

Hlavný kontrolór mesta Košice
Tr. SNP 48/A
040 11 Košice

Košice: 04.02.2026

Vec: Podnet na vykonanie kontroly zákonnosti a hospodárnosti postupu stavebného úradu Mesta Košice v konaní o povolení zmeny stavby pred dokončením – „Bytový dom, Lomnická ulica v Košiciach“, spis MK/A/2026/10416-06/I/SEL

Podávateľ: Vladimír Čuchran, Lomnická 2, 040 01 Košice,
Spoločenstvo vlastníkov bytov a nebytových priestorov – Lomnická 2, 4, 6 Košice

- <https://podhradova.webnode.sk/bytovka-lomnicka/>
- <https://podhradova.webnode.sk/l/zmena-stavby-pred-dokoncenim-01-2026/>

I. Predmet podnetu

Týmto podávam podnet na vykonanie kontroly postupu stavebného úradu Mesta Košice, ktorý podľa môjho presvedčenia koná:

- v rozpore so zákonom,
- v rozpore s internými regulatívmi mesta,
- a zároveň môže dochádzať k nehospodárnemu nakladaniu s mestským majetkom.

II. Skutkové zistenia

1. Nezákonné doručovanie účastníkom konania

Stavebný úrad doručuje oznámenia **verejnou vyhláškou**, hoci účastníci konania sú presne známi podľa listov vlastníctva. Tým porušuje § 26 správneho poriadku.

Účastníkom nebolo doručené:

- oznámenie o začatí konania,

- projektová dokumentácia,
- žiadne podklady.

Úrad pritom tvrdí, že doručenie prebehlo.

2. Nesprístupnenie projektovej dokumentácie

Účastníkom nebola sprístupnená projektová dokumentácia, čo je v rozpore s:

- § 23 správneho poriadku,
- § 33 správneho poriadku,
- § 61 stavebného zákona.

Bez dokumentácie nie je možné uplatniť procesné práva.

3. Ignorovanie regulatívu mesta Košice (60/40 %)

Regulatív mesta Košice vyžaduje:

- max. 60 % zastavanosť,
- min. 40 % zeleň.

Stavebník vlastní iba parcelu **7198/39**. Okolité pozemky sú **mestské**. V katastri nie je:

- nájomná zmluva,
- vecné bremeno,
- ani iný právny titul.

Napriek tomu stavebný úrad pokračuje v konaní, akoby regulatív bol splnený.

To môže predstavovať:

- zvýhodňovanie investora,
- nehospodárne nakladanie s mestským majetkom,
- obchádzanie regulatívov mesta.

....

Novostavba sa neposudzuje podľa toho, čo tam bolo predtým. Posudzuje sa **podľa aktuálne platných regulatívov územného plánu** – teda podľa funkčnej plochy, v ktorej sa pozemok nachádza.

„Novostavba musí spĺňať regulatívy pre danú funkčnú zónu – napr. 40 % zastavanosť, 60 % zeleň.“

Úrad nemá právo automaticky akceptovať starú zastavanosť ako „normu“. **Staré objekty sú irelevantné.** Rozhoduje **územný plán**, nie história pozemku.

V týchto lokalitách býva najčastejšie funkčná plocha:

OB – bývanie v bytových domoch

alebo

OZ – zmiešané územie obytné

Pre tieto plochy Košice štandardne používajú:

- **max. zastavanosť 30–40 %**
- **min. zeleň 40–60 %**
- **koeficient podlažných plôch (KPP)**
- **max. výška zástavby**

Presné číslo závisí od konkrétnej funkčnej plochy v územnom pláne.

Neplatí žiadne akože pravidlo „kus za kus“ Nesmie sa

Ale v praxi sa to deje, najmä keď:

- pôvodná stavba bola priemyselná / technická (ako zauhl'ovňa),
- pozemok je už „zastavaný“,
- developer tvrdí, že „už tam stavba bola, tak môžeme tiež“.

Toto je **nesprávny postup**, ktorý odporuje:

- § 37 stavebného zákona (posudzovanie podľa územného plánu),
- § 4 vyhlášky o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu (požiadavky na zeleň),
- záväznej časti Územného plánu mesta Košice.

Úrad má povinnosť posudzovať novú stavbu ako novú stavbu, nie ako „rekonštrukciu starého prístrešku“.

Novostavba musí novostavba spĺňať 40/60 % aj na pôvodne zastavanom pozemku.

Ak územný plán hovorí:

- max. 40 % zastavanosť
- min. 60 % zeleň

tak to platí **bez ohľadu na to**, či tam predtým bola:

- zauhl'ovňa,
- garáž,
- sklad,

- ruina,
- alebo nič.

Novostavba predstavuje nové posudzovanie podľa regulatívov.

Zmena stavby pred dokončením nesmie zhoršiť pomer zelene.

A tu developer navyšuje byty z 8 na 17, pridáva podzemné podlažie, mení dispozície.

To je **zásadná zmena**, ktorá má dopad na:

- dopravu,
- parkovanie,
- zeleň,
- mikroklimu,
- tienenie,
- kvalitu bývania susedov.

Úrad musí vyžadovať prepočet koeficientov:

- KZP – koeficient zastavanej plochy
- KZ – koeficient zelene
- KPP – koeficient podlažných plôch

Ak ich developer nepredložil, konanie je neúplné.

