 19.12.2024, keďže bez porovnania s navrhovanými materiálmi rozdiel použitých tehál a reziva od navrhovaných vizuálne nie je možné zistiť. Zmena materiálu menených prvkov drevenej konštrukcie krovu nie je zaznamenaná v predložených výkresoch dokumentácie skutočného vyhotovenia.

Na tomto pojednávaní účastník konania Mgr. Art. Ivan Kažimír predložil zápisnicu zo zasadnutia Rady Spoločenstva Stará baštová 7, Košice, konanej dňa 7.4.2025, z obsahu ktorej vyplýva konštatovanie Rady, že *„boli vykonané stavebné činnosti ktoré neboli predmetom Zmluvy o dielo, práce, ktoré neboli pre dom potrebné. Luminor, s.r.o. vybudoval stavebné prvky diela ktoré si spoločenstvo neobjednalo. Vyhlásenia o parametroch (CE), atesty a certifikáty materiálov dosvedčujú, že neboli použité materiály uvedené v projektovej dokumentácii schválenej stavebným úradom, v realizačnej dokumentácii a vo výkaze- výmer, čo má vplyv na kvalitu a životnosť konštrukcií“* a že Spoločenstvo Stará baštová 7, Košice, si uplatní voči zhotoviteľovi LUMINOR, s.r.o. reklamáciu na použité materiály.

Zároveň účastník konania upozornil, že nebol predložený certifikát malty použitej na sanáciu komína.

Vychádzajúc obsahu Zápisnice zo zasadnutia Rady Spoločenstva Stará baštová 7, Košice, konanej dňa 7.4.2025, táto smeruje k predmetu Zmluvy o dielo, ktorá však nie je predmetom skúmania v kolaudačnom konaní.

Na základe zisteného bolo prijaté, že v lehote do 30.04.2025 bude projektová dokumentácia skutočného vyhotovenia v predkladanom rozsahu aktualizovaná v zmysle zistení v kolaudačnom konaní a taktiež bude doložený certifikát murovacej malty použitej na sanáciu komína.

Vzhľadom na to, že podľa záverov Statického posúdenia po obnove krovu zo dňa 17.02.2025 jeho konštrukcia po statickej stránke vyhovuje, stav nosných prvkov je po výmene porušených častí vyhovujúci pre ďalšie užívanie (t.j. vrátane použitých materiálov) a stanoviská dotknutých orgánov v kolaudačnom konaní sú súhlasné, stavebný úrad do zápisnice uviedol, že bude v konaní pokračovať po doplnení podkladov uvedených vyššie.

Dňa 11.04.2025 sa na stavebný úrad dostavil zhotoviteľ stavby spolu s jej projektantom Ing.arch Martinom Takáčom, ktorý v predloženej dokumentácii skutočného vyhotovenia a to vo výkresoch: č. 2 - priečny rez A-A a č. 4 – priečny rez B-B, opravil druh dreva použitého na výmenu poškodených prvkov krovu na smrek obyčajný z projektovaného „Modřín -Larix“, t.j. v dokumentácii skutočného prevedenia je uvedený skutočne použitý druh dreva. Zároveň bol stavebnému úradu predložený certifikát murovacej malty použitej na opravu komína.

Na základe toho stavebný úrad listom č. MK/A/2025/09972-10/I/BUN zo dňa 16.04.2025 upovedomil účastníkov konania a dotknuté orgány verejnou vyhláškou o doplnení podkladov pre rozhodnutie a za účelom oboznámenia sa a možnosti vyjadrenia sa k doplneným podkladom stanovil lehotu 3 pracovných dní odo dňa doručenia tohto oznámenia, ktorú účastníci konania a dotknuté orgány nevyužili.

Verejná vyhláška bola na úradnej tabuli správneho orgánu a na webovom sídle [www.kosice.sk](http://www.kosice.sk) zverejnená v dňoch 23.04.2025 až 09.05.2025 a informatívne na mestskej časti Košice – Staré Mesto vyvesená dňa 24.04.2025 a zvesená dňa 11.05.2025.

