



OKRESNÁ PROKURATÚRA KOŠICE II

Štúrova 5, 040 46 Košice 1

Mesto Košice - stavebný úrad
pracovisko Košice - Juh
Smetanova 4
040 01 Košice

Vaše číslo
MK/A/2024/18422-05/IV/SUT

Naše číslo
Pd 81/25/8803-9

Vybavuje/linka
Mgr. Lucia Bačová

Košice dňa
30.09.2025

Vec

Protest prokurátora podľa § 22 a nasl. zákona č. 153/2001 Z. z. o prokuratúre v znení neskorších predpisov

Podľa § 22 ods. 1 písm. a) v nadväznosti na § 23 a § 24 zákona č. 153/2001 Z. z. o prokuratúre v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o prokuratúre“) podávam

protest prokurátora

proti rozhodnutiu - Kolaudačné rozhodnutie stavebného úradu - mesto Košice, pracovisko Košice - Juh, so sídlom Smetanova 4, Košice (ďalej aj ako "stavebný úrad", "správny orgán" alebo „orgán verejnej správy“) sp. zn. MK/A/18422-05/IV/SUT zo dňa 06.09.2024, ktorým bolo podľa § 82 ods. 1 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) platného a účinného v čase vydania rozhodnutia (ďalej len „stavebný zákon“) v spojení s § 20 vyhlášky č. 453/2000 Z. z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona (ďalej len „vyhláška č. 453/2000 Z. z.“) a § 46 a nasl. zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov (ďalej len ako „správny poriadok“) stavebným úradom rozhodnuté o povolení užívania časti stavby s názvom „Obytný súbor BD - Panoráma 6“ v Košiciach, a to stavebných objektov: SO 101 - 06 Bytový dom, SO 110 - 06 Terénne a sadové úpravy, SO 611 - 06 Odberné elektrické zariadenia, SO 620 - 06 Vonkajšie osvetlenie - vnútroareálové, SO 621 - 06 Verejné osvetlenie, na pozemkoch KN-C parcelné čísla bližšie špecifikované v predmetnom rozhodnutí, v katastrálnom území Nižná Úvrať (ďalej len ako „Obytný súbor BD - Panoráma 6 v Košiciach“ alebo „stavba bytového domu“), pre navrhovateľa spoločnosť MM Invest Košice, s.r.o., Továrnská 8, Košice, IČO: 36 582 239, a to výlučne v časti týkajúcej sa Objektu SO 110 - 06 Terénne a sadové úpravy - budova pre tepelné čerpadlá ako samostatne stojaca jednopodlažná stavba bez podpivničenia, slúžiaca pre tepelné čerpadlá s účelom užívania stavby ako nebytová budova - kotolňa,

p r e t o ž e

touto časťou rozhodnutia správneho orgánu boli porušené nasledovné ustanovenia právnych predpisov:

- § 3 ods. 1 správneho poriadku,
- § 82 ods. 1 stavebného zákona,
- § 2 ods. 1 písm. e), písm. g), písm. h) zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o vlastníctve bytov a nebytových priestorov“)

a n a v r h u j e m

protestom napadnutú časť rozhodnutia zrušiť v lehote 30 dní odo dňa doručenia protestu.

Podľa § 24 ods. 1 zákona o prokuratúre, protest proti rozhodnutiu orgánu verejnej správy alebo opatreniu orgánu verejnej správy môže prokurátor podať do troch rokov od právoplatnosti rozhodnutia alebo od vydania opatrenia.

Podľa § 24 ods. 2 zákona o prokuratúre, účastníkmi konania o proteste prokurátora sú tí, ktorí boli alebo mali byť podľa osobitného predpisu účastníkmi konania pred orgánom verejnej správy, v ktorom bolo vydané protestom napadnuté rozhodnutie alebo opatrenie. Ak protestom napadnuté rozhodnutie alebo opatrenie bolo vydané v administratívnom konaní, v ktorom nebol osobitným predpisom výslovne ustanovený okruh účastníkov konania, účastníkmi konania o proteste prokurátora sú tí, ktorých práva, právom chránené záujmy alebo povinnosti by mohli byť rozhodnutím o proteste priamo dotknuté.

Podľa § 24 ods. 4 zákona o prokuratúre, orgán verejnej správy zašle protest účastníkom konania s výzvou, aby sa v určenej lehote k jeho obsahu vyjadrili, a s poučením, že inak sa na ich vyjadrenie nebude prihliadať.

Podľa § 24 ods. 5 zákona o prokuratúre, ak orgán verejnej správy zistí, že protest prokurátora je dôvodný, do 30 dní od jeho doručenia rozhodnutím vyhovie protestu a zruší napadnuté rozhodnutie alebo opatrenie.

Podľa § 24 ods. 6 zákona o prokuratúre, ak orgán verejnej správy nemieni protestu vyhovieť alebo mu mieni vyhovieť iba čiastočne, predloží ho do 30 dní od jeho doručenia spolu so spisovým materiálom a vyjadreniami účastníkov konania na rozhodnutie svojmu bezprostredne nadriadenému orgánu, dozerajúcemu orgánu alebo orgánu oprávnenému na rozhodovanie o opravnom prostriedku (ďalej len "nadriadený orgán") a o tomto postupe upovedomí v rovnakej lehote prokurátora. Nadriadený orgán o proteste rozhodne do 30 dní od jeho predloženia.

V zmysle § 24 ods. 10 zákona o prokuratúre, rozhodnutie o proteste prokurátora doručí orgán verejnej správy prokurátorovi a účastníkom konania. Ak o proteste rozhodoval nadriadený orgán, doručí rozhodnutie o proteste aj orgánu verejnej správy, ktorý napadnuté rozhodnutie alebo protest vydal.

Podľa § 24 ods. 11 zákona o prokuratúre, proti rozhodnutiu o proteste sa môžu prokurátor a účastníci konania odvolať alebo podať rozklad, ak v § 24 ods. 12 uvedeného zákona nie je ustanovené inak.

Podľa § 24 ods. 13 zákona o prokuratúre, na konanie o proteste prokurátora proti rozhodnutiu alebo opatreniu a na konanie o odvolaní a rozklade sa vzťahuje všeobecný predpis o správnom konaní, ak tento zákon neustanovuje inak.

O d ô v o d n e n i e

Dňa 18.06.2025 bol na Krajskej prokuratúre v Košiciach podaný podnet vlastníkov bytov a nebytových priestorov Cédrová 2977/6, 8, 10, 12, 14, v zastúpení JUDr. Rudolfom Manikom, PhD., MBA, MHA, Advokátska kancelária so sídlom Masarykova 2 v Košiciach, datovaný dňa 18.06.2025, ktorý bol z dôvodu vecnej a miestnej príslušnosti dňa 30.06.2025 postúpený na vybavenie Okresnej prokuratúre Košice II.

Podávateľia uvedeným podnetom žiadajú o preskúmanie zákonnosti kolaudačného rozhodnutia mesta Košice - stavebného úradu, pracoviska Košice - Juh Smetanova 4, Košice sp. zn. MK/A/2024/18422-05/IV/SUT zo dňa 06.09.2024, ktorým bolo povolené užívanie časti stavby s názvom „Obytný dom BD - Panoráma 6“ v Košiciach. Podávateľia v predmetnom podnete namietajú, že citovaným kolaudačným rozhodnutím mesta Košice došlo k porušeniu všeobecne záväzných predpisov, keďže kotolňa slúžiaca bytovému domu bola skolaudovaná ako nebytová budova, hoci podľa zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov patrí medzi spoločné časti domu (pred novelou tohto zákona z roku 2024 patrila medzi spoločné zariadenia bytového domu) určené na spoločné užívanie vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome. Týmto rozhodnutím podávateľia ako vlastníci bytov a nebytových priestorov stratili právnu istotu v užívaní spoločných častí ich bytov a nebytových priestorov, pričom boli ponechaní na uzatvorenie zmluvy o dodávke tepla so spoločnosťou vlastniacou kotolňu, ktorá mala predstavovať spoločnú časť ich bytového domu. Dodávka tepla, resp. teplej vody je závislá na spoločnosti ENGIE Services a.s. so sídlom Jarošova 1 v Bratislave. V tejto súvislosti namietajú, že uvedená obchodná spoločnosť je vlastníkom predmetnej kotolne, ktorá mala v zmysle právneho poriadku patriť im.

