



Obyvatelia a vlastníci bytového domu Čínska
2525/17 a 2525/19, Košice

Váš list číslo/zo dňa	Naše číslo	Vybavuje/linka	Mesto, dátum
07.07.2026	Reg. č. spisu 27184/2026 - 16.1.4.2 Reg. č. záznamu 59122/2026	JUDr. Dana Trojčáková Perúnová, PhD. dana.trojcakovaperunova@stavebnyurad.gov.sk	Košice 27.07.2026

Vec: Podnet na vykonanie štátneho stavebného dohľadu – neoprávnené stavebné úpravy na fasáde bytového domu - odpoveď

Dňa 22. 07. 2026 bol na Regionálny úrad pre územné plánovanie a výstavbu Košice, oddelenie štátneho stavebného dohľadu (ďalej „stavebný inšpektorát“) postúpený mestom Košice podnet obyvateľov a vlastníkov bytov bytového domu Čínska 2525/17 a 19, Košice (ďalej len „vlastníci bytov“) označený ako „Podnet na vykonanie štátneho stavebného dohľadu – neoprávnené stavebné úpravy na fasáde bytového domu“ (ďalej len „podnet“). V zmysle predmetného podnetu vlastníci bytov žiadajú o prešetrenie nepovolených stavebných úprav spočívajúcich v montáži vonkajších klimatizačných jednotiek priamo na obvodový múr bytového domu, a to v byte č. 6 na 3. poschodí, bytový dom Čínska 2525/17, Košice a v byte č. 3 na 2. poschodí, bytový dom Čínska 2525/19, Košice. Vlastníci bytov žiadajú o vykonanie štátneho stavebného dohľadu v zmysle stavebného zákona, preverenie, či vlastníci disponujú riadnym ohlásením a súhlasom stavebného úradu a nariadením odstránenia týchto nepovolených zariadení.

Po oboznámení sa s obsahom podnetu a opierajúc sa o platné a účinné právne predpisy stavebný inšpektorát uvádza nasledujúce.

Kompetencie regionálneho úradu ako stavebného inšpektorátu upravuje ustanovenie § 14 ods. 2 zákona č. 25/2025 Z. z. Stavebný zákon a o zmene a doplnení niektorých zákonov (Stavebný zákon) (ďalej len „stavebný zákon“). V zmysle ustanovenia § 71 ods. 1 stavebného zákona sa štátnym stavebným dohľadom zabezpečuje **ochrana verejného záujmu vo výstavbe** pri uskutočňovaní stavebných prác, pri užívaní stavby a pri odstraňovaní stavby. Zoznam predmetov kontroly štátneho stavebného dohľadu je sústredený v ustanovení § 72 ods. 1 a 2 stavebného zákona. Štátnym stavebným dohľadom sa kontroluje stavebno-technický stav stavieb a činnosť osôb vo výstavbe pri zhotovovaní stavby.

Vonkajšiu klimatizačnú jednotku pre účely bytu, ako zariadenie, ktoré sa zaoberá ochladením a odvlhčovaním vzduchu v miestnosti, kategorizuje stavebný zákon v zmysle ustanovenia § 2 ods. 4 písm. i) stavebného zákona medzi drobné stavby, t. j. zariadenia na výrobu elektriny, tepla a chladu z obnoviteľných zdrojov s celkovým inštalovaným výkonom do 100 kW vrátane. V stavebnom práve pritom platia dve základné zásady, a to stavebné práce môžu byť realizované len na základe rozhodnutia stavebného úradu, a to buď vo forme rozhodnutia o stavebnom zámere alebo vo forme overenia projektu ohlásenej stavby. Ak ide o stavebné práce alebo stavby, ktoré si nevyžadujú vydanie individuálneho správneho aktu, musia byť exaktne uvedené v rámci zákona. **V zmysle ustanovenia § 18 ods. 5 písm. i) stavebného zákona zariadenie na výrobu elektriny, tepla a chladu z obnoviteľných zdrojov s celkovým inštalovaným výkonom do 50 kW vrátane, rozhodnutie o stavebnom zámere ani ohlásenie nevyžaduje.** Vzhľadom na uvedené možno konštatovať, že namietaná klimatizačná jednotka pre byt s predpokladaným výkonom do 50 KW (pre bežné domácnosti sa vyžaduje spravidla výkon 0,1 kW na meter štvorcový) ako drobná stavba nepodlieha povoľovaciemu režimu stavebného zákona a **neposudzuje sa z hľadiska ochrany verejného záujmu vo výstavbe.**

Pokiaľ ide rozhodovanie vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome týkajúce sa stavebných úprav, pri ktorých dochádza k zásahom do spoločných častí bytového domu, je potrebné postupovať v zmysle ustanovení zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov. Regionálny úrad ako stavebný inšpektorát nie je v zmysle ustanovenia § 14 stavebného zákona kompetentný na riešenie vzťahov medzi vlastníkmi bytov a nebytových priestorov v dome vyplývajúcich z predmetného zákona.

Vzhľadom na vyššie uvedené skutočnosti oznamujeme vlastníkom bytov, že regionálny úrad ako stavebný inšpektorát **nevykoná** v predmetných nehnuteľnostiach štátny stavebný dohľad, a to z dôvodu nenaplnenia podmienok pre jeho výkon v zmysle ustanovení § 71 a nasl. stavebného zákona.

JUDr. Martin Petruško

riaditeľ

Regionálny úrad pre územné
plánovanie a výstavbu Košice

Doručuje sa:

Územné bytové družstvo Košice-Ľahanovce, Bukureštská 12, 040 13 Košice – žiadame Vás ako správcu bytového domu o doručenie vlastníkom bytov bytového domu Čínska 2525/17 a 2525/19, Košice