

Všeobecná agenda

Všeobecná agenda

Predmet

ODVOLANIE proti rozhodnutiu č. MK/
A/2026/06854-17/II/BUN

Text

Doručené do elektronickej schránky
zriadenej podľa zákona o e-Governmente

MESTO KOŠICE	
PRACOVISKO:	<i>Stará Mestá</i>
Dátum:	<i>24.02.2026</i>
Elektronické číslo:	<i>ME/A/2026/06854-17</i>
Prílohy/listy:	Vybavuje: <i>30N</i>

Podávam v zákonnej lehote odvolanie proti vyššie označenému rozhodnutiu, ktorým bola dodatočne povolená stavba „Byt č. 7 – stavebné úpravy, Mäsiarska 23, Košice“.

Rozhodnutie napádam v celom rozsahu pre jeho vecnú nesprávnosť, vnútornú rozpornosť, svojvoľné a selektívne hodnotenie dôkazov, porušenie § 34 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (Správny poriadok), porušenie stavebného zákona a pre zásah do mojich subjektívnych vlastníckych práv.

I. SVOJVOĽNÉ PREDEFINOVANIE POJMU „MIESTNOSŤ“

Základom napadnutého rozhodnutia je tvrdenie stavebného úradu, že priestory vzniknuté vložím medzistropov „nie sú miestnosťami“, pretože medzistrop je „od vonkajších obvodových stien izieb je medzistrop odsadený“. Toto tvrdenie je právne aj logicky neudržateľné.

Na žiadnom mieste v projektovej dokumentácii sa nenachádza veta „Vložením medzistropov drevenej konštrukcie spodná časť izieb nie je uzatvorená od ich hornej časti, keďže od vonkajších obvodových stien izieb je medzistrop odsadený.“ Jedná sa o svojvoľné, ničím nepodložené tvrdenie stavebného úradu, pričom nie je možné zistiť, na základe čoho si stavebný úrad vytvoril takéto závery, keď v rozpore s týmto tvrdením stavebného úradu projektová dokumentácia tvrdí: „Nosná konštrukcia medzistropu je tvorená drevenými hranolmi prierezu 120x120mm v počte troch kusov. Drevené hranoly sú zapustené do nosných múrov a tiež sú prikotvené oceľovými prvkami k murivu“.

Stavebný úrad sám uvádza na strane č.14 napádaného rozhodnutia „jedným z podstatných faktov bolo, že vložené medzistropy neuzatvárajú izby, teda z jednej izby nevytvárajú dve samostatné izby resp. miestnosti“, čo je v priamom rozpore s celým obsahom projektovej

dokumentácie, ktorá tvrdí presný opak a teda že vznikajú nové priestory a miestnosti.

V projektovej dokumentácii, ktorá je spracovaná a opečiatkovaná autorizovaným projektantom, je výslovne uvedené, že vložení medzistropu vznikla Miestnosť. Pojem „MIESTNOSŤ“ je použitý priamo v texte projektu (viď súhrnná technická správa a statický posudok „V tejto miestnosti bol vložený medzistrop, miestnosť slúži na odkladanie“), rovnako ako je v projekte opakovane použitý aj pojem novovzniknutý „PRIESTOR“ s presnou podlažnou výmerou (viď súhrnná technická správa a statický posudok „v tejto miestnosti bol vložený medzistrop, ktorý rozdelil jeden priestor na dva priestory“).

Teda jedná sa o rovnocenné miestnosti, resp. priestory, ktoré vznikli, čím sa zákonite zvýšila podlažná plocha bytu. Rovnako je z projektu zrejmé, že novovzniknuté miestnosti majú vlastné rozvody elektriny, vypínače aj osvetlenie. Napriek tomu správny orgán svojvoľne uvádza „vložení medzistropov drevenej konštrukcie spodná časť izieb nie je uzatvorená od ich hornej časti, t.j. nevytvárajú sa samostatné uzavreté priestory ani izby.“ čo je v priamom rozpore s tvrdeniami v projektovej dokumentácii. Správny orgán nemá právomoc prepisovať obsah projektovej dokumentácie, meniť terminológiu použitú autorizovanou osobou ani svojvoľne reinterpretovať projekt v rozpore s jeho textom. Navyše sa jedná o hrubý rozpor s faktickým stavom, pretože aj z projektovej dokumentácie je zrejmé, že drevený, staticky posudzovaný medzistrop je po celom obvode prirazený na dotyk a kotevný do obvodových nosných stien. Z projektovej dokumentácie je navyše zrejmé, že novovzniknuté priestory po vložení medzistropu je možné oddeliť od zvyšku uzatvorením dverí, čím je dokázané, že priamo vznikajú nové, uzatvárateľné priestory, oddeliteľné od pôvodných priestorov, čo je potvrdené priamo v projektovej dokumentácii. Ak projektant uviedol, že vznikla Miestnosť, správny orgán nemôže bez opory v zákone vyhlásiť, že miestnosť to nie je. Takýto postup predstavuje svojvoľnú úradnú interpretáciu, zásah do odborného vyjadrenia autorizovanej osoby a vnútornú rozpornosť rozhodnutia. Správny orgán si vytvoril vlastnú technickú definíciu miestnosti, ktorá nevyplýva zo stavebného zákona, z vykonávacích predpisov ani z technických noriem. Správny orgán nie je normotvorca.

Rozhodnutie je teda už v tomto základnom bode postavené na subjektívnom konštrukte, nie na práve.

Na základe tohto nepravdivého a subjektívneho tvrdenia ďalej úrad konštatuje: „Na základe doložených dokladov stavebný úrad dospel k záveru, že vyššie uvedená stavba nie je v rozpore s verejnými záujmami a je ju možné dodatočne povoliť.“ Jedná sa o hrubé pochybenie stavebného úradu, nakoľko z projektovej dokumentácie je jednoznačne zrejmé, že došlo k vytvoreniu nových priestorov a teda k zvýšeniu podlažnej plochy objektu, čo je v rozpore s cieľmi územného plánovania, na čo som stavebný úrad včas upozornil. Toto tvrdenie stavebného úradu je postavené výlučne na svojoľnej nesprávnej interpretácii, že nevznikli nové miestnosti a priestory.

II. NEZÁKONNÉ POSÚDENIE PRESLENIA

Stavebný úrad k mojej požiadavke na zabezpečenie preslnenia uviedol, že k zmene preslnenia nedošlo, pretože nevznikla „vonkajšia prekážka“. Takéto tvrdenie je odborné nesprávne a zjednodušujúce.

Preslnenie a denné osvetlenie závisia od svetelnej dráhy a od všetkých prekážok, ktoré do nej zasahujú, bez ohľadu na to, či sú vnútorné alebo vonkajšie. Ak je do miestnosti vložená pevná konštrukcia (medzistrop), dochádza k zmene svetelného kužela, svetelnej dráhy a k rozdeleniu pôvodného obytného priestoru. Vnútorná pevná konštrukcia je z hľadiska svetelnotechniky relevantnou prekážkou.

Správny orgán nevyžiadal svetelnotechnický posudok, nepožadoval vykonať odborné meranie ani výpočet, a napriek tomu kategoricky uzavrel, že k zmene nedošlo. Ide o rozhodnutie bez odborného podkladu a bez riadne zisteného skutkového stavu. Ak má byť povoľovaná stavba užívaná na konkrétny účel, je potrebné deklarovať aj splnenie všetkých požiadaviek na túto stavbu, vrátane svetlotechniky. Pokiaľ nie sú splnené podmienky a priestor nemôže byť využívaný na pôvodný účel (byt), dochádza k zmene účelu časti stavby, k čomu je opäť potrebné vyjadrenie Krajského pamiatkového úradu a súhlas spoluvlastníkov.

III. PRIZNANÝ ZÁSAH DO SPOLOČNÝCH ČASTÍ – BEZ SÚHLASU VLASTNÍKOV

Na strane 13 rozhodnutia sa výslovne uvádza, že došlo ku kotveniu do nosných múrov, ktoré sú spoločnými časťami domu. Ak správny orgán prizná zásah do spoločnej časti, je povinný preveriť existenciu súhlasu spoluvlastníkov a splnenie podmienok zákona o vlastníctve bytov. To sa nestalo ani napriek môjmu včasnému upozorneniu.

Takýto postup je porovnateľný so situáciou, keď by správny orgán povolil stavbu na cudzom pozemku bez preverenia súhlasu vlastníka. Priznaný zásah bez preverenia súhlasu predstavuje závažné procesné pochybenie. Tvrdenie úradu „Ako to vyplýva z predloženej projektovej dokumentácie, drevená konštrukcia medzistropu je kotvená do zvislých nosných múrov, ktoré sú súčasťou spoločných častí predmetného bytového domu. To značí, že nosné murivo sa využíva na ten účel, na ktorý je určené a to na prenos zaťaženia zo stavby. Z uvedených dôvodov je stavebný úrad názoru, že predmetné úpravy nie sú v rozpore s ustanoveniami stavebného zákona a jeho vykonávacích predpisov a nie sú nimi obmedzené vlastnícke alebo iné práva účastníkov predmetného konania.“ je absurdné! Týmto zásahom boli priamo dotknuté práva účastníkov predmetného konania, vyplývajúce zo zákona o vlastníctve bytov, na čo som stavebný úrad včas upozornil.

IV. SELEKTÍVNE HODNOTENIE DÔKAZOV A UPREDNOSTNENIE STAVEBNÍKA

V konaní vznikol odborný rozpor medzi tvrdeniami stavebníka a mnou predloženými odbornými výhradami. Na podporu svojich tvrdení som predložil odborný posudok autorizovanej osoby. Tento posudok som nepredkladal ako znalecký posudok. Predložil som ho ako odborné podloženie svojich námietok – ako listinný dôkaz podľa § 34 Správneho poriadku.

Odborný posudok je dôkazom. Zákon neobmedzuje dôkazné prostriedky len na znalecký posudok.

Stavebný úrad sa svoje nezákonné konanie pokúša zakryť tvrdením, že v zmysle ust. § 5 ods. 6 písm. a) zákona 138/1992 Zb. o autorizovaných architektoch a autorizovaných stavebných inžinieroch, na ktoré upozornil účastník konania Ing.arch. Peter Serfözö, nie sú oprávnením vypracovávať znalecké posudky projektových dokumentácií, pričom

som upozornil, a aj zo samotného názvu mnou predloženého dokumentu vyplýva, že sa jedná o „odborný posudok“, nie o znalecký posudok. Táto moja listina musí byť v zmysle správneho poriadku uznaná ako dôkaz, nakoľko je vypracovaná v zmysle zákona osobou s oprávnením a taktiež preto, že bola do konania predložená v zákonnej lehote.

Správny orgán sa však s týmto dôkazom vecne nevysporiadal. Bez presvedčivého odôvodnenia uprednostnil tvrdenia stavebníka a jeho projektanta a môj dôkaz de facto ignoroval. Takýto postup je selektívnym hodnotením dôkazov a porušením zásady rovnosti účastníkov konania.

Ak vznikne odborný rozpor, správny orgán ho nemôže vyriešiť tak, že jednostranne uverí jednej strane bez toho, aby spor odstránil nezávislým odborným dokazovaním.

V. NEDOSTATOČNÉ STATICKÉ POSÚDENIE

Stavebný úrad v priebehu konania požadoval posúdenie vplyvu na stavbu ako celok. Výzvou č. MK/A/2024/18300-03/I/BUN dňa 20.08.2024 požaduje „posúdenie vplyvu predmetných stavebných úprav na odolnosť a stabilitu nosných konštrukcií predmetného bytového domu“, pričom v napadnutom rozhodnutí však nepochopiteľne konštatuje, že postačuje posúdenie samotného medzistropu. Ide o vnútorný rozpor.

Statické posúdenie vloženej konštrukcie nie je totožné s posúdením jej vplyvu na nosný systém budovy ako celku.

Ako vlastník susedného bytu mám praskliny na nosných múroch, mám majetkovú škodu a chránim svoje subjektívne vlastnícke práva. Mám právo požadovať, aby zásah do nosnej konštrukcie bol podložený kontrolovateľným statickým výpočtom tak, ako to vyžaduje zákon, nie iba deklaratívnym konštatovaním. A to najmä v prípade, ak som ako spoluvlastník doložil dva na sebe nezávislé statické posudky, ktoré zakazujú vykonávanie statických zásahov bez posúdenia stavby ako celku.

V konečnom dôsledku sa v spise nachádzajú tri statické posúdenia, vypracované odborne spôsobilými osobami, všetky bez výpočtu vplyvu realizovanej vstavby na dom ako celok a všetky tri posúdenia iba textovo uzatvárajú svoje hodnotenia. Pritom dve z týchto posúdení textovo zhodnocujú, že ďalšie

zásahy do stavby sú neprípustné a jeden posudok textovo hodnotí, že realizovaná vstavba nemá vplyv na dom ako celok. Nie je jasné, prečo si stavebný úrad na vyhodnotenie vplyvu stavebných úprav na stavbu bytového domu ako celku vybral práve ten posudok, ktorý textovo hodnotí stavebné úpravy ako bezproblémové. Takéto rozhodnutie je bezprecedentné, nekontrolovateľné a trvám na tom, aby nadriadený orgán zrušil celé napádané rozhodnutie aj z toho dôvodu, ďalej trvám na tom, aby bolo nariadené zabezpečenie nezávislého znaleckého či odborného posudku, ktorý tvrdenie a rozhodnutie stavebného úradu potvrdí, či vyvráti.

Ostro sa ohradzujem aj proti tvrdeniu na str. 11. napádaného Rozhodnutia, že zo záverov mnou predložených stavebných posudkov „nevyplyva, že je neprípustné zaťažovať spoločné časti domu, obvodové murivá a základy domu ďalšími konštrukciami“. Toto tvrdenie je v absolútnom rozpore so závermi statických posudkov a práve na základe týchto statických posudkov stavebný úrad výzvou č. MK/A/2024/18300-03/I/BUN dňa 20.08.2024 požaduje „posúdenie vplyvu predmetných stavebných úprav na odolnosť a stabilitu nosných konštrukcií predmetného bytového domu“. Je nemysliteľné, aby stavebný úrad takto svojvoľne a tak nesprávne vykladal závery statických posudkov, ktoré explicitne pomenúvajú hrozbu stavebných zásahov do domu.

Správnosť mnou predložených statických posudkov potvrdzujú aj praskliny v nosných múroch bytového domu, ktoré sa začali objavovať už krátko po realizácii stavebných úprav v byte č.7. K svojmu odvolaniu prikladám aj fotodokumentáciu stavu z môjho bytu, ktorá dokazuje statické poškodenia nosných a spoločných častí domu, vniknutých práve na základe stavebných úprav bytu č.7.

Je taktiež nevyhnutné upozorniť, že ak stavebný úrad spôsobí svojim konaním alebo postupom škodu vlastníkom, zodpovedá za ňu podľa §9 zákona 514/2003 Z. z. o zodpovednosti za škodu spôsobenú pri výkone verejnej moci a o zmene niektorých zákonov.

VI. EKONOMICKÝ DOPAD A ZDVOJNÁSOBENIE PLOCHY

Vložením medzistropov došlo fakticky k zásadnému rozšíreniu využiteľnej plochy bytu. Oficiálna podlahová plocha sa však nemení,

príspevky do fondu opráv sa nemenia a ostatní vlastníci znášajú zvýšené zaťaženie spoločných častí bez primeranej kompenzácie. Rozhodnutie tak legitimizuje stav, ktorý má priamy majetkový dopad na ostatných spoluvlastníkov.

VII. ARBITRÁRNOSŤ A PREKROČENIE MIERKY UVÁŽENIA

Rozhodnutie je založené na subjektívnej redefinícii pojmov, ignorovaní relevantných dôkazov, bagatelizovaní zásahu do spoločných častí a jednostrannom uprednostnení stavebníka. Takýto postup je arbitrárny a prekračuje medze zákonnej správnej úvahy. Rovnako je absurdné konanie stavebného úradu vo veci akceptovania statického posúdenia, ktoré bolo do konania doručené až po ústnom pojednávaní. Samotný stavebný úrad na strane č. 15 napádaného rozhodnutia uvádza, že „stanoviská účastníkov konania uplatnené po ústnom pojednávaní v predmetnom konaní, neprihliada a nepovažuje ich za podklady pre vydanie tohto rozhodnutia“, pričom na strane č. 7 uvádza „V reakcii na uvedený vyššie „Odborný posudok projektovej dokumentácie“, predložil projektant stavby doc. Ing. Lopušniak. PhD. na pojednávaní „Dodatok“, ktorý v marci 2025 vypracoval Ing. Stanislav Labis, (bez podpisu a pečiatky spracovateľa)“. Je nemysliteľné, aby stavebný úrad na jednej strane spochybňoval odbornosť spracovateľa Odborného posudku a v rovnakom čase akceptoval a odvolával sa na nikým nepodpísaný a neopečiatkovaný „Dodatok“ k statickému posúdeniu. Trvám na tom, aby bolo celé napádané rozhodnutie zrušené aj z dôvodu, že sa odvoláva na dokumenty, ktoré boli do spisu založené až po ústnom pojednávaní a trvám na tom, aby nadriadený orgán neumožnil pri rozhodovaní opierať sa o dokumenty, dokladané po ústnom pojednávaní, pretože je to v rozpore so zákonom.

Rovnako požadujem, aby nebolo súčasťou rozhodovania stavebného úradu stanovisko právnej kancelárie, a to najmä z dôvodu, že nesprávne pomenúva statickú konštrukciu pojmom „galéria“, ktorú stavebná legislatíva nepozná a rovnako z dôvodu, že tento dokument bol doručený po ústnom pojednávaní, kedy bola posledná možnosť doložiť do spisu dokumentáciu. Rovnaká požiadavka platí aj pre stanovisko projektanta, doručené 23.07.2025,

ktoré obsahuje nesprávne závery ale najmä bolo doručené po lehote na doplnenie podkladov. Tieto dokumenty ani nemajú byť spomínané v napádanom rozhodnutí, pretože bagatelizujú celú problematiku a navodzujú dojem o správnosti rozhodnutia stavebného úradu. Závažným pochybením stavebného úradu bolo aj akceptovanie doručenia predpísaných skúšok takmer pol roka po ústnom pojednávaní. Bez týchto dokumentov ani len nemohlo byť začaté konanie a nariadené ústne pojednávanie, na čo som včas upozornil. V stanovenej lehote som sa k tomuto ako účastník konania aj vyjadril. K tvrdeniu stavebného úradu, ktoré je možné parafrázovať tak, že účastník sa nemá čo zaujímať o to, či k rozhodovaniu stavebného úradu boli alebo neboli doložené obligatórne náležitosti, ale účastník si ma strážiť svoje vlastné záujmy je náročné nezamýšľať sa nad otázkou, či je všeobecný rozhl'ad pracovníka stavebného úradu dostatočný na to, aby pochopil, že absencia obligatórnych náležitostí k rozhodnutiu stavebného úradu má priamy dopad na účastníkov konania... Ja, ako účastník konania, od začiatku požadujem a vysvetľujem stavebnému úradu, že si chcem ako vlastník chrániť svoje súkromné záujmy a nedovolím poškodzovať svoj majetok a ohrozovať svoj život. Stavebný úrad má plniť svoju úlohu a nechrániť len stavebníka, ale aj zvyšných účastníkov konania. Resp. povedané jednoduchšie, stavebný úrad má postupovať v zmysle zákona a nemeniť terminológiu projektovej dokumentácie, či vyhodnocovať, či jedna veta v statickom posúdení je/nie je postačujúca, pokiaľ si zákon explicitne vyžaduje predloženie kontrolovateľného statického výpočtu. Na nedostatky od začiatku upozorňujem práve z dôvodu, že si chcem chrániť svoje súkromné záujmy (chcem mať možnosť odkontrolovať, či stavebné zásahy majú alebo nemajú vplyv na stavbu, pretože tak s tým počíta zákon. Rovnako nechcem prichádzať o svoje podiely na spoločných častiach domu tým, že vlastník susedného bytu si svojvoľne navyšuje podlažnú plochu, bez súhlasu spoluvlastníkov). Ak by napr. stavebný úrad svojvoľne nepozmenil výklad projektovej dokumentácie a uznal by, že vznikajú nové priestory a miestnosti (tak, ako to explicitne uvádza aj projektová dokumentácia), nemohlo by dôjsť k vydaniu takéhoto rozhodnutia, ktoré

má negatívne dopady na moje súkromné vlastníctvo.

K bodu 4. na strane č.15 napádaného rozhodnutia uvádzam, že stavebný úrad nevyhovel mojej požiadavke na základe statického posúdenia, ktoré nebolo nikým podpísané a nebolo ani neopečiatkované. Takého konanie je v rozpore so zákonom aj samotným napádaným rozhodnutím, ktoré neumožňuje akceptovať dokumenty, doložené do spisu po ústnom pojednávaní – sám stavebný úrad to uvádza hneď v ďalšom odstavci napádaného rozhodnutia. Okrem toho je toto nikým podpísané statické posúdenie vypracované v rozpore so zákonom, ktorý požaduje jeho kontrolovateľnosť.

NÁVRH

Navrhujem, aby odvolací orgán napadnuté rozhodnutie v celom rozsahu zrušil a vec vrátil na nové konanie. Zároveň navrhujem, aby bol ustanovený nezávislý znalec z odboru statika stavieb, ktorý nestranne posúdi vplyv realizovaných úprav na nosnú konštrukciu domu ako celku, a rovnako nezávislý znalec, ktorý objektívne posúdi, či priestory vzniknuté vložением medzistropu spĺňajú definíciu miestnosti a podmienky obývatelnosti vrátane preslňenia.

Zároveň si vyhradzujem právo obrátiť sa na orgány činné v trestnom konaní, keďže postup správneho orgánu vykazuje znaky vedomého a svojvoľného uprednostnenia jednej strany konania, čím môže dochádzať k napomáhaniu neoprávnenému zvýhodneniu stavebníka na úkor ostatných spoluvlastníkov.

Ing.arch. Peter Serfozo







