

Všeobecná agenda

Všeobecná agenda

Predmet

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

Text

Doručené do elektronickej schránky
zriadenej podľa zákona o e-Governmente

MESTO KOŠICE	
PRACOVNÍKO: <i>flure Mesto</i>	
Datum: 11-09-2026	
EVJUCHENG LISTO: <i>14/1426/040659</i>	ČÍSLO SPISU: <i>311</i>
Prílohy/úst: <i>311</i>	Výsledok: <i>311</i>

Ako účastník konania a vlastník bytových jednotiek v predmetnom bytovom dome týmto vznášam zásadné námietky k 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“.

K prebiehajúcej konaniu som vzniesol v zákonnej lehote svoje pripomienky, s ktorými sa príslušný stavebný úrad vysporiadal nedostatočne, alebo vôbec.

1. Zásah do spoločných častí domu:

Stavebný úrad nesprávne zúžil posúdenie zásahu do spoločných častí domu iba na otázku, či stavebnými úpravami dochádza k zmene rozsahu spoločných častí domu, zmene spoluvlastníckych podielov alebo k znemožneniu výkonu práv ostatných vlastníkov. Takéto posúdenie sa mýľa s podstatou vznesenej námietky.

Predmetom námietky nebolo iba prípadné pričlenenie spoločnej časti domu k nebytovému priestoru, ale predovšetkým absencia právneho titulu stavebníka na vykonanie stavebných zásahov do konštrukcií, ktoré majú podľa zákona č. 182/1993 Z. z. povahu spoločných častí domu. Nosné konštrukcie, obvodové múry a základy domu nie sú vo výlučnom vlastníctve vlastníka nebytového priestoru len preto, že sa fyzicky nachádzajú v hraniciach tohto priestoru. Podľa zákona č. 182/1993 Z. z. sú spoločnými časťami domu okrem iného základy domu, obvodové múry, priečelie, vodorovné nosné konštrukcie a zvislé nosné konštrukcie.

Rozhodujúce preto nie je, či sa zásah uskutočňuje vo vnútornom priestore bytu alebo nebytového priestoru, ale to, či je stavebnými prácami dotknutá konštrukcia, ktorá je zo zákona alebo podľa dokumentov domu predmetom podielového spoluvlastníctva vlastníkov.

Rozhodnutie a najmä projektová dokumentácia pritom jednoznačne uvádzajú realizáciu a povoľovanie zásahov spočívajúcich vo vytvorení

priechodných otvorov v nosných stenách, vytvorení ník, injektáží základového muriva, sanácii trhlín v stropných klenbách, domurovaní nevhodne vytvorených ník s chýbajúcim murivom a statickom zabezpečení klenieb a klenbových oblúkov. Stavebný úrad však neidentifikoval vlastnícky režim jednotlivých dotknutých konštrukcií a nevysvetlil, na základe akého právneho alebo odborného podkladu ich nepovažoval za spoločné časti domu.

Správna prax pri zásahoch do nosných stien bytových domov pritom vychádza z toho, že vytvorenie otvoru v nosnej konštrukcii predstavuje zásah do spoločnej časti domu, ktorý musí byť predmetom rozhodovania vlastníkov. Stavebný úrad bol preto povinný presne určiť, či stavebník preukázal oprávnenie na vykonanie zásahu. Bez zistenia týchto rozhodujúcich skutočností nemožno považovať skutkový stav za spoľahlivo zistený a záver o nepotrebnosti súhlasu ostatných vlastníkov za preskúmateľný.

Existuje jednoznačná správna prax, podľa ktorej je zásah do nosnej priečky zásahom do spoločnej časti domu a má byť schválený vlastníckmi. Pre ilustráciu zasielam niekoľko odborných príkladov:

<https://hnonline.sk/dennik/571044-na-dieru-v-stene-potrebuje-stavebne-povolenie>, kde je v mene Oddelenia územného konania a stavebného poriadku Miestneho úradu Mestskej časti Bratislava-Petržalka doslovne uvedené:

„Stavebné úpravy, ktoré vyžadujú stavebné povolenie – týka sa úprav, ak ide najmä o vybúranie otvoru v nosnej stene - tieto stavebné úpravy vyžadujúce stavebné povolenie môže vykonávať vlastník bytu len so súhlasom nadpolovičnej väčšiny vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome.“

<https://www.osbdnr.sk/zasahy-do-nosnych-konstrukcii.xhtml> kde je v mene Okresného stavebného bytového družstva Nitra doslovne uvedené „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.“

<https://www.sbdbb.sk/stavebne-upravy-bytov-so-zasahom-do-spolocnych-casti-domu>, kde je v mene Stavebného bytového družstva Banská bystrica vyslovene uvedené: „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 nadpolovičnej väčšiny všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, že súhlasia s plánovanými zásahmi stavebníka do spoločnej časti bytového domu a s plánovanými zásahmi do nosných stien.

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.“ Upozorňujem, že totožný stavebný úrad mesta Košice pri iných zásahoch do spoločných častí nášho bytového domu, akými bolo napríklad maľovanie fasády, od nášho Spoločenstva vlastníkov bytov vyžadoval takýto súhlas. Je teda neobhájiteľné, že pri oveľa závažnejšom zásahu, akým je búranie nosných priečok, už súhlas nepotrebuje.

Som preto presvedčený, že príslušný stavebný úrad dokázateľne má dostatočnú vedomosť, ako postupovať pri zásahoch do spoločných častí domu. Preukázané konanie vedomého ignorovania tohto obligatórneho podkladu k stavebnému konaniu stavebného úradu preto vykazuje prvky naplnenia skutkovej podstaty hneď niekoľkých trestných činov.

Záver stavebného úradu, podľa ktorého predmetné úpravy nepredstavujú zásah do spoločných častí domu vyžadujúci rozhodnutie vlastníkov, nezodpovedá zákonnému vymedzeniu spoločných častí domu ani preukázateľnej aplikačnej praxi pri obdobných stavebných zásahoch.

Uvedenému výkladu zodpovedá aj zverejnená aplikačná prax správcov bytových domov. Stavebné bytové družstvo Banská Bystrica pri plánovaných zásahoch do nosných stien a fasády výslovne požaduje listinný dôkaz preukazujúci súhlasný prejav vôle kvalifikovanej nadpolovičnej väčšiny všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov. Okresné stavebné bytové družstvo Nitra označuje zásah do nosnej priečky za zásah do spoločných častí bytového domu všetkých vlastníkov, ktorý musí byť vopred prerokovaný a schválený na schôdzi vlastníkov alebo v písomnom hlasovaní. Obdobný postup bol verejne prezentovaný aj stavebným úradom mestskej časti Bratislava-Petržalka pri vybúraní

otvoru v nosnej stene a v neposlednom rade v minulosti aj v našom bytovom dome pri maľovaní fasády jediným vlastníkom. Stavebný úrad sa s týmto právnym režimom nevysporiadal a neuviedol, na základe akého konkrétného právneho ustanovenia alebo listinného podkladu dospel k záveru, že stavebník bol oprávnený vykonať zásahy do týchto konštrukcií bez rozhodnutia ostatných vlastníkov, resp. nevedol, na základe čoho dospel k názoru, kde „konštatuje, že nejde o stavebnú úpravu nosného muriva, ktorá by menila rozsah spoločných častí domu, spoluvlastnícke podiely alebo znemožňovala ostatným vlastníkom výkon ich práv. V konaní nebolo preukázané, že by predmetné úpravy zasiahli do spoločných častí domu spôsobom, ktorý by bol v rozpore so stavebným zákonom alebo zákonom č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov alebo ktorý by si vyžadoval súhlas ostatných spoluvlastníkov ako nevyhnutnú podmienku rozhodnutia stavebného úradu“.

Samotné konštatovanie, že zásah nemení rozsah spoločných častí domu alebo veľkosť spoluvlastníckych podielov, nie je odpoveďou na námietku absencie právneho titulu. Na vznik zásahu do spoluvlastníckeho práva nie je nevyhnutné, aby bola spoločná časť domu pričlenená k nebytovému priestoru alebo aby sa zmenila veľkosť spoluvlastníckych podielov. Postačuje, že jeden vlastník bez preukázaného oprávnenia stavebne zasahuje do konštrukcie, ktorá je predmetom spoluvlastníctva všetkých vlastníkov.

2. Zásah do vodovodnej prípojky

Rovnako sa Stavebný úrad sa nevysporiadal s mojou námietkou týkajúcou sa skutočného vedenia vodovodných rozvodov a umiestnenia meradiel v riešenom priestore, ktoré sú rovnako súčasťou spoločných častí bytového domu a pri zásahoch do nich sa vzťahuje na nich rovnaký režim, ako pri búraní nosných stien.

V projektovej dokumentácii sa uvádza, že cez predmetný priestor prechádza vodovodná prípojka smerujúca do ďalšieho priestoru a že v rámci navrhovaného riešenia bude osadený iba podružný vodomer pre rekonštruovaný priestor. Takéto zobrazenie jednak nezodpovedá skutočnému stavu, zistenému na mieste a jednak je neprijateľné pre správu bytového domu. Ak by stavebný úrad riadne zistil skutkový

stav veci a vyžadoval obligatórny podklad – súhlas vlastníkov bytov k zásahu do spoločnej časti, táto situácia by nemohla nastať. Ako správca domu mám vedomosť, že sa v predmetnom priestore v súčasnosti nachádzajú a pravidelne odčítavajú dva vodomery. Tieto meradlá nie sú v projektovej dokumentácii zakreslené, nie sú identifikované ani opísané a v rozhodnutí absentuje akékoľvek vysporiadanie otázky, akým spôsobom má byť s nimi po realizácii stavby naložené.

Stavebný úrad sa touto námietkou nevysporiadal vecne. Neviedol, či vykonal overenie skutočného stavu inštalácií vodovodného potrubia na mieste, či boli existujúce vodomery počas miestneho zisťovania zistené, komu jednotlivé meradlá slúžia, komu patria, či zostanú zachované, či budú premiestnené, ako bude zabezpečený prístup k nim po realizácii stavby.

Ak boli počas miestneho zisťovania existujúce vodomery prehliadnuté, skutkový stav nebol zistený spoľahlivo. Ak boli zistené, avšak neboli zohľadnené v projektovej dokumentácii ani v odôvodnení rozhodnutia, rozhodnutie je v tejto časti nepreskúmateľné.

Navyše ide o otázku, ktorá sa priamo dotýka spoločných zariadení domu a spoločných rozvodov vody. Zákon č. 182/1993 Z. z. považuje vodovodné prípojky a ďalšie zariadenia slúžiace domu za spoločné zariadenia domu nachádzajúce sa v podielovom spoluvlastníctve vlastníkov bytov a nebytových priestorov.

Pokiaľ sa v priestore nachádzajú vodomery alebo rozvody slúžiace aj iným vlastníkom, nemožno túto otázku odbiť konštatovaním, že „Súčasťou predloženej projektovej dokumentácie je aj časť ZTI (zdravotechnické inštalácie), ktorá obsahuje požadované zakreslenie inžinierskych sietí“. Stavebný úrad bol po mojom upozornení povinný presne identifikovať skutočný stav, preveriť funkčné väzby jednotlivých rozvodov a vyhodnotiť dôsledky plánovaných stavebných úprav na existujúce zariadenia a práva ostatných vlastníkov a to najmä s ohľadom na to, že o skutkovom stave bol príslušný stavebný úrad informovaný formou mnou podaných pripomienok.

Navyše Rozhodnutie povoľuje už uskutočnené stavebné úpravy, ktoré boli uskutočnené bez povolenia. Zo samotnej projektovej

dokumentácie pritom vyplýva, že už v roku 2021 došlo k úprave predmetných vodovodných rozvodov a že existujúca vodovodná prípojka bola v minulosti stavebne upravovaná. Ide teda o konanie, ktorého predmetom nie je len povoľovanie nového stavu do budúcnosti, ale dodatočné povoľovanie už vykonaných stavebných zásahov. Je vylúčené, aby stavebný úrad povolil stavebnú úpravu spoločnej časti domu – vodovodnej prípojky, bez súhlasu zvyšných spoluvlastníkov. Práve z tohto dôvodu bol stavebný úrad povinný preskúmať nielen technické riešenie navrhovaného stavu, ale aj to, či stavebník preukázal oprávnenie vykonať už zrealizované zásahy do existujúcich rozvodov a zariadení.

