



•
Podľa rozdeľovníka
•

Váš list číslo/zo dňa	Naše číslo	Vybavuje/linka	Košice
MK/A/2025/06854-24/I/BUN	22476/49525/2026/16.1.2	JUDr. Veronika Pramuková	22. 06. 2026

Vec

Rozhodnutie o odvolaní Petra Serfözöa proti dodat. povoleniu stavby „Byt č. 7 – stavebné úpravy“, Mäsiarska 23 v Košiciach

Počet príloh: 1

Byt č 7 Mäsiarska KE - dodat povolenie stav úprav.pdf

JUDr. Martin Petruško
Riaditeľ regionálneho úradu

Informatívna poznámka - tento dokument bol vytvorený elektronicky

Rozdeľovník k číslu 22476/49525/2026/16.1.2

Mesto Košice, IČO: 00691135, Trieda SNP / 48A, 040 11 Košice - mestská časť Západ

AIP projekt, Doc. Ing. Martin Lopusniak PhD., Szakkayho, 1, Košice 1

LS Legal, s.r.o., IČO: 47706171, Krivá 2995/21, 04001 Košice - mestská časť Juh

Mestská časť Košice - Staré Mesto, IČO: 00690937, Hviezdoslavova 1008/7 1008, 7, 04001 Košice - mestská časť Staré Mesto

Mesto Košice, IČO: 00691135, Trieda SNP 1280/48A 1280, 04011 Košice - mestská časť Západ



VEREJNÁ VYHLÁŠKA

ROZHODNUTIE o odvolaní

Úrad pre územné plánovanie a výstavbu Slovenskej republiky, Regionálny úrad pre územné plánovanie a výstavbu Košice, oddelenie štátnej stavebnej správy ako vecne a miestne príslušný orgán štátnej správy vo výstavbe, podľa ust. § 12 písm. b) v spojení s ust. § 14 ods. 1 písm. a) a § 84 ods. 9 zákona č. 25/2025 Z.z. Stavebný zákon a o zmene a doplnení niektorých zákonov (ďalej len „zákon č. 25/2025 Z.z.“), rozhodujúc podľa ust. § 59 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní v znení neskorších predpisov (ďalej len „správny poriadok“), o odvolaní Ing. arch. Petra Serfözöa, bytom Mäsiarska 23, 040 01 Košice, proti rozhodnutiu stavebného úradu mesta Košice, pracoviska Košice – Staré Mesto č. MK/A/2026/06854-17/I/BUN zo dňa 27.01.2026, ktorým bola podľa ust. § 88 ods. 1 písm. b) a § 88a ods. 4 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (ďalej len „stavebný zákon“), v spojení s ust. § 10 vyhlášky č. 453/2000 Z. z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona a ust. § 46 a nasl. správneho poriadku, dodatočne povolená stavba „Byt č. 7 – stavebné úpravy“, Mäsiarska 23 v Košiciach na pozemkoch KN-C parc. č. 66/1, 66/2, 66/3, 66/5 v k. ú. Stredné Mesto, nachádzajúcich sa na území Mestskej pamiatkovej rezervácie Košice, stavebníkovi Ing. Radovanovi Tarnóczymu, Lomonosovova 24, 040 01 Košice, právne zast. advokátskou kanceláriou LS Legal, s.r.o., so sídlom Krivá 21, 040 01 Košice, IČO: 47 706 171, podľa ust. § 59 ods. 2 správneho poriadku odvolanie

z a m i e t a

a rozhodnutie stavebného úradu – mesta Košice, pracoviska Košice – Juh č. MK/A/2026/06854-17/I/BUN zo dňa 27.01.2026 potvrdzuje.

Odôvodnenie

Mesto Košice, pracovisko Košice – Staré Mesto ako príslušný stavebný úrad (ďalej len „stavebný úrad“) napadnutým rozhodnutím č. MK/A/2026/06854-17/I/BUN zo dňa 27.01.2026 podľa ust. § 88 ods. 1 písm. b) a § 88a ods. 4 stavebného zákona, v spojení s ust. § 10 vyhlášky č. 453/2000 Z. z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona a ust. § 46 a nasl. správneho poriadku, dodatočne povolilo stavbu „Byt č. 7 – stavebné úpravy“, Mäsiarska 23 v Košiciach na pozemkoch KN-C parc. č. 66/1, 66/2, 66/3, 66/5 v k. ú. Stredné Mesto, nachádzajúcich sa na území Mestskej pamiatkovej rezervácie Košice (ďalej len „predmetná stavba“), stavebníkovi Ing. Radovanovi Tarnóczymu, Lomonosovova 24, 040 01 Košice (ďalej len „stavebník“), právne zast. advokátskou kanceláriou LS Legal, s.r.o., so sídlom Krivá 21, 040 01 Košice, IČO: 47 706 171 (ďalej len „právny zástupca stavebníka“).

Proti tomuto rozhodnutiu podal účastník konania Ing. arch. Peter Serfözö, bytom Mäsiarska 23, 040 01 Košice (ďalej aj ako „odvolateľ“), v zákonom stanovenej lehote odvolanie.

Podané odvolanie je možné zhrnúť nasledovne:

V prvom bode odvolania odvolateľ namieta svojvoľné predefinovanie pojmu „miestnosť“. Uvádza, že základom napadnutého rozhodnutia je podľa jeho názoru nesprávny záver stavebného úradu, podľa ktorého priestory vzniknuté vložением medzistropov nie sú miestnosťami, pretože medzistropy neuzatvárajú spodnú časť izieb od ich hornej časti. Odvolateľ tvrdí, že tento záver nemá oporu v projektovej dokumentácii, je právne aj logicky neudržateľný a predstavuje svojvoľnú interpretáciu zo strany stavebného úradu. Podľa odvolateľa sa v projektovej dokumentácii výslovne používa pojem „miestnosť“ a „novovzniknutý priestor“, pričom tieto priestory majú podľa jeho tvrdenia vlastnú podlažnú výmeru, vlastné rozvody elektriny, vypínače a osvetlenie. Odvolateľ je toho názoru, že stavebný úrad nebol oprávnený meniť terminológiu použitú autorizovaným projektantom ani odlišne vykladať obsah projektovej dokumentácie. Z uvedeného odvolateľ vyvodzuje, že vložением medzistropov došlo k vytvoreniu nových priestorov, resp. miestností, a tým aj k zvýšeniu podlahovej plochy bytu. Súčasne tvrdí, že ak by stavebný úrad správne vyhodnotil vznik nových miestností, musel by dospieť k záveru, že stavba je v rozpore s cieľmi a zámermi územného plánovania.

V druhom bode odvolania odvolateľ namieta nezákonné, resp. nesprávne posúdenie preslnenia a denného osvetlenia. Namieta, že stavebný úrad sa s otázkou preslnenia vysporiadal iba zjednodušujúcim tvrdením, že k zmene preslnenia nedošlo, pretože nevznikla vonkajšia prekážka. Podľa odvolateľa je takýto záver odborne nesprávny, pretože denné osvetlenie a preslnenie závisia od svetelnej dráhy a od všetkých prekážok, ktoré do nej zasahujú, bez ohľadu na to, či ide o prekážku vonkajšiu alebo vnútornú. Odvolateľ tvrdí, že vložением pevnej konštrukcie medzistropu do pôvodného obytného priestoru dochádza k zmene svetelného kužeľa, svetelnej dráhy a k faktickému rozdeleniu pôvodného priestoru. Stavebnému úradu vytýka, že si nevyžiadal svetelnotechnický posudok, odborné meranie ani výpočet a napriek tomu prijal kategorický záver, že podmienky preslnenia sa nezmenili. Podľa odvolateľa tak rozhodnutie v tejto časti vychádza z nedostatočne zisteného skutkového stavu.

V treťom bode odvolania odvolateľ namieta priznaný zásah do spoločných častí bytového domu bez súhlasu ostatných vlastníkov. Poukazuje na to, že stavebný úrad v napadnutom rozhodnutí sám uvádza, že drevená konštrukcia medzistropu je kotvená do zvislých nosných múrov, ktoré sú spoločnými časťami bytového domu. Z tejto skutočnosti odvolateľ vyvodzuje, že stavebný úrad bol povinný preveriť existenciu súhlasu spoluvlastníkov, resp. splnenie podmienok vyplývajúcich zo zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov. Odvolateľ považuje postup stavebného úradu za porovnateľný so situáciou, keď by správny orgán povolil stavbu na cudzom pozemku bez preverenia súhlasu vlastníka. Tvrdí, že kotvením do nosných múrov boli priamo dotknuté práva ostatných vlastníkov vyplývajúce z vlastníctva bytov a spoluvlastníctva spoločných častí domu.

Vo štvrtom bode odvolania odvolateľ namieta selektívne hodnotenie dôkazov a uprednostnenie stavebníka. Uvádza, že v konaní vznikol odborný rozpor medzi tvrdeniami stavebníka a odbornými výhradami predloženými odvolateľom. Na podporu svojich námietok predložil odborný posudok autorizovanej osoby, pričom zdôrazňuje, že tento posudok nepredložil ako znalecký posudok, ale ako listinný dôkaz podľa ust. § 34 správneho poriadku. Odvolateľ namieta, že stavebný úrad sa týmto dôkazom vecne nezaoberal a bez presvedčivého odôvodnenia uprednostnil tvrdenia stavebníka a jeho projektanta. Takýto postup podľa odvolateľa predstavuje selektívne hodnotenie dôkazov, porušenie zásady rovnosti účastníkov konania a porušenie ust. § 34 správneho poriadku. Odvolateľ zároveň tvrdí, že ak v konaní vznikol odborný rozpor, stavebný úrad ho nemohol vyriešiť jednostranným prijatím stanoviska jednej strany, ale mal zabezpečiť nezávislé odborné dokazovanie.

V piatom bode odvolania odvolateľ namieta nedostatočné statické posúdenie stavby. Poukazuje na to, že stavebný úrad v priebehu konania výzvou zo dňa 20.08.2024 požadoval posúdenie vplyvu predmetných stavebných úprav na odolnosť a stabilitu nosných konštrukcií bytového domu ako celku. Podľa odvolateľa však stavebný úrad v napadnutom rozhodnutí následne akceptoval iba posúdenie samotnej vloženej konštrukcie medzistropu, čo považuje za vnútorný rozpor. Odvolateľ tvrdí, že statické posúdenie vloženej konštrukcie nie je totožné s posúdením jej vplyvu na nosný systém bytového domu ako celku. Súčasne uvádza, že ako vlastník susedného bytu eviduje praskliny na

nosných múroch a vznik majetkovej škody, pričom má právo požadovať, aby zásah do nosnej konštrukcie bol podložený kontrolovateľným statickým výpočtom. Odvolateľ tiež poukazuje na ním predložené statické posudky, z ktorých podľa jeho názoru vyplýva potreba posúdenia stavby ako celku, a tvrdí, že stavebný úrad si svojvoľne vybral práve ten odborný podklad, ktorý vyhodnotil stavebné úpravy ako bezproblémové. Z uvedených dôvodov žiada zabezpečenie nezávislého znaleckého alebo odborného posúdenia.

V šiestom bode odvolania odvolateľ namieta ekonomické dôsledky tejto zmeny a údajné zdvojnásobenie plochy bytu. Tvrdí, že vloženie medzistropov došlo fakticky k zásadnému rozšíreniu využiteľnej plochy bytu, pričom oficiálna podlahová plocha bytu sa podľa napadnutého rozhodnutia nemení. V dôsledku toho sa podľa odvolateľa nemenia ani príspevky do fondu opráv, hoci ostatní vlastníci majú znášať zvýšené zaťaženie spoločných častí domu bez primeranej kompenzácie. Odvolateľ je toho názoru, že napadnuté rozhodnutie tým legitimizuje stav, ktorý má priamy majetkový dopad na ostatných spoluvlastníkov.

V siedmom bode odvolania odvolateľ namieta arbitrárnosť rozhodnutia a prekročenie medzí správnej úvahy. Podľa odvolateľa je napadnuté rozhodnutie založené na subjektívnej redefinícii pojmov, ignorovaní relevantných dôkazov, bagatelizovaní zásahu do spoločných častí bytového domu a jednostrannom uprednostnení stavebníka. Za osobitne problematické považuje akceptovanie dodatku k statickému posúdeniu, ktorý bol podľa jeho tvrdenia predložený na ústnom pojednávaní bez podpisu a pečiatky spracovateľa a následne dopĺňaný až po ústnom pojednávaní. Odvolateľ namieta aj to, že stavebný úrad sa v rozhodnutí zaoberal stanoviskom právneho zástupcu stavebníka a stanoviskom projektanta doručeným po ústnom pojednávaní, hoci podľa jeho názoru po ústnom pojednávaní už nemali byť do spisu dopĺňané ďalšie podklady. Uvádza, že tieto dokumenty podľa neho nemali byť súčasťou rozhodovania, keďže boli doručené po lehote na uplatnenie námietok a pripomienok a zároveň podľa neho bagatelizujú podstatu veci.

Záverom odvolateľ navrhuje, aby odvolací orgán napadnuté rozhodnutie v celom rozsahu zrušil a vec vrátil stavebnému úradu na nové konanie. Súčasne navrhuje, aby bol v novom konaní ustanovený nezávislý znalec z odboru statika stavieb na posúdenie vplyvu realizovaných úprav na nosnú konštrukciu domu ako celku a zároveň nezávislý znalec, ktorý posúdi, či priestory vzniknuté vloženie medzistropu spĺňajú znaky miestnosti a podmienky obývatelnosti vrátane preslnenia.

Stavebný úrad v súlade s ust. § 56 správneho poriadku upovedomil ostatných účastníkov konania o podanom odvolaní oznámením č. MK/A/2025/06854-20/I/BUN zo dňa 12.03.2026 a vyzval ich, aby sa k nemu vyjadrili v lehote do 10 kalendárnych dní od doručenia tohto oznámenia.

V stanovenej lehote bolo dňa 24.03.2026 stavebnému úradu doručené vyjadrenie právneho zástupcu stavebníka, ktorý vo vyjadrení k odvolaniu uviedol, že podané odvolanie nepovažuje za dôvodné, keďže napadnuté rozhodnutie bolo podľa jeho názoru vydané na základe riadne a úplne zisteného skutkového stavu, po vykonaní potrebného dokazovania a v súlade s príslušnými právnymi predpismi. K námietke údajného svojvoľného predefinovania pojmu „miestnosť“ uvádza, že stavebný úrad nevytvoril vlastnú technickú definíciu miestnosti, ale vychádzal z právnych a technických predpisov upravujúcich pojem bytu, obytnej miestnosti, príslušenstva bytu a požiadavky na obytné priestory, vrátane požiadaviek vyplývajúcich zo stavebného zákona, vykonávacích predpisov a STN 73 4301. Podľa stavebníka samotné vytvorenie zvýšenej podlahovej plochy alebo konštrukčného priestoru automaticky neznamená vznik samostatnej miestnosti alebo obytnej miestnosti, keďže takýto priestor musí kumulatívne spĺňať viaceré znaky, najmä stavebnotechnickú uzavretosť, funkčné určenie, normové požiadavky vrátane svetlej výšky, ako aj požiadavky na preslnenie a vetranie. Stavebník zdôrazňuje, že stavebný úrad preveril aj reálny stav priamo na mieste pri miestnom zisťovaní a dospel k záveru, že vykonanými úpravami nedošlo k navýšeniu podlahovej plochy bytu ani k ohrozeniu verejného záujmu. K námietke preslnenia stavebník uvádza, že pokiaľ správny orgán dospel k záveru, že vloženie medzistropov nevznikli nové miestnosti, nebol dôvod požadovať samostatný svetelnotechnický posudok pre údajne novovzniknuté miestnosti. Zároveň poukazuje na to, že preslnenie bytu stavebníka sa nedotýka práv odvolateľa, keďže stavebné úpravy nezasahujú do

