

Všeobecná agenda

Všeobecná agenda

Predmet

Odvolaie voči Rozhodnutiu MK/
A/2026/14216-11/ I /BUN

Text

Doručené do elektronickej schránky
zriadenej podľa zákona o e-Governance

MESTO KOŠICE	
PRACOVNÍKO:	<i>Flora Músko</i>
Dátum 11-09-2026	
Elektronické číslo:	Číslo spisu:
<i>Mk/A/26/14216-11</i>	<i>55</i>
Prílohy/osty:	Výbavuje: <i>BUN</i>

Spoločenstvo vlastníkov bytov a nebytových priestorov MUH, so sídlom Mäsiarska 23, Košice, IČO: 35564300, zastúpené predsedom Ing. arch. Petrom Serfözöm, týmto podáva odvolanie proti rozhodnutiu Mesta Košice č. MK/A/2026/14216-11/I/BUN zo dňa 12.08.2026, ktorým bola dodatočne povolená stavba „Nebytový priestor 9 – zmena účelu“, Hlavná 64 v Košiciach.

Spoločenstvo podáva odvolanie z dôvodu, že napadnuté rozhodnutie sa priamo dotýka správy, ochrany, údržby a obnovy spoločných častí a spoločných zariadení domu, ktoré spoločenstvo zo zákona spravuje. Spoločenstvo je právnickou osobou založenou na správu bytového domu a spravuje spoločné časti domu, spoločné zariadenia domu, nebytové priestory v spoluvlastníctve vlastníkov, príslušenstvo a príslušený pozemok. Zabezpečuje tiež dodávku vody a odvádzanie odpadových vôd. Stavebný úrad spoločenstvu opakovane oznámil, že nie je účastníkom konania a že každý vlastník môže uplatňovať iba ochranu svojich individuálnych práv. Takýto prístup však nezohľadňuje, že predmetom dodatočného povolenia sú zásahy do konštrukcií a technických zariadení, ktoré môžu mať charakter spoločných častí a spoločných zariadení domu a ktorých správu zabezpečuje práve spoločenstvo. Otázku účasti spoločenstva nemožno odmietnuť iba všeobecným konštatovaním. Musí byť posúdené, či môžu byť práva alebo právom chránené záujmy spoločenstva rozhodnutím priamo dotknuté. Postavenie osoby ako účastníka konania je povinný skúmať aj odvolací orgán.

Napadnutým rozhodnutím boli dodatočne povolené práce zahŕňajúce vytváranie otvorov a ník v stenách, statické zabezpečenie klenieb a klenbových oblúkov, injekčná základového muriva, sanáciu trhlín, domurovanie chýbajúceho muriva, sondážne práce a realizáciu nových rozvodov napájaných na