Pri dodatočnom povoľovaní stavby nemožno rezignovať na skúmanie právneho titulu k vykonaným zásahom. Naopak, stavebný úrad musí primerane posudzovať splnenie rovnakých podmienok, aké by boli požadované pri riadnom povoľovaní stavby pred jej uskutočnením. Pokiaľ boli stavebné práce vykonané na spoločných zariadeniach domu alebo na rozvodoch slúžiacich aj iným vlastníkom, bolo potrebné preukázať právny titul, na základe ktorého bolo možné takýto zásah vykonať. Takýmto právnym titulom mohol byť najmä súhlas spoluvlastníkov alebo iné rozhodnutie prijaté spôsobom predpokladaným právnymi predpismi upravujúcimi správu bytových domov. V administratívnom spise sa však nenachádza žiadny doklad preukazujúci, že vlastníci bytov a nebytových priestorov dali súhlas s úpravou predmetných rozvodov, s ich premiestnením, s ich zmenou alebo s iným zásahom do zariadení, ktoré neslúžia výlučne stavebníkovi.

Na túto skutočnosť som v odvolaní výslovne upozornil. Stavebný úrad však nevysvetlil, na základe akého právneho titulu boli vykonané zásahy do rozvodov existujúcich pred realizáciou stavby, neuviedol, či takýto súhlas preskúmal, a ani neuviedol, prečo jeho predloženie nepovažoval za potrebné.

Nie je preto možné nahradiť absenciu takéhoto preskúmania všeobecným tvrdením, že zdravotnícké rozvody sú riešené projektovou dokumentáciou. Projektová dokumentácia môže preukazovať navrhované technické riešenie, nemôže však sama osebe nahradiť preukázanie vlastníckych vzťahov ani oprávnenie zasahovať do spoločných zariadení alebo zariadení slúžiacich iným vlastníkom.

Ak stavebník bez predchádzajúceho súhlasu zasiahol do spoločných zariadení domu a následne žiada o dodatočné povolenie takéhoto stavu, stavebný úrad je povinný posúdiť, či takýto súhlas existoval alebo bol dodatočne preukázaný. Bez preskúmania tejto otázky nie je možné dospieť k záveru, že boli splnené podmienky na dodatočné povolenie stavby. Osobitne nebolo riešené, ako bude po realizácii stavby zabezpečený prístup k existujúcim meradlám a rozvodom. V prípade, že sa po rekonštrukcii budú vodomery alebo uzatváracie prvky nachádzať vo výlučne užívanom priestore jedného vlastníka, môže dôjsť k zásadným problémom pri výkone správy domu, odpočtoch spotreby, vykonávaní opráv alebo odstraňovaní havarijných stavov. Z uvedených dôvodov považujem skutkový stav v tejto časti za nedostatočne zistený a rozhodnutie za nepreskúmateľné.

V odvolaní som výslovne uviedol, že projektová dokumentácia podľa môjho názoru nepreukazuje pravdivo skutkový stav v riešenom priestore a navrhol som vykonanie miestneho zisťovania.

Stavebný úrad napriek tomu v rozhodnutí uvádza, že zdravotnícké inštalácie sú v projektovej dokumentácii riešené dostatočne. S takýmto záverom nemožno súhlasiť.

Rozhodnutie neobsahuje presvedčivé odôvodnenie, na základe ktorého bolo možné dospieť k záveru, že projektová dokumentácia pravdivo zachytáva existujúci stav rozvodov a meradiel nachádzajúcich sa v riešenom priestore.

Samotné konštatovanie, že projekt rieši zdravotnícké inštalácie, nemôže nahradiť povinnosť stavebného úradu vysporiadať sa s konkrétnou námietkou smerujúcou k nesúladu projektovej dokumentácie so skutočným stavom. Stavebný úrad sa pritom nemohol obmedziť iba na konštatovanie, že ide o otázku zdravotníckych inštalácií. Po upozornení na existenciu dvoch samostatných vodomeroch bol povinný overiť skutočný stav, identifikovať funkciu jednotlivých rozvodov a posúdiť, akých vlastníckych a prevádzkových vzťahov sa navrhované riešenie dotýka.

Vodovodné a kanalizačné rozvody slúžiace domu sú súčasťou spoločných zariadení domu a nachádzajú sa v režime spoluvlastníctva všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov. Zákon medzi spoločné zariadenia

domu výslovne zaraďuje vodovodné a kanalizačné prípojky.

Ak sa v riešenom priestore nachádzajú rozvody alebo meracie zariadenia slúžiace aj iným vlastníkom, nemožno bez ďalšieho vychádzať z predpokladu, že stavebník je oprávnený s nimi nakladať výlučne podľa vlastného uváženia.

Rovnako ako pri zásahoch do nosných konštrukcií musí existovať právny titul na zásah do zariadení a rozvodov, ktoré neslúžia výlučne stavebníkovi, ale majú význam pre ostatných vlastníkov alebo pre správu domu.

Rozhodnutie však neobsahuje žiadne skutkové ani právne závery o tom, komu jednotlivé vodomery slúžia, komu patria, či budú zachované alebo premiestnené, akým spôsobom bude zabezpečený ich odpočet, ako bude riešený prístup správcu domu, ako bude zabezpečená údržba, oprava alebo odstránenie havárie, ani na základe akého právneho titulu majú byť uskutočnené zásahy do predmetných rozvodov.

Bez objasnenia týchto otázok nemožno považovať skutkový stav za spoľahlivo zistený a rozhodnutie za preskúmateľné.

3. Preukázanie odborných zásahov do spoločných častí domu

Nesúhlasím s vysporiadaním mojej námietky týkajúcej sa právneho titulu na vykonanie stavebných zásahov. Stavebný úrad odkázal posudzovanie otázok zhotoviteľa a ďalších dokladov do kolaudačného konania, čím však nereagoval na podstatu vznesenej námietky. Predmetom mojej námietky nebola identifikácia budúceho zhotoviteľa alebo dokladov predkladaných pri kolaudácii, ale otázka, na základe akého právneho titulu boli už vykonané zásahy do spoločných častí a spoločných zariadení domu realizované.

Keďže ide o konanie o dodatočnom povolení stavby, stavebný úrad bol povinný preskúmať nielen technické riešenie stavby, ale aj oprávnenosť už vykonaných zásahov. V prípade zásahov do spoločných častí domu a spoločných zariadení je preto nevyhnutné posúdiť existenciu súhlasu spoluvlastníkov alebo iného právneho titulu oprávňujúceho stavebníka na vykonanie predmetných zásahov. V administratívnom spise sa nenachádza doklad o tom, že by takýto súhlas existoval. Na túto skutočnosť som v konaní výslovne upozornil, avšak stavebný úrad sa s touto námietkou vecne nevysporiadal.

4. Nakladanie s nebezpečným odpadom
Nesúhlasím so spôsobom, akým sa stavebný úrad vysporiadal s námietkou týkajúcou sa nakladania s nebezpečným odpadom. Rozhodnutie je v tejto časti založené na neúplne zistenom skutkovom stave a na podkladoch, ktoré si navzájom odporujú.

Pôvodná projektová dokumentácia vychádzala z predpokladu, že pri realizácii stavebných úprav nevznikne nebezpečný odpad. Na tomto skutkovom základe bolo vydané aj stanovisko orgánu ochrany životného prostredia. Následne však v rámci doplnenej projektovej dokumentácie spracovanej po zistení skutočného stavu a po vydaní záväzného stanoviska orgánu ochrany ŽP, bolo výslovne uvedené, že pri realizovaných stavebných prácach sa nachádzal a odstraňoval kontaminovaný odpad.

V okamihu, keď sa v spise objavila nová skutočnosť o výskyte kontaminovaného odpadu, stavebný úrad už nemohol vychádzať zo skoršieho stanoviska vydaného pre odlišný skutkový stav v skoršom dátume. Bol povinný vyhodnotiť, či táto nová skutočnosť nemá vplyv na stanovisko orgánu ochrany životného prostredia a v prípade pochybností si vyžiadať jeho doplnenie alebo nové vyjadrenie. Nie je možné akceptovať vyhodnotenie odvolania tvrdením, že stanovisko obsahuje podmienku „V prípade výskytu nebezpečného odpadu odovzdať ho organizácii s oprávnením podľa platných predpisov“. Táto podmienka bola stanovená pre projektovú dokumentáciu, ktorá s nebezpečným odpadom nepočítala. Som presvedčený, že orgán ochrany životného prostredia by k projektovej dokumentácii, identifikujúcej kontaminovaný odpad, vydal presné podmienky o nakladaní s týmto odpadom, ktoré je následne stavebný úrad povinný pri kolaudácii stavby overiť. Tento postup stavebného úradu je bezprecedentný a trvám na tom, aby bolo vydané nové stanovisko orgánu ochrany životného prostredia, ktoré sa vysporiada s dodatkom k projektovej dokumentácii, ktorá identifikuje v rámci stavby aj nebezpečný, kontaminovaný odpad.

Stavebný úrad sa však touto otázkou nezaoberal a bez ďalšieho prevzal záver, že nejde o nebezpečný odpad. Takýto postup nepovažujem za dostatočný, keďže samotný projektant po doplnení dokumentácie potvrdením existencie kontaminovaného odpadu

fakticky zmenil skutkový základ, z ktorého pôvodne vychádzali dotknuté orgány. Predmetom mojej námietky pritom nebolo odborné zatriedenie konkrétneho druhu odpadu podľa katalógu odpadov. Namietal som, že orgán ochrany životného prostredia posudzoval stavbu za predpokladu, že nevznikne nebezpečný ani kontaminovaný odpad, zatiaľ čo následne doplnená projektová dokumentácia už uvádza opak. Za tejto situácie mal stavebný úrad preveriť, či pôvodné stanovisko naďalej obstoí, alebo je potrebné jeho doplnenie. O to viac, že ide o konanie o dodatočnom povolení stavby, v ktorom sa neposudzuje budúci predpokladaný stav, ale legalizujú sa už vykonané stavebné práce. Stavebný úrad preto nemal vychádzať z predpokladu, aký odpad mal vzniknúť podľa pôvodného projektu, ale zo skutočnosti, aký odpad pri realizácii stavebných prác reálne vznikol a akým spôsobom s ním bolo naložené.

Pokiaľ projektová dokumentácia pôvodne uvádzala, že nebezpečný alebo kontaminovaný odpad nevznikne, a následne bola doplnená o informáciu, že sa kontaminovaný odpad v stavbe nachádzal, ide o podstatnú zmenu skutkového stavu, ktorú nebolo možné ignorovať. Bez jej riadneho vyhodnotenia a bez preverenia stanoviska príslušného orgánu ochrany životného prostredia nemožno považovať skutkový stav za spoľahlivo zistený. Z uvedených dôvodov považujem vysporiadanie tejto námietky za nedostatočné a nepreskúmateľné.

5. Nesúlads medzi dátumom statického posudku a dátumom projektovej dokumentácie
Nesúhlasím so záverom stavebného úradu, podľa ktorého nemožno považovať za problematické, že statický posudok bol vypracovaný v 11/2024, zatiaľ čo projekt stavebnej časti, ktorý je predmetom konania, bol spracovaný až v 05/2025.

Stavebný úrad túto námietku odbavil všeobecným tvrdením, že statické posudky bývajú v praxi často vypracované skôr ako ostatné časti projektovej dokumentácie. Takéto všeobecné konštatovanie však nenahrádza povinnosť riadne preskúmať konkrétny skutkový stav predmetnej veci.

Nejde totiž o otázku, či môže byť statický posudok časovo vyhotovený skôr ako niektoré profesijné časti projektu, napríklad zdravotníka, elektroinštalácia alebo

vzduchotechnika. Predmetom mojej námietky je skutočnosť, že statický posudok predchádza projekt stavebnej časti, teda práve tej časti projektovej dokumentácie, ktorá rieši stavebné zásahy do konštrukcií objektu.

Statický výpočet a statické posúdenie majú byť vykonané vo vzťahu ku konkrétnemu technickému riešeniu. Pokiaľ bol statický posudok vypracovaný skôr, než vznikla projektová dokumentácia stavebnej časti, vznikajú dôvodné pochybnosti, či statik posudzoval totožné riešenie, ktoré je predmetom povoľovania v tomto konaní.

Stavebný úrad sa však vôbec nezaoberal otázkou, či, statický posudok posudzuje rovnaké dispozičné a konštrukčné riešenie ako projekt z 05/2025, posudzuje rovnaké rozsahy otvorov, zásahov a stavebných úprav, posudzuje rovnaké zaťaženia a konštrukčné riešenia, alebo či bol po vypracovaní projektovej dokumentácie statikom preverovaný a aktualizovaný.

V spise sa nenachádza žiadny dokument, z ktorého by bolo možné jednoznačne overiť, že statický posudok bol vypracovaný pre projektovú dokumentáciu, ktorá je predmetom tohto konania. Rovnako nie je zrejmé, že by statik následne potvrdil súlad svojho posudku s projektovou dokumentáciou spracovanou v 05/2025.

Trvám preto na tom, že statický posudok musí byť jednoznačne identifikovateľne vzťahovaný ku konkrétnej projektovej dokumentácii, ktorá je predmetom povoľovania. Ak je projektová dokumentácia spracovaná neskôr ako statický posudok, musí byť preukázané, že statik posúdil práve toto riešenie, prípadne musí byť predložené jeho aktualizované stanovisko alebo doplnenie.

Bez takéhoto preukázania nie je možné bez pochybností uzavrieť, že statické posúdenie zodpovedá projektu, ktorý stavebný úrad dodatočne povoľuje.

Samotný argument, že statické posudky sa v praxi často vypracúvajú skôr, nie je odpoveďou na vznesenú námietku. Predmetom konania nie je všeobecná stavebná prax, ale konkrétny projekt a konkrétny statický posudok. Stavebný úrad bol preto povinný preukázať ich vzájomnú vecnú a časovú nadväznosť, čo neurobil.

Predmetom mojej námietky nie je samotné skoršie dátumové vyhotovenie statického posudku, ale absencia preukázania, že statický posudok z 11/2024 posudzuje totožné stavebné

riešenie obsiahnuté v projektovej dokumentácii stavebnej časti z 05/2025.

6. Stanovisko KPÚ

Nesúhlasím so spôsobom, akým sa stavebný úrad vysporiadal s námietkou týkajúcou sa stanoviska Krajského pamiatkového úradu a rozsahu už vykonaných stavebných zásahov. Z odôvodnenia rozhodnutia vyplýva, že stavebný úrad považuje stanovisko Krajského pamiatkového úradu a zápisnicu z roku 2025 za dostatočný podklad pre posúdenie predmetnej stavby. Takýto záver však nezodpovedá skutkovému stavu zistenému v priebehu konania.

Stanovisko Krajského pamiatkového úradu aj následná zápisnica vychádzali z projektovej dokumentácie a zo skutkového stavu, ktorý bol v čase ich vydania pamiatkovému úradu prezentovaný. Až následne, na základe mojich námietok, bola v roku 2026 projektová dokumentácia doplnená o vykonané stavebné práce, ktoré dovtedy v spise vôbec neboli uvedené. Projektant následne priznal, že boli vykonané hĺbkové sondy, odstránenie omietok, odstránenie povrchových vrstiev a ďalšie zásahy, ktoré sú predmetom dodatočného povoľovania.

Tieto práce však neboli predmetom pôvodného posúdenia Krajského pamiatkového úradu. V čase vydania jeho stanoviska nemal tento orgán k dispozícii informáciu o rozsahu už vykonaných zásahov, ktoré boli do projektovej dokumentácie doplnené až neskôr. Stavebný úrad preto nemohol bez ďalšieho vychádzať z predchádzajúceho stanoviska, ale bol povinný posúdiť, či nové skutkové zistenia nevyžadujú opätovné vyjadrenie príslušného orgánu pamiatkovej ochrany.

Osobitne závažnou okolnosťou je priznanie realizácie sond až na úroveň základových konštrukcií a zásahov do historických vrstiev objektu. Ide pritom o činnosti, ktoré môžu mať význam nielen z pohľadu ochrany stavebných konštrukcií, ale aj z pohľadu archeologických nálezov, historických omietok, výzdoby a ďalších pamiatkových hodnôt objektu. Práve posúdenie týchto otázok patrí do pôsobnosti Krajského pamiatkového úradu a nemôže byť nahradzané vlastnou úvahou stavebného úradu.

Podstatou mojej námietky nie je nesúhlas s pôvodným stanoviskom Krajského pamiatkového úradu, ale skutočnosť, že toto stanovisko bolo vydané pre odlišný

skutkový stav, než aký bol následne priznaný projektantom a stavebníkom. Po doplnení projektovej dokumentácie o už vykonané práce vznikla povinnosť preveriť, či Krajský pamiatkový úrad naďalej zotrváva na svojom stanovisku aj pri vedomosti o rozsahu reálne vykonaných zásahov.

Bez takéhoto preverenia nemožno považovať skutkový stav za spoľahlivo zistený. Stavebný úrad preto nemal vychádzať z predpokladu, že pôvodné stanovisko automaticky pokrýva aj práce, ktoré v čase jeho vydania neboli známe ani uvedené v projektovej dokumentácii. Z uvedených dôvodov trvám na tom, aby bolo vyžiadané nové stanovisko Krajského pamiatkového úradu, ktoré sa bude výslovne zaoberať všetkými dodatočne priznanými stavebnými zásahmi, rozsahom vykonaných sond, odstránením historických vrstiev a ich možným vplyvom na pamiatkové a archeologické hodnoty objektu.

Stanovisko Krajského pamiatkového úradu zo dňa 20.01.2025 ukladá stavebníkovi povinnosť neodstraňovať historické omietky a nepoužívať netypické alebo paronepriepustné materiály. Následne však dodatok projektovej dokumentácie zo dňa 24.02.2026 výslovne uvádza odstránenie omietok, realizáciu injektáže murív, vykonanie sondážnych prác a ďalšie zásahy, ktoré v čase vydania stanoviska Krajského pamiatkového úradu neboli predmetom jeho posúdenia.

Krajský pamiatkový úrad preto pri vydávaní svojho stanoviska nemal k dispozícii úplné a pravdivé informácie o rozsahu už vykonaných stavebných zásahov. Zároveň až dodatok projektovej dokumentácie z roku 2026 priznáva nové nálezy a zistenia získané počas realizácie stavebných prác. Ide o podstatné nové skutočnosti, ktoré môžu mať zásadný vplyv na pamiatkové posúdenie stavby a na určenie ďalších podmienok ochrany objektu.

Nie je preto možné automaticky predpokladať, že stanovisko Krajského pamiatkového úradu z 20.01.2025 pokrýva aj stavebné zásahy, ktoré v čase jeho vydania neboli známe, ani nové nálezy zistené až následne počas realizácie stavby. Za tejto situácie považujem za nevyhnutné vyžiadať nové alebo doplňujúce stanovisko Krajského pamiatkového úradu, ktoré sa bude výslovne zaoberať všetkými dodatočne priznanými zásahmi, zisteniami a nálezmi

uvedenými v dodatku projektovej dokumentácie z 24.02.2026.

7. Stanovisko orgánu územného plánovania
Trvám na tom, aby bolo zabezpečené nové stanovisko orgánu územného plánovania. Aj samotné napádané rozhodnutie priznáva, že „s výnimkou vstupných dverí a sklenenej markízy nad vstupnými dverami“ sa netýkajú fasády, čím de facto priznáva, že zásahy sa týkajú fasády. Stanovisko orgánu územného plánovania tvrdí, že stavebné zásahy sa fasády absolútne netýkajú. Nie je teda možné potvrdiť, že stanovisko orgánu územného plánovania bolo vydané k totožnému projektu, ako bol predložený v tomto konaní.

8. Parkovanie v dvorovej časti

Nadalej trvám na svojej odvolacej námietke týkajúcej sa zabezpečenia parkovania. Stavebný úrad síce čiastočne vyhovel mojej námietke tým, že v samotnom výroku rozhodnutia neuviedol, že parkovanie bude zabezpečené na dvore, avšak podstatu problému neodstránil.

Predmetná zmätočná informácia nadalej zostáva súčasťou schválenej projektovej dokumentácie, z ktorej stavebný úrad pri rozhodovaní vychádzal. Projektová dokumentácia pritom nie je bezvýznamnou prílohou konania, ale predstavuje jeden zo základných podkladov rozhodnutia a po jeho právoplatnosti tvorí schválenú dokumentáciu stavby.

Pokiaľ projektová dokumentácia nadalej vychádza z predpokladu, že parkovanie bude zabezpečené na dvore objektu, stavebný úrad rozhodoval na základe skutkového stavu, ktorý nezodpovedá realite. Parkovanie na dvore nie je právne ani fakticky vyriešené a nie je preukázané, že stavebník disponuje právom predmetné plochy na tento účel využívať. Nemožno preto súhlasiť s postupom, pri ktorom je z rozhodnutia odstránená zmienka o parkovaní, avšak identický údaj zostáva zachovaný v schválenej projektovej dokumentácii. Takýto postup nevylučuje možnosť, aby sa stavebník alebo iná osoba v budúcnosti odvolávala na projektovú dokumentáciu ako na podklad schválený stavebným úradom v rámci predmetného správneho konania.

Ak stavebný úrad dospel k záveru, že otázka parkovania na dvore nie je preukázaná alebo nie je predmetom povoľovania, mal dôsledne odstrániť predmetnú informáciu zo všetkých

podkladov, ktoré tvoria schválenú dokumentáciu stavby. Rovnako, ako bola na základe námietok odstránená informácia o ukladaní odpadu do kontajnerov umiestnených na dvore, mala byť z projektovej dokumentácie odstránená aj informácia o parkovaní na tomto pozemku. Pokiaľ tak stavebný úrad neurobil, naďalej vychádza z neúplne zisteného skutkového stavu a ponecháva v schválenej projektovej dokumentácii údaj, ktorý nebol v konaní preukázaný. Z tohto dôvodu naďalej trvám na tom, aby bola akákoľvek zmienka o zabezpečení parkovania na dvore z projektovej dokumentácie úplne odstránená, prípadne aby stavebník preukázal právny a faktický titul na využívanie predmetných plôch na parkovanie.

9. Námietka zaujatosti

Stavebný úrad v rozhodnutí vôbec neuvádza mená a priezviská úradníkov/zamestnancov, ktorí ústne pojednávanie a miestne zisťovanie dňa 23.06.2026 fakticky vykonali. Ako účastník konania som namietal zaujatosť dvoch úradníčok stavebného úradu. Vzhľadom na to, že stavebný úrad konkrétne zamestnankyne/zamestnancov nemenoval, nie je jasné, či úkon nevykonala práve druhá zo mnou namietaných osôb. Účastník konania má právo vedieť, ktoré konkrétne oprávnené osoby v mene správneho orgánu vykonávajú procesné úkony a zisťujú skutkový stav, aby mohol včas a účinne uplatniť svoje procesné práva (vrátane prípadnej námietky zaujatosti voči týmto osobám podľa § 9 a nasl. Správneho poriadku).

Žiadam, aby stavebný úrad spresnil a do rozhodnutia (resp. do spisu a zápisnice) výslovne doplnil menný zoznam a funkcie zamestnancov, ktorí ústne pojednávanie a miestne zisťovanie dňa 23.06.2026 viedli a vykonali, aby bolo jednoznačne preukázané, že išlo o nepredpojaté osoby a že konanie nebolo zaťažené procesnou vadou.

10. Všeobecné námietky voči Rozhodnutiu ako celku

Zároveň považujem za potrebné zdôrazniť, že moje námietky v tomto konaní nie sú vedené osobným sporom so stavebníkom, susedským konfliktom ani snahou neprimerane komplikovať realizáciu zámeru. Nemám záujem brániť riadnemu a odbornému vykonaniu stavebných prác, pokiaľ budú vykonané v súlade so zákonom, s príslušnými povoleniami a pri rešpektovaní práv ostatných vlastníkov.

Dôvodom mojich námietok je výlučne ochrana môjho vlastného majetku v predmetnom objekte. Ide o objekt, ktorý je národnou kultúrnou pamiatkou, pričom akýkoľvek zásah do jeho konštrukcií, spoločných častí, nosných prvkov alebo technických zariadení domu môže mať následky nielen pre jedného vlastníka, ale pre celý objekt a všetkých jeho vlastníkov. Z tohto dôvodu považujem za nevyhnutné, aby boli všetky stavebné postupy, zásahy a právne podklady riadne preukázané a aby stavebný úrad nevydal rozhodnutie bez úplného zistenia skutkového stavu.

Odmietam, aby prípadné následky nesprávne vykonaných stavebných zásahov, neodborných úprav alebo nedostatočne preskúmaného dodatočného povoľovania boli v budúcnosti prenesené na ostatných vlastníkov, či už formou povinnosti hradiť opravy zo spoločného fondu prevádzky, údržby a opráv, alebo formou individuálneho znášania škôd jednotlivými vlastníkmi. Nie je prípustné, aby jeden vlastník vykonal zásahy do spoločných častí domu bez dostatočného právneho a technického zabezpečenia a následky takéhoto konania znášali všetci ostatní vlastníci.

Zároveň týmto výslovne uvádzam, že v prípade, ak by v budúcnosti vznikla škoda v príčinnej súvislosti s postupom stavebného úradu, ktorý by rozhodol bez riadneho preverenia všetkých rozhodujúcich skutočností, bez vyžiadania potrebných podkladov alebo napriek upozorneniam účastníkov konania, vyhradzujem si právo domáhať sa náhrady takejto škody voči príslušnému subjektu zodpovednému za výkon verejnej moci.