preslneňania ani denného osvetlenia susedných bytov vrátane bytu odvolateľa. Podľa stavebníka veľkosť, poloha a riešenie okenných otvorov zabezpečujú dostatočné denné osvetlenie a sám stavebník nevníma zhoršenie svetelných podmienok oproti pôvodnému stavu. K námietke zásahu do spoločných častí domu bez súhlasu vlastníkov stavebník uvádza, že odvolateľ nepredložil konkrétne dôkazy preukazujúce taký zásah do spoločných častí a zariadení domu, ktorý by svojou intenzitou vyžadoval súhlas ostatných spoluvlastníkov; samotné tvrdenie o dotknutí práv vlastníkov podľa neho nepostačuje. Stavebník zároveň tvrdí, že obdobné úpravy boli v minulosti realizované aj v iných bytoch v predmetnom bytovom dome bez toho, aby bol vyžadovaný súhlas ostatných vlastníkov. K námietke selektívneho hodnotenia dôkazov právny zástupca poukazuje na zásadu voľného hodnotenia dôkazov podľa ust. § 34 ods. 5 správneho poriadku a uvádza, že skutočnosť, že účastník konania navrhne alebo predloží dôkaz, ešte neznamená povinnosť správneho orgánu tomuto návrhu vyhovieť alebo dôkazu priznať rozhodujúcu váhu. Podľa stavebníka stavebný úrad odborný posudok predložený odvolateľom neignoroval, ale oboznámil sa s jeho obsahom, vyhodnotil ho v kontexte ostatných podkladov a vysvetlil, prečo ho nepovažoval za spôsobilý spochybniť správnosť projektovej dokumentácie a ostatných odborných podkladov. Zároveň poukazuje na to, že predložený odborný posudok mal nedostatky aj z hľadiska oprávnenia osoby, ktorá sa v ňom vyjadrovala aj k častiam projektovej dokumentácie, vo vzťahu ku ktorým podľa stavebníka nemala príslušné oprávnenie. K námietke nedostatočného statického posúdenia stavebník uvádza, že statické posudky, na ktoré odvolateľ poukazuje, nepredložil odvolateľ, ale spoločenstvo vlastníkov, ktoré nebolo účastníkom konania, pričom stavebný úrad sa nimi napriek tomu zaoberal ako podkladmi, ktoré mohli prispieť k objasneniu veci. Podľa stavebníka tieto podklady, ako aj predložená fotodokumentácia prasklín, nepreukazujú vznik porúch v dôsledku stavebných úprav v byte stavebníka ani príčinnú súvislosť medzi úpravami a tvrdými poškodeniami. Stavebník zdôrazňuje, že geologický posudok z roku 2008 a statické posúdenie z roku 2024 boli vypracované na iné účely a vo vzťahu k odlišným častiam domu, a preto ich závery nemožno bez ďalšieho aplikovať na posudzované stavebné úpravy. Zároveň uvádza, že stavebný úrad vychádzal z odborných podkladov vypracovaných oprávnenými osobami, ktoré nepreukázali negatívny vplyv realizovaných úprav na nosný systém bytového domu ako celku. K námietke ekonomického dopadu a údajného zdvojnásobenia plochy bytu stavebník uvádza, že ide iba o tvrdenia odvolateľa nepodložené dôkazmi. Podľa stavebníka predmetné stavebné úpravy nijako nezaťažujú ostatných vlastníkov, nemajú vplyv na výšku príspevkov do fondu prevádzky, údržby a opráv, ani na výšku spoluvlastníckych podielov. K záverečnej námietke arbitrárnosti stavebník uvádza, že napadnuté rozhodnutie obsahuje rozsiahle a zrozumiteľné odôvodnenie, spĺňa požiadavky ust. § 46 a § 47 ods. 3 správneho poriadku, vychádza zo spoľahlivo zisteného stavu veci a riadne vysvetľuje, akými úvahami bol stavebný úrad vedený pri hodnotení dôkazov a aplikácii právnych predpisov. Stavebník preto uzatvára, že odvolacie námietky boli vo vyjadrení vyvrátené, napadnuté rozhodnutie považuje za zákonné, vecne správne a dostatočne odôvodnené.

V stanovenej lehote bolo stavebnému úradu dňa 02.04.2026 doručené aj vyjadrenie účastníkov konania Ing. Ivany Kováříkovej a Ing. Iva Kováříka, obaja bytom Hlavná 64, 040 01 Košice, ktorí v spoločnom vyjadrení uviedli, že berú na vedomie vydané rozhodnutie stavebného úradu a zdôrazňujú, že odvolanie sa podľa ich názoru týka výlučne osoby Ing. arch. Petra Serfözöa, keďže tento nepredložil žiadne splnomocnenie od ostatných účastníkov konania a odvolanie podal iba vo vlastnom mene. K námietke uvedenej v odvolaní pod bodom V., týkajúcej sa údajne nedostatočného statického posúdenia, uvádzajú, že tvrdenie odvolateľa považujú za zavádzajúce, keďže ním uvádzané praskliny podľa ich názoru nemôžu byť dôsledkom statických porúch spôsobených „priťažením“ drevenou galériou v byte stavebníka. Na podporu tohto záveru poukazujú na fotografie z apríla 2008, teda z obdobia pred rekonštrukciou a vytvorením galérie v byte, ktorý je v súčasnosti vo vlastníctve odvolateľa, ako aj na fotografie z júna 2006, ktoré majú dokumentovať praskliny murív v interiéri toho istého bytu ešte v čase jeho pôvodnej dispozície. Účastníci konania zároveň vyjadrujú názor, že dôvody a argumentácia uplatnená odvolateľom v podanom odvolaní nesledujú ochranu práv a právom chránených záujmov susedov, ale skôr iný účel, konkrétne poškodenie stavebníka, získanie prieťahov

alebo vytváranie obštrukcií v konaní. Z uvedených dôvodov navrhujú, aby odvolací orgán napadnuté rozhodnutie potvrdil a odvolanie zamietol. Zároveň žiadajú, aby bolo ich vyjadrenie zohľadnené pri rozhodovaní odvolacieho orgánu.

Ostatní účastníci konania sa v stanovenej lehote nevyjadrili.

Vzhľadom k tomu, že stavebný úrad o odvolaní nerozhodol sám, predložil ho Regionálnemu úradu pre územné plánovanie a výstavbu Košice, oddeleniu štátnej stavebnej správy podľa ust. § 57 ods. 2 správneho poriadku spolu so spisovým materiálom listom č. MK/A/2025/06854-24/I/BUN zo dňa 17.04.2026, na rozhodnutie o odvolaní, ktorý ho obdržal dňa 21.04.2026.

Podľa ust. § 84 ods. 9 zákona č. 25/2025 Z. z. Stavebný zákon v znení neskorších predpisov, druhostupňovým správnym orgánom príslušným rozhodnúť o opravných prostriedkoch proti rozhodnutiu obce vydanom podľa odsekov 4 až 8 je regionálny úrad.

Podľa ust. § 84 ods. 4 písm. b) zákona č. 25/2025 Z. z., 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.