Za účelom náležitého preskúmania podnetu bolo tunajšou prokuratúrou vyžiadané vyjadrenie a súvisiaci spisový materiál od stavebného úradu, pričom po preskúmaní predložených podkladov bolo zistené, že v časti kolaudačného rozhodnutia správneho orgánu sp. zn. MK/A/2024/18422-05/IV/SUT zo dňa 06.09.2024, bol porušený zákon.

Z obsahu predloženého spisového materiálu vzťahujúceho sa na konanie vedené pod sp. zn. MK/A/2024/18422 bol zistený nasledovný skutkový stav.

Dňa 13.06.2022 vydal stavebný úrad mesto Košice, pracovisko Košice - Juh stavebné povolenie sp. zn. MK/A/2022/11986-11/IV/KRV na stavbu s názvom „Obytný súbor BD - Panoráma 6“ v Košiciach pozostávajúcu zo stavebných objektov SO 010 - 06 PRÍPRAVA ÚZEMIA A HTU na pozemkoch parcelné čísla 9124/1, 9132/1, 1710/33, 1710/34 v katastrálnom území Nižná Úvrať a na pozemkoch parcelné čísla 1-9132/1, 1242/8 v katastrálnom území Košická Nová Ves, SO 101 - 06 BYTOVÝ DOM na pozemku parcelné číslo 9124/1 v katastrálnom území Nižná Úvrať, SO 110 - 06 TERÉNNE A SADOVÉ ÚPRAVY na pozemkoch parcelné čísla 9124/1, 9132/01, 1710/33, 1710/34 v katastrálnom území Nižná Úvrať a na pozemkoch parcelné čísla 1-9132/1, 1242/8 v katastrálnom území Košická Nová Ves, SO 601-06 PRÍPOJKA VN na pozemkoch parcelné čísla 9124/1, 9132/1 v katastrálnom území Nižná Úvrať a na pozemkoch parcelné čísla 1-9132/1, 1242/8 v katastrálnom území Košická Nová Ves, SO 602 - 06 TRAFOSTANICA na pozemku parcelné číslo 9124/1 v katastrálnom území Nižná Úvrať, SO 610 - 06 ROZVODY NN na pozemku parcelné číslo 9124/1 v katastrálnom území Nižná Úvrať, SO 620 - 06 VONKAJŠIE OSVETLENIE – VNÚTROAREÁLOVÉ na pozemku parcelné číslo 9124/1 v katastrálnom území Nižná Úvrať, SO 621 - 06 VEREJNÉ OSVETLENIE na pozemkoch parcelné čísla 9124/1, 9132/1, 1710/33, 1710/34 v katastrálnom území Nižná Úvrať pre stavebníka MM Invest Košice, s.r.o., Továrenská 8, Košice (IČO: 36 582 239). Predmetom stavebného povolenia bola novostavba obytného súboru „BD - Panoráma 6“ (polyfunkčná zástavba pozostávajúca z prevládajúcej obytnej funkcie viacpodlažnej zástavby a funkcie mestského občianskeho vybavenia) - päť bytových domov BD 01 až BD 05 prepojených do jedného objektu SO 101 - 06 bytového domu. Rozhodnutie o povolení stavby nadobudlo právoplatnosť dňa 18.07.2022 a vykonateľnosť dňa 21.07.2022.

Dňa 02.10.2023 stavebný úrad rozhodnutím sp. zn. MK/A/2023/19056-06/IV-KRV povolil zmenu stavby pred dokončením s názvom Obytný súbor BD - Panoráma 6“ v Košiciach, pričom zmena spočívala v zmene parcelných čísel pozemkov, na ktorých sú umiestnené jednotlivé stavebné objekty a navrhované zmeny (ZDSP) v jednotlivých stavebných objektoch oproti pôvodnej projektovej dokumentácii (DSP). Rozhodnutie nadobudlo právoplatnosť dňa 06.11.2023 a vykonateľnosť dňa 15.11.2023.

Z obsahu administratívneho spisu ďalej vyplýva, že stavebník spoločnosť MM Invest Košice s.r.o., Továrenská 8, Košice, IČO: 36 582 239 podal návrh na kolaudáciu stavby s názvom „Obytný súbor (OS) BD Panoráma 6“ na stavebné objekty: SO 101 - 06 Bytový dom, SO 110 - 06 Terénne a sadové úpravy, SO 611 - 06 Odborné elektrické zariadenia, SO 620 - 06 Verejné osvetlenie - vnútroareálové a SO 621 - 06 Verejné osvetlenie. Stavebný úrad následne nariadil na deň 30.07.2024 ústne pojednávanie spojené s miestnym zisťovaním, na ktorom bolo zistené, že stavba bola zrealizovaná v súlade s právoplatnými rozhodnutiami a bola uskutočnená v súlade s projektovou dokumentáciou overenou stavebným úradom.

Dňa 06.09.2024 bolo vydané kolaudačné rozhodnutie na užívanie časti stavby „Obytný súbor BD - Panoráma 6“ v Košiciach pre navrhovateľa spoločnosť MM Invest Košice s.r.o., Továrenská 8, Košice, IČO: 36 582 239. Predmetná stavba má charakter bytového domu a nachádza sa tam 185 bytov a 2 apartmány.

Podľa kolaudačného rozhodnutia je vykurovanie stavby zabezpečené tepelnými čerpadlami a vykurovanie je ústredné teplovodné, resp. podlahové. Budova pre tepelné čerpadlá je samostatne stojaca jednopodlažná stavba, bez podpivničenia, slúžiaca pre tepelné čerpadlá, pričom táto stavba má v zmysle § 43c ods. 1 stavebného zákona charakter nebytovej budovy.

Z článku III ods. 7 vzorovej zmluvy o prevode vlastníctva bytu a nebytových priestorov uzavretej medzi spoločnosťou MM Invest Košice, s.r.o., Továrenská 8, 040 01 Košice, IČO: 365882239 a kupujúcimi (aktuálni vlastníci bytov a nebytových priestorov Cédrova 2977/6, 8, 10, 12, 14 v Košiciach) vyplýva, že technologické zariadenie na výrobu tepla (kotelňa) vrátane nebytového priestoru nepatrí medzi spoločné zariadenia Bytového domu v zmysle ust. § 2 ods. 5 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších zmien. Ak sa technologické zariadenie nachádza na pozemku mimo Bytového domu, tento pozemok, prípadne aj s rozvodmi nie je v spoluvlastníctve vlastníkov bytov a nebytových priestorov v Bytovom dome.

Podľa § 76 ods. 1 stavebného zákona, dokončenú stavbu, prípade jej časť spôsobilú na samostatné užívanie alebo tú časť stavby, na ktorej sa vykonala zmena alebo udržiavacie práce, pokiaľ tieto stavby vyžadovali stavebné povolenie, možno užívať len na základe kolaudačného rozhodnutia.

Podľa § 82 ods. 1 stavebného zákona, kolaudačným rozhodnutím sa povoľuje užívanie stavby na určený účel, a ak je to potrebné, určia sa podmienky užívania stavby.

Podľa § 20 vyhlášky č. 453/2000 Z. z. kolaudačné rozhodnutie obsahuje okrem všeobecných náležitostí a) meno, priezvisko (názov) a adresu (sídlo navrhovateľa), b) označenie stavby, c) vymedzenie účelu užívania stavby, d) podmienky pre užívanie stavby, ktorými sa zabezpečí ochrana verejných záujmov a právom chránených záujmov účastníkov konania, najmä z hľadiska starostlivosti o životné prostredie, zdravia ľudí, požiarnej ochrany, bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci, e) lehotu na odstránenie drobných nedostatkov skutočného realizovania stavby, ktoré vo svojom súhrne nebránia riadnemu a nerušenému užívaniu stavby.