Prečo je to dôležité práve na Lomnickej?

Z dokumentov vyplýva, že:

- ide o **navýšenie bytov z 8 na 17**,
- pridanie **trojúrovňového zakladača**,
- zmena dispozícií,
- nové podzemné podlažie,
- zvýšenie intenzity využitia územia.

To už nie je „zmena detailov“, ale **zvýšenie záťaže územia**.

A práve preto je **pomer zelene a zastavanosti kľúčový**.

Stavebník musí preukázať vzťah k pozemkom zelene

Áno, ak:

- na pozemkoch, ktoré majú byť započítané ako zeleň,
- alebo na pozemkoch, ktoré majú slúžiť ako prístup, parkovanie, sadové úpravy, retenčné prvky,

- alebo na pozemkoch, ktoré majú byť súčasťou stavby (aj keď len funkčne, nie stavebne),

nemá vlastníctvo alebo iné právo (nájom, vecné bremeno, súhlas vlastníka).

Bez preukázania vzťahu k pozemku NIE JE možné:

- započítať pozemok do výpočtu zelene,
- započítať ho do zastavanosti,
- započítať ho do koeficientu podlažných plôch,
- umiestniť naň parkovanie, chodníky, prístup, dažďovú vodu, sadové úpravy,
- ani ho uvádzať v projektovej dokumentácii ako „riešené územie“.

Najdôležitejšia zásada:

Do výpočtu zelene sa môžu započítať iba pozemky, ku ktorým má stavebník preukázateľný právny vzťah.

Čo hovorí legislatíva?

Stavebný zákon – § 58 ods. 2

Stavebník musí preukázať **vlastnícke alebo iné právo k pozemku**, na ktorom sa má stavba uskutočniť **alebo ktorý je potrebný na jej užívanie**.

Zeleň je súčasťou užívania stavby.

Vyhláška o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu

Požaduje:

- minimálny podiel zelene,
- sadové úpravy,
- vegetačné plochy,
- retenčné prvky.

Tieto prvky musia byť na pozemkoch stavebníka.

Dopad na bytový dom Lomnická

Ak developer:

- navýšil počet bytov,
- zvýšil intenzitu využitia územia,
- potrebuje viac parkovania,
- potrebuje väčší podiel zelene,

tak **musí preukázať**, že všetky tieto prvky umiestňuje na pozemkoch, ku ktorým má právny vzťah.

Ak nie:

- **projekt je v rozpore so zákonom**
- **výpočet zelene je neplatný**
- **úrad nesmie stavbu povoliť**

Stavebník nepreukázal vzťah k pozemkom, ktoré uvádza ako plochy zelene.

Podľa § 58 ods. 2 stavebného zákona je to povinnosť.

Do výpočtu podielu zelene boli zahrnuté pozemky, ktoré stavebník nevlastní.

To je nezákonné. Ak je to tak.

Požadujem, aby stavebný úrad vyžiadal:

- list vlastníctva všetkých pozemkov,
- nájomné zmluvy,
- súhlasy vlastníkov,
- grafické vyznačenie pozemkov, ktoré sa započítavajú do zelene.

Bez preukázania vzťahu k pozemkom nie je možné stavbu povoliť.

4. Zásadná zmena stavby bez riadneho posúdenia

Zmena stavby pred dokončením mení stavbu v rozsahu, ktorý zodpovedá **novej stavbe**:

- počet bytov 8 → 17,
- nové podzemné podlažie,
- trojúrovňový zakladač,
- zmeny dispozícií,
- zvýšené dopravné zaťaženie.

Stavebný úrad však konanie vedie ako „zmenu pred dokončením“, čím môže obchádzať:

- posudzovanie vplyvov,
- regulatívy,
- pripomienkovanie,
- účasť verejnosti.

III. Právne a kontrolné dôvody

Podľa zákona o obecnom zriadení je hlavný kontrolór povinný preverovať:

- zákonnosť postupu orgánov mesta,
- hospodárnosť nakladania s majetkom mesta,
- dodržiavanie interných predpisov mesta,
- postupy, ktoré môžu viesť k zvýhodňovaniu konkrétnych subjektov.

V tomto prípade existuje dôvodné podozrenie na porušenie všetkých uvedených oblastí.

IV. Návrh na postup hlavného kontrolóra

Žiadam, aby hlavný kontrolór:

1. **vykonal kontrolu zákonnosti postupu stavebného úradu,**
2. **preskúmal, či nedošlo k zvýhodňovaniu stavebníka,**
3. **preskúmal, či stavebný úrad neporušil regulatív 60/40 %,**
4. **preskúmal, či stavebný úrad neumožňuje započítanie mestských pozemkov bez právneho titulu,**
5. **preskúmal, či nedošlo k nehospodárnemu nakladaniu s mestským majetkom,**
6. **preskúmal, či stavebný úrad neporušil práva účastníkov konania,**
7. **informoval ma o výsledku kontroly.**

V. Záver

Podanie smeruje k ochrane zákonnosti, verejného záujmu a majetku mesta Košice. Žiadam o riadne prešetrenie a písomné informovanie o výsledku.

04.02.2026

.....
Vladimír Čuchran, Lomnická 2, 040 01 Košice

a Spoločenstvo vlastníkov bytov a nebytových priestorov – Lomnická 2, 4, 6 Košice - predseda