

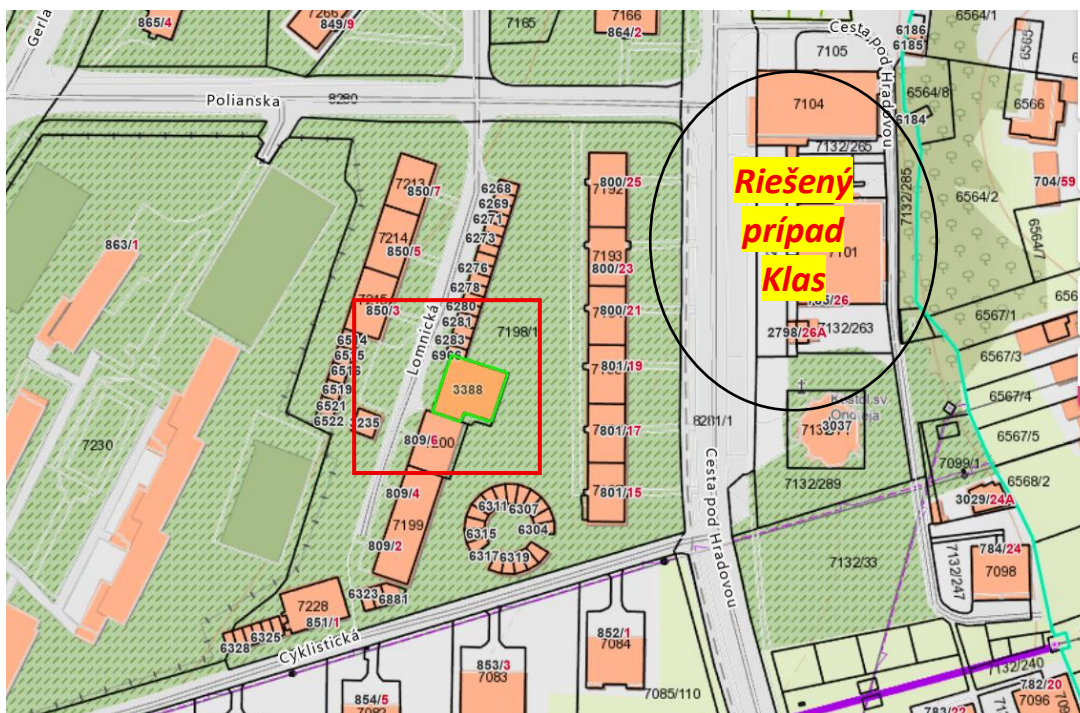
## Okresná prokuratúra Košice I Mojmírova 5 040 01 Košice

Košice: 04.02.2026

### Vec: Podnet na preskúmanie zákonnosti postupu stavebného úradu Mesta Košice v konaní o povolení zmeny stavby pred dokončením – „Bytový dom, Lomnická ulica v Košiciach“, spis. zn. 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/>



Riešený prípad Klas podaný na prokuratúru bez odpovede: Podanie cez Slovensko.sk:  
rc://sk/5507017065\_cuchran\_vladimir Prijímateľ: ico://sk/00166464 Dátum doručenia: 28.10.2025  
12:55:25 Identifikátor správy: 320fe2e2-93ee-44b9-ac2a-fefab2dbbfd

- [https://static.kosice.sk/article/AY4kA7tCmgaH0eM3Cn/26\\_10416\\_eringen\\_bd\\_lomnicka\\_zmena\\_vv.pdf?utm\\_source=copilot.com](https://static.kosice.sk/article/AY4kA7tCmgaH0eM3Cn/26_10416_eringen_bd_lomnicka_zmena_vv.pdf?utm_source=copilot.com)
- <https://zbgis.skgeodesy.sk/mapka/sk/kataster?pos=48.747402,21.246007,18>
- <https://podhradova.webnode.sk/bytovka-lomnicka/>
- <https://podhradova.webnode.sk/l/zmena-stavby-pred-dokonceni-01-2026/>

## I. Dôvod podania

Týmto podávam podnet na preskúmanie zákonnosti postupu stavebného úradu Mesta Košice, ktorý podľa môjho, nášho presvedčenia porušil viaceré ustanovenia správneho poriadku a stavebného zákona, čím zásadne zasiahol do práv účastníkov konania.

Podanie je včasné, keďže lehota nemohla začať plynúť z dôvodu nezákonného doručenia verejnou vyhláškou.“

1. Nezákonné doručovanie verejnou vyhláškou
2. Nesprístupnenie projektovej dokumentácie
3. Svojevoľné určovanie lehôt
4. Pokračovanie v konaní bez podkladov
5. Ignorovanie regulatívu 60/40 %
6. Neexistencia právneho vzťahu k pozemkom mesta

## II. Skutkové zistenia

### 1. Nezákonné doručovanie verejnou vyhláškou

Stavebný úrad doručil oznámenie o začatí konania **verejnou vyhláškou**, hoci účastníci konania sú:

- **presne známi**,
- identifikovateľní podľa listov vlastníctva,
- ich počet je **malý**,
- a úrad má ich adresy.

Tým bol porušený:

- § 26 ods. 1 správneho poriadku,
- § 59 stavebného zákona.

Verejná vyhláška je prípustná len vtedy, ak účastníci **nie sú známi** alebo ich je **veľké množstvo**, čo v tomto prípade neplatí.

### 2. Účastníkom nebolo doručené oznámenie o začatí konania

Ako účastník konania som, sme **nedostali žiadne doručenie**:

- nie poštou,
- nie elektronicky,
- nie do vlastných rúk,
- ani do elektronickej schránky.

Napriek tomu stavebný úrad tvrdí, že oznámenie bolo „doručené“.

Toto je v rozpore s:

- § 24 až § 26 správneho poriadku,
- zásadou ochrany práv účastníkov (§ 3 správneho poriadku).

### 3. Nebola sprístupnená projektová dokumentácia

Úrad účastníkom **nepredložil projekt**, ktorý je predmetom konania. Dokonca ani po predchádzajúcich žiadostiach, ani pri verejnom stretnutí. Napriek opakovaným žiadostiam mi, nám **nebola sprístupnená projektová dokumentácia**, ktorá je predmetom konania. Bez nej nie je možné podať kvalifikované námietky.

<https://podhradova.webnode.sk/1/prezenacia-investicneho-zameru-bytoveho-domu/>

Tým porušil:

- § 23 správneho poriadku (právo nahliadať do spisu),
- § 33 správneho poriadku (právo vyjadriť sa k podkladom),
- § 61 stavebného zákona (právo podať námietky).

Bez projektu nie je možné podať kvalifikované pripomienky.

### 4. Úrad si svojvoľne určil lehotu na námietky

**Úrad uviedol, že účastníci majú „7 pracovných dní“ na námietky, pričom:**

- lehota **nemôže začať plynúť**, ak nebolo doručené oznámenie,
- lehota musí byť **primeraná** a viazaná na doručenie.

Toto je svojvoľné a nezákonné.

### 5. Stavebník nepreukázal právny vzťah k pozemkom potrebným na splnenie regulatívu 60/40 %

Regulatív mesta Košice vyžaduje:

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

Stavebník vlastní iba parcelu **7198/39**. Okolité pozemky sú **mestské**. Neexistuje:

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

Napriek tomu úrad pokračuje v konaní, hoci stavebník **nesplňa základnú podmienku**.

### III. Právne posúdenie

Postup stavebného úradu je v rozpore s:

- § 3 správneho poriadku (zásada zákonnosti),
- § 23 správneho poriadku (nahliadanie do spisu),
- § 24–26 správneho poriadku (doručovanie),
- § 33 správneho poriadku (právo vyjadriť sa k podkladom),
- § 59 stavebného zákona (účastníci konania),
- § 61 stavebného zákona (práva účastníkov).

Ide o **závažné procesné chyby**, ktoré môžu mať za následok **nezákonné rozhodnutie**.

### IV. Návrh na postup prokuratúry

Žiadam(-e), aby prokuratúra:

1. **preskúmala zákonnosť postupu stavebného úradu,**
2. **uložila stavebnému úradu povinnosť riadne doručiť oznámenie účastníkom,**
3. **uložila povinnosť sprístupniť projektovú dokumentáciu,**
4. **zabezpečila, nariadila nápravu nezákonného doručovania,**
5. **preskúmala, či stavebný úrad neprekročil svoju právomoc,**
6. **preskúmala, či nedošlo k zvýhodňovaniu stavebníka (najmä pri regulatíve 60/40 %).**

### V. Záver

Podanie smeruje k ochrane zákonnosti a práv účastníkov konania. Žiadam o informovanie o výsledku vybavenia podnetu.

---

## Prehľad všetkých konaní k stavbe (územné, stavebné, zmeny)

### A) Územné konanie

- Územné rozhodnutie bolo vydané ešte pred rokom 2022 (pravdepodobne 2015).
- Následne bolo **predĺžené v roku 2017**.
- Územné rozhodnutie je základ, na ktorom bolo vydané stavebné povolenie.

### B) Pôvodné stavebné povolenie (platné)

**Číslo:** MK/A/2022/03818-28/I/SEL **Vydané:** 21.07.2022 **Právoplatné:** 02.09.2022  
**Predĺžené:** rozhodnutím MK/A/2024/19689-03/I/SEL **Právoplatné predĺženie:** 11.11.2024

#### Parametre pôvodnej stavby

- 8 bytov
- 6 nadzemných podlaží (6. NP ustúpené)
- Bez podzemného podlažia
- 18 parkovacích miest v garáži + 3 exteriérové
- Štandardné dispozičné riešenie (veľké byty nad 120 m<sup>2</sup>)

### C) Konanie o zmene stavby pred dokončením (aktuálne prebieha)

**Číslo:** MK/A/2026/10416-06/I/SEL **Začiatok konania:** 14.01.2026 **Stavebník:** ERINGEN, s.r.o.

#### Navrhované zmeny

- Zvýšenie počtu bytov z **8** → **17**
- Vybudovanie **podzemného podlažia** (kobky, technická miestnosť, zakladač)
- Zmena parkovania:
  - pôvodne: 18 garáž + 3 exteriér
  - nové: **20 miest v trojúrovňovom zakladači**, 4 v garáži mimo zakladača, 1 exteriérové pre imobilného
- Zmena dispozícií:
  - namiesto veľkých bytov nad 120 m<sup>2</sup> → menšie byty do 80 m<sup>2</sup> a 50 m<sup>2</sup>
- Zmena vnútorného usporiadania (schodisko, výťah, kobky)
- Bez zmeny dopravného napojenia a inžinierskych sietí

## 2. Porovnanie pôvodného projektu a navrhovanej zmeny

Parameter	Pôvodný projekt	Navrhovaná zmena	Zdroj
Počet bytov	8	17	
Podzemné podlažie	Nie	Áno (čiastočne zapustené)	

Parameter	Pôvodný projekt	Navrhovaná zmena	Zdroj
Parkovanie	18 garáž + 3 exteriér	<b>20 zakladač + 4 garáž + 1 exteriér</b>	
Dispozície	veľké byty 120+ m <sup>2</sup>	<b>menšie byty 50–80 m<sup>2</sup></b>	
Dopravné napojenie	bez zmeny	bez zmeny	
Výťah / schodisko	pôvodné riešenie	<b>nové centrálné riešenie</b>	

### 3. Námietky ako účastníka konania (osobitný list na stavebný úrad):

Ako vlastník nehnuteľnosti v bezprostrednom susedstve stavby uplatňujem nasledovné námietky:

#### 1. Neprimerané zvýšenie intenzity využitia územia

Zvýšenie počtu bytov z 8 na 17 predstavuje **viac ako dvojnásobné zaťaženie územia**, ktoré nebolo posudzované v pôvodnom konaní. Ide o zásadnú zmenu charakteru stavby.

#### 2. Nedostatočné kapacity parkovania a dopravné zaťaženie

Navrhovaný trojúrovňový zakladač predstavuje **zvýšenú hlučnosť, vibrácie a prevádzkové riziká**. Zvýšený počet bytov spôsobí vyššiu dopravnú záťaž na už teraz preťaženú ulicu.

#### 3. Zásah do pohody bývania a osvetlenia

Zmena dispozícií a zvýšenie počtu bytov môže viesť k:

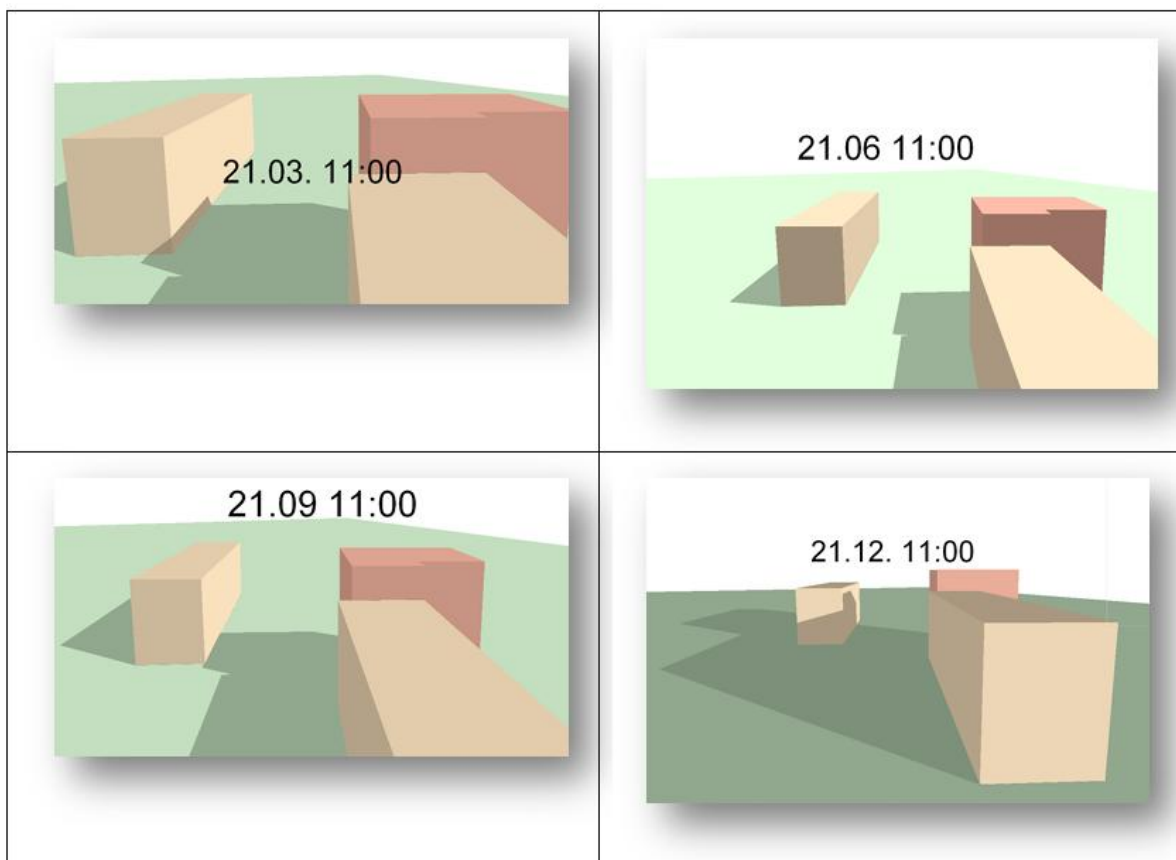
- zvýšenej frekvencii pohybu osôb,
- zhoršeniu súkromia,
- zhoršeniu denného osvetlenia okolitých bytov.

#### 4. Nedostatočné posúdenie vplyvov zmeny stavby

Zmena rozsahu stavby (nové podzemné podlažie, zakladač, nové dispozičné riešenia) si vyžaduje **nové odborné posudky**, ktoré neboli predložené.

#### 5. Požiadavka na miestne zisťovanie

Žiadam, aby stavebný úrad **nevypustil miestne zisťovanie**, keďže zmeny majú zásadný dopad na okolie a nie je možné ich posúdiť bez ohliadky, poznania rokovania s dotknutými susedmi, obyvateľmi.



*Osvetlenie, vrhanie tieňa prístavbou (hnedá) na susedný bytový dom Lomnická 3,5.7*

---

**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 zauhľovňa),
- 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:

- zauhľovňa,
- 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 nevlasťní.**

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.**

Samozrejme je potrebné sa na vec pozeráť aj v širších súvislostiach najmä s ďalšou blízkou stavbou polyfunkčného domu Klas. Čiže lokalita sa stáva jedným staveniskom s hlukom, špinou, dopravou stavebnou, dopravou obyvateľov sídliska, odstavením služieb pre obyvateľov (Klas), okupačnými právami stavebníkov, nerešpektovanie obyvateľov v úlohe bezmocného napadnutého poškodeného občana, čo sa musí brániť.