Doterajšími predpismi sa rozumie najmä zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov (stavebný zákon) a jeho vykonávacie vyhlášky.

Regionálny úrad pre územné plánovanie a výstavbu Košice, oddelenie štátnej stavebnej správy, v odvolacom konaní preskúmal predložený spisový materiál, napadnuté rozhodnutie, ako aj dôvody odvolania a zistil nasledovný skutkový a právny stav veci:

Dňa 26.06.2024 podal stavebník na stavebnom úrade žiadosť o dodatočné povolenie dokončenej stavby s názvom „Byt č. 7 – stavebné úpravy“, Mäsiarska 23 v Košiciach, zrealizovanej na pozemkoch KN-C parc. č. 66/1, 66/2, 66/3 a 66/5 v k. ú. Stredné Mesto, nachádzajúcej sa na území Mestskej pamiatkovej rezervácie Košice. Podľa výpisu z listu vlastníctva č. 11341 je stavebník vlastníkom bytu č. 7 na 1. poschodí vo vchode 23 predmetného bytového domu. Stavebný úrad posúdil predmetnú vec podľa ust. § 88a stavebného zákona, keďže išlo o už uskutočnené stavebné úpravy. Keďže predmetná stavba bola v čase konania dokončená, stavebný úrad v súlade s ust. § 88a ods. 11 stavebného zákona spojil konanie o dodatočnom povolení stavby s kolaudačným konaním.

Predmetom posudzovania boli stavebné úpravy existujúceho bytu č. 7, ktorý pred ich realizáciou pozostával z jednej obytnej miestnosti, predsieni, kuchyne a kúpeľne, s podlahovou plochou 47,42 m² a plochou obytných miestností 27,75 m². Realizovanými úpravami bola v priestore pôvodnej kuchyne vytvorená izba a vložený medzistrop so schodiskom, v obytnej miestnosti bola vytvorená časť s kuchynským kútom a vložený medzistrop so schodiskom, a v predsieni bol vložený medzistrop slúžiaci na odkladanie vecí; miestnosť kúpeľne sa nemenila. Po uskutočnených úpravách vznikol byt s rovnakou podlahovou plochou 47,42 m², s plochou obytných miestností 33,7 m² a s dispozíciou predsieň, izba, kuchyňa + izba a kúpeľňa. Keďže predložená žiadosť pôvodne neobsahovala všetky doklady potrebné na posúdenie, či dodatočné povolenie stavby nie je v rozpore s verejnými záujmami chránenými stavebným zákonom, najmä s cieľmi a zámermi územného plánovania a osobitnými predpismi, stavebný úrad výzvou zo dňa 20.08.2024 vyzval stavebníka na doplnenie potrebných dokladov a konanie pod č. MK/A/2024/18300-03/I/BUN prerušil. Stavebník následne podaním zo dňa 22.11.2024 predložil ďalšie podklady, ktoré však stavebný úrad nepovažoval za postačujúce na riadne posúdenie žiadosti. Z uvedeného dôvodu stavebný úrad stavebníka opätovne vyzval na doplnenie podkladov a rozhodnutím zo dňa 21.01.2025 konanie opätovne prerušil.

Po doplnení podkladov dňa 27.01.2025 stavebný úrad dospel k záveru, že je možné pokračovať v konaní, keďže z doložených dokladov nevyplýval rozpor stavby s verejnými záujmami. Vzhľadom na to, že išlo o stavbu s veľkým počtom účastníkov konania, stavebný úrad v súlade s ust. § 61 ods. 1 a 4 a § 80 stavebného zákona oznámil začatie konania o dodatočnom povolení stavby spojeného s

kolaudačným konaním účastníkom konania verejnou vyhláškou a súčasne nariadil na deň 20.03.2025 ústne pojednávanie spojené s miestnym zisťovaním. Verejná vyhláška bola vyvesená na úradnej tabuli stavebného úradu dňa 13.02.2025 a zvesená dňa 28.02.2025, rovnako bola uverejnená na internetovej stránke mesta Košice a informatívne aj na úradnej tabuli Mestskej časti Košice – Staré Mesto. Účastníci konania a dotknuté orgány boli zároveň v zmysle koncentračnej zásady poučení, že svoje námietky a pripomienky môžu uplatniť najneskôr pri ústnom pojednávaní, inak sa na ne neprihliadne.

Ešte pred oznámením začatia konania Spoločenstvo vlastníkov bytov a nebytových priestorov prostredníctvom Ing. arch. Petra Serfözöa doručilo stavebnému úradu dňa 29.07.2024 podanie, ktorého prílohou bol inžinierskogeologický posudok vypracovaný Ing. Zoltánom Spišákom dňa 05.12.2008 a vyjadrenie statika vypracované Ing. Viktorom Bauerom v júli 2024. Podľa podávateľa mali tieto podklady preukazovať neprípustnosť ďalšieho zaťažovania spoločných častí domu, obvodových murív a základov domu ďalšími konštrukciami. Následne účastník konania Ing. arch. Peter Serfözö podaním doručeným dňa 18.03.2025 predložil do spisu „Odborný posudok projektovej dokumentácie“, ktorý žiadal zahrnúť do administratívneho spisu, pričom z neho podľa jeho názoru malo vyplývať, že projektová dokumentácia nie je vypracovaná správne, nie je v súlade s požiadavkami zákona a vyhlášok a nemôže byť podkladom pre vydanie rozhodnutia. Na ústnom pojednávaní spojenom s miestnym zisťovaním, uskutočnenom dňa 20.03.2025, stavebný úrad oboznámil prítomných účastníkov konania s obsahom podanej žiadosti, s predloženou projektovou dokumentáciou, s doloženými dokladmi a s obsahom listín predložených pred termínom ústneho pojednávania, vrátane odborného posudku projektovej dokumentácie predloženého účastníkom konania Ing. arch. Petrom Serfözöom. Na pojednávaní tento účastník zároveň predložil písomné pripomienky, v ktorých namietal najmä údajný nedostatok obligatórnych podkladov, absenciu záväzného stanoviska orgánu územného plánovania, potrebu zmluvy o vstavbe a súhlasu ostatných spoluvlastníkov, ako aj nedostatky projektovej dokumentácie a statického posúdenia. V rámci konania boli následne dopĺňané a vyhodnocované ďalšie podklady. Stavebnému úradu bol v lehote troch pracovných dní po ústnom pojednávaní, dňa 24.03.2025, predložený dodatok k statickému posudku zo dňa 19.03.2025, vypracovaný Ing. Ladislavom Labisom, PhD., opatrený pečiatkou a podpisom spracovateľa. Právny zástupca stavebníka doručil stavebnému úradu dňa 09.07.2025 písomné stanovisko k zápisnici z ústneho pojednávania a k vzneseným pripomienkam, v ktorom sa vyjadril najmä k otázke, či možno vložené medzistropy, resp. priestory na nich, považovať za samostatné miestnosti, príslušenstvo bytu, podlahovú plochu alebo vstavbu či nadstavbu. Projektant stavby doc. Ing. Martin Lopušniak, PhD., doručil dňa 23.07.2025 svoje stanovisko k odbornému posudku predloženému účastníkom konania, v ktorom sa vyjadril k správnosti výpočtu podlahovej plochy, charakteru priestorov, súladu stavebných úprav s cieľmi a zámermi územného plánovania a k primeranosti statického posudku vzhľadom na rozsah a význam stavby. Doklady o výsledkoch predpísaných skúšok a revízne správy boli stavebnému úradu doručené dňa 06.08.2025. Následne stavebný úrad listom č. MK/A/2025/08726-14/I/BUN zo dňa 07.08.2025 upovedomil účastníkov konania a dotknuté orgány verejnou vyhláškou o doplnení podkladov pre rozhodnutie a poskytol im lehotu 7 pracovných dní odo dňa doručenia oznámenia na oboznámenie sa s doplnenými podkladmi a na vyjadrenie sa k nim. Verejná vyhláška bola vyvesená na úradnej tabuli stavebného úradu dňa 08.08.2025 a zvesená dňa 25.08.2025, zverejnená bola aj na internetovej stránke mesta Košice a informatívne na úradnej tabuli Mestskej časti Košice – Staré Mesto.

Stavebný úrad následne vyhodnotil všetky zhromaždené podklady, vrátane projektovej dokumentácie, stanovísk dotknutých orgánov, revízných správ, statického posúdenia, dodatku k statickému posudku, podaní účastníka konania Ing. arch. Petra Serfözöa, ním predloženého odborného posudku a ďalších listín nachádzajúcich sa v administratívnom spise. K žiadosti boli primerane k povahe a rozsahu stavby doložené najmä list vlastníctva č. 11341, kópia katastrálnej mapy, plnomocenstvá zástupcov stavebníka, záväzné stanovisko Krajského pamiatkového úradu Košice č. Z-PUSR-041972/2024/AL,VA zo dňa 20.05.2024, stanovisko Okresného riaditeľstva Hasičského a záchranného zboru v Košiciach č. ORHZ-KE4-2024/01071-002 zo dňa 21.10.2024, revízna správa elektrického

zariadenia, správa o odbornej prehliadke a skúške plynového zariadenia, potvrdenie o vykonaní čistenia a kontroly komína alebo dymovodu a protokol o servisnej prehliadke plynového spotrebiča.

Po vyhodnotení podkladov stavebný úrad dospel k záveru, že uskutočnením a užívaním stavby nie sú ohrozené verejné záujmy ani neprimerane obmedzené alebo ohrozené práva a právom chránené záujmy účastníkov konania. Stavebný úrad zároveň konštatoval, že vyjadrenia dotknutých orgánov nie sú záporné ani protichodné a ich podmienky boli zahrnuté do podmienok rozhodnutia. O námietkach účastníka konania Ing. arch. Petra Serfözöa stavebný úrad rozhodol tak, že námietkam týkajúcim sa rozsahu doložených náležitostí, požiadavky na nariadenie odstránenia stavby a tvrdeného poškodenia bytu, opráv spoločných častí a ochrany finančnej hodnoty nehnuteľnosti nevyhoveli. Námietke týkajúcej sa vlastnej bezpečnosti a stability stavby vyhoveli. Ostatní účastníci konania nevzniesli voči predmetnej stavbe a jej užívaniu žiadne námietky a pripomienky. Na základe takto zisteného skutkového stavu stavebný úrad vydal dňa 27.01.2026 rozhodnutie č. MK/A/2026/06854-17/I/BUN, ktoré je predmetom tohto odvolacieho konania.

Regionálny úrad ako príslušný odvolací orgán podrobne a v celom rozsahu preskúmal odvolaním napadnuté rozhodnutie spolu s predloženým spisovým materiálom. Rovnako preskúmal aj postup stavebného úradu v konaní, ktoré predchádzalo vydaniu napadnutého rozhodnutia. Porovnal výrokovú časť, odôvodnenie, aj poučenie napadnutého rozhodnutia s príslušnými hmotnoprávnymi a procesnoprávnymi predpismi, predovšetkým so zákonom o správnom konaní, stavebným zákonom a jeho vykonávacími vyhláškami a dospel k záveru, že odvolanie nie je dôvodné.

Uvedené vyplýva z nasledovných skutkových a právnych skutočností:

Keďže konanie o dodatočnom povolení predmetnej stavby bolo začaté na základe žiadosti stavebníka zo dňa 26.06.2024, t.j. ešte pred 31.03.2025, stavebný úrad postupoval podľa doterajších predpisov v zmysle ust. § 84 ods. 4 písm. b) zákona č. 25/2025 Z. z., pričom ako stavebný úrad príslušný podľa doterajších predpisov konal v súlade s § 84 ods. 8 zákona č. 25/2025 Z. z.

Vzhľadom na to, že predmetom konania boli uskutočnené stavebné úpravy, stavebný úrad správne postupoval v režime ust. § 88a stavebného zákona. Podľa ust. § 88a ods. 1 stavebného zákona je v konaní o dodatočnom povolení stavby rozhodujúce posúdenie, či dodatočné povolenie stavby nie je v rozpore s verejnými záujmami chránenými stavebným zákonom, najmä s cieľmi a zámermi územného plánovania a osobitnými predpismi. Podľa ust. § 88a ods. 3 stavebného zákona, ak vlastníik stavby predloží žiadosť o dodatočné povolenie stavby a potrebné doklady, stavebný úrad pokračuje v konaní o dodatočnom povolení stavby. Podľa ust. § 88a ods. 4 stavebného zákona v rozhodnutí o dodatočnom povolení stavby stavebný úrad dodatočne povolí už vykonané stavebné práce. Keďže predmetná stavba bola dokončená, stavebný úrad v súlade s ust. § 88a ods. 11 stavebného zákona spojil konanie o dodatočnom povolení stavby s kolaudačným konaním a zároveň podľa ust. § 82 ods. 1 stavebného zákona povolil jej užívanie na účely bývania.

Regionálny úrad ako odvolací orgán považuje za podstatné, že stavebný úrad pri určovaní rozsahu podkladov nevychádzal izolovane len z tvrdení stavebníka, ale z povahy, rozsahu a umiestnenia stavby, ako aj z predpokladaných účinkov stavebných úprav na okolie. Predmetom posudzovania nebola novostavba, nadstavba ani prístavba bytového domu, ale stavebné úpravy v interiéri existujúceho bytu. Z administratívneho spisu vyplýva, že pôvodne byt pozostával z jednej obytnej miestnosti, predsieň, kuchyne a kúpeľne, s podlahovou plochou 47,42 m² a plochou obytných miestností 27,75 m². Po realizovaných úpravách má byt dispozíciu predsieň, izba, izba s kuchyňou a kúpeľňa, s plochou obytných miestností 33,7 m², pričom podľa záveru stavebného úradu zostala podlahová plocha bytu 47,42 m².

Stavebný úrad svoje rozhodnutie oprel nielen o predloženú projektovú dokumentáciu, ale aj o miestne zisťovanie, v rámci ktorého bolo zistené, že v priestore pôvodnej kuchyne bola vytvorená izba a vložený medzistrop so schodiskom, na ktorom vznikol priestor na odkladanie vecí; v obytnej miestnosti bola vytvorená časť s kuchynským kútom a vložený medzistrop so schodiskom, na ktorom vznikol priestor na odkladanie vecí a spanie pre majiteľa; v predsieni bol vložený medzistrop slúžiaci na odkladanie vecí; miestnosť kúpeľne sa nemenila. Vložené medzistropy sú drevenej konštrukcie z drevených hranolov prikotvených a zapustených do nosných múrov, pričom podlaha je tvorená OSB doskami a drevenou podlahou.

Odvolačný orgán sa stotožňuje so záverom stavebného úradu, že takto vytvorené časti priestoru nemožno bez ďalšieho považovať za nové samostatné miestnosti v právnom zmysle. Rozhodujúce nie je iba slovné označenie použité v projektovej dokumentácii, ale skutočný stavebnotechnický charakter priestoru. V danom prípade vložené medzistropy neuzatvárajú spodnú časť izieb od ich hornej časti, keďže sú odsadené od vonkajších obvodových stien, neuzatvárajú priestor ani v oblasti ostení okenných otvorov a jedno okno slúži pre spodnú aj hornú časť priestoru. Stavebný úrad zároveň poukázal na to, že už cez neuzatvorený priestor ostení dochádza k prestupu vzduchu, hluku a tepla medzi oboma časťami priestoru, a teda nejde o samostatne stavebnotechnicky oddelenú miestnosť. Tento záver je v súlade s ust. § 43b ods. 4 a 5 stavebného zákona, podľa ktorých byt tvorí obytná miestnosť alebo súbor obytných miestností s príslušenstvom usporiadaný do funkčného celku určeného na trvalé bývanie, pričom obytná miestnosť musí svojím stavebnotechnickým riešením a vybavením spĺňať podmienky na trvalé bývanie. Zároveň je potrebné prihliadnuť aj na ust. § 49 ods. 1 stavebného zákona, podľa ktorého steny a stropy stavieb musia podľa druhu stavby vykazovať potrebné izolačné vlastnosti, a na ust. § 25 ods. 3 a 4 vyhlášky č. 532/2002 Z. z., podľa ktorého stropná konštrukcia musí spĺňať požiadavky na nepriezvučnosť a tepelnotechnické vlastnosti. Keďže vložené medzistropy nevytvorili priestory, ktoré by boli stavebnotechnicky oddelené ako samostatné miestnosti a ktoré by spĺňali uvedené požiadavky, stavebný úrad správne uzavrel, že nedošlo k vzniku nových miestností započítateľných do podlahovej plochy bytu.

Tento záver podporuje aj stanovisko právneho zástupcu stavebníka, advokátskej kancelárie LS Legal, s.r.o., doručené stavebnému úradu dňa 09.07.2025, v ktorom bolo vo vzťahu k priestorom vytvoreným na vložených medzistropoch uvedené, že tieto nespĺňajú požiadavky na obytnú miestnosť, nemožno ich klasifikovať ako príslušenstvo bytu, nemožno ich započítať do podlahovej plochy a nejde ani o vstavbu alebo nadstavbu. Rovnako projektant stavby doc. Ing. Martin Lopušniak, PhD., vo svojom stanovisku doručenom stavebnému úradu dňa 23.07.2025 reagoval na odborný posudok predložený účastníkom konania a vyjadril sa k správnosti výpočtu podlahovej plochy, charakteru vytvorených priestorov, ako aj k primeranosti statického posúdenia vzhľadom na rozsah stavebných úprav.

Regionálny úrad považuje za vecne správne aj posúdenie otázky preslnenia a denného osvetlenia. Stavebný úrad vychádzal zo skutočnosti, že stavebné úpravy boli realizované v interiéri existujúceho bytu, pričom nemenili polohu ani veľkosť okenných otvorov a nevytvorili vonkajšiu prekážku brániacu dopadu slnečného žiarenia do bytu. Keďže nebolo preukázané, že by vznikli nové samostatné obytné miestnosti, nebol dôvod vyžadovať samostatný svetelnotechnický posudok pre priestory, ktoré stavebný úrad právne a stavebnotechnicky neposúdil ako nové obytné miestnosti. V tejto súvislosti stavebný úrad primerane vychádzal aj z kritérií STN 73 4301, podľa ktorých sa preslnenie obytnej miestnosti v existujúcich budovách posudzuje vo vzťahu k osvetľovaciemu otvoru na fasáde.

Pokiaľ ide o ochranu verejných záujmov a záujmov chránených osobitnými predpismi, zo spisu vyplýva, že stavebný úrad mal k dispozícii záväzné stanovisko Krajského pamiatkového úradu Košice č. Z-PUSR-041972/2024/AL,VA zo dňa 20.05.2024, keďže byt sa nachádza na území Mestskej pamiatkovej rezervácie Košice. Podmienky tohto záväzného stanoviska boli premietnuté do podmienok rozhodnutia, najmä v rozsahu povinnosti vlastníka vopred prerokovať každú závažnú zmenu oproti

alebo nad rámec záväzného stanoviska s príslušným orgánom ochrany pamiatkového fondu. Stavebný úrad zároveň v rozhodnutí určil aj povinnosť užívať stavbu len na účel určený kolaudačným rozhodnutím, a to v súlade s ust. § 85 stavebného zákona.

K otázke zásahu do spoločných častí domu odvolací orgán uvádza, že stavebný úrad v sprievodnej správe vysvetlil, prečo nepovažoval prikotvenie zvislých stĺpov konštrukcie vložených medzistropov do existujúcich nosných konštrukcií bytového domu za taký zásah, ktorý by si vyžadoval súhlas ostatných spoluvlastníkov ako nevyhnutnú podmienku rozhodnutia stavebného úradu. Vychádzal pritom z toho, že vlastníky bytu je podľa zákona č. 182/1993 Z. z. oprávnený užívať byt, spoločné časti domu, spoločné zariadenia domu, príslušenstvo a pozemok. V konaní nebolo preukázané, že by predmetné úpravy menili rozsah spoločných častí domu, spoluvlastnícke podiely alebo znemožňovali ostatným vlastníkom výkon ich práv.

Regionálny úrad ďalej konštatuje, že stavebný úrad sa zaoberal aj podkladmi predloženými zo strany účastníka konania Ing. arch. Petra Serfözöa a Spoločenstva vlastníkov bytov a nebytových priestorov MUH. Zo spisu vyplýva, že dňa 29.07.2024 boli prostredníctvom predsedu spoločenstva Ing. arch. Petra Serfözöa doručené listiny označené ako Inžinierskogeologický posudok vypracovaný Ing. Zoltánom Spišákom dňa 05.12.2008 a Vyjadrenie statika vypracované Ing. Viktorom Bauerom v 07/2024. Hoci tieto listiny neboli predložené priamo odvolateľom ako účastníkom konania, ale spoločenstvom vlastníkov, stavebný úrad sa nimi zaoberal z hľadiska ich možného významu pre zistenie skutkového stavu. Z obsahu týchto listín však nevyvodil záver, že by bolo neprípustné akékoľvek ďalšie zaťaženie spoločných častí domu, obvodových murív alebo základov domu.

Rovnako sa stavebný úrad zaoberal aj listinou označenou ako „Odborný posudok projektovej dokumentácie“, ktorú dňa 10.03.2025 vypracoval Ing. Stanislav Plško, autorizovaný stavebný inžinier v odbore pozemných stavieb a ktorú do spisu predložil Ing. arch. Peter Serfözö. Stavebný úrad tento podklad neignoroval, ale posúdil ho v kontexte ostatných podkladov, najmä projektovej dokumentácie, stanoviska projektanta doc. Ing. Martina Lopusniaka, PhD., statického posudku a dodatku k statickému posudku. Skutočnosť, že stavebný úrad nepriznal tomuto posudku rozhodujúcu dôkaznú silu, nepredstavuje porušenie ust. § 34 správneho poriadku, keďže podľa ust. § 34 ods. 5 správneho poriadku správny orgán hodnotí dôkazy podľa svojej úvahy, každý jednotlivo a všetky vo vzájomnej súvislosti.

K statickému posúdeniu veci odvolací orgán uvádza, že stavebný úrad vychádzal zo statického posudku a dodatku k statickému posudku vypracovaného odborne spôsobilým projektantom v odbore statika stavieb. Dodatok k statickému posudku bol pri ústnom pojednávaní predložený bez autorizačnej pečiatky a podpisu spracovateľa, pričom do zápisnice z ústneho pojednávania bolo prijaté, že stavebník v lehote troch pracovných dní predloží totožný dodatok opatrený pečiatkou a podpisom spracovateľa. Stavebník túto povinnosť splnil a v stanovenej lehote predložil identický dodatok opatrený autorizačnou pečiatkou a podpisom odborne spôsobilého projektanta, ktorý je zároveň spracovateľom statického posudku predmetnej stavby. Nešlo teda o nový podklad založený do spisu po ústnom pojednávaní, ale o formálne doplnenie už prejednaného podkladu o podpis a pečiatku.