existujúce prípojky. Stavebný úrad napriek tomuto rozsahu prác nepreskúmal vlastnícky režim dotknutých konštrukcií a zariadení a nevyžadoval preukázanie právneho titulu stavebníka na zásahy do spoločného majetku. Spoločnými časťami domu sú najmä základy, obvodové múry, priečelia, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie a zvislé nosné konštrukcie. Medzi spoločné zariadenia patria najmä vodovodné a kanalizačné prípojky. Správa týchto častí a zariadení patrí do zákonného predmetu činnosti spoločenstva. Stavebný úrad preto nemohol otázku právneho titulu uzavrieť len konštatovaním, že zásah nemení rozsah spoločných častí alebo veľkosť spoluvlastníckych podielov. Predmetom námietky nebolo pričlenenie spoločnej časti k nebytovému priestoru, ale samotné oprávnenie jedného vlastníka stavebne zasahovať do konštrukcií a zariadení v podielovom spoluvlastníctve ostatných vlastníkov. Pri zásahoch do spoločných častí domu musia mať vlastníci možnosť rozhodnúť zákonom ustanoveným spôsobom a uplatniť požiadavky na rozsah zásahu, spôsob realizácie, statické zabezpečenie, kontrolu vykonaných prác a zodpovednosť za prípadné škody. Tým, že stavebný úrad nevyžadoval preukázanie rozhodnutia vlastníkov ani iného právneho titulu, bola vlastníkom fakticky odňatá možnosť podieľať sa na rozhodovaní o zásahoch do spoločného majetku, ktorého údržbu a opravy budú následne povinní financovať. Stavebný úrad bol už mimo predmetného konania a následne aj v jeho priebehu oboznámený s odbornými statickými podkladmi, podľa ktorých sa zásahy do nosných konštrukcií predmetného domu musia posudzovať z hľadiska ich vplyvu na stavbu ako celok. Na potrebu takéhoto postupu bol upozornený aj prostredníctvom Krajského pamiatkového úradu. Napriek tomu nebolo preukázané, že statické posúdenie predložené stavebníkom hodnotí vplyvy povoľovaných zásahov na celý objekt, a nie iba na rekonštruovaný nebytový priestor. Napadnuté rozhodnutie sa rovnako nedostatočne vysporiadalo so skutočným stavom vodovodných rozvodov a meradiel. V predmetnom priestore sa nachádzajú dva samostatné vodomery, ktoré predsa spoločenstva v rámci výkonu správy domu pravidelne odčítava. Projektová dokumentácia však zachytáva iba jedno meradlo a navrhovaný

stav rieši hlavné meranie pre iný priestor a podružné meranie pre rekonštruovaný priestor. Ak stavebný úrad vykonal miestne zisťovanie riadne, musel existenciu dvoch meradiel zistiť. Ak ich nezistil, skutkový stav nebol zistený spoľahlivo. Ak ich zistil, ale napriek tomu vyhodnotil projektovú dokumentáciu ako úplnú, jeho záver odporuje objektívne overiteľnému stavu.

Rozhodnutie ani projektová dokumentácia neurčujú, komu jednotlivé meradlá slúžia, ako sa s nimi po realizácii naloží, ktoré potrubia slúžia viacerým priestorom a ako bude zabezpečený prístup spoločenstva na odpočet, kontrolu, údržbu, opravu, výmenu alebo odstránenie havárie. Samotná existencia časti zdravotníckych inštalácií v projekte nepreukazuje správnosť zakreslenia skutočného stavu, vlastnícke vzťahy ani právny titul na zásah do spoločných zariadení.

Projektová dokumentácia zároveň uvádza, že v roku 2021 došlo k úprave vodovodných rozvodov. Keďže ide o konanie o dodatočnom povolení, stavebný úrad bol povinný preskúmať, na základe akého právneho titulu boli už vykonané zásahy do spoločných alebo viacerým priestorom slúžiacich rozvodov realizované. V spise sa podľa dostupných podkladov nenachádza rozhodnutie vlastníkov ani iný doklad preukazujúci oprávnenie stavebníka na takýto zásah. Túto absenciu nemožno nahradiť všeobecným tvrdením, že rozvody sú technicky riešené v projekte.

Spoločenstvo ako subjekt zabezpečujúci správu spoločných častí a spoločných zariadení domu nemôže prevziať zodpovednosť za prevádzku systému, ktorého skutočný stav nie je správne zdokumentovaný, ktorého zmeny neboli právne vysporiadané a pri ktorom nie je zabezpečený prístup k zariadeniam slúžiacim aj iným vlastníkom. Napadnuté riešenie vytvára riziko, že výkon správy, odpočty, opravy a havarijné zásahy budú závislé od sprístupnenia výlučne užívaného nebytového priestoru jeho vlastníkom, bez toho, aby bol takýto režim právne alebo technicky upravený.

Stavebný úrad tiež nevyhodnotil, či zásahy do nosných konštrukcií a rozvodov môžu vyvolať poruchy alebo potrebu opráv na ostatných spoločných častiach domu. Prípadné náklady na ich sanáciu by následne mohli byť prenesené na všetkých vlastníkov prostredníctvom fondu prevádzky, údržby a opráv, hoci vlastníci s

predmetnými zásahmi nesúhlasili a nemali možnosť určiť podmienky ich vykonania. Spoločenstvo preto výslovne zaznamenáva, že stavebný úrad bol pred vydaním rozhodnutia upozornený na potrebu posúdenia statického pôsobenia objektu ako celku, na neprizvanie vlastníkov k rozhodovaniu o zásahoch do spoločných častí, na absenciu právneho titulu, na nesprávne zakreslenie vodovodných rozvodov a na riziko vzniku škôd na spoločnom majetku.

Podľa § 9 zákona č. 514/2003 Z. z. zodpovedá príslušný verejnoprávny subjekt za podmienok ustanovených týmto zákonom za škodu spôsobenú nesprávnym úradným postupom. Za nesprávny úradný postup sa považuje výkon právomoci, pri ktorom dôjde k porušeniu právnou normou ustanoveného postupu alebo účelu, ku ktorému má postup orgánu verejnej moci smerovať. Zákon upravuje zodpovednosť štátu, obcí a vyšších územných celkov za škodu spôsobenú pri výkone verejnej moci; konkrétny zodpovedný subjekt a splnenie podmienok nároku sa posudzujú podľa povahy výkonu verejnej moci a okolností vzniku škody.

Ak stavebný úrad napriek uvedeným upozorneniam rozhodne bez spoľahlivého zistenia skutkového stavu, bez preskúmania právneho titulu na zásahy do spoločného majetku a bez posúdenia vplyvov na stavbu ako celok, môže byť takýto postup v prípade vzniku škody predmetom preskúmania aj z hľadiska zodpovednosti za nesprávny úradný postup podľa § 9 zákona č. 514/2003 Z. z. Spoločenstvo si preto výslovne vyhradzuje právo uplatniť všetky dostupné právne prostriedky na ochranu spoločného majetku a na náhradu škody voči subjektom, ktorých protiprávny postup alebo rozhodnutie bude v príčinnej súvislosti so vznikom škody.

Spoločenstvo nesúhlasí s tým, aby náklady na odstránenie porúch vyvolaných zásahmi jedného vlastníka boli prenesené na ostatných vlastníkov, ktorým nebolo umožnené rozhodnúť o zásahu do spoločných častí, uplatniť technické podmienky jeho realizácie ani požadovať posúdenie vplyvu na celý objekt. Otázka prípadnej zodpovednosti za škodu tým nie je prejudikovaná, avšak stavebný úrad je týmto preukázateľne upozornený na konkrétne riziká a možné majetkové následky svojho postupu. Spoločenstvo navrhuje, aby odvolací orgán najskôr preskúmal jeho postavenie účastníka

konania s prihliadnutím na zákonnú povinnosť spoločenstva spravovať a chrániť spoločné časti a spoločné zariadenia domu. Následne navrhuje, aby napadnuté rozhodnutie zrušil a vec vrátil prvostupňovému stavebnému úradu na nové prerokovanie a rozhodnutie. V novom konaní je potrebné spoľahlivo zistiť skutočný stav nosných konštrukcií, vodovodných a kanalizačných rozvodov a meradiel, vyžiadať doklady preukazujúce právny titul na už vykonané zásahy, zabezpečiť posúdenie ich vplyvu na stavbu ako celok a vyhodnotiť podmienky budúcej správy, kontroly, údržby a opráv spoločných zariadení domu. V prílohe tohto odvolania taktiež prikladám dôkaz o správnosti tvrdenia, že zásah do nosných stien a vodovodných prípojok je podmienený získaním potrebného kvóra spoluvlastníkov.

S pozdravom,
Ing.arch. Peter Serfozo
Predseda SVBaNP MUH

HN

HN Wiki HN24.sk Slovensko Ekonomika a financie Svet



HN ONLINE.SK

**mám stavebný prsteň
prsteň za 10 centov
mám mBank**

Budte informovaní o najnovších správach
z politiky, ekonomiky a financií.

NIE ĎAKUJEM

POVOLÍŤ

INZERCIA

Na diery v stene potrebujete stavebné povolenie



František Kvarda



HNOnline.sk



13.03.2013, 23:00

**Hranica medzi ohlásením úprav a stavebným povolením je veľmi tenká.
A pokuta vysoká.**

4 mesiace len za 19,90 €. Ušetríte 52%

Ak sa chystáte rekonštruovať byt, obchádzať stavebný úrad sa vám nemusí vyplatiť. Mnoho úprav je totiž nevyhnutné ohlásiť, alebo si dokoca vypýtať stavebné povolenie. Ak tak neurobíte, vaša peňaženka môže byť ľahšia o 800-eurovú pokutu. Zistili sme za vás, čo úradom oznamovať musíte a koľko vás to bude stáť.

Podľa katariny Mačenkovej z Oddelenia uzemneho konania a stavebného

poriadku Miestneho úradu Mestskej časti Bratislava-Petržalka zveľaďovanie

bytov možno zaradiť do troch skupín:

- udržiavacie práce – ak ide napríklad o výmenu okien, výmenu sanity, maľovanie, výmenu podláh, obkladov a podobne – tieto práce nepodliehajú ani ohláseniu a netreba k nim ani stavebné povolenie.
- stavebné úpravy, ktoré je potrebné stavebnému úradu ohlásiť – toto ohlásenie stačí urobiť, ak sa podstatne nezasahuje do nosných konštrukcií, ak ide napríklad o prestavbu bytového jadra, zasklenie balkóna. Za ohlásenie sa platí správny poplatok 10 eur. V minulom roku mali napríklad v Petržalke približne 300 podaných ohlásení.

- stavebné úpravy, ktoré vyžadujú stavebné povolenie – týka sa úprav, ak ide najmä o vybúranie otvoru v nosnej stene (do nosnej priečky v byte, do obvodovej konštrukcie – okno, dvere, iný otvor), zväčšenie plochy bytu odstránením balkóna, vymurovaním obvodovej konštrukcie, osadením výplní otvorov (okná, dvere) a pod.

Tieto stavebné úpravy vyžadujúce stavebné povolenie môže vykonávať vlastník bytu len so súhlasom nadpolovičnej väčšiny vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome. Správny poplatok za stavebné povolenie za úpravy v byte je 100 eur.

Radšej všetko konzultujte

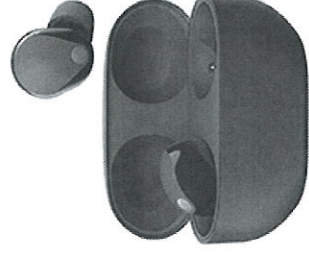
V prípade, že majiteľ bytu robí stavebné úpravy v byte bez splnenia ohlasovacej povinnosti, respektíve bez stavebného povolenia, je to priestupok podľa stavebného zákona a hrozí mu pokuta až do výšky 829,85 eura.

Ak ide o práce z kategórie ohlasovacej povinnosti, stavebný zákon nepripúšťa dodatočné ohlásenie. Obyvateľ v takomto prípade musí získať dodatočné stavebné povolenie, rovnako aj vtedy, ak vykoná stavebné úpravy bez potrebného stavebného povolenia. Pri dodatočnom stavebnom povolení sa mení aj správny

INZERCIA

SONY

**Sony Noise Cancelling
WF-1000XM5**



ALZA DNI -30%

163,73 €*

Namiesto 233,90 €

*S kódom: ALZADNI30



Kúp na alza.sk

alza % dni

vopred konzultovať so stavebným úradom, pretože sa stáva, že medzi tým, čo patrí do ohlasovacej povinnosti, a tým, na čo treba stavebné povolenie, býva veľmi tenká hranica.

Súhlas statika

Pri všetkých zásahoch do nosných konštrukcií, ako aj napríklad pri spájaní miestností do jednej veľkej, je potrebný posudok statika, ktorý musí byť súčasťou žiadosti o stavebné povolenie. Sú tiež prípady, keď je vyžadovaný statický

posudok aj k ohláseniu, a to vtedy, ak ide napríklad o:

- spojenie WC s kúpeľňou
 - vytvorenie spoločného priestoru kuchyne a obývačky,
 - zásahu do nosnej steny, napríklad vybudovanie barového pultu,
- Statický posudok stojí od 20 do 250 eur.

Pri tuneli na východe Slovenska išlo o život, p mesiac. Teraz hrozia dva roky bez novej dial Riaditeľia hlásia vážny problém. Takmer polo chýba kľúčový personál, školám to obmedzuje V4 na Bratislavskom hrade hľadala recept na naftu. Mali by sme prestať platiť emisie, tvrdí ta3 oslavuje 25 rokov. Výročie si pripomenie š vysielaním aj súťažou pre divákov

USA si pripomínajú smutné výročie útokov. Z dronov opäť povstali newyorské Dvojčky (VII

INZERCIA

CENOPÁD

CE

od 34,29 €	od 9,78 €
Pozrieť	Pozrieť



Stavebné úpravy bytov so zásahom do spoločných častí domu

Stavebníci - vlastníci bytov resp. nájomcovia

- Zásah do nosných stien
- zasklenie balkóna, lodžie
- osadenie klimatizačnej jednotky.

Od 1. 10. 2021 sa podstatne mení posudzovanie úprav bytov so zásahom do spoločných častí domu.

V zmysle ust. § 14b odst.1 písm. l) a m) zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov na plánované stavebné úpravy bytov so zásahom do spoločných častí domu je potrebné **predložiť listinný dôkaz preukazujúci súhlasný prejav vôle kvalifikovanej nadpolovičnej väčšiny všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome**, že súhlasia s plánovanými zásahmi stavebníka do fasády (spoločnej časti bytového domu) a s plánovanými zásahmi do nosných stien.

Mesto Banská Bystrica, zastúpené primátorom Jánom Noskom, ako vecne a miestne príslušný stavebný úrad podľa § 117 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku .

Upozornenie:

Rozhodnutie vlastníkov bytov musí byť prijaté na schôdzi vlastníkov, alebo formou písomného hlasovania v súlade so zákonom č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov.

údaje používame najmä na anonymnú analýzu
návštevnosti a zlepšovanie našich stránok.

Kliknutím na "Povoliť všetko" súhlasíte s tým, že tak
urobíme. [Viac informácií](#)

- ☒ Nevyhnutné údaje a cookies
☐ Analytické a štatistické informácie a cookies
☐ Marketingové informácie a cookies