V kolaudačnom konaní bolo zistené, že predmetná stavba je zrealizovaná podľa projektovej dokumentácie overenej v stavebnom konaní so zmenami, ktoré nevyžadovali samostatné konanie a ktoré bolo možné posúdiť v rámci kolaudačného konania.

Projektová dokumentácia skutočného vyhotovenia, vypracovaná dňa 21.10.2024, ktorú dňa 11.04.2025 doplnil a podpísal projektant stavby Ing. arch. Martin Takáč, autorizovaný architekt, obsahujúca výkresy č. 2 (rezy A-A, K-K), č. 4 (rez B-B) a č. 6 (pôdorys) je súčasťou spisového materiálu.

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 a to:

- zápis o prevzatí stavby zo dňa 05.06.2024
- vyjadrenie Okresného úradu Košice, OSŽP, č. OU-KE-OSZP3-2024/040641-002 zo dňa 08.08.2024 k dokumentácii v kolaudačnom konaní
- vyjadrenia Krajského pamiatkového úradu Košice uvedené v protokoloch z ústnych pojednávaní spojených s miestnym zisťovaním z dní 19.12.2024 a 08.04.2025
- súhlas Okresného riaditeľstva Hasičského a záchranného zboru v Košiciach uvedený v protokole z ústneho pojednávania spojeného s miestnym zisťovaním zo dňa 19.12.2024
- statické posúdenie po obnove konštrukcie krovu zo dňa 17.02.2025
- správa o periodickej odbornej prehliadke a skúške systému vonkajšej ochrany pred bleskom z marca 2025
- potvrdenie vykonaní preskúšania komína č. 70/24 zo dňa 21.6.2024
- certifikáty preukázania zhody, atesty

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.

Podľa § 84 ods. 4 písm. b) zákona č. 25/2025 Z.z. Stavebný zákon a o zmene a doplnení niektorých zákonov (stavebný zákon) doterajšie predpisy v znení účinnom do 31. marca 2025 sa použijú na vybavenie konania začatého na stavebnom úrade do 31. marca 2025 na žiadosť stavebníka.

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 – Staré Mesto, Hviezdoslavova 7, 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 rozhodnutie je podľa § 82 ods. 6 stavebného zákona oznámené 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.

#### Doručí sa

1. Stavebník: Spoločenstvo vlastníkov Stará baštová 7, Stará baštová 7, Košice
2. Účastníci konania - spoluvlastníci stavby bytového domu na ul. Stará baštová 7 a predmetného pozemku, na ktorom je bytový dom postavený resp. osoby, ktoré k nim majú vlastnícke a iné práva, ak ich vlastnícke a iné práva k tejto stavbe môžu byť rozhodnutím priamo dotknuté formou verejnej vyhlášky podľa § 82 ods. 6 stavebného zákona tak, že toto rozhodnutie bude vyvesené na úradnej tabuli správneho orgánu, webovom sídle tunajšieho úradu – [www.kosice.sk](http://www.kosice.sk) a informatívne na úradnej tabuli príslušnej mestskej časti

#### Na vedomie

1. Projektant: Ing. arch. Martin Takáč, Fábryho 1, Košice
2. Projektant statiky: Ing. Marián Erby, Matušková 8, Košice
3. Zhotoviteľ: LUMINOR s.r.o., Brezovička 49, 082 74
4. Mestská časť Košice – Staré Mesto, Hviezdoslavova 7, Košice + verejná vyhláška
5. Okresný úrad Košice, odb. SoŽP (OH) Komenského 52, Košice
6. Krajský pamiatkový úrad Košice, Hlavná 25, Košice
7. OR Hasičského a záchranného zboru Košice, Požiarnická 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](http://www.kosice.sk) a na úradnej tabuli v priestoroch prevádzkovateľa.