Z vyššie uvedených ustanovení vyplýva, že účelom kolaudácie je skontrolovať a odobrať súlad dokončenej stavby so stavebným povolením a s overenou projektovou dokumentáciou a povoliť samotné užívanie skolaudovanej stavby na určené účel.

V preskúvanom prípade bola na základe kolaudačného rozhodnutia stavebného úradu daná do užívania budova, ktorá obsahuje 185 bytov, 2 apartmány a nebytové priestory. Z celkovej zastavanej plochy budovy 11.693,71 m² tvorí úžitková plocha bytov 4.844 m². V tejto súvislosti stavebný úrad vecne správne a v súlade s ustanovením § 43b ods. 1 písm. a) stavebného zákona určil charakter bytovej budovy ako bytový dom.

Podľa § 43b ods. 2 stavebného zákona, bytový dom je budova určená na bývanie pozostávajúca zo štyroch a z viacerých bytov so spoločným hlavným vstupom z verejnej komunikácie.

V uvedenom prípade teda nie je sporný charakter stavby (účel užívania na ktorý má budova slúžiť), ktorý bol podnetom napadnutým kolaudačným rozhodnutím správne definovaný, ale spornou otázkou je, či môže byť kotolňa patriaca k takémuto bytovému domu v kolaudačnom rozhodnutí charakterizovaná ako nebytový priestor. Správna charakteristika jednotlivých miestností a súborov miestností v bytovom dome, ako aj priestorov nachádzajúcich sa v samostatnej príľahlej budove pri bytovom dome slúžiacich pre potreby bytového domu, nie je pritom len teoreticko-právnou kategóriou, ale má konkrétny praktický presah ovplyvňujúci možnosti prevodu vlastníckych práv, práva a povinnosti vlastníkov bytov a nebytových priestorov, ich vzájomné vzťahy a práva k pozemku, na ktorom je bytový dom postavený.

V tejto súvislosti je potrebné uviesť, že stavebný zákon síce pojem nebytový priestor používa, avšak bližšie ho nijako nedefinuje.

Legálna definícia nebytového priestoru, na ktorú poukazujú aj iné právne predpisy, je uvedená v ustanovení § 2 ods. 1 písm. e) zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, podľa ktorej sa nebytovým priestorom na účely tohto zákona rozumie miestnosť alebo súbor miestností, ktoré sú rozhodnutím stavebného úradu určené na iné účely ako na bývanie; nebytovým priestorom nie je príslušenstvo bytu ani spoločné časti domu a spoločné zariadenia domu.

Podľa ustanovenia § 2 ods. 1 písm. g) zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, spoločnou časťou domu časť domu nevyhnutná na jeho podstatu a bezpečnosť, najmä základy domu, strecha, chodba, obvodové múry, priečelie, vchody, schodištia, terasa, podkrovie, povala, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie, zvislé nosné konštrukcie, ako aj miestnosť domu, ktorá je určená na spoločné užívanie a umiestnenie technologických zariadení, najmä práčovne, kotolne, sušiarne alebo kočíkarne.

Podľa ustanovenia § 2 ods. 1 písm. h) zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, spoločným zariadením domu technologické zariadenie, ktoré je určené na spoločné užívanie a slúži výlučne tomuto domu, a to aj keď je umiestnené mimo domu, najmä výťah, zariadenie na výrobu tepla a teplej úžitkovej vody, vzduchotechnika, spoločné elektrické a telekomunikačné rozvody, bleskozvod, komín, vodovodná prípojka, teplotonosná prípojka, kanalizačná prípojka, elektrická prípojka, plynová prípojka a telekomunikačná prípojka.