V tejto súvislosti je potrebné zdôrazniť, že úlohou stavebného úradu v konaní podľa ust. § 88a stavebného zákona bolo posúdiť, či dodatočné povolenie konkrétnych stavebných úprav nie je v rozpore s verejnými záujmami chránenými stavebným zákonom a osobitnými predpismi. Z vykonaného dokazovania nevyplývalo, že by stavebné úpravy v byte č. 7 mali negatívny vplyv na statiku bytového domu ako celku alebo že by predstavovali ohrozenie bezpečnosti stavby. Stavebný úrad preto nepochybil, ak pri rozhodovaní vychádzal z odborných podkladov predložených stavebníkom, z ich doplnenia, z miestneho zisťovania a z vyjadrení dotknutých orgánov, pričom tieto podklady vyhodnotil v súlade so zásadou voľného hodnotenia dôkazov.

Odvolačný orgán poukazuje aj na to, že kvalifikované posúdenie splnenia podmienok stavebného zákona a jeho vykonávacích predpisov patrí stavebnému úradu ako príslušnému správneému orgánu. Stavebný úrad je oprávnený a povinný vyhodnotiť, ktoré podklady sú pre rozhodnutie relevantné, akú dôkaznú silu im prizná a či z nich vyplýva rozpor stavby s verejnými záujmami. Samotný nesúhlas účastníka konania s odborným a právnym posúdením stavebného úradu nezakladá nezákonnosť rozhodnutia, ak je z rozhodnutia zrejmé, z akých podkladov stavebný úrad vychádzal, akými úvahami bol vedený a prečo dospel k prijatým záverom.

Po preskúmaní veci regionálny úrad dospel k záveru, že stavebný úrad postupoval v súlade s ust. § 88a stavebného zákona, primerane aplikoval ust. § 58 až § 66 stavebného zákona, spojil konanie s kolaudačným konaním v súlade s ust. § 88a ods. 11 stavebného zákona a o užívaní stavby rozhodol podľa ust. § 82 stavebného zákona. Zároveň boli splnené požiadavky ust. § 32, § 34, § 46 a § 47 správneho poriadku.

K odvolacím námietkam regionálny úrad uvádza nasledovné:

K námietke uvedenej v prvom bode odvolania ohľadom svojvoľného predefinovania pojmu „miestnosť“ regionálny úrad uvádza, že stavebný úrad nevychádzal výlučne zo slovného označenia použitého v projektovej dokumentácii, ale posudzoval skutočný stavebnotechnický charakter priestorov vzniknutých vložením medzistropov. Ako už bolo uvedené v odôvodnení tohto rozhodnutia, medzistropy sú odsadené od vonkajších obvodových stien, neuzatvárajú spodnú časť izieb od ich hornej časti, neuzatvárajú priestor ani v oblasti ostien okenných otvorov a jedno okno slúži súčasne spodnej aj hornej časti priestoru. Medzi oboma časťami priestoru teda dochádza k prestupu vzduchu, hluku a tepla. Za týchto okolností nemožno priestory na vložených medzistropoch považovať za nové samostatné obytné miestnosti podľa ust. § 43b ods. 5 stavebného zákona ani za samostatné miestnosti príslušenstva bytu. Záver stavebného úradu, že nedošlo k právne relevantnému zvýšeniu podlahovej plochy bytu, je preto vecne správny.

K námietke uvedenej v druhom bode odvolania ohľadom nezákonného posúdenia preslnenia a denného osvetlenia, odvolací orgán uvádza, že odvolateľ vychádza z nesprávneho predpokladu, že vložením medzistropov vznikli nové obytné miestnosti. Keďže stavebný úrad na základe projektovej dokumentácie, miestneho zisťovania a doplnených podkladov dospel k záveru, že samostatné obytné miestnosti nevznikli, nebol dôvod vyžadovať samostatný svetelnotechnický posudok pre priestory, ktoré nemajú charakter obytných miestností. Stavebné úpravy boli realizované v interiéri existujúceho bytu, nemenili polohu, veľkosť ani počet okenných otvorov a nevytvorili vonkajšiu prekážku brániacu dopadu slnečného žiarenia. Stavebný úrad preto nepochybil, ak otázku preslnenia posúdil v rozsahu primeranom predmetu konania, pričom prihliadal aj na kritériá STN 73 4301.

K námietke uvedenej v treťom bode odvolania, podľa ktorej došlo k zásahu do spoločných častí bytového domu bez súhlasu ostatných vlastníkov, regionálny úrad uvádza, že samotné prikotvenie konštrukcie vložených medzistropov do existujúcich nosných múrov nebolo v konaní preukázané ako taký intenzívny zásah, ktorý by bránil dodatočnému povoleniu stavby. Stavebný úrad posudzoval kotvenie zvislých stĺpov do existujúcich nosných konštrukcií a dospel k záveru, že nejde o stavebnú úpravu nosného muriva, ktorá by menila rozsah spoločných častí domu, spoluvlastnícke podiely alebo znemožňovala ostatným vlastníkom výkon ich práv. V konaní nebolo preukázané, že by predmetné úpravy zasiahli do spoločných častí domu spôsobom, ktorý by bol v rozpore so stavebným zákonom alebo so zákonom č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytom a nebytových priestorov v platnom znení.

K námietke uvedenej vo štvrtom bode odvolania, ktorou odvolateľ namieta selektívne hodnotenie dôkazov a porušenie ust. § 34 správneho poriadku, regionálny úrad uvádza, že zo spisu nevyplýva, že by stavebný úrad dôkazy predložené odvolateľom ignoroval. Stavebný úrad sa zaoberal odborným posudkom projektovej dokumentácie vypracovaným Ing. Stanislavom Plškom,

autorizovaným stavebným inžinierom v odbore pozemné stavby, predloženým Ing. arch. Petrom Serfözöom. Tento podklad vyhodnotil v súvislosti s projektovou dokumentáciou, stanoviskom projektanta doc. Ing. Martina Lopusniaka, PhD., statickým posudkom a dodatkom k statickému posudku. Podľa ust. § 34 ods. 5 správneho poriadku správny orgán hodnotí dôkazy podľa svojej úvahy, každý jednotlivo a všetky vo vzájomnej súvislosti. Skutočnosť, že stavebný úrad nepriznal odvolateľom predloženému odbornému posudku rozhodujúcu dôkaznú silu, neznamená nezákonnosť rozhodnutia, keďže dôvody svojho postupu v odôvodnení vysvetlil.

K námietke uvedenej v piatom bode odvolania, týkajúcej sa údajne nedostatočného statického posúdenia, regionálny úrad uvádza, že stavebný úrad sa touto otázkou zaoberal v rozsahu primeranom povahe stavebných úprav. V konaní boli zohľadnené aj listiny predložené prostredníctvom Spoločenstva vlastníkov bytov a nebytových priestorov MUH, najmä Inžinierskogeologický posudok Ing. Zoltána Spišáka zo dňa 05.12.2008 a vyjadrenie statika Ing. Viktora Bauera z 07/2024. Stavebný úrad zároveň vychádzal zo statického posudku a dodatku k statickému posudku predloženého stavebníkom. Z vykonaných podkladov nevyplynulo, že by predmetné stavebné úpravy ohrozovali statiku bytového domu ako celku. Fotodokumentácia prasklín predložená odvolateľom sama osebe nepreukazuje príčinnú súvislosť medzi týmito poruchami a stavebnými úpravami uskutočnenými stavebníkom.

