



Košice, 12.05.2026
MK/A/2026/13513-04/I/KUS

MESTO KOŠICE

ROZHODNUTIE

Verejná vyhláška

Mesto Košice, pracovisko Košice - Staré Mesto, 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 § 68 stavebného zákona, v spojení s ustanovením § 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 (správny poriadok) v znení neskorších predpisov

povoľuje

zmenu stavby „**Polyfunkčný objekt**“, **Tajovského 14/Timonova 25, Košice**, pred jej dokončením na pozemkoch KN-C parcelné číslo 436, 437/2, 440/1, 440/2, 440/3 (hlavná stavba), parcelné číslo 2533, 2537 (napojenie na dopravnú sieť a prípojky na jednotlivé inžinierske siete v území), v katastrálnom území Stredné Mesto, nachádzajúcich sa na území Mestskej pamiatkovej rezervácie mesta Košice,
pre stavebníka:

Real Estate MZ družstvo, Pri Vagovni 1296/5, Košice 040 17, IČO 55504264.

Na uvedenú stavbu bolo vydané stavebné povolenie č. MK/A/2025/08367-20/I/KUS zo dňa 30.6.2025, mestom Košice, pracoviskom Staré Mesto, s člením stavby na stavebné objekty: SO01 - Navrhovaný objekt (polyfunkčný objekt)

SO 01.1 – Spevnené plochy
 SO02 - Existujúci objekt 32 m² so súpisným číslom 760
 SO04 - Prípojka vody
 SO05 - Kanalizačná prípojka
 SO07 - Prípojka elektro NN - Tajovského

Navrhovaná zmena stavby pred dokončením spočíva v dispozičných zmenách súvisiacich so zmenenou funkciou využitia priestorov. Podľa stavebného povolenia a podľa overenej projektovej dokumentácie v stavebnom konaní bolo povolených 14 apartmánov. Podľa projektovej dokumentácie navrhovanej zmeny stavby pred jej dokončením je navrhovaných 10 bytov a 3 apartmány.

Stavba po zmene pozostáva:

1. podzemné podlažie:

SO 01

- Schodisko, kočíkareň, podzemné parkovisko, technická miestnosť, výťah

SO 02

- Vínna pivnica

1. nadzemné podlažie:

SO 01

- Priestor na prenájom 2x, chodba, schodisko, rampa, sklad, výťah
- Byt 101: predsieň, kúpeľňa + WC, denná miestnosť, terasa, predsieň, denná miestnosť, WC, komora, chodba, kúpeľňa + WC, spálňa 2x, balkón
- Apartmán 102: Predsieň, WC, kúpeľňa, denná miestnosť, spálňa, terasa

SO 02

- Kancelária

2. nadzemné podlažie:

SO 02

- Schodisko, chodba, výťah
- Byt 201: predsieň, chodba, kúpeľňa, WC, spálňa 2x, denná miestnosť, balkón
- Apartmán 202: predsieň + chodba, kúpeľňa, WC, spálňa, denná miestnosť, balkón
- Byt 203: predsieň, kúpeľňa + WC, denná miestnosť, spálňa
- Byt 204: predsieň, chodba, kúpeľňa, WC, spálňa, denná miestnosť
- Byt 205: predsieň, kúpeľňa + WC, denná miestnosť, spálňa

3. nadzemné podlažie:

SO 02

- Schodisko, chodba, výťah
- Byt 301: predsieň, chodba, kúpeľňa, WC, spálňa 2x, denná miestnosť, balkón
- Apartmán 302: predsieň + chodba, kúpeľňa, WC, spálňa, denná miestnosť, balkón
- Byt 303: predsieň, kúpeľňa + WC, denná miestnosť, spálňa
- Byt 304: predsieň, chodba, kúpeľňa, WC, spálňa, denná miestnosť, spálňa, balkón

4. nadzemné podlažie:

SO 02

- Schodisko, chodba, výťah
- Byt 401: predsieň, kúpeľňa 2x, WC 2x, šatník, spálňa 4x, chodba, denná miestnosť, balkón 2x, komora, terasa
- Byt 402: predsieň, kúpeľňa + WC, kuchyňa, obývačka + jedáleň, spálňa, balkón

