



MESTO KOŠICE

V Košiciach dňa 30.12.2025
MK/A/2025/20106-09/ I/BUN

ROZHODNUTIE

Mesto Košice, pracovisko Košice - Staré Mesto, Hviezdoslavova 7, Košice, s poukazom na § 84 ods. 8 zákona č. 25/2025 Z.z. Stavebný zákon a o zmene a doplnení niektorých zákonov (Stavebný zákon) v znení neskorších predpisov, ako 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 súlade s § 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 s názvom „Štúdiový dom na Potočnej ulici v Košiciach“ na pozemku KN-C parcelné číslo 2450/5 v katastrálnom území Severné Mesto, pred jej dokončením stavebníkovi

spoločnosti MBF Trade s.r.o. , Priemyselná 2, Košice (IČO 52 384 918).

Uskutočnenie stavby s pôvodným názvom „Penzión na Potočnej ulici v Košiciach“ bolo povolené rozhodnutím o dodatočnom povolení, ktoré vydal tunajší stavebný úrad pod č. A/2011/02410-09/I/BUN zo dňa 2.2.2011 (právoplatnosť nadobudlo dňa 1.3.2011). Stavba bola navrhovaná so suterénom, kde bolo riešené zázemie penziónu, na 1. nadzemnom podlaží (1.NP) bola navrhovaná reštaurácia vrátane kuchyne a na 2.NP apartmány na krátkodobé ubytovanie.

Predložená projektová dokumentácia rieši zmenu na 1.NP a 2.NP uvedenej rozostavanej stavby pred jej dokončením, pričom účel riešených priestorov na krátkodobé dočasné ubytovanie sa nemení. Priestory na 1.NP budú realizované podľa pôvodného projektu.

Odôvodnenie

Dňa 11.07.2025 podal stavebník spoločnosť MBF Trade s.r.o., Priemyselná 2, Košice, zastúpená v konaní Ing. Jozefom Eliášom, bytom Plzenská 49, Košice, ako konateľom spoločnosti KE Inžiniering s.r.o., Klimkovičova 11, Košice, na tunajší stavebný úrad žiadosť o vydanie povolenia o zmene stavby s názvom „Štúdiový dom na Potočnej ulici v Košiciach“ na pozemku KN-C parcelné číslo 2450/5 v katastrálnom území Severné Mesto, pred jej dokončením.

Rozostavaná stavba s názvom „Penzión na Potočnej ulici v Košiciach“ bola povolená rozhodnutím o jej dodatočnom povolení, ktoré vydal tunajší stavebný úrad pod č. A/2011/02410-09/I/BUN zo dňa 2.2.2011 (právoplatnosť nadobudlo dňa 1.3.2011) stavebníkom: Andrej Popovič, Ing. Žanna Popovičová a Vasil Jevič, všetci Lichardova 21 Košice. Aktuálnymi vlastníkmi predmetnej rozostavanej stavby sú, podľa výpisu z listu vlastníctva č. 6526 zo dňa 11.07.2025, manželia Ing. Marián Buvalič a Ing. Miroslava Buvalič, obaja Slovenská 14, Košice, s ktorými má stavebník uzavretú nájomnú zmluvu zo dňa 1.7.2025 o nájme rozostavanej stavby a prislúchajúcich pozemkov.

Podľa rozhodnutia o jej dodatočnom povolení uvedeného vyššie, bola stavba navrhovaná so suterénom, kde bolo riešené zázemie penziónu, na 1. nadzemnom podlaží (1.NP) bola riešená reštaurácia vrátane kuchyne a na 2.NP apartmány na krátkodobé ubytovanie.

Predložená projektová dokumentácia rieši zmenu na 1.NP a 2.NP uvedenej rozostavanej stavby pred jej dokončením, pričom účel objektu na krátkodobé dočasné ubytovanie sa nemení. Pôvodne navrhované priestory reštaurácie na 1. NP budú nahradené štúdiami (1 izba s hygienickým zázemím), celkom 6 štúdií na 1. NP. Dispozičnými úpravami apartmánov na 2. NP bude vytvorených 8 štúdií, t.j. celkom 14 izieb v objete. Priestory na 1.NP budú realizované podľa pôvodného projektu. V súvislosti s navrhovanými priestormi bude upravená poloha okien, odstráni sa rozostavaná polkruhová rotunda nad vstupom, čím sa zväčší odstup od susedného objektu z južnej strany. Zníženie počtu osôb interiéru odstraňuje potrebu vonkajšieho únikového schodiska z východnej strany, ktoré nebude realizované. Zmenou zdroja pre vykurovanie a prípravu teplej vody z plynového kotla na tepelné čerpadlo vzduch – voda, odpadá potreba murovaného komína, ktorý bude odstránený. Podľa predĺženého výpočtu statickej dopravy, ktorý dňa 01.10.2025 vypracoval Ing. Martin Kozák, autorizovaný stavebný inžinier (č. oprávnenia 1224*Z*I2) a je súčasťou projektovej dokumentácie zmeny stavby, navrhované zmeny oproti rozhodnutiu o jej dodatočnom povolení nezvyšujú nároky stavby na statickú dopravu a nenavrhuje sa nimi nový vjazd.

Správny poplatok vo výške 1500,- € (slovom jedentisícpäťsto eur) bol stavebníkom dňa 08.08.2025 zaplatený v zmysle pol. 60 písm. g) Sadzobníka správnych poplatkov, ktorý tvorí prílohu zákona č.145/1995 Z.z. o správnych poplatkoch v znení neskorších predpisov, na základe výzvy tunajšieho stavebného úradu č MK//A/2025/20106-02/I/BUN zo dňa 28.07.2025.

Stavebný úrad oznámil dňa 15.10.2025 v podľa § 68 ods. 2 a § 61 ods. 2 stavebného zákona začatie konania o zmene stavby pred jej dokončením účastníkom konania a dotknutým orgánom a od ústneho pojednávania upustil, nakoľko sú mu dobre známe pomery staveniska a stanovil lehotu 7 pracovných dní odo dňa doručenia oznámenia, dokedy mohli byť uplatnené námietky. Opomenutí účastníci konania Marek Matu, Jesenná 8, Košice a spoločnosť

o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie a príslušné technické normy.

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

Podľa § 84 ods. 6 zákona č. 25/2025 Z.z. Stavebný zákon a o zmene a doplnení niektorých zákonov (stavebný zákon), ak ide o stavbu, pre ktorú bolo vydané stavebné povolenie podľa doterajších predpisov, ak sa územné rozhodnutie nevyžadovalo, použijú sa doterajšie predpisy v znení účinnom do 31. marca 2025 aj na vybavenie žiadostí o povolenie na zmenu stavby pred dokončením, povolenie na predčasné užívanie stavby, povolenie na dočasné užívanie stavby na účel skúšobnej prevádzky, kolaudačné rozhodnutie alebo zmenu rozhodnutia, podanej pod 31.marci 2025 vrátane vydania záväzných stanovísk pre tieto konania.

Na základe týchto skutočností stavebný úrad rozhodol tak, ako sa uvádza vo výrokovvej 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

Doručí sa

1. Za stavebníka: KE Inžiniering, s.r.o., Klimkovičova 11, Košice
2. Vlastníci stavby a pozemku: Ing. Marián Buvalič, Plzenská 49, Košice
3. Ing. Miroslava Buvalič, Plzenská 49, Košice
4. Projektant zmeny stavby: Ing. Jozef Eliáš, Plzenská 49, Košice