Poukazujem pritom na ustanovenia zákona č. 514/2003 Z. z. o zodpovednosti za škodu spôsobenú pri výkone verejnej moci, najmä na zásadu, že štát zodpovedá za škodu spôsobenú nezákonným rozhodnutím alebo nesprávnym úradným postupom. Žiadam preto, aby tieto moje vyjadrenia boli riadne zaznamenané v zápisnici z konania a aby tvorili súčasť spisového materiálu, keďže ide o zásadné upozornenie účastníka konania na možné budúce následky rozhodnutia stavebného úradu. Za závažnú procesnú aj vecnú vadu považujem skutočnosť, že vo výroku rozhodnutia je stavebníkovi uložená povinnosť dodržať podmienky záväzného stanoviska Krajského pamiatkového úradu, resp. zo zápisnice označenej dátumom 10.06.2026, hoci zo spisu

vyplýva, že predmetné záväzné stanovisko bolo vydané už v roku 2025.

Z rozhodnutia preto nie je zrejmé, na ktoré konkrétne záväzné stanovisko sa stavebný úrad odvoláva a aké podmienky majú byť v skutočnosti splnené. Takýto rozpor spôsobuje nepreskúmateľnosť rozhodnutia, keďže účastníci konania nemôžu s istotou určiť, ktorý konkrétny správny akt tvorí podklad rozhodnutia. Uvedený nedostatok je o to závažnejší, že medzi vydaním stanoviska Krajského pamiatkového úradu a vydaním dodatku projektovej dokumentácie zo dňa 24.02.2026 došlo k podstatnej zmene skutkového stavu. Až v dodatku projektovej dokumentácie boli priznané viaceré už vykonané stavebné zásahy, ktoré neboli predmetom pôvodného posúdenia Krajského pamiatkového úradu. Súčasne boli zdokumentované nové zistenia a nálezy odhalené počas realizácie stavebných prác. Krajský pamiatkový úrad preto pri vydávaní svojho stanoviska nemohol disponovať úplnými informáciami o rozsahu už vykonaných zásahov ani o zisteniach, ktoré vyšli najavo až následne. Tieto nové skutočnosti môžu mať zásadný význam pre pamiatkové posúdenie stavby, rozsah prípustných stavebných zásahov a určenie ďalších podmienok ochrany objektu. Ak stavebný úrad považoval za rozhodujúce stanovisko Krajského pamiatkového úradu, bol povinný jednoznačne identifikovať, z ktorého stanoviska vychádza, a zároveň vyhodnotiť, či toto stanovisko naďalej obстоjí aj po doplnení projektovej dokumentácie o nové skutkové okolnosti. Bez takéhoto posúdenia nemožno považovať skutkový stav za spoľahlivo zistený ani rozhodnutie za dostatočne odôvodnené. Z uvedených dôvodov trvám na tom, aby bolo vyžiadané nové alebo doplňujúce stanovisko Krajského pamiatkového úradu, ktoré bude vychádzať z úplného skutkového stavu vrátane všetkých dodatočne priznaných stavebných zásahov, vykonaných sond a nových nálezov zdokumentovaných v dodatku projektovej dokumentácie z roku 2026.

Stavebný úrad bol už pred začatím predmetného konania, ako aj v jeho priebehu, opakovane oboznámený s odbornými podkladmi, z ktorých vyplýva požiadavka posudzovať zásahy do a spoločných inštalácií a do nosných konštrukcií vo vzťahu k statickému pôsobeniu stavby ako celku. Napriek tomu stavebný úrad nevyžadoval preukázanie súhlasu

spoluvlastníkov so zásahmi do spoločných častí a spoločných konštrukcií domu, hoci práve prostredníctvom tohto súhlasu môžu ostatní vlastníci uplatniť svoje oprávnené požiadavky na rozsah zásahov, spôsob statického posúdenia a ochranu spoločného majetku.

Takýmto postupom boli ostatní spoluvlastníci fakticky vylúčení z rozhodovania o zásahoch do spoločných konštrukcií, ktorých dôsledky môžu mať dopad na celý objekt. Súčasne im bola odňatá možnosť požadovať posúdenie navrhovaných zásahov vo vzťahu k stavbe ako celku, hoci potreba takéhoto posudzovania bola stavebnému úradu známa z odborných podkladov predložených v konaní.

Výslovne preto uvádzam, že stavebný úrad bol v priebehu konania opakovane upozornený na možné následky navrhovaného postupu a na riziko vzniku škôd na spoločných častiach objektu. Pokiaľ napriek týmto upozorneniam vydá rozhodnutie bez riadneho vysporiadania otázky súhlasu spoluvlastníkov a bez dostatočného posúdenia dopadov zásahov do nosných konštrukcií na stavbu ako celok, môže byť takýto postup posudzovaný aj z pohľadu zodpovednosti za škodu spôsobenú nesprávnym úradným postupom podľa § 9 zákona č. 514/2003 Z. z. o zodpovednosti za škodu spôsobenú pri výkone verejnej moci. Z uvedeného dôvodu nesúhlasím s tým, aby prípadné budúce náklady na odstránenie porúch alebo škôd spôsobených predmetnými zásahmi boli prenášané na spoluvlastníkov, ktorým bolo znemožnené podieľať sa na rozhodovaní o týchto zásahoch a na ochrane spoločných častí domu.

11. ZÁVER A NÁVRH ODVOLATEĽA (PETIT ODVOLANIA)

Vzhľadom na všetky vyššie uvedené skutočnosti, právne a vecné argumenty, odvolateľ jednoznačne preukázal, že napadnuté rozhodnutie prvostupňového stavebného úradu trpí podstatnými a opakujúcimi sa právnymi, vecnými a procesnými vadami:

Opakovaný vzorec ignorovania časového nesúladu a neaktuálnosti podkladov: Stavebný úrad v celom konaní systematicky zlyhal pri preverovaní aktuálnosti podkladov. Hoci mal k dispozícii doklady s výrazne odlišnými dátumami vyhotovenia a bol vedomý meniacich sa skutkových okolností, nevysvetliteľne rezignoval na svoju povinnosť vyžiadať si

aktualizované podklady, čím rozhodoval na základe neaktuálneho a neúplného stavu:
Životné prostredie: Akceptoval stanovisko orgánu ochrany životného prostredia vypracované pre pôvodný projekt (bez nebezpečného odpadu) aj po tom, čo bol v roku 2026 v dodatku projektu priznaný výskyt a odstraňovanie kontaminovaného odpadu.
Pamiatková ochrana: Vychádzal zo starého stanoviska Krajského pamiatkového úradu (KPÚ), hoci až následný dodatok projektovej dokumentácie z roku 2026 priznal v čase posudzovania neznáme hĺbkové sondy, osekávanie omietok a zásahy do historických vrstiev.

Statika: Prijal statické posúdenie z 11/2024 bez toho, aby preveril, či vôbec posudzuje neskôr vyhotovený projekt stavebnej časti z 05/2025, resp. či po jeho vypracovaní došlo k jeho potvrdeniu statikom.

Absencia právneho titulu a ignorovanie zákona č. 182/1993 Z. z.: Stavebný úrad v rozpore so zákonom aj vlastnou aplikačnou praxou opomenul vyžadovať obligatórny súhlas nadpolovičnej väčšiny spoluvlastníkov bytov a nebytových priestorov pri stavebných zásahoch do spoločných častí a zariadení domu (nosné konštrukcie, klenby, základy, vodovodné prípojky a meradlá).

Rozpor schválenej dokumentácie so skutočným stavom a zmätočnosť výroku:

Schválená projektová dokumentácia naďalej obsahuje nezistené a nepreukázané údaje (napr. parkovanie na dvore).

Úrad sa nevysporiadal so skutočným vedením vodovodných rozvodov a existenciou dvoch reálnych vodomeroch na mieste.

Výroková časť rozhodnutia trpí zmätočnosťou v dôsledku odkazovania na neexistujúce alebo dátumovo zmätočné podklady a stanoviská (KPÚ).

Kritické procesné vady konania: Vykonávanie kľúčových procesných úkonov (ústne pojednávanie) v čase, kým nebolo právoplatne rozhodnuté o uplatnenej námietke zaujatosti voči konajúcim osobám, zakladá nezákonnosť získaných podkladov pre rozhodnutie.

Keďže prvostupňový orgán nevysvetlil a neprávne posúdil rozhodujúce skutočnosti, porušil základné pravidlá správneho konania (§ 3 ods. 1, § 32, § 46 a § 47 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní). Zároveň upozorňujem,

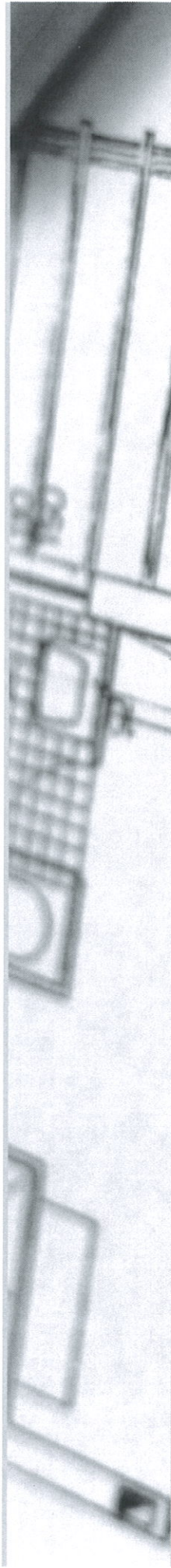
že potvrdením nezákonného postupu a ignorovaním majetkových práv spoluvlastníkov zakladá stavebný úrad priamy nárok na náhradu škody podľa § 9 zákona č. 514/2003 Z. z. o zodpovednosti za škodu spôsobenú pri výkone verejnej moci.

Na základe uvedeného odvolateľ NAVRHUJE, aby odvolací orgán v zmysle § 59 ods. 2 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní:

Napadnuté rozhodnutie Stavebného úradu Mesta Košice č. MK/A/2026/14216-11/ I /BUN zo dňa 12.8.2026 v celom rozsahu ZRUŠIL a vec VRÁTIL prvostupňovému stavebnému úradu na nové prerokovanie a rozhodnutie.

S pozdravom,

Ing.arch. Peter Serözö



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 dvorného 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 vybrať otvor do nosnej priečky alebo plánujete odstrániť celú nenosnú priečku v byte, musí si zabezpečiť odborný posudok od autorizovaného inžiniera – statika, ktorý svojim 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. Vrábľa.
- Až po vydaní Rozhodnutia alebo Ohlasovacej povinnosti z MsÚ Nitra (Vrábľa), 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 robí váš byt je d'
domo nenahradí kúpenie



Energetický štandard s
využitím plynovej

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@osbdnrsk



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

© 2026 Okresné stavebné bytové družstvo v Nitre



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**

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.

INZERCIA

CENOPAD		CE
		
od 34,29 €	Pozriteť	od 9,78 €
	Pozriteť	

Pri tuneli na východe Slovenska išlo o život, p mesiac. Teraz hrozia dva roky bez novej diel Riaditelia hlásia vážny problém. Takmer polo chyba 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 Dvojčičky (VII

Podľa Kataríny Macenkovej z Oddelenia uzemného konania a stavebného poriadku Miestneho úradu Mestskej časti Bratislava-Petržalka zveľaďovanie

bytov možno zaradiť do troch skupín:

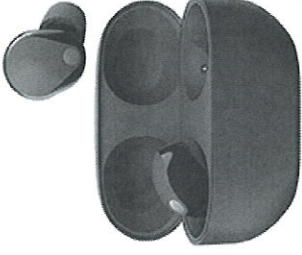
- udržiavacie práce – ak ide napríklad o výmenu okien, výmenu saníty, maľovanie, výmenu podláh, obkladov a podobne – tieto práce nepodliehajú ani ohláseniu a netreba k nim ani stavebné povolenie.
 - stavebné úpravy, ktoré je potrebné stavebnému úradu ohlásiť – toto ohlásenie stačí urobiť, ak sa podstatne 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 kódor: ALZADN30



Kúp na **alza.sk**

alza % dni

HN

HN Wiki HN24.sk Slovensko Ekonomika a financie Svet



HN ONLINE.SK

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

NIE ĎAKUJEM

POVOLÍŤ

manipulovaný prsteň za 10 centov
mám mBank

Na diery v stene potrebujete stavebné povolenie

František Kvarda  HNOnline.sk

13.03.2013, 23:00

 Zdieľať

**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.

INZERCIA