K námietke uvedenej v šiestom bode odvolania, v ktorej odvolateľ namieta ekonomický dopad a údajné zdvojnásobenie plochy bytu, regionálny úrad uvádza, že táto námietka vychádza z predpokladu, že priestory na vložených medzistropoch predstavujú nové samostatné miestnosti započítateľné do podlahovej plochy bytu. Tento predpoklad však v konaní nebol preukázaný. Stavebný úrad na základe miestneho zisťovania a stavebnotechnického posúdenia dospel k záveru, že podlahová plocha bytu zostala 47,42 m² a predmetnými úpravami nevznikli nové miestnosti, ktoré by mali vplyv na spoluvlastnícke podiely alebo na príspevky do fondu prevádzky, údržby a opráv. Otázka prípadných ekonomických vzťahov medzi vlastníkmi bytov navyše nie je predmetom konania o dodatočnom povolení stavby podľa ust. § 88a stavebného zákona, pokiaľ nie je preukázaný rozpor stavby s verejnými záujmami alebo neprimerané obmedzenie práv účastníkov konania.

K námietke uvedenej v siedmom bode odvolania, podľa ktorej je rozhodnutie arbitrálne a prekračuje medze správnej úvahy, regionálny úrad uvádza, že napadnuté rozhodnutie spĺňa požiadavky ust. § 46 a § 47 ods. 3 správneho poriadku. Z rozhodnutia je zrejmé, z akých skutkových zistení stavebný úrad vychádzal, ktoré podklady považoval za rozhodujúce, ako vyhodnotil námietky účastníka konania a akými právnymi úvahami sa spravoval. Skutočnosť, že stavebný úrad po ústnom pojednávaní doplnil spis o podklady, resp. formálne doplnené listiny, nepredstavuje procesnú vadu, pokiaľ účastníci mali možnosť sa s podkladmi oboznámiť a vyjadriť sa k nim podľa ust. § 33 ods. 2 správneho poriadku. Zo spisu vyplýva, že stavebný úrad účastníkov upovedomil o doplnení podkladov a umožnil im vyjadriť sa pred vydaním rozhodnutia. Napadnuté rozhodnutie preto nemožno považovať za svojvoľné ani nepreskúmateľné.

Z uvedených dôvodov regionálny úrad považuje odvolacie námietky ako nedôvodné.

Podľa ust. § 46 správneho poriadku, *rozhodnutie musí byť v súlade so zákonmi a ostatnými právnymi predpismi, musí ho vydať orgán na to príslušný, musí vychádzať zo spoľahlivo zisteného stavu veci a musí obsahovať predpísané náležitosti.*

Podľa ust. § 59 ods. 2 správneho poriadku, *ak sú pre to dôvody, odvolací orgán rozhodnutie zmení alebo zruší, inak odvolanie zamietne a rozhodnutie potvrdí.*

Regionálny úrad postupoval v odvolacom konaní podľa ust. § 59 ods. 1 správneho poriadku, t.j. preskúmal napadnuté rozhodnutie v celom rozsahu, nielen čo do dôvodov odvolania. Keďže regionálny úrad ako odvolací orgán nezistil dôvody na jeho zmenu alebo zrušenie, podľa ust. § 59 ods. 2 správneho poriadku odvolanie zamietol a rozhodnutie Mesta Košice, pracovisko Košice – Staré Mesto, č. MK/A/2026/06854-17/I/BUN zo dňa 27.01.2026 potvrdil.

Poučenie:

Toto rozhodnutie je konečné a podľa ust. § 59 ods. 4 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní v platnom znení sa proti nemu nemožno ďalej odvolať.

Toto rozhodnutie je preskúmateľné súdom. Preskúmavanie rozhodnutí správnych orgánov súdom upravuje osobitný predpis (zák.č. 162/2015 Z.z.).

JUDr. Martin Petruško
riaditeľ
Regionálny úrad pre územné
plánovanie a výstavbu Košice

Toto rozhodnutie sa doručí účastníkom konania formou verejnej vyhlášky vyvesením po dobu 15 dní na úradnej tabuli Regionálneho úradu pre územné plánovanie a výstavbu SR a zároveň bude zverejnené na Centrálnej úradnej elektronickej tabuli a webovom sídle Úradu pre územné plánovanie a výstavbu SR. Posledný deň vyvesenia je dňom doručenia. Rozhodnutie sa súčasne zverejní na úradnej tabuli mesta Košice, Tr. SNP 48/A, a na webovom sídle mesta Košice. Informatívna verejná vyhláška bude zároveň vyvesená aj na úradnej tabuli mestskej časti Košice – Staré Mesto, Hviezdoslavova 7, 040 01 Košice a na webovom sídle MČ Košice – Staré Mesto.

Vyvesené dňa:

Zvesené dňa:

Pečiatka, podpis:

Pečiatka, podpis:

Doručí sa:

1. AIP projekt, s.r.o., Letná 10, 040 01 Košice
2. LS Legal, s.r.o., Krivá 21, 040 01 Košice
3. Účastníci konania – vlastníci predmetných pozemkov a stavby (meštiansky dom Mäsiarska 23 v Košiciach) a osoby, ktoré majú k predmetným pozemkom a stavbe iné práva, ak ich vlastnícke a iné práva k týmto pozemkom a stavbe môžu byť rozhodnutím priamo dotknuté; projektant v časti, ktorá sa týka projektu, formou verejnej vyhlášky v zmysle ust. § 69 ods. 2 a § 82 ods. 6 stavebného zákona

Doručí sa so žiadosťou o vyvesenie a zvesenie verejnej vyhlášky:

1. Mesto Košice, Tr. SNP 48/A, 040 11 Košice
2. MČ Košice – Staré Mesto, Hviezdoslavova 7, 040 01 Košice

Doložka o autorizácii

Tento listinný rovnopis elektronického úradného dokumentu bol vyhotovený podľa vyhlášky č. 85/2018 Z. z. Úradu podpredsedu vlády Slovenskej republiky pre investície a informatizáciu z 12. marca 2018, ktorou sa ustanovujú podrobnosti o spôsobe vyhotovenia a náležitostiach listinného rovnopisu elektronického úradného dokumentu.

Údaje elektronického dokumentu

Názov: Rozhodnutie o odvolaní Petra Serfözöa proti dodat. povoleniu stavby „Byt č. 7 – stavebné úpravy“, Mäsiarska 23 v Košiciach
Identifikátor: 22476/49525/2026/16.1.2

Autorizácia elektronického dokumentu

Dokument autorizoval: JUDr. Martin Petruško OPRÁVNENIE 1013 Riaditeľ odboru
Oprávnenie: Oprávnenie 1013, Riaditeľ odboru, podľa § 9 ods. 2 písm. a) zákona č. 272/2016 Z. z., Zákon č. 55/2017 Z. z. o štátnej službe a o zmene a doplnení niektorých zákonov
Zastúpená osoba: MANDANT Úrad pre územné plánovanie a výstavbu Slovenskej republiky
Spôsob autorizácie: Kvalifikovaný elektronický podpis / Kvalifikovaná elektronická pečať
Deklarovaný dátum a čas autorizácie: 22.06.2026 13:12:50 časové pásmo +02:00
Dátum a čas vystavenia kvalifikovanej časovej pečiatky: 22.06.2026 11:13:07 časové pásmo +02:00
Označenie listov, na ktoré sa autorizácia vzťahuje: 22476/49525/2026/16.1.2

Informácia o vyhotovení doložky o autorizácii

Doložku vyhotovil: JUDr. Veronika Pramuková
Funkcia alebo pracovné zaradenie: Referent
Označenie orgánu verejnej moci: Úrad pre územné plánovanie a výstavbu Slovenskej republiky
IČO: 54669464
Dátum vytvorenia doložky: 22.06.2026
Podpis a pečiatka: