



MESTO KOŠICE

Naše číslo: MK/A/2025/19510-14

V Košiciach: 18.09.2025

Vybavuje: JUDr. Klanar

VEREJNÁ VYHLÁŠKA

KOLAUDAČNÉ ROZHODNUTIE

Mesto Košice ako správny orgán vykonávajúci štátnu správu na úseku pozemných komunikácií podľa § 2 písm. a) bod 3. zákona NR SR č. 416/2001 Z. z. o prechode niektorých pôsobností z orgánov štátnej správy na obce a na vyššie územné celky v znení neskorších predpisov a § 3 ods. 2 zákona č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách (cestný zákon) v znení neskorších predpisov (ďalej len „cestný zákon“) a to pôsobnosť špeciálneho stavebného úradu pre miestne a účelové cesty podľa § 3a ods. 4 cestného zákona (ďalej len „špeciálny stavebný úrad“), konajúci podľa § 120 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov (ďalej len „stavebný zákon“) v súlade s ustanovením § 84 ods. 5 zákona č. 25/2025 Z. z. stavebný zákon a o zmene a doplnení niektorých zákonov, vydáva rozhodnutie podľa § 46 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov (ďalej len „správny poriadok“), ktorým takto

rozhodlo

podľa § 82 stavebného zákona

p o v o ľ u j e u ž í v a n i e

stavby „Obchodné centrum Košice, Pri hati“

v skladbe stavebného objektu **SO 08 Úprava existujúcich komunikácií, SO 08.2 Úpravy na obslužnej ulici Pri hati; SO 09 Areálové komunikácie a spevnené plochy**, ktorá je situovaná na pozemkoch KN-C parc. č. 3995/9, 3921/1, 3921/14, 3921/12, 3995/1, 3923/1, 3940, 4000/1, 3938, 3992, 3954, 3951, 3952, 3953, 3970/1, 3948, 3949, 3950, 3933/1, 3933/2, 3999, 3923/32, 3942, 3947, 3930, 3931, 3923/2, 3927, 3929/1, 3929/2, 3959, 3928, 3926, 3923/27, 3923/28, 3923/29, 3923/30, 3974, 3975/2, 3975/1, 3976, 3995/2, 3973, 3972, 3958, 3957/2, 3974, 4021/1 (KN-E parc. č. 10115/8, 10115/49), katastrálne územie Nové Ľahanovce a na pozemku KN-C parc. č. 3545/1 (KN-E parc. č. 10115/8, 10115/49), katastrálne územie

Brody (väčšina podľa geometrického plánu č. 40/2025 zo dňa 02.06.2025, autorizačne overeného dňa 02.06.2025 a úradne overeného Okresným úradom Košice, katastrálnym odborom dňa 16.06.2025 pod č. G1-479/2025 (ďalej len „geometrický plán“)

navrhovateľovi:

PRIMUM, s.r.o., so sídlom Záhradnícka 34, 821 08 Bratislava, IČO: 35 789 646,

ktorého v konaní na základe splnomocnenia zastupuje:

Readis s.r.o., Za kalváriou 54, 080 01 Prešov, IČO: 51 654 067
(ďalej len „stavebník“, „vlastník“ alebo aj ako „navrhovateľ“).

Účel užívania stavby: inžinierska stavba – inžinierska stavba, účelová cesta a nekryté parkovisko

Pre trvalé užívanie stavby sa podľa § 82 ods. 2 stavebného zákona a § 20 vyhlášky MŽP SR č. 453/2000 Z. z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona (ďalej len „Vyhláška“) určujú tieto podmienky:

1. Vlastník stavby a jej správca sú povinní stavbu užívať na stanovený účel v súlade s dokumentáciou overenou špeciálnym stavebným úradom v stavebnom konaní, stavebným povolením a týmto kolaudačným rozhodnutím, všeobecne záväznými právnymi predpismi, technickými predpismi a slovenskými technickými normami vzťahujúcimi sa na užívanie pozemných komunikácií a sú povinní stavbu udržiavať v dobrom stavebnom a technickom stave tak, aby nevzniklo nebezpečenstvo hygienických a technických závad, závad v schodnosti a v zjazdnosti a aby nedochádzalo k jej znehodnoteniu alebo ohrozeniu jej vzhľadu.
2. Zmeny účelu užívania stavby vyžadujú rozhodnutie špeciálneho stavebného úradu.
3. Správcovstvo v zmysle § 3d cestného zákona na predmetnej stavbe bude vykonávať stavebník, ak sa nedohodne inak.

Pri podaní návrhu bol vybraný správny poplatok vo výške 1800 EUR podľa položky 62a písm. g) sadzobníka správnych poplatkov, ktorý je prílohou zákona NR SR č. 145/1995 Z. z. o správnych poplatkoch v znení neskorších predpisov, uhradený prevodom na účet mesta na základe platobného poukazu č. 345250042.

V kolaudačnom konaní boli v zákonnej lehote vznesené námietky účastníka konania, ktoré však boli vzaté následne v celom rozsahu späť.

O d ô v o d n e n i e

Stavebník podal dňa 16.04.2025 listom bez značky na tunajší špeciálny stavebný úrad návrh na vydanie kolaudačného rozhodnutia spolu s prílohami pre stavbu „Obchodné centrum Košice, Pri hati“, v skladbe stavebných objektov SO 08 Úprava existujúcich komunikácií, SO 08.2 Úpravy na obslužnej ulici Pri hati; SO 09 Areálové komunikácie a spevnené plochy. Dňom podania návrhu bolo začaté kolaudačné konanie.

Vnútro areálové komunikácie sú navrhované asfaltobetónové, v šírke 7,0 m a 6,50 m. Vytvorí sa kolmé parkovacie státa pre:

- 1) SO 01 OD Kaufland:
 - 245 miest rozmerov 2,7 m x 5,2 m,
 - 19 miest pre zamestnancov a rodičov s deťmi,
 - 12 miest rozmerov 3,5 m x 5,7 m pre imobilných,
- 2) SO 02 Nájomná jednotka A a SO 04 Nájomná jednotka B:
 - 160 miest rozmerov 2,7 m x 5,2 m,
 - 7 miest 3,5 m x 5,7 m pre imobilných,
- 3) SO 03 Mc Donlad's:
 - 52 miest rozmerov 2,5m x 5,0 m,
 - 2 miesta rozmerov 3,5 m x 5,0 m pre imobilných.

Podľa § 76 ods. 1 stavebného zákona: Dokončenú stavbu, prípadne jej časť spôsobilú na samostatné užívanie alebo tú časť stavby, na ktorej sa vykonala zmena alebo udržiavacie práce, pokiaľ tieto stavby vyžadovali stavebné povolenie, možno užívať len na základe kolaudačného rozhodnutia.

Podľa § 79 ods. 1 stavebného zákona: Kolaudačné konanie sa začína na návrh stavebníka.

Podľa § 79 ods. 2 stavebného zákona: Návrh na kolaudáciu stavby sa podáva písomne. V návrhu sa uvedie označenie a miesto stavby, terénnych úprav alebo miesto ťažobných prác, predpokladaný termín dokončenia stavby alebo terénnych úprav, alebo ťažobných prác vrátane vypratania staveniska a dokončenia úprav okolia stavby a údaj o tom, či sa bude vykonávať skúšobná prevádzka a čas jej trvania.

Špeciálny stavebný úrad rozhodnutím – stavebným povolením pod č. MK/A/2024/08258-29 zo dňa 07.02.2024, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 07.06.2024, v spojení s rozhodnutím o odvolaní Okresného úradu Košice, odbor cestnej dopravy a pozemných komunikácií pod č. OU-KE-OCDPK-2024/029155-002 z 22.05.2024 (ďalej len „stavebné povolenie“) povolil stavebný objekt SO 08 Úprava existujúcich komunikácií, SO 08.2 Úpravy na obslužnej ulici Pri hati; SO 09 Areálové komunikácie a spevnené plochy“, na pozemkoch KN-C parc. č. 3995/9, 3921/1, 3921/14, 3921/12, 3995/1, 3923/1, 3940, 4000/1, 3938, 3992, 3954, 3951, 3952, 3953, 3970/1, 3948, 3949, 3950, 3933/1, 3933/2, 3999, 3923/32, 3942, 3947, 3930, 3931, 3923/2, 3927, 3929/1, 3929/2, 3959, 3928, 3926, 3923/27, 3923/28, 3923/29, 3923/30, 3974, 3975/2, 3975/1, 3976, 3995/2, 3973, 3972, 3958, 3957/2, 3974, 4021/1 (KN-E parc. č. 10115/8, 10115/49), katastrálne územie Nové Ľahanovce a na pozemku KN-C parc. č. 3545/1 (KN-E parc. č. 10115/8, 10115/49), katastrálne územie Brody (ďalej len „stavba“).

Podľa § 77 stavebného zákona: Kolaudačné konanie vykonáva stavebný úrad, ktorý vydal stavebné povolenie alebo povolil terénne úpravy, ťažobné a im podobné alebo s nimi súvisiace práce.

Podľa § 140 stavebného zákona: Ak nie je výslovne ustanovené inak, vzťahujú sa na konanie podľa tohto zákona všeobecné predpisy o správnom konaní.

Keďže predložený návrh na vydanie kolaudačného rozhodnutia obsahoval predpísané náležitosti a prílohy v zmysle § 17 ods. 1 a ods. 2 vyhlášky, tunajší špeciálny stavebný úrad podľa § 80 stavebného zákona oznámil listom č. MK/A/2025/19510-3 zo dňa 17.07.2025

účastníkom konania, obci a dotknutým orgánom začatie kolaudačného konania a súčasne nariadil k prejednaniu návrhu ústne pojednávanie spojené s miestnym zisťovaním na deň 21.08.2025 o 10:00 hod. na mieste stavby.

Špeciálny stavebný úrad v oznámení:

- 1) upozornil účastníkov konania a dotknuté orgány, že námietky a stanoviská týkajúce sa skutočností, ktoré sa skúmajú v kolaudačnom konaní, môžu uplatniť najneskôr pri ústnom pojednávaní. Na námietky, ktoré sa netýkajú skutočností, ktoré sa skúmajú v kolaudačnom konaní, a na námietky neuplatnené najneskôr pri ústnom pojednávaní sa neprihliadne;
- 2) poučil účastníkov konania o ich práve v zmysle § 33 ods. 1 správneho poriadku navrhovať dôkazy a ich doplnenie a klásť svedkom a znalcom otázky pri ústnom pojednávaní a miestnej ohliadke;
- 3) poučil účastníkov konania o ich práve v zmysle § 33 ods. 2 správneho poriadku, aby sa pred vydaním rozhodnutia mohli vyjadriť k jeho podkladu i k spôsobu jeho zistenia, prípadne navrhnúť jeho doplnenie, pričom k tomuto úkonu špeciálny stavebný úrad určil miesto a čas.

Špeciálny stavebný úrad v zmysle § 80 ods. 2 stavebného zákona v oznámení upozornil účastníkov konania a dotknuté orgány, že námietky a stanoviská týkajúce sa skutočností, ktoré sa skúmajú v kolaudačnom konaní, môžu uplatniť najneskôr pri ústnom pojednávaní. Na námietky, ktoré sa netýkajú skutočností, ktoré sa skúmajú v kolaudačnom konaní, a na námietky neuplatnené najneskôr pri ústnom pojednávaní sa neprihliadne.

Podľa stavebníkom predloženého geometrického plánu sa stavba nachádza na pozemkoch KN-C parc. č. 3995/9, 3921/1, 3921/14, 3921/12, 3995/1, 3923/1, 3940, 4000/1, 3938, 3992, 3954, 3951, 3952, 3953, 3970/1, 3948, 3949, 3950, 3933/1, 3933/2, 3999, 3923/32, 3942, 3947, 3930, 3931, 3923/2, 3927, 3929/1, 3929/2, 3959, 3928, 3926, 3923/27, 3923/28, 3923/29, 3923/30, 3974, 3975/2, 3975/1, 3976, 3995/2, 3973, 3972, 3958, 3957/2, 3974, taktiež sa stavba nachádza na 4021/1 (KN-E parc. č. 10115/8, 10115/49), katastrálne územie Nové Ťahanovce a na pozemku KN-C parc. č. 3545/1 (KN-E parc. č. 10115/8, 10115/49), katastrálne územie Brody.

Podľa § 33 ods. 1 správneho poriadku: Účastník konania a zúčastnená osoba má právo navrhovať dôkazy a ich doplnenie a klásť svedkom a znalcom otázky pri ústnom pojednávaní a miestnej ohliadke.

Postupom podľa § 33 ods. 2 správneho poriadku účastníci konania a zúčastnené osoby boli upozornení, že v stanovenej lehote mali právo ako účastník konania alebo zúčastnená osoba vyjadriť sa k podkladu rozhodnutia i k spôsobu jeho zistenia, prípadne navrhnúť jeho doplnenie.

Navrhovaná stavba bola predmetom zisťovacieho konania podľa § 29 zákona o posudzovaní vplyvov na ŽP, výsledkom ktorého bolo rozhodnutie príslušného orgánu posudzovania vplyvov na ŽP, ako príslušného orgánu na úseku posudzovania vplyvov na životné prostredie č. OU-KE-OSZP3-2020/029029 zo dňa 09.10.2020, podľa ktorého sa navrhovaná činnosť nebude ďalej posudzovať. Dané rozhodnutie je zverejnené na webovom

sídle orgánu, ktorý ho vydal: <https://www.enviroportal.sk/sk/eia/detail/obchodne-centrum-kosice-pri-hati>.

V oznámení o začatí kolaudačného konania a nariadení ústneho pojednávania spojeného s miestnym zisťovaním špeciálny stavebný úrad požiadal podľa § 38 ods. 4 zákona NR SR č. 24/2006 Z. z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o posudzovaní vplyvov na ŽP“) príslušný orgán posudzovania vplyvov na ŽP o vydanie záväzného stanoviska ku kolaudačnému konaniu.

Okresný úrad Košice, odbor starostlivosti o životné prostredie, ako vecne a miestne príslušný orgán štátnej správy odpadového hospodárstva vydal vyjadrenie č. OU-KE-OSZP3-2025/046251 zo dňa 31.08.2025, ktorým uviedol, že nemá námietky k predloženej dokumentácii v kolaudačnom konaní.

Podľa § 3 písm. j) zákona o EIA: „Povolenie je rozhodnutie povoľujúceho orgánu vydané v povoľovacom konaní, ktoré oprávňuje navrhovateľa realizovať navrhovanú činnosť alebo zmenu povolennej navrhovanej činnosti; ak navrhovaná činnosť alebo jej zmena podlieha viacerým povoľovacím konaniam, považuje sa za povolenie, oprávňujúce navrhovateľa realizovať navrhovanú činnosť alebo zmenu povolennej navrhovanej činnosti, rozhodnutie vydané v každom z týchto povoľovacích konaní; za povolenie sa nepovažuje kolaudačné rozhodnutie, povolenie na užívanie, ani ich zmena; to neplatí, ak povolenie bolo vydané v kolaudačnom konaní, ktoré bolo spojené s konaním o zmene stavby“.

Vyplývajúc z horeuvedeného špeciálny stavebný úrad preto neurčuje podľa § 38 ods. 6 zákona o EIA podmienky z rozhodnutia vydaného v zisťovacom konaní č. OU-KE-OSZP3-2020/029029 zo dňa 09.10.2020.

Podľa § 140c ods. 2 stavebného zákona „Ak ide o také využívanie územia, stavbu alebo ich zmenu, ku ktorým vydal príslušný orgán podľa osobitného predpisu záverečné stanovisko alebo rozhodnutie vydané v zisťovacom konaní podľa osobitného predpisu, stavebný úrad zašle príslušnému orgánu elektronicky alebo písomne návrh na začatie územného konania, stavebného konania alebo kolaudačného konania, ktorý obsahuje písomné vyhodnotenie spôsobu zapracovania podmienok, určených v rozhodnutí vydanom v zisťovacom konaní alebo v záverečnom stanovisku, projektovú dokumentáciu, ak je súčasťou návrhu na začatie konania, spoločne s oznámením o začatí územného konania, stavebného konania alebo kolaudačného konania. Písomné vyhodnotenie pripomienok zabezpečuje ten, z podnetu ktorého sa začalo niektoré z konaní uvedených v prvej vete.“

Na základe horeuvedeného špeciálny stavebný úrad zaslal okresnému úradu návrh na začatie kolaudačného konania s prílohami podľa § 140c ods. 2 stavebného zákona a postupujúc podľa § 38 ods. 4 zákona o EIA, požiadal príslušný orgán posudzovania vplyvov o vydanie záväzného stanoviska ku kolaudačnému konaniu predmetnej stavby.

Okresný úrad, ako dotknutý orgán vydal ku kolaudácii predmetnej stavby záväzné stanovisko č. OU-KE-OSZP3-2025/0470003-003 zo dňa 31.07.2025, ktorým po preskúmaní predložených dokladov a odporúčaných podmienok a opatrení pre etapu prípravy, výstavby a prevádzky navrhovanej činnosti uvedených v rozhodnutí zo zisťovacieho konania č. OU-KE-OSZP3-2020/029029 zo dňa 09.10.2020 vo vzťahu k projektovej dokumentácii pre stavbu potvrdzuje ich súlad.

Mesto Košice, oddelenie dopravy a životného prostredia, referát dopravy, ako príslušný cestný správny orgán pre miestne a účelové cesty, určilo použitie trvalého dopravného značenia na predmetnej stavbe listom č. MK/A/2023/22635 zo dňa 02.11.2023.

Účastníci konania a dotknuté orgány mohli svoje námietky a stanoviská k návrhu uplatniť najneskôr na ústnom pojednávaní. V určenej lehote neboli vznesené žiadne záporné ani protichodné stanoviská dotknutých orgánov, avšak v určenej lehote boli doručené námietky účastníka konania – spoločnosť LABAŠ, s.r.o., so sídlom Textilná 1, 040 01 Košice (ako podielový spoluvlastník pozemku KN-E parc. č. 10101/1, k.ú. Nové Ľahanovce, v podiele 1/8 z celku, ktorá v registri KN-C je súčasťou pozemku parc. č. 4021/1, k.ú. Nové Ľahanovce), v mene ktorého koná konateľ Miroslav Labaš, v zastúpení splnomocnenej osoby AZARIOVÁ & RUŽBAŠÁN Law firm s.r.o., so sídlom Kmeťova 26, 040 01 Košice, IČO: 47 237 406 (ďalej len „spoločnosť LABAŠ, s.r.o.“ alebo aj ako „spoločnosť Labaš“) list značky (bez značky) zo dňa 20.08.2025, označené ako „*ÚČASTNÍK KOLAUDAČNÉHO KONANIA – OPOMENUTÝ VLASTNÍK POZEMKU*“, *Námietky voči začatému kolaudačnému konaniu účastníka konania - vlastníka pozemku, na ktorom je realizovaná stavba „Obchodné centrum Košice, Pri hati“, ku ktorému nemá stavebník právny vzťah ani súhlas s umiestnením stavby.*“

Uvedené podanie bolo špeciálnemu stavebnému úradu doručené do elektronickej schránky, zriadenej podľa zákona NR SR č. 305/2013 Z.z. o elektronickej podobe výkonu pôsobnosti orgánov verejnej moci a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o e-Governmente), v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o e-Governmente“), zaevidované dňa 21.08.2025, teda v deň ústneho pojednávania spojeného s miestnym zisťovaním, pod č. MK/A/2025/19510-8, v rámci ústneho konania spojeného s miestnym zisťovaním na mieste stavby spoločnosť LABAŠ, s.r.o. a jej zástupca pred všetkými zúčastnenými na mieste oznámil, že poukazuje v plnom rozsahu na vyjadrenie zo dňa 20.08.2025, zaevidované na špeciálnom stavebnom úrade dňa 21.08.2025, pričom okrem iného poukázal najmä na znenie uzatvorenej zmluvy medzi spoločnosťami MMBC Ksi, s.r.o. a COLAS Slovakia a.s., v ktorom sa uvádza: „Predmetné teleso je umiestnené na majetkovo-právne nevysporiadaných parcelách...“ Ostatní účastníci sa na mieste samom k prezentovaným námietkam do zápisnice nevyjadrili. Zúčastnení boli taktiež upovedomený, že došlo k zmene počtu štandardných parkovacích miest z počtu 497 miest na 484 miest, s tým, že počet parkovacích miest pre imobilné osoby ostal zachovaný. Špeciálny stavebný úrad na ústnom pojednávaní prerokoval s účastníkmi konania a dotknutými orgánmi uvedené odchýlky. K uvedenej skutočnosti (ohľadom zmeny parkovacích miest) nikto zo zúčastnených nevzniesol námietku, ani sa nijako inak nevyjadril.

Z ústneho pojednávania spojeného s miestnym zisťovaním bol vyhotovený protokol č. MK/A/2025/19510 (a fotodokumentácia), ktorý tvorí súčasť spisového materiálu predmetnej stavby so záverom konania - celkové závery o spôsobilosti stavby na uvedenie do užívania: Ohliadkou stavby bolo zistené, že: a) podmienky územného rozhodnutia boli dodržané, b) podmienky stavebného povolenia boli dodržané, c) všeobecným technickým požiadavkám na výstavbu sa vyhovel, d) stavba bola uskutočnená v súlade s projektovou dokumentáciou overenou v stavebnom konaní, e) skutočné realizovanie stavby alebo jej užívanie nebude ohrozovať verejný záujem, predovšetkým z hľadiska ochrany života a zdravia osôb, životného prostredia, bezpečnosti práce a technických zariadení. Taktiež na stavbe neboli zistené závady a nedorobky, ktoré by bránili jej užívaniu.

Z dôvodu oboznámenia prítomných s podkladmi k vydaniu rozhodnutia a ich vyjadreniami k podkladom rozhodnutia a k spôsobu ich zistenia, ako aj z dôvodu uplatnenia

zásady koncentrácie konania, keď možno vziať do úvahy len pripomienky a námietky, ktoré sa uplatnili najneskôr pri ústnom pojednávaní, tunajší úrad považoval tento postup za postup podľa ustanovenia § 33 ods. 2 správneho poriadku.

Navrhovateľ dňa 01.09.2025 prostredníctvom mailovej komunikácie doručil svoje vyjadrenie v rámci kolaudačného konania, v zmysle § 19 správneho poriadku podanie možno urobiť písomne v listinnej podobe alebo v elektronickej podobe, alebo ústne do zápisnice. Podanie vo veci samej urobené v elektronickej podobe bez autorizácie podľa osobitného predpisu o elektronickej podobe výkonu verejnej moci treba do troch pracovných dní doplniť v listinnej podobe, v elektronickej podobe autorizované podľa osobitného predpisu o elektronickej podobe výkonu verejnej moci, alebo ústne do zápisnice. Správny orgán na dodatočné doplnenie podania nevyzýva, keďže navrhovateľ dané podanie nedoplnil, špeciálny stavebný úrad naňho neprihliadal.

Spoločnosť LABAŠ, s.r.o. v zastúpení splnomocnenej osoby AZARIOVÁ & RUŽBAŠÁN Law firm s.r.o., listom zo dňa 17.09.2025 (bez značky), zaevidovanom na špeciálnom stavebnom úrade dňa 17.09.2025 označenom ako „*Spätvzatie námietok účastníka kolaudačného konania*“ zobrali svoje námietky voči začatému kolaudačnému konaniu zo dňa 20.08.2025, zaevidované na špeciálnom stavebnom úrade dňa 21.08.2025 späť v celom rozsahu a požiadali konajúci správny orgán (špeciálny stavebný úrad), aby o nich v rámci svojho rozhodnutia už nerozhodoval, resp. po ich späťvzati na nich už v rámci rozhodovania v kolaudačnom konaní neprihliadal. Špeciálny stavebný úrad sa podanou námietkou účastníka konania spoločnosti LABAŠ s.r.o. teda už nezaoberal.

Stavebný zákon priamo vo svojom normatívnom texte vymedzuje rozsah prieskumnej činnosti správneho orgánu v kolaudačnom konaní. V kolaudačnom konaní špeciálny stavebný úrad najmä skúma, či sa stavba uskutočnila podľa dokumentácie overenej stavebným úradom v stavebnom konaní a či sa dodržali zastavovacie podmienky určené územným plánom zóny alebo podmienky určené v územnom rozhodnutí a v stavebnom povolení. Ďalej skúma, či skutočné realizovanie stavby alebo jej užívanie nebude ohrozovať verejný záujem, predovšetkým z hľadiska ochrany života a zdravia osôb, životného prostredia, bezpečnosti práce a technických zariadení.

Špeciálny stavebný úrad uvádza, že kolaudačné konanie v zmysle ust. § 76 a násl. stavebného zákona, je samostatným konaním, ktorého podkladom, okrem iného, je aj jemu predchádzajúce právoplatné územné rozhodnutie a stavebné povolenie. Územné rozhodnutie, ktorým bolo povolené umiestnenie stavby, bolo vydané mestom Košice, pracoviskom Košice-Staré Mesto, ako vecne a miestne príslušným stavebným úradom I. stupňa.

Špeciálny stavebný úrad v zmysle § 80 ods. 2 stavebného zákona zároveň riadne upozornil účastníkov konania a dotknuté orgány, že námietky a stanoviská týkajúce sa skutočností, ktoré sa skúmajú v kolaudačnom konaní, môžu uplatniť najneskôr pri ústnom pojednávaní a že na námietky, ktoré sa netýkajú skutočností, ktoré sa skúmajú v kolaudačnom konaní, a na námietky neuplatnené najneskôr pri ústnom pojednávaní sa neprihliadne.

Podľa § 81 ods. 1 stavebného zákona: V kolaudačnom konaní stavebný úrad skúma, či sa stavba uskutočnila podľa dokumentácie overenej stavebným úradom v stavebnom konaní a či sa dodržali zastavovacie podmienky určené územným plánom zóny alebo podmienky určené v územnom rozhodnutí alebo v záväznom stanovisku orgánu územného plánovania podľa osobitného predpisu a v stavebnom povolení. Ďalej skúma, či skutočné realizovanie stavby

alebo jej užívanie nebude ohrozovať verejný záujem, predovšetkým z hľadiska ochrany života a zdravia osôb, životného prostredia, bezpečnosti práce a technických zariadení.

Z ústneho pojednávania spojeného s miestnym zisťovaním vyplynulo, že stavba je dokončená a uskutočnená s nepodstatnými odchýlkami oproti projektovej dokumentácii overenej tunajším špeciálnym stavebným úradom v stavebnom konaní, došlo k zmene počtu štandardných parkovacích miest z počtu 497 miest na 484 miest, s tým, že počet parkovacích miest pre imobilné osoby ostal zachovaný. Nakoľko sa skutočné realizovanie podstatne neodchyľovalo od dokumentácie overenej stavebným úradom v stavebnom konaní, špeciálny stavebný úrad na ústnom pojednávaní prerokoval s účastníkmi konania a dotknutými orgánmi uvedené odchýlky. Z kolaudačného konania je vyhotovený protokol a fotodokumentácia, ktoré tvoria súčasť spisového materiálu predmetnej stavby.

Predloženie geometrického plánu v rozsahu stavebného objektu SO 08.2 Úpravy na obslužnej ulici Pri hati. V zmysle § 17 ods. 2 písm. c) Vyhlášky č. 453/2000 MŽP, ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona k návrhu na vydanie kolaudačného rozhodnutia sa podľa potreby pripojí geometrický plán podľa predpisov o katastri nehnuteľností; tento doklad sa nedoplní, ak nedošlo k zmene vonkajšieho pôdorysného ohraničenia stavby,

Úrad geodézie, kartografie a katastra slovenskej republiky vo svojom verejne prístupnom stanovisku KO-2025/2015-355 - Stanovisko pre Katastrálnu komisiu KGK k otázkam a podnetom týkajúcich sa vyhotovovania geometrických plánov okrem iného uvádza, že geometrický plán je potrebný, ak dochádza ku zmene topologického priebehu hranice pozemku v katastrálnej mape, alebo ak vzniká, alebo sa mení topológia priebehu líniového alebo plošného vecného bremena, alebo chráneného územia. V prípadoch, ak pozemok bol už odčlenený, celočíselne určený a je evidovaný ako parcela registra „C“ a nedochádza ku zmene geometrického a polohového určenia pozemku (napr. pozemok odčlenený geometrickým plánom na odňatie z poľnohospodárskej pôdy), bolo by možné prostredníctvom meračských prác v teréne iba deklarovať overenie polohy existujúcich podrobných bodov definujúcich hranicu stavby alebo rozostavanej stavby podľa § 55a ods. 2 vyhlášky úradu č. 461/2009 Z. z., ktorou sa vykonáva katastrálny zákon v znení neskorších predpisov (ďalej len „vyhláška“). V prípade splnenia kritéria podľa § 56 ods. 6 vyhlášky je geometrické a polohové určenie nehnuteľnosti evidované s požadovanou presnosťou a v takom prípade nie je možné a ani účelné meniť súradnice podrobných bodov. Geometrický plán sa vo všeobecnosti nevyžaduje pri kolaudácii drobných stavieb, stavebných úprav a udržiavacích prác, ktoré nie sú určené na rekreáciu alebo bývanie a pri ktorých neboli vykonané zmeny ovplyvňujúce vonkajší pôdorys alebo vnútorné usporiadanie stavby.

Navrhovateľ dňa 21. 08. 2025 doručil na tunajší odbor „Žiadosť o vylúčenie odkladného účinku výkonu rozhodnutia“ zo dňa 15. 08. 2025, ktorou požiadal o vylúčenie odkladného účinku odvolania proti tomuto rozhodnutiu. Svoju žiadosť zobrať následne v plnom rozsahu listom zo dňa 09.09.2025 doručeného na tunajší odbor dňa 09.09.2025 v celom rozsahu späť. Špeciálny stavebný úrad sa týmto návrhom teda nezaoberal.

Pri vydávaní rozhodnutia tunajší špeciálny stavebný úrad vychádzal z návrhu na vydanie kolaudačného rozhodnutia a z jeho príloh tvoriacich podklad rozhodnutia.

Zo záverov z tohto konania a na základe vyššie uvedeného vyplýva, že stavba bola uskutočnená podľa projektovej dokumentácie overenej tunajším špeciálnym stavebným

úradom v stavebnom konaní s horeuvedenými prerokovanými odchýlkami. Podmienky určené v stavebnom povolení boli dodržané. Skutočné realizovanie stavby a jej užívanie nebude ohrozovať verejný záujem, predovšetkým z hľadiska ochrany života a zdravia osôb, životného prostredia, bezpečnosti práce a technických zariadení.

Na základe vyššie uvedeného, po vyhodnotení všetkých skutočností jednotlivo a v ich vzájomnej súvislosti Špeciálny stavebný úrad rozhodol tak, ako je uvedené vo výrokovvej časti tohto rozhodnutia a užívanie stavby bolo povolené tak, ako je to uvedené vo výrokovvej časti tohto rozhodnutia.

P o u č e n i e

Špeciálny stavebný úrad zverejňuje kolaudačné rozhodnutie verejnou vyhláškou podľa ust. § 61 ods. 4 stavebného zákona. Doručenie verejnou vyhláškou sa vykoná tak, že sa písomnosť vyvesí po dobu 15 dní na úradnej tabuli správneho orgánu a súčasne na webovom sídle (www.kosice.sk). Posledný deň tejto lehoty je dňom doručenia.

Špeciálny stavebný úrad zverejňuje túto písomnosť aj iným spôsobom v mieste obvyklým, t.j. na úradnej tabuli mestskej časti Košice – Ťahanovce a mestskej časti Košice – Džungla. Tento spôsob zverejnenia má však len informatívny charakter.

Podľa § 53 a § 54 správneho poriadku je možné proti tomuto rozhodnutiu podať odvolanie v lehote 15 dní odo dňa jeho oznámenia na mesto Košice – referát špeciálneho stavebného úradu pre miestne a účelové cesty, Trieda SNP 48/A, 040 11 Košice. Rozhodnutie je po vyčerpaní riadnych opravných prostriedkov preskúmateľné správnym súdom podľa ustanovení Správneho súdneho poriadku (zákon NR SR č. 162/2015 Z. z.).

Podľa § 140c ods. 8 a ods. 9 stavebného zákona proti tomuto stavebnému povoleniu, ktorému predchádzalo konanie podľa zákona EIA, má právo podať odvolanie aj ten, kto nebol účastníkom konania, ale len v rozsahu, v akom sa namieta nesúladi povolenia s obsahom rozhodnutia podľa zákona EIA. Lehota na podanie odvolania je 15 pracovných dní odo dňa zverejnenia tohto stavebného povolenia a možno ho podať na mesto Košice – špeciálny stavebný úrad pre miestne a účelové cesty, Trieda SNP 48/A, 040 11 Košice.

Ing. Jaroslav Polaček, DPA
primátor mesta Košice

Rozdeľovník

Rozhodnutie sa doručí

- účastníci konania: verejnou vyhláškou

1. PRIMUM s.r.o., Záhradnícka 34, 821 08 Bratislava – *stavebník*

2. Readis s.r.o., Za kalváriou 54, 080 01 Prešov – *splnomocnenec*
 3. Ing. Pavel Titl, PT INŽINIERING, Tr. KVP 1C, 040 23 Košice – *zodpovedný projektant*
 4. osoby, ktoré majú vlastnícke alebo iné práva k vyššie uvedeným pozemkom a stavbám na nich vrátane susediacich pozemkov a stavieb, ak ich vlastnícke alebo iné práva k týmto pozemkom a stavbám môžu byť stavebným povolením priamo dotknuté (podľa § 139 ods. 1 a ods. 2 stavebného zákona)
 5. Združenie domových samospráv, Rovniankova 14, P.O.BOX 218, 850 00 Bratislava
- dotknuté orgány:
1. Mestská časť Košice – Ťahanovce, Americká trieda 2590/15, 040 13 Košice - Ťahanovce
 2. Mesto Košice, Trieda SNP 48/A, 040 11 Košice (MMK, Odd. Útvar hlavného architekta mesta Košice, Referát infraštruktúry)
 3. Mesto Košice, Trieda SNP 48/A, 040 11 Košice (MMK, Odd. dopravy a životného prostredia, Ref. dopravy - CSO)
 4. Mesto Košice, Trieda SNP 48/A, 040 11 Košice (MMK, Odd. stavebného úradu, Ref. SÚ – pracovisko Staré Mesto)
 5. Okresný úrad Košice, odbor krízového riadenia, Komenského 52, 041 26 Košice
 6. Okresný úrad Košice, Odbor starostlivosti o ŽP, ŠVS, Komenského 52, 041 26 Košice
 7. Okresný úrad Košice, Odbor starostlivosti o ŽP, ŠSOH, Komenského 52, 041 26 Košice
 8. Okresný úrad Košice, Odbor starostlivosti o ŽP, ŠSOPaK, Komenského 52, 041 26 Košice
 9. Krajské riaditeľstvo Hasičského a záchranného zboru v Košiciach, Požiarnická 4, 040 01 Košice
 10. Okresný úrad Košice, Oddelenie ochrany prírody a vybraných zložiek, EIA, Komenského 52, 041 26 Košice
 11. Krajský pamiatkový úrad Košice, Hlavná 25, 040 01 Košice
 12. Úrad KSK, špeciálny stavebný úrad pre stavby mestských dráh, Námestie Maratónu mieru 1, 042 66 Košice
 13. Dopravný podnik mesta Košice, a.s., Bardejovská 6, 043 29 Košice
 14. Slovanet, a.s., Záhradnícka 151, 821 08 Bratislava 2
 15. SWAN KE, s.r.o., Námestie osloboditeľov 3/A, 040 01 Košice
 16. Ministerstvo dopravy SR, sekcia železničnej dopravy a dráh, odbor dráhový stavebný úrad, Námestie slobody 6, 810 05 Bratislava
 17. Východoslovenská vodárenská spoločnosť, a.s., Komenského 50, 042 48 Košice
 18. SITEL s.r.o., Zemplínska 6, 040 01 Košice
 19. ANTIK Telecom, s.r.o., Čárskeho 10, 040 01 Košice
 20. UPC BROADBAND SLOVAKIA, s.r.o., Ševčenkova 36, P.O.Box 216, 850 00 Bratislava 5
 21. Správa mestskej zelene v Košiciach, Rastislavova 79, 040 01 Košice

22. Železnice SR, generálne riaditeľstvo, odbor expertízy, Klemensova 8, 813 61 Bratislava
23. ORANGE SLOVENSKO, a.s., Metodova 8, 821 09 Bratislava (správca: MICHLOVSKÝ, spol. s r.o., Rampová 5, 040 01 Košice)
24. Slovenský vodohospodársky podnik, š.p., Povodie Hornádu, OZ Ďumbierska 14, 041 59 Košice
25. SPP-distribúcia, a.s., Mlynské nivy 44/b, 825 11 Bratislava 26
26. Východoslovenská distribučná, a.s., Mlynská 31, 042 91 Košice
27. Krajské riaditeľstvo Policajného zboru v Košiciach, Rastislavova 69, 040 01 Košice
28. Únia nevidiacich a slabozrakých Slovenska, krajské stredisko, Park obrancov mieru 1, 040 01 Košice
29. Regionálny úrad verejného zdravotníctva so sídlom v Košiciach, Ipeľská 1, 040 11 Košice
30. Mesto Košice, Trieda SNP 48/A, 040 11 Košice (MMK, Odd. dopravy a životného prostredia, Ref. životného prostredia a energetiky)
31. Slovak Telekom, a.s., Bajkalská 28, 817 62 Bratislava
32. DELTA ONLINE spol. s r.o., Pri salaši 2, 040 17 Košice

Na vedomie – (nemá účinky doručenia)

1. PRIMUM s.r.o., Záhradnícka 34, 821 08 Bratislava – *stavebník*
2. Ing. Ingrid Pachová, ENTO, spol. s r.o. Košice, Priemyselná 6, 040 01 Košice – *splnomocnenec*
3. Ing. Pavel Titl, PT INŽINIERING, Tr. KVP 1C, 040 23 Košice – *zodpovedný projektant*

Vyvesené dňa:

Visí od: do:

Zvesené dňa:

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 č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov v znení neskorších predpisov sú zverejnené na webovom sídle mesta Košice ako prevádzkovateľa (<https://www.kosice.sk/mesto/ochrana-osobnych-udajov>) a na úradnej tabuli v priestoroch prevádzkovateľa.