S týmto korešponduje aj definovanie nebytového priestoru v zmysle ustanovenia § 1 písm. a) zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o nájme a podnájme nebytových priestorov“), v ktorom sa uvádza, že tento zákon sa vzťahuje na nebytové priestory, ktorými sú miestnosti alebo súbory miestností, ktoré podľa rozhodnutia stavebného úradu sú určené na iné účely ako na bývanie; nebytovými priestormi nie sú príslušenstvo bytu ani spoločné priestory domu.

Pod termín spoločné priestory domu, ktorý je obsiahnutý v § 1 písm. a) zákona o nájme a podnájme nebytových priestorov je možné jednoznačne zahrnúť spoločné časti domu a spoločné zariadenia domu, tak ako sú uvedené v zákone o

vlastníctve bytov a nebytových priestorov. Zo spomínaného tak vyplýva, že aj v zmysle zákona o nájme a podnájme nebytových priestorov kotolňa ako spoločný priestor domu (určený pre potreby všetkých vlastníkov bytového domu) nemôže byť charakterizovaná ako nebytový priestor.

Z vyššie citovaných predpisov vyplýva, že pri posúdení otázky, či miestnosť alebo súbor miestností je nebytovým priestorom podľa zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, resp. zákona o nájme a podnájme nebytových priestorov, je potrebné vychádzať z kolaudačného rozhodnutia, keďže v ňom je uvedený účel užívania týchto miestností alebo súboru miestností. Rozhodujúcim pre posúdenie otázky, či v danom prípade ide o nebytový priestor podliehajúci zákonu o vlastníctve bytov a nebytových priestorov alebo zákonu o nájme a podnájme nebytových priestorov je teda kolaudačný stav.

Stavebný úrad v predmetnom kolaudačnom rozhodnutí definuje samostatne stojacu budovu pre tepelné čerpadlá, ktorá slúži pre potreby dodávky tepla pre bytový dom, ako nebytovú budovu v zmysle ustanovenia § 43c ods. 1 stavebného zákona.

Ustanovenie § 43c ods. 1 stavebného zákona definuje nebytové budovy ako stavby, v ktorých je viac ako polovica ich využiteľnej podlahovej plochy určená na nebytové účely. Medzi nebytové budovy patria

- a) hotely, motely, penzióny a ostatné ubytovacie zariadenia na krátkodobé pobyty,
- b) budovy pre administratívu, správu a na riadenie, pre banky a pošty,
- c) budovy pre obchod a služby vrátane autoservisov a čerpacích staníc,
- d) dopravné a telekomunikačné budovy, stanice, hangáre, depá, garáže a kryté parkoviská,
- e) priemyselné budovy a sklady, nádrže a silá,
- f) budovy pre kultúru a na verejnú zábavu, pre múzeá, knižnice a galérie,
- g) budovy pre školstvo, na vzdelávanie a výskum,
- h) nemocnice, zdravotnícke a sociálne zariadenia,
- i) kryté budovy pre šport,
- j) poľnohospodárske budovy a sklady, stajne a maštale,
- k) budovy a miesta na vykonávanie náboženských aktivít, krematóriá a cintoríny,
- l) kultúrne pamiatky, ktoré nie sú bytovými budovami,
- m) ostatné nebytové budovy, napríklad nápravné zariadenia alebo kasárne.

Z uvedenej definície vyplýva, že zákonodarca pod pojem nebytová budova nezahŕňa budovu pre tepelné čerpadlá (kotolňu). Navyše, definovanie kotolne ako nebytovej budovy v kolaudačnom rozhodnutí, je v rozpore s vyššie citovaným ustanovením § 2 ods. 1 písm. h) zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, nakoľko sa jedná o spoločné zariadenie domu, pretože svojou povahou predstavuje technologické zariadenie, ktoré je určené na spoločné užívanie a slúži výlučne domu, a to aj keď je umiestnené mimo domu.

Tým, že stavebný úrad priznal budove pre tepelné čerpadlá (kotolni), nachádzajúcej sa na západnej strane pozemkov za bytovým domom, charakter nebytovej budovy, konal v rozpore s ustanoveniami zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov a zákona o nájme a podnájme nebytových priestorov, pretože tieto zákony jednoznačne vylučujú, aby bola kotolňa nebytovým priestorom, keďže v

danom prípade sa jedná o spoločné zariadenie slúžiace pre potreby všetkých vlastníkov bytového domu.

Zákon o vlastníctve bytov a nebytových priestorov jednoznačne ustanovuje, že spoločné zariadenia domu nemôžu byť nebytovým priestorom. Okrem toho je to vylúčené aj povahou týchto vecí. Ide totiž o také spoločné prvky bytového domu, ktoré nemožno reálne rozdeliť medzi jednotlivých vlastníkov, lebo by to bolo v rozpore s ich stavebno-technickým účelovým určením. Rovnako ani samotný bytový dom nemožno bezo zvyšku rozdeliť reálne ani právne len na byty a nebytové priestory bez existencie spoločných častí a spoločných zariadení bytového domu. S vlastníctvom bytu a nebytového priestoru je teda ex lege nerozlučne spojené akcesorické spoluvlastníctvo spoločných zariadení bytového domu. V tejto súvislosti zákon demonštratívny spôsobom vypočítava, čo sa rozumie spoločným zariadením bytového domu. Nejde o výpočet taxatívny, pričom zákon uvádza len najtypickejšie priestory a veci charakteristické ako spoločné zariadenia bytového domu, medzi ktorými sa však výslovne uvádzajú aj kotolne vrátane ich technologického zariadenia.

Uvedené dáva taktiež právnu istotu vlastníkom bytov a nebytových priestorov v tom, že ak sú v dome jednoznačne vymedzené spoločné časti a zariadenia bytového domu určené na spoločné užívanie, a to už v kolaudačnom rozhodnutí, nemôžu byť tieto zariadenia neskôr predmetom samostatného prevodu vlastníctva do rúk tretej osoby.

Stavebný úrad je v zmysle ustanovenia § 3 ods. 1 správneho poriadku povinný postupovať aj v kolaudačnom konaní v súlade so zákonmi a inými právnymi predpismi, je povinný chrániť záujmy štátu a spoločnosti, práva a záujmy fyzických osôb a právnických osôb a dôsledne vyžadovať plnenie ich povinností. V zmysle ostatných základných pravidiel správneho konania (zásad) povinnosťou stavebného úradu je tiež postupovať v tomto konaní v úzkej súčinnosti s účastníkmi konania, zúčastnenými osobami a inými osobami, ktorých sa konanie týka a dať im vždy príležitosť, aby mohli svoje práva a záujmy účinne obhajovať, najmä sa vyjadriť k podkladu rozhodnutia a uplatniť svoje návrhy. Rozhodnutie stavebného úradu musí vychádzať zo spoľahlivo zisteného stavu vecí. Úrad je povinný zistiť presne a úplne skutočný stav vecí a pre tento účel si obstaráť potrebné podklady pre rozhodnutie.

Vzhľadom na vyššie uvedené skutočnosti je potrebné urobiť záver, že správny orgán sa vyššie uvedeným zásadami správneho konania dôsledne neriadil a preto je potrebné konštatovať, že rozhodnutím stavebného úradu č. MK/A/2024/18422-05/IV/SUT zo dňa 06.09.2024, ktorým bolo podľa § 82 ods. 1 stavebného zákona rozhodnuté o povolení užívania časti stavby s názvom „Obytný súbor BD - Panoráma 6“ v Košiciach, bol porušený zákon, konkrétne ustanovenia § 3 ods. 1 správneho poriadku, § 82 ods. 1 stavebného zákona § 2 ods. 1 písm. e), písm. g), písm. h) zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov.

Z uvedeného dôvodu navrhujem predmetné rozhodnutie ako nezákonné zrušiť, a to v tej časti rozhodnutia, v ktorej je kotolňa nachádzajúca sa na pozemku KN-C parcelné číslo 1556/54 v katastrálnom území Nižná Úvrať, v rozsahu podľa porealizačného zamerania - geometrického plánu č. 27/2024 zo dňa 09.05.2024 definovaná ako nebytová budova.

Mgr. Lucia Bačová
prokurátorka