

Ing. Mária Barátiová, Janigova 21, Košice 040 23, sídl. KVP

MESTO KOŠICE	
PRACOVISKO: <i>Kc Západ</i>	Dátum: <i>14.7.2025</i>
Číslo spisu: <i>MC/125/059105</i>	Vybavuje: <i>DEA</i>

Stavebný úrad
pracovisko
Košice - západ
Tr. SNP 48/A
040 11 Košice

Vec: Odvolanie proti kolaudačnému rozhodnutiu

Týmto ako účastník konania (vlastník bytu a spoluvlastník spoločných častí BD Janigova 21, Košice) podávam odvolanie proti Kolaudačnému rozhodnutiu č. MK/A/2025/12964-05/II/DEA zo dňa 23.06.2025 oznámeným verejnou vyhláškou, ktorým Mesto Košice, pracovisko Košice - Západ, Trieda SNP 48/A, Košice, ako vecne a miestne príslušný stavebný úrad I. stupňa podľa § 117 ods. 1 zákona č.50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov 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 o **povolení užívania zmeny stavby s názvom „Obnova bytového domu Janigova 21, Košice“** - zmena dokončenej stavby bytového domu súpisné číslo 1326 na pozemku parcelné číslo 2991 katastrálne územie Grunt v Košiciach, pre navrhovateľa : **Vlastníci bytov a nebytových priestorov Janigova 21, Košice.**

S vydaným kolaudačným rozhodnutím nesúhlasíme z nasledovných dôvodov:

Ja som spolu s manželom výhradným vlastníkom bytu v BD Janigova 21, Košice (BSM) a teda aj príslušenstva k tomuto bytu a spoluvlastníkom spoločných častí, zariadení a priestorov v uvedenom BD.

Stavebným povolením oznámeným verejnou vyhláškou Mesto Košice, pracovisko Košice - Západ, Trieda SNP 48/A, Košice, ako vecne a miestne

príslušný stavebný úrad I. stupňa podľa § 117 ods. 1 zákona č.50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov **rozhodlo** podľa § 66 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 o **povolení stavby s názvom „Obnova bytového domu Janigova 21, Košice“** - zmenu dokončenej stavby bytového domu na ulici Janigova 21 v Košiciach súpisné číslo 1326, na pozemku KN-C parcelné číslo 2991, katastrálne územie Grunt, pre stavebníkov : **Vlastníci bytov a nebytových priestorov bytového domu Janigova 21 v Košiciach s uvedeným popisom stavby** - zmena dokončenej stavby bytového domu na Janigovej ulici č. 21 v Košiciach, súpisné číslo 1326, na pozemku KN-C parcelné číslo 2991, katastrálne územie Grunt, spočíva v stavebných úpravách v rozsahu zateplenia obvodového plášťa KZS hr. 140 mm na báze minerálnej vlny, zateplenia priečelnej steny lodžie KZS hr. 80 mm na báze minerálnej vlny, zateplenia ostenia okien, výmeny okien vstupného podlažia, zateplenia stropov 1.NP, zateplenia stropu vstupného vestibulu, úpravy soklovej časti, výmeny nášľapných vrstiev podláh spoločných priestorov, úpravy stien obkladom, maľby stien a stropov spoločných priestorov, zhotovenia okapových chodníkov, výmeny klampiarskych prvkov a ďalších stavebných úprav podľa projektovej dokumentácie. Stavebnému úradu bola predložená zápisnica z domovej schôdze vlastníkov bytov a nebytových priestorov na ul. Janigova 21, Košice zo dňa 28.06.2022 z ktorej vyplýva, že vlastníci bytového domu si odsúhlasili komplexnú obnovu bytového domu. Predmetom povolenia sú stavebné úpravy vo vyššie uvedenom rozsahu, pričom vychádzajúc z ust. § 2 ods. 4 zákona č. 182/1993 Z.z. v znení neskorších predpisov ide o spoločné časti bytového domu.

Stavebnému úradu bola predložená zápisnica z domovej schôdze vlastníkov bytov a nebytových priestorov na ul. Janigova 21, Košice zo dňa 28.06.2022 z ktorej vyplýva, že vlastníci bytového domu si odsúhlasili komplexnú obnovu bytového domu. Na základe vyššie uvedeného stavebný úrad mal za to, že predmet žiadosti bol vlastníkmi bytov nadpolovičnou väčšinou odsúhlasený. Podľa predloženej zápisnice z domovej schôdze vlastníkov bytov a nebytových priestorov na ul. Janigova 21, Košice zo dňa 28.06.2022 bolo v rámci zápisnice z uvedenej schôdze k bodu 4 vydané nasledovné uznesenie: „Vlastníci bytov a nebytových priestorov BD Janigova 21, Košice splnomocňujú spoločnosť Olicon plus, s.r.o. IČO

5063421, v zastúpení konateľom Ing. Vladimír Oleár, Vansovej 12, Prešov 080 01a zmluvy o dielo so zhotoviteľom, ktorý bude známy po schválení vlastními bytov a NP, s podaním žiadosti o vydanie stavebného povolenia na zrealizovanie komplexnej obnovy BD v rozsahu podľa projektovej dokumentácie (zateplenie obvodového plášťa, zateplenie stropu, okapový chodník, vnútorné priestory – maľby, nátery, dlažby, výmena pivničných boxov, výplňové konštrukcie, rozvody teplej vody, dodatočné vyregulovanie tepelnej sústavy, výmena elektrických rozvodov) až do správoplatenia stavebného povolenia a všetkých správnych a právnych úkonov v celom rozsahu.“ Hlasovalo za 31 vlastníkov, proti 0, zdržal sa 1 vlastník z celkového počtu 60 bytov v uvedenom BD.

Na základe § 54 zákona č.50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov stavby, ich zmeny a udržiavacie práce na nich sa môžu uskutočňovať iba podľa stavebného povolenia alebo na základe ohlásenia stavebnému úradu.

Podľa § 55 stavebného zákona ods. 1 stavebné povolenie sa vyžaduje, pokiaľ tento zákon a vykonávacie predpisy k nemu alebo osobitné predpisy neustanovujú inak, pri stavbách každého druhu bez zreteľa na ich stavebnotechnické vyhotovenie, účel a čas trvania; stavebné povolenie sa vyžaduje aj pri zmene stavieb, najmä pri prístavbe, nadstavbe a pri stavebných úpravách.

Podľa § 55 ods. 2 ohlásenie stavebnému úradu postačí:

- a) pri jednoduchej stavbe, jej prístavbe a nadstavbe, ak tak určil stavebný úrad územnom rozhodnutím,
- b) pri drobných stavbách, ktoré plnia doplnkovú funkciu k hlavnej stavbe a ktoré nemôžu podstatne ovplyvniť životné prostredie;
- c) pri stavebných úpravách, ktorými sa podstatne nemení vzhľad stavby, nezasahuje sa do nosných konštrukcií stavby, nemení sa spôsob užívania stavby a neohrozujú sa záujmy spoločnosti;
- d) pri udržiavacích prácach, ktoré by mohli ovplyvniť stabilitu stavby, požiarnu bezpečnosť stavby, jej vzhľad alebo životné prostredie a pri všetkých udržiavacích prácach na stavbe, ktorá je kultúrnou pamiatkou,
- e) pri stavbách elektronických komunikačných sietí (nosiče telekomunikačných zariadení) umiestňovaných na existujúcich objektoch, ktoré nepresahujú výšku 6 m, šírku 2,5 m a nezasahujú do nosných konštrukcií stavby,
- f) pri prízemných stavbách elektronických komunikačných sietí, ak ich zastavaná plocha nepresahuje 25 m² a výška 4,5 m,

g) pri výmene alebo dopĺňaní telekomunikačných zariadení na existujúcich stavbách

elektronických komunikačných sietí, keď nedôjde k zmene stavby,

h) pri reklamných stavbách, na ktorých najväčšia informačná plocha je menšia ako 3 m², pokiaľ tento zákon neustanovuje inak.

Podľa § 56 stavebné povolenie ani ohlásenie sa nevyžaduje

a) pri banských dielach, banských stavbách pod povrchom a pri stavbách v povrchových lomoch a skrývkach, pokiaľ podliehajú schvaľovaniu a dozoru orgánov štátnej banskej správy podľa banských predpisov,

b) pri nadzemných a podzemných vedeniach elektronických komunikačných sietí, vrátane oporných a vytyčovacích bodov,

c) pri krátkodobých prenosných zariadeniach, ako sú predajné stánky, konštrukcie a zariadenia na slávnostnú výzdobu a osvetlenie budov,

d) pri scénických stavbách pre film a televíziu

e) pri geodetických drevených a prenosných meračských vežiach, signáloch a pyramídach,

f) pri konštrukciách chmeľníc a vinogradov,

g) pri stavebných úpravách elektrických vedení bez obmedzenia napätia, pokiaľ sa nemení ich trasa,

h) pri udržiavacích prácach, pri ktorých nie je predpísané ohlásenie podľa § 55 ods. 2 písm. d),

i) pri rozvodoch elektronických komunikačných sietí a zvodoch antén, ktoré sú umiestňované v uzavretých priestoroch stavieb,

j) pri reklamných stavbách, na ktorých má najväčšia informačná plocha veľkosť do 1,2 m², umiestnených na stĺp verejného osvetlenia alebo na stĺp trakčného vedenia, ak nezasahujú do prejazdneho profilu pozemnej komunikácie ani do priechodového prierezu dráh.

Súčasťou projektovej dokumentácie, vypracovanej za účelom poskytnutia úveru zo ŠFRB, predloženou k žiadosti o stavebné povolenie stavebnému úradu a následne aj k žiadosti o úver ŠFRB boli aj úpravy pivničných priestorov. Na schôdzi vlastníkov bytov dňa 28. 6. 2022 vlastníci v BD odsúhlasili, okrem stavebných úprav podliehajúcich podľa § 54 ods. 1 stavebného zákona stavebnému povoleniu, výmenu pivničných boxov. Pivničné boxy nie sú samostatnými miestnosťami, resp. stavbami v pivničný priestoroch, ale umiestnené jeden vedľa druhého, rozdelené priečkou spoločnou pre 2 boxy vedľa seba, situované v skupinkách v pivničných priestoroch (príloha č. 1 – pôvodný stav). Odsúhlasením výmeny pivničných boxov malo ísť o odstránenie pôvodných priečok a dverí

z lepenky a nahradenie týchto priečok a dverí iným materiálom – plechom. Napriek tomu, že v projektovej dokumentácii predloženej stavebnému úradu a neskôr ŠFRB boli zakreslené boxy s väčšou podlahovou plochou a aj umiestnené v iných ako pivničných priestoroch, nemohli byť premetom stavebného povolenia, nakoľko neboli odsúhlasené potrebnou väčšinou vlastníkov a ani vlastními jednotlivých pivníc, ktoré tvoria príslušenstvo k bytom a na základe zmluvy o prevode vlastníctva bytu s prílohou - nákrešom konkrétneho bytu a konkrétnej pivnice sú výhradným vlastníctvom majiteľov bytov.

