



RO/SORO pre Operačný program Výskum a Vývoj

Ministerstvo školstva SR / Agentúra
Ministerstva školstva SR pre štrukturálne
fondy EÚ



1. Priebeh kolaudačného konania

1.1. Všeobecne o kolaudačnom rozhodnutí

Základná právna úprava upravujúca problematiku kolaudačného rozhodnutia ako dokladu k majetku je obsiahnutá v *zákone č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon)* v platnom znení (ďalej len „zákon”) a vo *vyhláške 453/2000 Z. z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona* (ďalej len „vyhláška”).

Kolaudačné rozhodnutie zakladá **právo** začať **stavbu užívať** a **povinnosť** užívať ju **len na ten účel**, ktorý bol určený v kolaudačnom rozhodnutí.

Vydáva ho stavebný úrad, ktorý týmto rozhodnutím výslovne určí, na aký účel sa môže stavba používať – **v rámci podmienok výzvy OP VaV-2008/5.1/02-SORO sa stavba môže používať za účelom zlepšenia podmienok vzdelávacieho procesu (zvýšenia kvality vzdelávania prostredníctvom investícií do hmotnej infraštruktúry).**

Kolaudačné rozhodnutie nie je potrebné pri každej stavbe. Stavebný úrad môže od kolaudácie stavby upustiť, ak ide o drobné stavby, stavebné úpravy a udržiavacie práce, aj keď určil, že podliehajú stavebnému povoleniu. Potrebné je vždy, ak je stavba určená na bývanie alebo na individuálnu rekreáciu. Kolaudačné rozhodnutie musí mať aj stavba s prevádzkovým alebo výrobným zariadením.

1.2. Kedy potrebujete kolaudačné rozhodnutie

- nevyhnutné je **na užívanie dokončenej stavby** alebo **jej časti**, na ktorú bolo vydané stavebné povolenie,
- potrebujete ho aj na užívanie **tej časti stavby**, na ktorej sa **vykonala zmena alebo udržiavacie práce** na základe stavebného povolenia,
- jeho kópia je potrebná **pri vybavovaní** listiny o určení **súpisného čísla**, jeho zrušení alebo zmene, ktorá sa vybavuje na obecnom (mestskom) úrade,
- správa katastra ho vyžaduje **ako doklad na zápis** novostavby a stavby **do katastra nehnuteľností**,
- na obecnom alebo mestskom úrade sa ním **preukazuje priznaná výška dane z nehnuteľností**.

1.3. Čo predchádza kolaudačnému rozhodnutiu

Kolaudačnému rozhodnutiu **predchádza kolaudačné konanie** priamo na mieste a začína sa vždy na žiadosť stavebníka.

Prv, ako stavebný úrad vydá kolaudačné rozhodnutie, v kolaudačnom konaní priamo na mieste skúma, či sa stavba uskutočnila podľa dokumentácie overenej stavebným úradom v

stavebnom konaní. Skúma tiež, či sa dodržali podmienky určené územným plánom alebo v územnom rozhodnutí a v stavebnom povolení. Posudzuje, či skutočné realizovanie stavby alebo jej užívanie nebude ohrozovať verejný záujem, predovšetkým z hľadiska ochrany života a zdravia osôb a životného prostredia.

1.4. Účastníci kolaudačného konania

Účastníkmi kolaudačného konania, podľa § 78 zákona, sú stavebník, vlastník stavby, ak nie je stavebníkom a vlastník pozemku, na ktorom je stavba umiestnená.

Ak stavebný úrad zlúči s kolaudačným konaním konanie o zmene stavby pred dokončením, sú účastníkmi konania aj tí účastníci stavebného konania, ktorých by sa zmena mohla dotýkať.

1.5. Kde možno vybaviť kolaudačné rozhodnutie

- na stavebných úradoch v tých obciach a mestách, ktoré vykonávajú prenesený výkon štátnej správy – príslušný je úrad podľa miesta, kde sa stavba nachádza.

1.6. Ako sa postupuje pri vydávaní kolaudačného rozhodnutia

Vydáva sa v kolaudačnom konaní, ktoré sa **začína** na **písomný návrh stavebníka**.

Návrh na vydanie kolaudačného rozhodnutia, podľa § 17 vyhlášky, **obsahuje**:

- meno, priezvisko (názov) a adresu (sídlo) stavebníka,
- označenie a miesto stavby,
- dátum a číslo stavebného povolenia alebo povolenia zmeny stavby pred jej dokončením,
- predpokladaný termín dokončenia stavby,
- termín úplného vypratania staveniska a dokončenia úprav okolia stavby,
- údaj, či sa bude vykonávať skúšobná prevádzka, a čas jej trvania.

K návrhu na vydanie kolaudačného rozhodnutia sa podľa potreby **pripojí**:

- opis a odôvodnenie vykonaných odchýlok od územného rozhodnutia a stavebného povolenia,
- ak ide o stavbu, na ktorej geodetické činnosti zabezpečujú oprávnení geodeti a kartografi, doklad o zabezpečení spracovania výsledného operátu merania a zobrazenia predmetov skutočného vyhotovenia stavby, pri podzemných sieťach technického vybavenia ešte pred zakrytím,
- geometrický plán podľa predpisov o katastri nehnuteľností; tento doklad sa nedoplní, ak nedošlo k zmene vonkajšieho pôdorysného ohraničenia stavby,
- ak ide o stavbu, v ktorej bolo alebo má byť zabudované jadrové zariadenie, súhlas úradu jadrového dozoru udelený na základe posúdenia bezpečnostnej dokumentácie,
- rozhodnutia, stanoviská, vyjadrenia, súhlasy, posúdenia alebo iné opatrenia dotknutých orgánov štátnej správy,
- ďalšie doklady, ak si ich stavebný úrad vyžiadal, napr. doklad o splnení základných požiadaviek na stavby.

Kolaudačné konanie uskutočňuje a kolaudačné rozhodnutie vydáva ten stavebný úrad, ktorý vydal stavebné povolenie.

Stavebný úrad **oznámi účastníkom konania**, obci, ak nie je stavebným úradom príslušným na kolaudačné konanie a dotknutým orgánom stavebnej správy, **začatie** kolaudačného konania najmenej **10 dní pred ústnym konaním** spojeným s miestnym zisťovaním.

Na ústne konanie spojené s miestnym zisťovaním sa, podľa § 18 vyhlášky, **predkladajú**:

- doklady o vytýčení priestorovej polohy stavby,
- doklady o výsledkoch predpísaných skúšok a meraní a o spôsobilosti prevádzkových zariadení na plynulú a bezpečnú prevádzku. Ak bola vykonaná skúšobná prevádzka, jej vyhodnotenie alebo správa o výsledku komplexného vyskúšania,
- projektová dokumentácia overená stavebným úradom v stavebnom konaní alebo pri povoľovaní zmeny stavby pred jej dokončením,
- výkresy, v ktorých sú vyznačené zmeny, ku ktorým došlo počas uskutočňovania stavby. Tieto zmeny môžu byť na základe kolaudačného rozhodnutia vyznačené v projektovej dokumentácii overenej stavebným úradom v stavebnom konaní, ak konanie o nich stavebný úrad spojil s kolaudačným konaním,
- doklady o overení požadovaných vlastností výrobkov a ďalšie doklady určené v podmienkach stavebného povolenia,
- podrobnejšia dokumentácia vypracovaná ešte pred začatím stavby, ak stavebný úrad jej vypracovanie určil v podmienkach stavebného povolenia,
- stavebný denník.

Pri jednoduchých a drobných stavbách môžu byť po dohode so stavebným úradom náležitosti návrhu na vydanie kolaudačného rozhodnutia vrátane jeho príloh primerane **zjednodušené**.

Stavebný úrad spíše **o ústnom pojednávaní protokol**, ktorý obsahuje:

- označenie stavby,
- zistenie, či sa dodržali podmienky územného rozhodnutia a stavebného povolenia a či sa vyhovelo všeobecným technickým požiadavkám na výstavbu,
- porovnávanie skutočného realizovania dokončenej stavby s projektovou dokumentáciou overenou stavebným úradom,
- súpis zistených odchýlok od skutočného realizovania stavby, prípadne odkaz na podklady kolaudačného rozhodnutia,
- námietky účastníkov konania,
- stanoviská dotknutých orgánov

Podľa § 140 stavebného zákona ak nie je výslovne ustanovené inak, **vzťahujú sa na konanie** podľa tohto zákona všeobecné **predpisy o správnom konaní**.

Lehoty na rozhodnutie stavebných úradov určuje § 49 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v platnom znení:

- **v jednoduchých veciach**, najmä ak možno rozhodnúť na základe dokladov predložených účastníkom konania, **bezodkladne**,
- **v ostatných prípadoch** je povinný rozhodnúť **do 30 dní** od začatia konania,
- **vo zvlášť zložitých prípadoch** rozhodne najneskôr **do 60 dní**,

Ak stavebný úrad **nemôže rozhodnúť do 30, resp. 60 dní**, je povinný o tom účastníka konania s uvedením dôvodov **upovedomiť**.

1.7. Čo obsahuje kolaudačné rozhodnutie

Okrem všeobecných náležitostí, ktoré určuje správny poriadok (§ 47), obsahuje:

- meno, priezvisko (názov) a adresu (sídlo) navrhovateľa,
- označenie stavby,
- vymedzenie účelu užívania stavby,
- 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,
- lehotu na odstránenie drobných nedostatkov skutočného realizovania stavby, ktoré vo svojom súhrne nebránia riadnemu a nerušenému užívaniu stavby.

1.8. Na čo je kolaudačné rozhodnutie dôležité

Kolaudačné rozhodnutie je dôležitý **doklad o vlastníkovi stavby**. Vyžadujú ho napríklad aj notári, pokiaľ ako súdni komisári rozhodujú o dedičstve a stavba ešte nie je zapísaná na liste vlastníctva v katastri nehnuteľností. Je tiež dôkazom pri rôznych súdnych sporoch o vlastníctvo.

Účel užívania stavby, ktorý je určený v kolaudačnom rozhodnutí, **je dôležitý** z viacerých dôvodov. Napríklad podľa účelu, na ktorý sa stavby užívajú, **vyrubujú obecné a mestské úrady dane z nehnuteľností**.

Účel užívania stavby je dôležitý aj **pri posudzovaní výpovede z nájmu**. Ak by napríklad vlastník **nehnuteľnosti (stavby)** uviedol ako dôvod výpovede, že svoju **nehnuteľnosť (stavbu)** chce využívať na podnikateľské účely, mohol by takú výpoveď nájomca napadnúť. Nájom **nehnuteľnosti (stavby)** je totiž zákonom chránený a nemožno ho vypovedať len preto, že vlastník **nehnuteľnosti (stavby)** chce rozšíriť svoju prevádzkovú činnosť a na tento účel využiť aj **túto nehnuteľnosť (stavbu)** v nájme iných osôb. Taký dôvod vypovedania nájmu nie je totiž v Občianskom zákonníku určený a preto ani nie je prípustný.

Každú zmenu v spôsobe užívania stavby treba ohlásiť stavebnému úradu. Stavebný úrad o zmene rozhodne na základe nového kolaudačného rozhodnutia.