Bilancie plôch po zmene

zastavaná plocha SO 01 – Navrhovaný objekt 452 m²
 zastavaná plocha SO 02 existujúci objekt 29,00 m²
 zastavaná plocha spolu 481,00 m²
 SO 01.1 – Spevnené plochy: zámková dlažba 42,79 m²
 Zámková dlažba nad suterénom 89,5 m²
 Plocha zelene 89,10 m²
 Počet parkovacích miest 14 p.m.
 Počet apartmánov 3
 Počet bytov 10
 Počet prenajímateľných priestorov 1
 Úžitková plocha 1. PP 539,84 m²
 Úžitková plocha 1. NP 415,41 m²
 Úžitková plocha 2. NP 333,75 m²
 Úžitková plocha 3. NP 271,37 m²
 Úžitková plocha 4. NP 217,01 m²
 Celková úžitková plocha 1774,54 m²

Zmena stavby pred jej dokončením sa povoľuje presne v rozsahu predloženej projektovej dokumentácie stavby „Polyfunkčný objekt“, Tajovského 14/Timonova 25, Košice, oprávnenou osobou Ing. arch. Igorom Hradským, autorizovaným architektom, č. osvedčenia 2495AA, overenej stavebným úradom, ktorá tvorí nedeliteľnú súčasť tohto povolenia.

Predpokladaný termín ukončenia stavby je do 2 rokov od právoplatnosti tohto rozhodnutia.

Ostatné podmienky stavebného povolenia č. MK/A/2025/08367-20/I/KUS zo dňa 30.6.2025, ostávajú v platnosti.

Účastníci konania nepodali žiadne námietky ani pripomienky proti realizácii zmeny stavby pred jej dokončením.

Odôvodnenie

Dňa 28.1.2026 podal stavebník, Real Estate MZ družstvo, Pri Vagovni 1296/5, Košice 040 17 zastupovaný v konaní HEST CO Building, s.r.o., Zinková 10, Košice, žiadosť o vydanie povolenia zmeny stavby pred dokončením nazvanej „Polyfunkčný objekt“, Tajovského 14/Timonova 25, Košice, na pozemkoch KN-C parcelné číslo 436, 437/2, 440/1, 440/2, 440/3 (hlavná stavba), parcelné číslo 2533, 2537 (napojenie na dopravnú sieť a prípojky na jednotlivé inžinierske siete v území), v katastrálnom území Stredné Mesto, nachádzajúcich sa na území Mestskej pamiatkovej rezervácie mesta Košice.

Na uvedenú stavbu bolo vydané stavebné povolenie č. MK/A/2025/08367-20/I/KUS zo dňa 30.6.2025, mestom Košice, pracoviskom Staré Mesto.

Stavebný úrad, pracovisko Košice – Staré Mesto dňa 18.2.2026 vyzval stavebníka na zaplatenie správneho poplatku v 15-dňovej lehote odo dňa doručenia písomnej výzvy. Správny poplatok bol zaplatený vo výške 300 eur (slovom tristo eur) podľa položky 60 písm. g) Sadzobníka správnych poplatkov, tvoriaceho prílohu zákona o správnych poplatkoch v znení neskorších predpisov dňa 24.2.2026.

Mesto Košice, pracovisko Košice-Staré Mesto oznámilo dňa 10.3.2026 podľa § 61 stavebného zákona začatie stavebného konania verejnou vyhláškou účastníkom konania a dotknutým orgánom a od ústneho pojednávania upustilo, nakoľko sú mu dobre známe pomery staveniska a stanovilo lehotu 7 pracovných dní odo dňa doručenia oznámenia, dokedy mohli byť uplatnené námietky k povoľovanej zmene. Námietky nepodal nikto z účastníkov konania.

Verejná vyhláška bola zverejnená na úradnej tabuli správneho orgánu, príslušnej mestskej časti a na webovom sídle www.kosice.sk vyvesená dňa 12.03.2026 a zvesená dňa 27.3.2026.