ULOŽIŤ PREFERENCIE

UPRAVIŤ

POVOLIŤ VŠETKO

ZRUŠIŤ SÚHLAS

Banská Bystrica

Zelená 6425/1

975 90 Banská Bystrica

Slovakia

Úradné hodiny

Pondelok 7:30-11:30, 12:00-14:00

Utorok 7:30-11:30, 12:00-14:00

Streda 7:30-11:30, 12:00-17:30

Štvrtok 7:30-11:30, 12:00-14:00

Kontakty

+421 048 471 3500

+421 917 858 777

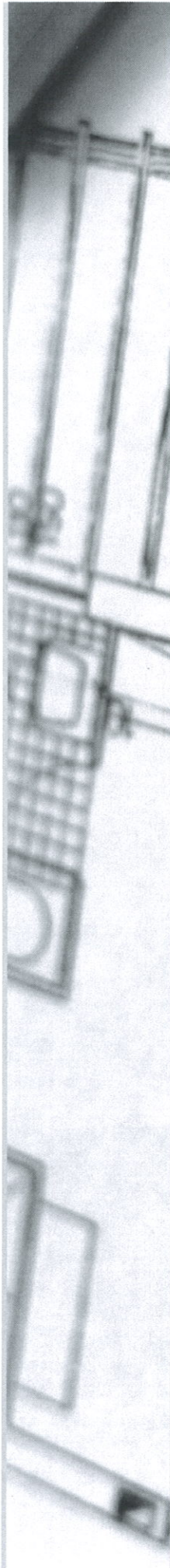
kcentrum@sbdbb.sk

Ďalšie kontakty

© 2026 Stavebné bytové družstvo
Banská Bystrica, Created by ActivIT

Cookie preferencie | GDPR

Táto stránka používa súbory cookies a
ďalšie sieťové identifikátory, aby sme zlepšili vašu
používateľskú skúsenosť. My a naši partneri máme
k týmto údajom prístup alebo ich ukladáme. Tieto



Stavebné úpravy v byte: búranie nenosných stien a vytvorenie otvorov v nosných priečkach

Búranie nosných konštrukcií | nosných stien | nenosných priečok v byte

- Predtým, ako vlastník – nájomca, (ďalej stavebník) bytu chce riešiť stavebné úpravy bytu zásahom do nosných priečok (napr. vytvorenie dverného otvoru) alebo odstránenie celej nenosnej priečky, je potrebné takýto stavebný zásah najskôr odkonzultovať so správcom (OSBD Nitra), ktorý vysvetlí postup, akým zákonným spôsobom sa takéto zásahy môžu pripraviť a realizovať.
- Upozorňujeme, že ak stavebník plánuje vybúrať otvor do nosnej priečky alebo plánujete odstrániť celú nenosnú priečku v byte, musí si zabezpečiť odborný posudok od autorizovaného inžiniera – statika, ktorý svojím posúdením určí, či plánovaný zásah do nosnej priečky alebo celej nenosnej priečky nenaruší statiku domu.
- Zásah do nosnej priečky je zásah do spoločných častí bytového domu všetkých vlastníkov a preto takýto zásah musí byť vopred prerokovaný a schválený buď na schôdzi vlastníkov resp. v písomnom hlasovaní.
- Po predložení príslušných dokumentov vydá správca predbežný súhlas, ktorý oprávňuje stavebníka riešiť povolenie na zásah do nosných priečok a celých nenosných priečok v Mestskom úrade Nitra resp. Vráble.
- Až po vydaní Rozhodnutia alebo Ohlasovacej povinnosti z MsÚ Nitra (Vráble), môže stavebník zahájiť stavebné úpravy!!
- Informácie o tom, ktoré priečky sú nosné, si môžete vyžiadať z archívu OSBD Nitra prostredníctvom Klientskeho centra. Nechajte si však dostatok času, pretože táto služba NIE je na počkanie a je za poplatok.
- V rámci udržiavania dobrých susedských vzťahov odporúčame stavebníkovi informovať susedov včas o rozsahu stavebných prác a o trvaní realizácie.



OKRESNÉ STAVEBNÉ
BYTOVÉ DRUŽSTVO
NITRA

OSBD | PRE KLIENTOV

| HLASOVANIE

| POISTNÉ

| ÚDRŽBA

| STAVEBNÉ ÚPRAVY

| DÔLEŽITÉ

| KONTAKTY

Okresné stavebné
bytové družstvo

Dlhá ulica 4
950 50 Nitra



Čo robiť ak vám v bytovi
došlo na napájanie kúrenia



Energetický servis k s
vyvolaním požiarov

Utorok
07.45-11.30
12.00-14.30

Streda
07.45-11.30
12.00-16.45

Štvrtok
07.45-11.30
12.00-14.30

Piatok
07.45-12.00

+421 905 433 765

klentcentrum@osbdntr.sk



PRE KLIENTOV | ÚDRŽBA | ENERGIE A FINANČIE | STAVEBNÉ ÚPRAVY | OSOBNÉ ÚDAJE | KONTAKTY |

© 2026 Okresné stavebné bytové družstvo v Nitre