Ďalším dôvodom, z akého nemohla byť výmena pivničných boxov predmetom stavebného povolenia je znenie § 55 ods. 2 stavebného zákona sa stavebné povolenie nevyžaduje pri stavebných úpravách, ktorými sa podstatne nemení vzhľad stavby, nezasahuje sa do nosných konštrukcií stavby, nemení sa spôsob užívania stavby a neohrozujú sa záujmy spoločnosti (písm. c)), postačí ohlásenie stavebnému úradu. S odvolaním sa na odpoveď Mesta Košice v súčinnosti s oddelením stavebného úradu č. MK/A/2024/19866 zo dňa 12. 8. 2024 na žiadosť o sprístupnenie informácie podľa zákona č. 211/2020 o slobodnom prístupe k informáciám, na otázku, pokiaľ vlastník pivnice ako príslušenstvo k svojmu bytu umiestnenej v BD o výmere do 2 m² so súhlasom vlastníka susediacej pivnice, s ktorým má spoločnú stenu, zvažuje výmenu materiálu stien (nenosné steny) pivnice za iný materiál (preglejkú za drevo) má povinnosť žiadať o stavebné povolenie a zabezpečiť stavebný dozor, prípadne nejakú oznamovaciu povinnosť stavebnému úradu mi bola poskytnutá informácia s odvolaním sa na § 55 ods. 2 písm. c) a d) stavebného zákona (ohlásenie stavebnému úradu) a na § 139b ods. 16 stavebného zákona (bežné udržiavacie práce, na ktoré nie je potrebné ani ohlásenie stavebnému úradu).

Na základe uvedeného na výmenu pivničných boxov postačovala ohlasovacia povinnosť, príp. ani nebola potrebná, teda nebolo potrebné stavebné povolenie. Nakoľko v stavebnom povolení nebolo uvedené, že sa týka aj stavebných prác, resp. stavebných úprav, na ktoré postačuje ohlasovacia povinnosť (§55 ods. 2), prípadne nie je potrebná žiadna povinnosť voči stavebnému úradu (§56 – bežné udržiavacie práce), stavebné povolenie platí iba pre stavby, resp. zmeny stavieb podľa § 55 ods. 1. Ani žiadosť o stavebné povolenie stavebníka neobsahovala zahrnutie stavebných prác, resp. stavebných úprav, na ktoré postačuje ohlasovacia povinnosť, prípadne nie je potrebná žiadna povinnosť voči stavebnému

úradu do uvedenej žiadosti o stavebné povolenie a žiadateľ bol oprávnený žiadať o stavebné povolenie v rozsahu uvedenom v uznesení určenom v zápisnici z domovej schôdze vlastníkov bytov a nebytových priestorov na ul. Janigova 21, Košice zo dňa 28.06.2022.

Zároveň upozorňujeme na podstatnú nezrovnalosť nákresu pivničných priestorov (príloha č. 2) pri číslovaní pivníc (pivničných boxov) zaslaných aj ŠFRB v rámci doplnenia podania a nákresu pivničných priestorov (príloha č. 3) pri číslovaní pivníc (pivničných boxov), ktorý je zahrnutý v dokumentácii v rámci kolaudačného konania. Pri porovnaní oboch nákresov pivničných priestorov sa čísla pivníc (pivničných boxov) nezhodujú. Pôvodný nákres pivničných priestorov (príloha č. 1) neobsahuje údaj o veľkosti plochy jednotlivých pivníc, preto nie je podľa tohto nákresu určiť, že sa jedná o inú plochu pivničných boxov ako je uvedená v nákrese pivničných priestorov zahrnutých v dokumentoch v rámci kolaudačného konania. Tiež pri stavebných úpravách, prípadne udržiavacích prácach, bola zmenená rozloha pivničných boxov z 1,8 m² (v prípade garsóniek cca 1 m²) na jednotnú rozlohu 2,1 m² a nové pivničné boxy boli umiestnené v spoločných priestoroch, kde predtým neboli pivnice, ale spoločné priestory používané na iné účely (kočíkareň, domové vybavenie a pod. - príloha č. 2), je v nich umiestnené WC a umývadlo. Tieto úpravy neboli platným hlasovaním odsúhlasené vlastníkami bytov a preto nemohli byť predmetom stavebného povolenia a z toho dôvodu sa ich nemôže týkať ani kolaudačné rozhodnutie.

Ďalej uvádzam, že v Zápisnici zo schôdze vlastníkov konanej dňa 28. 6. 2022 je uvedená skutočnosť, že bolo napadnuté na súde písomné hlasovanie konané v termíne 12/2021 a 1/2022. Na písomné hlasovanie v termíne 12/2021 je odvolávka v bode 4, ktorý sa týka obnovy BD. Toto súdne konanie na Mestskom súde v Košiciach pod č. 26C/3/2022 stále prebieha. Medzi dokumentmi v rámci kolaudačného konania je uložená aj Zápisnica z písomného hlasovania dňa 11. 12. 2024, na ktorú žiadal stavebník pri kolaudačnom konaní prihladiť. Ohľadom tohto písomného hlasovania prebieha súdne konanie na Mestskom súde v Košiciach pod č. 25C/2/2025, preto žiadam, aby na toto písomné hlasovanie nebolo prihladené až do právoplatného rozhodnutia súdu.

Na základe uvedeného žiadam, aby bolo moje odvolanie a námietky ku kolaudačnému rozhodnutiu uznané a v zmysle týchto námietok bolo

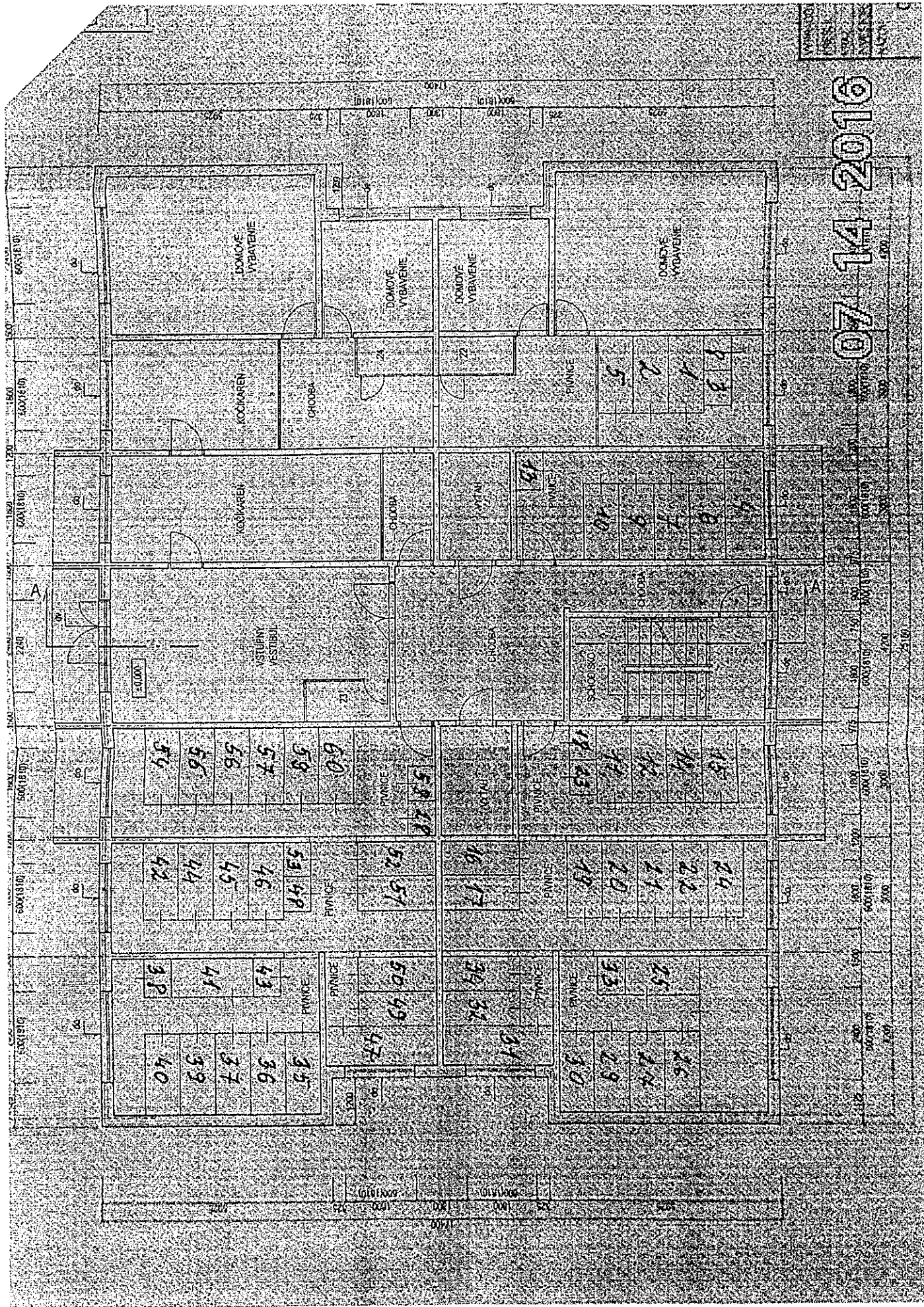
kolaudačné rozhodnutie zmenené a z kolaudačného rozhodnutia boli vyňaté časti stavby týkajúce sa pivničných priestorov. Žiadam, aby bola v časti rozhodnutia Popis stavby prevedená úprava a táto časť rozhodnutia bola uvedená nasledovne:

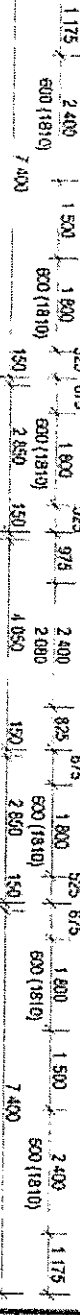
Popis stavby:

Zmena dokončenej stavby bytového domu na Janigovej ulici č. 21 v Košiciach, súpisné číslo 1326, na pozemku KN-C parcelné číslo 2991, katastrálne územie Grunt, spočívala v stavebných úpravách v rozsahu zateplenia obvodového plášťa KZS hr. 140 mm na báze minerálnej vlny, zateplenia priečelnej steny lodžie KZS hr. 80 mm na báze minerálnej vlny, zateplenia ostenia okien, výmeny okien vstupného podlažia, zateplenia stropov 1.NP, zateplenia stropu vstupného vestibulu, úpravy soklovej časti, výmeny nášľapných vrstiev podláh spoločných priestorov, úpravy stien obkladom, maľby stien a stropov spoločných priestorov, zhotovenia okapových chodníkov, výmeny klampiarskych prvkov a ďalších stavebných úprav podľa schválenej projektovej dokumentácie, okrem úprav prevedených v pivničných priestoroch bytového domu týkajúcich sa pivničných boxov, pri ktorých došlo k zmene podlahovej plochy pivničných boxov a ich umiestnenia v iných ako pôvodných pivničných priestoroch.

V Košiciach, dňa 10. 7. 2025







Aplikace KZS a pracovních metod jsou nutné realizovat v útladu s technologickým předpokladem výrobu a palnou normou. Před výměnou hlomazů musí být zamečeno místo výroby, je nutné změnit charakteristiky charakteristik.

-



SKLADBY MATERIÁLOV

- Uprava sokrovej časti**
bez zaplenia

- N1**
Zatepljenje soklovej časti
KZS Mullittherm M2 XPS hr. 50 mm

- A1** Zateplenie stropu - vstupná časť
KZS MullitTherm® M minerálna vlna hr. 140 mm

- A2** Zateplenie stropov 1.NP - spoločné priestory
KZS MultiTherm[®] M minerálna vlna hr. 100 mm bez omietk

- Okapový chodník
§ : 500 mm

- P1** Sanácia našlapičných vrstiev podlaž. 1.NP
(vyrovnanie, hydroizolácia, dlažba)

- P2** Sanácla našťapných vrstiev podlah
chodby podstev a madzínodastiv

- P3** Sanácia mašínových vŕstiev podlaň pred vstupom (spádovanie, hydroizolácia, dlažba)

- M**
Mätor oceľových prvkov - zbraňadlo 1x vrchná syntetická
farbatnové drevové madlá vrátane lazúry

- vrstano vyspravky farbu bielej

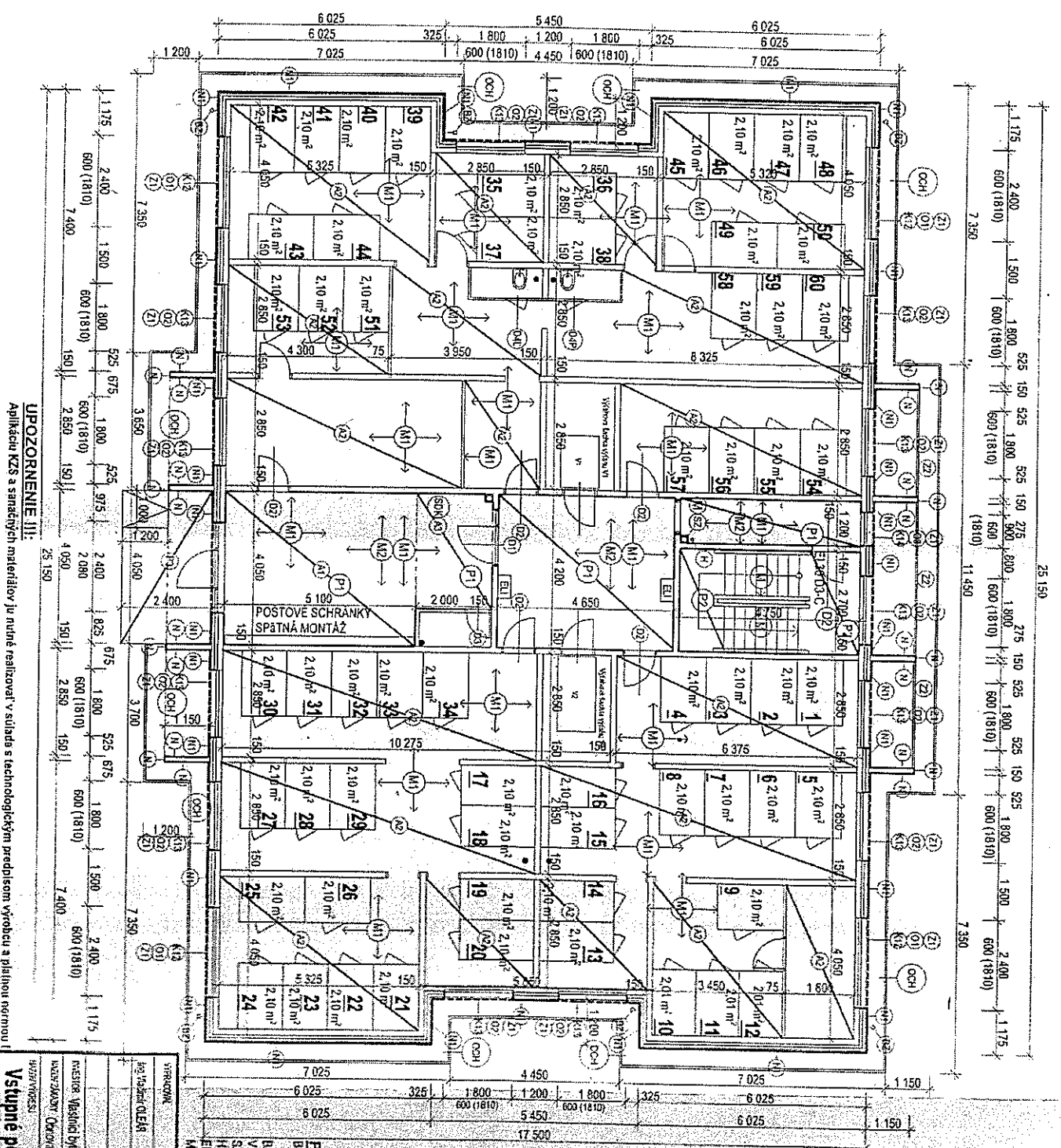
- BZ** Blaskozvod predlžit kolvy pred KZS min. 100 mm

- DEMONTÁŽ A SPÁTNÁ MONTÁŽ OPLECHOVANÍ
VÝMENA ZÁMKOV A GULIA/KLUČKA NA DVERÁCH**

- Monika: Kontrola blížkovosti božího blízkosti novou
vo vzdálenosti 100km od povrchu panelu (přp. K2S)

Zwischenmenschlichkeit • Solidarität

VERKON	2007-07-01-01	03/07/2007-03	OLIGONT ⁺	Olson plus s.r.o., Vozňová 12, 602 01 Přerov, tel 8322 100 100
Ing. Miroslav OLŠEN	Ing. Miroslav OLŠEN			
AS-07.				
Název: Westwind blýskavý a HD blýskavý domy, Jankovská 21, Kodaň			Podání	2007-02-22
Místo: Westwind, Česká republika domy, Jankovská 21, Kodaň			ASR	2007-01-20
Místo: Westwind			2007-01-20	2007-01-20
Vstupné podlažie - navrhovný stav			2007-01-20	2007-01-20

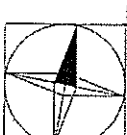


UPOZORNENIE III:
Applikáciu KZS a sanačných materiálov ju nutné realizovať v súlade s technologickým predpisom výrobcu a platnou normou!

SKLADBY MATERIÁLOV

- (N) Úprava soklovej časti bez zateplenia
- (N1) Zateplenie soklovej časti KZS MultiTherm M a XPS hr. 50 mm
- (A1) Zateplenie stropu - vstupná časť KZS MultiTherm M a minerálna vlna hr. 140 mm
- (A2) Zateplenie stropu 1.NP - spoločné priestory KZS MultiTherm M a minerálna vlna hr. 100 mm bez omietky
- (OCH) Okapový chodník 4. - 500 mm
- (P1) Sanačia našťapných vrstiev podlaží 1.NP (vyrovnanie, hydroizolácia, diažba)
- (P2) Sanačia našťapných vrstiev podlaží chodby a nadpodlaží (keramická diažba)
- (P3) Sanačia našťapných vrstiev podlaží pred vstupom (spodovlna, hydroizolácia, diažba)
- (M) Nátier oceľových prvkov - zábradlie 1x vrchná syntetická farba + nová drevená madla vrátane lazdry
- (M1) Vratá sítien a stropov
- (M2) Keramický obklad stien 1.NP výška 1000 mm
- (BZ) Bleskozod produkt kolky pred KZS min. 100 mm
- (SZ) VÝMENA LIATINOVÉHO STREŠNÉHO ZVODU O 150 MM DEMONTÁŽ A SPÄTNÁ MONTÁŽ OPLECHOVANIA
- (GK) VÝMENA ZÁMKOV A GULAKLIČKA NA DVERÁCH NA POZNAČKOVÉHO GUJA ZO STRANY SCHODISKA

BZ - bleskozod - kolky produkt a umiestniť na čelo zvislých panelov tak aby ľahko bolo vo vzdialenosti 1000mm od povrchu panelu (napr. KZS)
VI - V2 - Východ
SZ - Strešný zvod
H - Hydrant
EL - Zvislá rozvodňa - elektrická inštalácia
M - Vratá sítien
Východná mriežka



STRUKCČNÝ KÓD: 001

PODROBNÝ KÓD: 001

STRUKCČNÝ KÓD: 001

PODROBNÝ KÓD: 001

AS-07.

OLICONT

000 01 Prešov, tel. 0922 100 100

032022

2024

1.00

5.00

1.00

5.00

Vstupné podlažie - navrhovaný stav

ASR

1.00

5.00