K žiadosti bola doložená projektová dokumentácia zmeny stavby, doklady a vyjadrenia dotknutých orgánov:

- záväzné stanovisko Krajského pamiatkového úradu Košice, č. Z-PUSR-089228/2025/MK zo dňa 2.12.2025
- stanovisko OR Hasičského a záchranného zboru Košice, č. ORHZ-KE4-2024/000174-017 zo dňa 07.01.2026
- Vyjadrenie Regionálneho úradu verejného zdravotníctva so sídlom v Košiciach, č. RÚVZKE/HŽPaZ/10658/26771/2025 zo dňa 10.12.2025
- vyjadrenie Okresného úradu Košice, odbor starostlivosti o životné prostredie, ochrana prírody a krajiny, č. OU-KE-OSZP3-2025/021375002 zo dňa 18.3.2025
- vyjadrenie Okresného úradu Košice, odbor starostlivosti o životné prostredie, štátna vodná správa č. OU-KE-OSZP3-2025/020645-002 zo dňa 21.03.2026.

V zmysle § 84 ods. 5 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 rozhodnutie podľa doterajších predpisov, použijú sa doterajšie predpisy v znení účinnom do 31. marca 2025 aj pre vybavenie žiadosti o stavebné povolenie, povolenie na zmenu stavby pred jej 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.

V stavebnom povolení pre účely aplikácie zákona č. 447/2015 Z.z. o miestnom poplatku za rozvoj a o zmene a doplnení niektorých zákonov, v znení neskorších predpisov, stavebný úrad uviedol sumárnu veľkosť nadzemnej časti podlahovej plochy pre stavbu: 1135,46 m².

Pre účely aplikácie zákona č. 447/2015 Z.z. o miestnom poplatku za rozvoj a o zmene a doplnení niektorých zákonov, v znení neskorších predpisov, stavebný úrad uvádza sumárnu veľkosť nadzemnej časti podlahovej plochy pre stavbu: 1774,54 m².

Mesto Košice, pracovisko Košice-Staré Mesto, preskúmalo predloženú žiadosť o povolenie zmeny stavby pred jej dokončením 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 posúdilo aj vyjadrenia účastníkov konania a dotknutých orgánov. Dokumentácia stavby spĺňa požiadavky o všeobecno-technických požiadavkách na výstavbu.

Stavebný úrad v priebehu konania nezistil dôvody, ktoré by bránili povoleniu zmeny stavby pred jej dokončením, vyjadrenia dotknutých orgánov nie sú záporné ani protichodné a ich podmienky boli zahrnuté do podmienok tohto rozhodnutia. Uskutočnením zmeny stavby nie sú ohrozené záujmy spoločnosti ani neprimerane obmedzené, či ohrozené práva a právom chránené záujmy účastníkov konania.

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

Ing. Iveta Kramárová
poverená zastupovaním
vedúceho oddelenia stavebného úradu

e-dokument bol podpísaný kvalifikovanou elektronickou pečaťou

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.

Doručí sa verejnou vyhláškou

1. Stavebník: Real Estate MZ družstvo, Pri Vagovni 1296/5, Košice 040 17
2. HEST CO Building, s.r.o., Zinková 10, Košice
3. Projektant - Ing. arch. Igor Hradský, OON Design, ul. Slovenskej jednoty 48, Košice
4. 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 – nehnuteľnosti KN-C parcelné číslo 435, 437/1, 439, 441, 442, 2537, 2533)

Na vedomie:

1. Mestská časť Košice – Staré Mesto, Hviezdoslavova 7, Košice + verejná vyhláška
2. Mesto Košice, orgán územného plánovania, Tr. SNP 48/A, Košice
3. Krajský pamiatkový úrad Košice, Hlavná 25, Košice
4. Okresný úrad Košice, odbor starostlivosti o životné prostredie, odpadové hospodárstvo, Komenského 52, Košice
5. Okresný úrad Košice, odbor starostlivosti o životné prostredie, ochrana prírody a vybraných zložiek životného prostredia, Komenského 52, Košice
6. OR Hasičského a záchranného zboru Košice, Požiarnická 4, Košice
7. Regionálny úrad verejného zdravotníctva so sídlom v Košiciach, Ipeľská 1, Košice
8. Mestská časť Košice – Staré Mesto, Hviezdoslavova 7, Košice/RegByt

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.

P O T V R D E N I E

Toto rozhodnutie má podľa § 69 ods. 2 zákona číslo 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku /stavebný zákon/ v znení neskorších predpisov povahu verejnej vyhlášky a musí byť vyvesené na úradnej tabuli mestskej časti po dobu 15 dní.

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

Číslo rozhodnutia: MK/A/2026/13513-04/I/KUS zo dňa 12.05.2026

Vyvesené dňa:

Zvesené dňa: