



Číslo konania: S-PUSR-012984/2026

Číslo záznamu: Z-PUSR-077711/2026

Vybavuje/kontakt: Ing. arch. D. Maximová/+421 52 2451 124

Prešov 01. 10. 2026

VEREJNÁ VYHLÁŠKA

Krajský pamiatkový úrad Prešov podľa § 11 odsek 1 a odsek 2 písmeno d) zákona č. 49/2002 Z. z. o ochrane pamiatkového fondu v znení neskorších predpisov (ďalej len „pamiatkový zákon“) ako vecne a podľa § 9 odsek 5 pamiatkového zákona miestne príslušný správny orgán na úseku ochrany pamiatkového fondu, archeologických nálezov a archeologických nálezísk a podľa § 46 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní v znení neskorších zmien a doplnkov (ďalej aj „správny poriadok“), v zmysle § 26 správneho poriadku a v súlade s § 44 odsek 4 pamiatkového zákona vydáva toto

rozhodnutie:

Krajský pamiatkový úrad Prešov (ďalej aj „KPÚ Prešov“ alebo „správny orgán“) podľa § 32 odsek 4 v nadväznosti na § 32 odsek 2 pamiatkového zákona a v zmysle § 18 správneho poriadku začal z vlastného podnetu správne konanie oznámením o začatí konania o obnove pamiatkového objektu (ďalej aj „PO“) **Dom bytový Poľana, súp. č. 23013 vo Vysokých Tatrách-Vyšných Hágoch, na pozemku KN-C parc. č. 1522/1 v k. ú. Štrbské Pleso**, zapísaného v Ústrednom zozname pamiatkového fondu (ďalej len „ÚZPF“), v registri nehnuteľných kultúrnych pamiatok pod číslom 3871/7, ako súčasť národnej kultúrnej pamiatky (ďalej aj „NKP“) **Ústav liečebný s areálom vo Vysokých Tatrách-Vyšných Hágoch**, zapísanej v ÚZPF, v registri nehnuteľných kultúrnych pamiatok pod č. 3871/1-16, doručeným účastníkom konania - vlastníkom bytov a nebytových priestorov bytového domu formou verejnej vyhlášky dňa 09. 09. 2026, vo veci obnovy PO rozhodol, že

obnova časti PO Dom bytový Poľana, súp. č. 23013 vo Vysokých Tatrách-Vyšných Hágoch, na pozemku KN-C parc. č. 1522/1 v k. ú. Štrbské Pleso - rekonštrukcia bytov v úrovni suterénu bytového domu, s využitím pre rodinnú rekreáciu, v rozsahu zrealizovaných prác: nevhodné a nejednotné materiálové a vizuálne riešenie dverných otvorov zo spoločnej chodby do bytov č. 2, 3, 4, 6, 8, 9, 10

je z hľadiska ochrany záujmov chránených pamiatkovým zákonom

neprípustná

a

obnova časti PO Dom bytový Poľana, súp. č. 23013 vo Vysokých Tatrách-Vyšných Hágoch, na pozemku KN-C parc. č. 1522/1 v k. ú. Štrbské Pleso - rekonštrukcia bytov a spoločných priestorov v úrovni suterénu bytového domu, s využitím pre rodinnú rekreáciu, v rozsahu zrealizovaných prác:

1. dispozičné prepojenie bytov č. 4 a 5 a s tým súvisiace zamurovanie vstupného otvoru do bytu č. 5, zmena polohy/posun vstupného otvoru do bytu č. 4, vybudovanie hygienického zázemia

(so sprchou, toaletou a umývadlom) a realizácia sadrokartónovej predsteny vo vzniknutej bytovej jednotke;

2. vymedzenie hygienických priestorov (so sprchou, toaletou a umývadlom) so sadrokartónovými priečkami, s keramickým obkladom a dlažbou v bytoch č. 2, 3, 6, 8, 9, 10, 11;
3. zmena polohy/posun dverných otvorov z chodby do bytov;
4. úprava/doplnenie rozvodov elektroinštalácie (ďalej aj „ELI“), vody, kanalizácie (ďalej aj „ZTI“), ústredného kúrenia (ďalej aj „ÚK“) a výmena radiátorov v bytoch č. 2, 3, 4 a 5, 6, 8, 9, 10;
5. doplnenie rozvodov elektroinštalácie, vody, kanalizácie (napojenie nového hygienického zariadenia na existujúce odpadové potrubie cez voľne stojace mobilné/sanitárne čerpadlo) a náter radiátora v byte č. 11;
6. uloženie plávajúcich podláh a keramických dlažieb v bytoch č. 2, 3, 4 + 5, 6, 8, 9, 10, 11;
7. oprava a výmaľba interiérových omietok bytov č. 2, 3, 4 + 5, 6, 8, 9, 10, 11;
8. realizácia sadrokartónových podhládov v bytoch č. 2, 3, 4 + 5, 6, 8, 9, 10;
9. oprava stien, existujúceho opláštenia rozvodov ÚK a oprava kanalizácie v byte č. 7;

a v rozsahu plánovaných prác:

10. osadenie zariadenia hygienického priestoru a kuchynskej linky v bytoch č. 2, 3, 9, 10;
11. osadenie kuchynskej linky a koncových prvkov elektroinštalácie (svietidlá, vypínače) v bytoch č. 4 + 5 a 8;
12. osadenie zariadenia hygienického priestoru, kuchynskej linky a koncových prvkov ELI v byte č. 6
13. rekonštrukcia bytu č. 7 v rozsahu: oprava alebo výmena existujúcej výplne dverného otvoru z chodby do bytu, vybudovanie vlastného hygienického zázemia, polozenie plávajúcej podlahy v obytnej časti bytu;
14. úprava existujúcich spoločných hygienických priestorov (2 kúpeľne a 2 samostatné toalety prístupné z chodby) prináležiacich k bytom č. 1 – 6 a č. 7 – 11 a zmena spôsobu ich využitia na sklady/kočíkareň k bytom, v rozsahu: odstránenie existujúcich vaní a zaslepenie súvisiacich inštalácií, odstránenie keramického obkladu, obnova podláh, oprava stien a stropu, repasácia alebo výmena výplne dverného otvoru, náter radiátora;
15. rekonštrukcia spoločných chodbových priestorov suterénu v rozsahu výmaľby stien, úpravy podláh, riešenia podhladu pre prekrytie existujúcich inštalácií

je z hľadiska ochrany záujmov chránených pamiatkovým zákonom

prípustný

pri dodržaní týchto podmienok:

A. Požiadavky na obnovu pamiatkového objektu národnej kultúrnej pamiatky:

1. Vlastník alebo ním splnomocnený subjekt vopred oznámi KPÚ Prešov, pracovisko Poprad (Sobotské námestie 1735/16, 058 01 Poprad; podatelna.pp@pamiatky.gov.sk) začiatok a predpokladaný koniec obnovy PO NKP.
2. Vplyvom zrealizovaných a plánovaných prác, ani pri užívaní dotknutých častí PO (najmä ich hygienických priestorov) nesmie dôjsť k zhoršeniu vlhkostných pomerov a/alebo inému poškodeniu alebo zničeniu nosných konštrukcií, povrchov, resp. akýchkoľvek prvkov a detailov, ktoré sú predmetom ochrany (napr. kabrinový obklad fasád, povrchové úpravy a konštrukcie schodiskových priestorov).
3. Spôsob odvetrania hygienických priestorov bytov č. 2 – 11 vlastníci alebo nimi splnomocnený subjekt vopred prerokujú s odborným zamestnancom z KPÚ Prešov, pracovisko Poprad.
4. Nové výplne zo spoločnej chodby do bytov č. 2 – 6 a č. 8 - 10 realizovať materiálovo a vzhľadovo jednotné, hladké so svetlou povrchovou úpravou v odtieni primárnych výplní otvorov osadených v kovovej zárubni (podľa vzoru dverí bytu č. 11). Presný typ a odtieň výplne vlastník vopred prerokuje s odborným zamestnancom z KPÚ Prešov, pracovisko Poprad.

5. Vymedzenie hygienického priestoru v byte č. 7 realizovať reverzibilnými konštrukciami pri dodržaní ostatných podmienok tohto rozhodnutia. Existujúce vstupné dvere z chodby do bytu č. 7 obnoviť čistením, tmelením a obnovou náteru alebo je prípustné realizovať ich výmenu za novú 1-krídlovú plnú výplň s hladkou povrchovou úpravou zjednotenou s výplňami dverných otvorov ostatných bytov suterénu PO (napr. podľa vzoru výplne dverí do bytu č. 11) .
6. Pri úprave existujúcich spoločných hygienických priestorov (2 kúpeľne a 2 samostatné toalety prístupné z chodby) zachovať existujúce výplne dverných otvorov, vrátane kovových zárubní a pôvodných nerezových kľučiek piškótového tvaru a štítkov.
7. Obnovu výplní dverných otvorov (krídla, zárubne) spoločných hygienických priestorov a bytu č. 11 realizovať v potrebnom rozsahu čistením, tmelením, nahradením poškodených častí a matným náterom, ktorého presný odtieň vlastník alebo iný splnomocnený subjekt vopred prerokuje s odborným zamestnancom z KPÚ Prešov, pracovisko Poprad, na základe ním predloženej vzorkovnice.
8. Aspoň v časti hygienických priestorov (napr. v priestore toaliet) odporúčame zachovať primárny keramický obklad a dlažbu s detailom soklového nábehu.
9. Pri výmalbe hygienických/skladových priestorov a spoločných chodbových priestorov suterénu preferovať použitie bieleho náteru. Uplatnenie umývateľného náteru v soklovej časti priestorov je prípustné. Iné farebné riešenia vlastník/iný splnomocnený subjekt vopred prerokuje s odborným zamestnancom z KPÚ Prešov, pracovisko Poprad, na základe ním predloženej vzorkovnice.
10. Pri rekonštrukcii spoločných chodbových priestorov suterénu v maximálnej možnej miere zachovať primárnu keramickú dlažbu a čierny keramický soklík zachované v ucelených plochách, a v pôvodnom rozsahu zachovať existujúce sklobetónové výplne.
11. V časti chodbových priestorov bez keramickej dlažby je prípustné uplatniť novodobú povrchovú úpravu vo farebnosti prispôsobenej existujúcej keramickej dlažbe alebo farebne neutrálnej, s použitím keramickej dlažby menšieho formátu alebo liatej terazzovej alebo inej cementovej podlahy alebo povlakovej podlahovej krytiny. Presný typ a odtieň podlahoviny vlastník/iný splnomocnený subjekt vopred prerokuje s odborným zamestnancom z KPÚ Prešov, pracovisko Poprad, na základe ním predloženej vzorky/vzorkovnice podlahoviny.
12. Plánované optické prekrytie inštalácií pod stropom chodieb realizovať v s použitím ľahkých reverzibilných konštrukcií v bielej alebo neutrálnej farebnosti.

B. Požiadavky na obsah a rozsah prípravnej a projektovej dokumentácie:

1. V zmysle § 32 odsek 15 pamiatkového zákona, zrealizované zmeny dispozície (vytvorenie hygienických priestorov, spojenie bytov č. 4 a 5 do jednej bytovej jednotky, posun dverných otvorov z chodby do bytov) a súvisiace úpravy ZTI, ELI, ÚK v riešených bytoch PO zdokumentovať formou kompletnej dokumentácie skutočnej realizovanej obnovy, resp. skutkového stavu a odovzdať bezplatne jedno jej vyhotovenie KPÚ Prešov.
2. Plánovanú úpravu existujúcich spoločných hygienických priestorov (2 kúpeľne a 2 samostatné toalety prístupné z chodby) prináležiacich k bytom č. 1 – 6 a č. 7 – 11 a zmenu spôsobu ich využitia a rekonštrukciu spoločných chodbových priestorov suterénu je prípustné realizovať len na základe odsúhlasenej projektovej dokumentácie obnovy.
3. Plánovanú rekonštrukciu bytu č. 7 je prípustné realizovať len na základe odsúhlasenej projektovej dokumentácie obnovy, z ktorej bude zrejmá poloha a riešenie plánovaného hygienického zariadenia, vrátane úpravy súvisiacich inštalácií ELI, ZTI, ÚK, spôsob vetrania a ďalšie plánované plošné a priestorové zmeny bytu.
4. Projektovú dokumentáciu obnovy, podľa § 32 odsek 8 pamiatkového zákona, môže spracovať len fyzická osoba oprávnená na projektovú činnosť zákonom č. 138/1992 Z. z. o autorizovaných architektoch a autorizovaných stavebných inžinieroch v znení zákona č. 236/2000 Z. z.
5. Projektovú dokumentáciu obnovy a každú jej zmenu je vlastník povinný, v zmysle § 32 odsek 9 pamiatkového zákona, v priebehu spracovania prerokovať s Krajským pamiatkovým úradom Prešov.

6. Požadovanú projektovú dokumentáciu obnovy, v zmysle § 32 odsek 10 pamiatkového zákona, predloží vlastník Krajskému pamiatkovému úradu Prešov, ktorý o každej projektovej dokumentácii vydá osobitné záväzné stanovisko.
7. Podľa § 32 odsek 15 pamiatkového zákona je vlastník povinný jedno vyhotovenie kompletnej dokumentácie skutočne vykonanej obnovy odovzdať bezplatne najneskôr do 15 dní od skončenia prác KPÚ Prešov.

C. Vykonanie nevyhnutných výskumných prác:

Ak v priebehu obnovy dôjde k odkrytiu nepredpokladaného nálezu (veci pamiatkovej hodnoty), podľa § 32 odsek 14 pamiatkového zákona, ten, kto práce vykonáva, je povinný ohlásiť nález Krajskému pamiatkovému úradu Prešov a až do vydania rozhodnutia Krajského pamiatkového úradu Prešov zastaviť tie práce, ktoré ohrozujú nález alebo nálezovú situáciu.

Každú zmenu oproti alebo nad rámec tohto rozhodnutia je nutné prerokovať a odsúhlasiť správnym orgánom, ktorý ho vydal, t. j. Krajským pamiatkovým úradom Prešov.

Štátny pamiatkový dohľad v priebehu obnovy PO národnej kultúrnej pamiatky, podľa § 32 odsek 13 pamiatkového zákona, vykonáva Krajský pamiatkový úrad Prešov.

V súlade s ustanovením § 44a pamiatkového zákona toto rozhodnutie po uplynutí troch rokov odo dňa nadobudnutia právoplatnosti stráca platnosť, ak v tejto lehote nebol vykonaný úkon, na ktorý sa vzťahuje.

Toto rozhodnutie nenahrádza záväzné stanovisko KPÚ Prešov pre nasledujúce konanie podľa platného stavebného zákona.

Odôvodnenie:

Na základe doručeného upozornenia na realizáciu stavebných prác v suterénnych priestoroch PO a v súlade s § 11 odsek 2 písmeno a) pamiatkového zákona KPÚ Prešov, pracovisko Poprad vykonal dňa 31. 07. 2026 štátny pamiatkový dohľad v suterénnych priestoroch PO Dom bytový Poľana, súp. č. 23013 vo Vysokých Tatrách-Vyšných Hágoch, na pozemku KN-C parc. č. 1522/1 v k. ú. Štrbské Pleso, v areáli Ústavu liečebného (Národný ústav tuberkulózy, pľúcnych chorôb a hrudníkovej chirurgie, ďalej len „NÚTPCHaHCH“) vo Vysokých Tatrách-Vyšných Hágoch, pri ktorom zistil realizáciu obnovy PO bez právoplatného rozhodnutia KPÚ Prešov o zámere obnovy NKP, v zmysle § 32 odsek 4 pamiatkového zákona, v nadväznosti na § 32 odsek 2 pamiatkového zákona. Rozsah realizovaných a plánovaných prác je uvedený v zápisnici zo štátneho pamiatkového dohľadu zo dňa 31. 07. 2026, č. záznamu Z-PUSR-060407/2026, tiež v samostatných vyjadreniach vlastníkov bytov zo dňa 31. 07. 2026, doplnených a spresnených e-mailovou poštou dňa 12. 08. 2026 a dňa 21. 08. 2026 vlastníkami bytov č. 4 + 5 a 11. Súčasťou záznamu je aj vyjadrenie stavebného úradu mesta Vysoké Tatry. Informácie o stave bytov v čase odpredaja (t. z. pred realizáciou úprav bytov) poskytol predchádzajúci vlastník/správca bytov, NÚTPCHaHCH vo Vyšných Hágoch dňa 31. 07. 2026. Podľa ním poskytnutých podkladov, kupujúci v zmluve vzali na vedomie „že akékoľvek stavebné úpravy v prevádzanom nehnuteľnom majetku štátu podliehajú predchádzajúcemu písomnému súhlasu spoločenstva vlastníkov bytov a nebytových priestorov v OD Poľana a zároveň potvrdzujú, že sú si vedomí osobitných postupov z hľadiska ochrany Národnej kultúrnej pamiatky“. Vlastníci bytu č. 7 sa ospravedlnili z neúčasti na štátnom pamiatkovom dohľade a zaslali KPÚ Prešov písomné vyjadrenie so špecifikáciou realizovaných a plánovaných prác e-mailovou poštou dňa 05. 08. 2026. Dňa 12. 08. 2026 bola na vedomie KPÚ Prešov doručená „*Žiadosť o vykonanie štátneho stavebného dohľadu – postúpenie podnetu*“ (č. MSUVT-1405/2026/9342-02 zo dňa 10. 08. 2026) spracovaná stavebným úradom mesta Vysoké Tatry, v súlade s ustanoveniami zákona č. 25/2025 Z. z. (Stavebný zákon) adresovaná Regionálnemu úradu pre územné plánovanie a výstavbu Prešov.

KPÚ Prešov overil všeobecne prístupné údaje o vlastníctve predmetného PO NKP na webovom sídle Ústavu geodézie a kartografie Slovenskej republiky (Katastrálny portál) podľa listu vlastníctva č. 269 v k. ú. Štrbské Pleso a zistil, že bytový dom je rozdelený na bytové jednotky (57) vo vlastníctve viacerých fyzických osôb a NÚTPCHaHCH s podielmi na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na

príslušenstve a so spoluvlastníckym podielom na pozemku (KN-C parc. č. 1522/1 v k. ú. Štrbské Pleso), na ktorom sa dom nachádza.

Na základe zistených skutočností a v súlade s ustanovením § 32 odsek 2 pamiatkového zákona, KPÚ Prešov začal z vlastného podnetu správne konanie o obnove vydaním oznámenia o začatí konania o obnove v predmetnej veci (vzhľadom na okruh účastníkov konania) formou verejnej vyhlášky (č. Z-PUSR-066615/2026 zo dňa 25. 08. 2026), účastníkom konania doručenom dňa 09. 09. 2026, v ktorom ich zároveň vyzval na zastavenie stavebných prác na obnove PO NKP do času vydania rozhodnutia o zámere obnovy v predmetnej veci.

Bytový dom Poľana, je jedným z trojice bytových domov situovaných v juhovýchodnej časti areálu Ústavu liečebného vo Vysokých Tatrách-Vyšných Hágoch (pôvodne Masarykovo sanatórium dnes NÚTPCHAHC), vybudovaného na základe víťaznej architektonickej štúdie autorského tímu architektov F. A. Libru, J. Kana a lekára S. Basaša. S výstavbou bytového domu Poľana, pôvodne určeného pre zriadencov a ošetrovatelky, sa začalo v 2. fáze výstavby areálu liečebne v rokoch 1935 – 1937 a dokončený bol spolu s bytovým domom pre úradníkov (Limba) v roku 1939. Bytové domy pôvodne slúžili pre ubytovanie personálu liečebne, ústav však postupne odpredal väčšinu bytov do súkromného vlastníctva obyvateľom domov a ponechal si len časť bytov. Bytový dom Poľana na pôdoryse obdĺžnika, pozdĺžnou osou orientovaný s malou odchýlkou v smere západ – východ je 4-podlažný, so zvýšeným suterénom. Exteriér stavby je nositeľom typických znakov funkcionalistickej architektúry s kompaktnou hmotou na pôdoryse písmena „U“ s krátkymi bočnými krídlami, s hladkými fasádami s rastrom pravouhlých okenných otvorov a lódií, povrchovo upravenými omietkou a v soklovej časti keramickým obkladom (kabrincom). Bytový dom obsahuje viacero bytových jednotiek prístupných 3 vstupnými otvormi. Dva vstupy umiestnené na okrajoch južnej fasády sprístupňujú schodiská k veľkorysejším bytom v krídlach na východnej a západnej strane domu. Vstup v strede severnej fasády sprístupňuje jednoduchšie byty hlavného krídla budované bez vlastného hygienického zázemia. Hygienické zázemie pre byty bolo primárne riešené v spoločných priestoroch s toaletami a sprchami/vaňami prístupnými zo spoločnej chodby domu. V interiéri domu sú autenticky zachované detaily a materiálové riešenie schodiskových priestorov a chodieb, vrátane pôvodných dverí z chodby do bytov so svetlým olejovým náterom, osadených v oceľových zárubniach.

Predmetný PO je nositeľom hodnoty urbanistickej, architektonickej a predmetom ochrany je teda: pôdorysný tvar a rozsah, objemová skladba, plochá strecha a podlažnosť objektu; osovosť fasád, tvar a rozmery okenných a dverných otvorov; kruhové okno pri vstupe na severnej fasáde; prvok otvorených lódií na južnej fasáde, prvok otvorených balkónov na východnej a západnej fasáde; prvok francúzskych okien na vnútorných fasádach bočných krídel; členenie presklenných plôch osvetľujúcich krajné schodiská; povrchová úprava fasád jednoduchou hladkou omietkou a tmavohnedým keramickým obkladom sokla (v rozsahu suterénu); architektonické riešenie spoločných priestorov zádveria, schodiska a schodiskových podest (terazzová úprava podláh, dvojkrídlová drevená presklenná výplň zádveria s madlom, čierny keramický obklad stien a sokla), plné dverné výplne bytov s bielymi nátermi a detailmi; architektonické riešenie schodísk domu s tarazzovou úpravou schodiskových stupňov, s jednoduchým kovovým zábradlím a dreveným hmatadlom.

Dotknuté byty č. 2 – 11 a súvisiace priestory sa nachádzajú v suteréne bytového domu, s prístupom cez spoločné vstupné (vchod 1 a vchod 2), schodiskové a chodbový priestor. Jedná sa o atypické byty pozostávajúce z 1 priestoru bez lodžie alebo balkóna, prístupné priamo z chodby 1-krídlovým vstupným otvorom a presvetlené okenným otvorom/otvormi s novodobou plastovou výplňou. Pred odpredajom mali byty PVC podlahy, povrchy stien a stropov upravené vápenno-cementovou omietkou, 1 umývadlo, za ktorým bol keramický obklad. Výplne dverí boli zväčša plné, dnu (do bytov) otváracé (pôvodné, aj z rekonštrukcie v 2. pol. 20. stor.) v plechových zárubniach, byt č. 7 má drevenú rámovú, sčasti presklenú výplň. V bytoch bola svetelná podomietková elektroinštalácia (rozdávzač s poistkami umiestnený pri dverách bytu); vykurovacie teleso liatinové rebrové s termoregulačnou hlaviceou a meračom tepla (pod okenným otvorom, napojené zo spoločnej kotolne domu); príprava TÚV z centrálneho zdroja; vnútorné rozvody vody z oceľových pozinkovaných rúr, kanalizácia pôvodná. Pod stropom obytných priestorov aj chodieb sú trasované rozvody vnútorných technických inštalácií (najmä ÚK, voda, kanalizácia). K bytom č. 1 - 6 prislúchajú v rámci spoločných častí samostatné hygienické

priestory (k jednému bytu patrí spoluvlastnícky podiel 1/5 z týchto priestorov) prístupné zo spoločnej chodby: kúpeľňa (s vaňou, umývadlom, keramickým obkladom, 1 oknom s novodobou plastovou výplňou) a samostatný priestor toalety (s 1 okenným otvorom s novodobou plastovou výplňou) v severovýchodnej časti suterénu a také isté priestory v juhozápadnej časti suterénu prislúchajú k bytom č. 7 – 11. Spoločné chodbové priestory sú v rozšírených častiach dláždené keramickou dlažbou malého formátu (10 x 10 cm) s keramickým soklíkom čiernej farby a v ostatných častiach pokryté novodobou PVC podlahovou krytinou. Povrchy stien a stropov sú omietané s náterom, v soklovej časti olejovým v rôznych farbách. Pod stropom sa nachádzajú technické inštalácie (najmä ÚK, ZTI).

KPÚ Prešov, na základe miestnej obhliadky, po preskúmaní a prerokovaní zrealizovaného a plánovaného rozsahu obnovy a pri zohľadnení pamiatkových hodnôt a predmetu pamiatkovej ochrany dotknutého PO, vo výroku tohto rozhodnutia špecifikoval rozsah prác, ktoré nie sú v súlade s požiadavkami pamiatkovej ochrany a rozsah realizovaných a plánovaných prác, ktoré sú z pohľadu pamiatkovej ochrany prípustné a stanovil podmienky, ktoré je potrebné dodržať pri príprave a realizácii obnovy dotknutých častí PO. Podmienky tohto rozhodnutia boli stanovené s ohľadom na zachovanie a adekvátnu prezentáciu vyššie uvedených pamiatkových hodnôt a v rozsahu predmetu pamiatkovej ochrany predmetného PO NKP. Podmienky prerokovania detailov nových konštrukcií boli dané z dôvodu zosúladenia požiadaviek vlastníkov dotknutých častí PO a požiadaviek pamiatkovej ochrany.

Z pohľadu pamiatkovej ochrany nie je akceptovateľné nejednotné materiálové a vizuálne riešenie dverných otvorov do bytov č. 1 - 6 a 8 - 10 osadených podľa individuálneho rozhodnutia vlastníkov jednotlivých bytov. Tieto je potrebné riešiť jednotne s použitím plných, hladkých dverných výplní so svetlou povrchovou úpravou v odtieni primárnych výplní otvorov osadených v kovovej zárubni (napr. podľa vzoru výplne do bytu č. 11). Presný typ a odtieň výplní bude dohodnutý na základe prerokovania medzi vlastníkom/vlastníkmi a odborným zamestnancom z KPÚ Prešov, pracovisko Poprad.

Zrealizované zmeny (najmä dispozičné úpravy: zmena polohy dverných otvorov, prepojenie priestorov, vybudovanie nových hygienických buniek, umiestnenie pohľadov) požaduje KPÚ Prešov zdokumentovať formou projektovej dokumentácie skutočného vyhotovenia a pre overenie správnosti a bezpečnosti zrealizovaných stavebných úprav dotknutých priestorov PO sú dané požiadavky na spracovanie a predloženie vyššie uvedených posudkov (statický posudok a posudok revízného technika). V záujme koncepčného a jednotného riešenia zmeny spôsobu využitia, úpravy a rekonštrukcie spoločných priestorov (hygienických/skladových priestorov a chodieb) je tento zámer podmienený spracovaním projektovej dokumentácie obnovy, ktorú je potrebné v priebehu spracovania s KPÚ Prešov prerokovať.

V súlade s § 32 odsek 4 pamiatkového zákona KPÚ Prešov ukladá vlastníkom dotknutých častí PO NKP povinnosť oznámiť vopred začiatok obnovy a predpokladaný koniec obnovy.

V súlade s ustanovením § 33 správneho poriadku má účastník konania a zúčastnené osoby právo navrhnúť dôkazy a ich doplnenie. Správny orgán dal účastníkom konania možnosť, aby sa pred vydaním rozhodnutia vyjadrili k jeho podkladu i k spôsobu jeho zistenia, prípadne navrhli jeho doplnenie. Vlastníci dotknutých častí PO sa vyjadrili pri ústnom pojednávaní dňa 31. 07. 2026 a e-mailovou poštou doplnili a spresnili informácie vlastníci bytov č. 4 + 5 a 11. Na základe oznámenia o začatí konania bolo KPÚ Prešov doručené dňa 07. 09. 2026 vyjadrenie vlastníkov bytov č. 4 + 5 s doplnením a spresnením niektorých skutkových, časových a majetkovoprávných okolností uvedených v zázname č. Z-PUSR-060407/2026 zo dňa 31. 07. 2026. Vo vyjadrení k bytu č. 5 uviedli, že k jeho prevodu do ich vlastníctva došlo už v septembri roku 2024 (údaj aj v LV č. 269) a stavebné úpravy v interiéri bytu boli začaté približne na prelome rokov 2024 a 2025 (asi v januári 2025). V prípade bytu č. 4 uviedli, že stavebné úpravy v interiéri bytu (práce na podlahe, maliarske práce) boli začaté už predchádzajúcim vlastníkom v prvom štvrtroku 2025 (asi v marci) a k jeho prevodu do ich vlastníctva došlo v auguste roku 2025. V priebehu konania bola KPÚ Prešov doručená námietka účastníka konania – vlastníka bytu v bytovom dome s podielom na spoločných priestoroch, aj v jeho suterénne, ktorá sa týkala zmeny spôsobu otvárania nových výplní dverných otvorov zo spoločnej chodby do bytov suterénu, vymenených bez rozhodnutia KPÚ Prešov. V námietke sa uvádza, že nové dvere sú nevhodne osadené z dôvodu ich otvárania smerom do spoločnej chodby širokej len 135 cm (pôvodné dvere sa otvárali do vnútra bytov),

ktorá je spoločným priestorom bytového domu a pri náhlom otvorení dverí bývajúcim, ktorý pôjde von z izby, môže dôjsť k zasiahnutiu prechádzajúceho po chodbe a tým k úrazu s trvalými následkami.

Predmetná námietka bude predmetom prerokovania v rámci požadovanej projektovej dokumentácie obnovy PO a odporúčame jej uplatnenie v konaní v zmysle platného stavebného zákona.

Pri posudzovaní predmetného zámeru vychádzal správny orgán z poznania a posúdenia existujúceho stavu pamiatkového objektu, z Aktualizačného listu predmetného pamiatkového objektu NKP spracovaného Pamiatkovým úradom Slovenskej republiky v roku 2014, s vyššie uvedených podkladov a informácií od účastníkov konania.

Nakoľko je v správnom konaní väčší počet účastníkov konania, správny orgán toto rozhodnutie doručuje účastníkom konania verejnou vyhláškou v zmysle § 44 odsek 4 pamiatkového zákona a § 26 správneho poriadku a musí byť vyvesené na úradnej tabuli KPÚ Prešov, na webovom sídle úradu (<http://www.pamiatky.sk/sk/page/uradna-tabula>), na úradnej tabuli obce a na centrálnej úradnej elektronickej tabuli na portáli www.slovensko.sk, v časti „elektronická úradná tabuľa“ po dobu 15 dní. Posledný deň tejto lehoty je dňom doručenia.

Vzhľadom na vyššie uvedené rozhodol správny orgán tak, ako je uvedené vo výroku tohto rozhodnutia.

Poučenie:

Proti tomuto rozhodnutiu sa môže účastník konania v súlade s ustanovením § 53 a § 54 správneho poriadku odvolať na správnom orgáne, ktorý rozhodnutie vydal, t. j. na Krajskom pamiatkovom úrade Prešov, Hlavná 115, 080 01 Prešov, v lehote 15 dní odo dňa jeho doručenia.

Toto rozhodnutie je po vyčerpaní riadnych opravných prostriedkov preskúmateľné súdom.

Mgr. Marián Uličný, PhD.
riaditeľ
Krajského pamiatkového úradu Prešov

Doručuje sa

Verejnou vyhláškou v zmysle § 26 správneho poriadku účastníkom konania, ktorí majú vlastnícke alebo iné práva k dotknutým nehnuteľnostiam, ak ich práva, právom chránené záujmy alebo povinnosti k týmto nehnuteľnostiam môžu byť v tomto konaní priamo dotknuté

Na vedomie

Spoločenstvo vlastníkov bytov a nebytových priestorov Poľana, Vyšné Hágy 13, Vysoké Tatry, 059 84 Vyšné Hágy, IČO: 37943201

Národný ústav tuberkulózy, pľúcnych chorôb a hrudníkovej chirurgie Vyšné Hágy, Vysoké Tatry, 059 84 Vyšné Hágy 1, IČO: 00227811

Mesto Vysoké Tatry, stavebný úrad, Starý Smokovec 1, Vysoké Tatry, 062 01 Starý Smokovec 5, IČO:00326585

Krajský pamiatkový úrad Prešov, na založenie do spisu

Toto oznámenie musí byť vyvesené na úradnej tabuli po dobu 15 dní. Pätnásty deň vyvesenia verejnej vyhlášky je dňom doručenia.

Vyvesené dňa

Zvesené dňa