

## **KOLAUDAČNÉ KONANIE (KOLAUDAČNÉ ROZHODNUTIE)**

Zákon č.50/1976 Zb. – Zákon o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon)

*§ 76 ods.1)*

Dokončenú stavbu, prípadne 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.

*§ 76 ods.3)*

Kolaudačné rozhodnutie sa vyžaduje aj pre jednoduché stavby, ich prístavby a nadstavby, ktoré postačilo ohlásiť podľa § 55 ods. 2 písm. a).

*§ 76 ods.4)*

Kolaudačné rozhodnutie sa nevyžaduje na reklamné stavby, na ktorých najväčšia informačná plocha má veľkosť od 3 m<sup>2</sup> do 20 m<sup>2</sup>.

Kolaudačné konanie sa začína na písomný návrh stavebníka po ukončení stavby na základe právoplatného stavebného povolenia podľa § 79 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov (ďalej len „stavebný zákon“) a § 17 vyhlášky č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona. Ak v priebehu uskutočňovania stavby došlo k zmene stavebníka, nový stavebník k návrhu priloží aj doklad o preukázaní, že je právnym nástupcom stavebníka podľa § 70 stavebného zákona.

*§ 78 ods.1)*

Účastníkom kolaudačného konania je:

- a) stavebník;
- b) vlastník stavby, ak nie je stavebníkom a vlastník pozemku, na ktorom je stavba umiestnená.

*§ 78 ods.2)*

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

*§ 81 ods.1)*

V kolaudačnom konaní stavebný úrad najmä skúma, či sa stavba uskutočnila podľa dokumentácie overenej stavebným úradom v stavebnom konaní a či sa dodržali zastavovacie podmienky určené v územnom rozhodnutí a v stavebnom povolení. Ďalej skúma, či skutočné realizovanie stavby alebo jej užívanie nebude ohrozovať verejný záujem, predovšetkým z hľadiska ochrany života a zdravia osôb, životného prostredia, bezpečnosti práce a technických zariadení.

### **DOKLADY A DOKUMENTY**

- Návrh na vydanie kolaudačného rozhodnutia
- písomné splnomocnenie na zastupovanie v konaní s uvedením rozsahu splnomocnenia (originál), ak sa stavebník dal zastupovať
- fotokópia právoplatného stavebného povolenia a povolenia zmeny stavby pred jej dokončením, ak také bolo vydané počas uskutočňovania stavby
- 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 pri novostavbách a pri stavbách, pri ktorých došlo k zmene vonkajšieho pôdorysného ohraničenia stavby
- rozhodnutia, stanoviská, vyjadrenia, súhlasy, posúdenia alebo iné opatrenia dotknutých orgánov (napr. vyjadrenie Okresného úradu Nové Zámky, odboru starostlivosti o životné prostredie, ako príslušného orgánu štátnej správy odpadového hospodárstva ku kolaudačnému konaniu podľa § 99 ods. 1 písm. b) zákona č. 79/2015 o odpadoch a o zmene niektorých zákonov; súhlas Obce Dvory nad Žitavou na užívanie malého zdroja znečisťovania ovzdušia, podľa § 17 ods. 1 písm. a) zákona č. 137/2010 Z.z. v znení neskorších predpisov a pod.)
- ďalšie doklady, ak si ich stavebný úrad vyžiada

Na ústnom pojednávaní spojenom s miestnym zisťovaním stavebník predloží (podľa druhu stavby a podmienok stavebného povolenia):

- doklady o vytýčení priestorovej polohy stavby
- doklady o vyhovujúcich výsledkoch predpísaných skúšok a meraní a o spôsobilosti prevádzkových zariadení (napr. plynové a elektrické rozvody a zariadenia, bleskozvod, vodovod, kanalizácia, ústredné vykurovanie, komíny a dymovody, vyhradené technické zariadenia, uvedenie kotlov do prevádzky a pod.)
- projektovú dokumentáciu overenú stavebným úradom v stavebnom konaní alebo pri povoľovaní zmeny stavby pred jej dokončením, územné rozhodnutie a stavebné povolenie
- výkresy, v ktorých sú vyznačené zmeny, ku ktorým došlo počas uskutočňovania stavby
- doklady o overení požadovaných vlastností výrobkov podľa § 43f stavebného zákona
- 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
- zápis o odovzdaní a prevzatí stavby uskutočňovanej zhotoviteľom (neprikladá sa pri uskutočňovaní stavby svojpomocou podľa stavebného povolenia)
- energetický certifikát ak ide o bytovú budovu podliehajúcu energetickej certifikácii (pre nebytovú budovu môže stavebný úrad určiť lehotu nie dlhšiu ako šesť mesiacov, do ktorej je stavebník povinný predložiť energetický certifikát)

## POPLATKY

správny poplatok v zmysle zákona č. 145/1995 Z.z. o správnych poplatkoch znení neskorších predpisov sa platí pri podaní žiadosti v hotovosti do pokladne Obce Dvory nad Žitavou (prípade platby prevodom na účet Obce Dvory nad Žitavou IBAN: SK27 0200 0000 0001 7022 1172, potvrdenie o úhrade sa prikladá k žiadosti pri podaní)

Správny poplatok za podanie návrhu na vydanie kolaudačného rozhodnutia podľa položky 62a prílohy zákona o správnych poplatkoch je:

a) na stavby na bývanie

na stavbu rodinného domu ..... 35 eur

na stavbu bytového domu ..... 120 eur

b) na stavby na individuálnu rekreáciu, napríklad chaty, rekreačné domy alebo na zmeny dokončených stavieb (nadstavba, prístavba)

ak zastavaná plocha nepresahuje 25 m <sup>2</sup> .....	25 eur
ak zastavaná plocha presahuje 25 m <sup>2</sup> .....	50 eur
c) na stavebné úpravy dokončených stavieb, na ktoré bolo vydané stavebné povolenie rodinných domov a stavieb na individuálnu rekreáciu .....	25 eur
bytových domov .....	50 eur
d) na stavby, ktoré sú súčasťou alebo príslušenstvom rodinných domov alebo stavieb na individuálnu rekreáciu	
garáže s jedným alebo dvoma miestami .....	20 eur
na prípojky na existujúcu verejnú rozvodnú sieť .....	20 eur
na vodné stavby, napríklad studne, vsaky nad 5 m <sup>2</sup> , malé ČOV, jazierka .....	20 eur
na spevnené plochy a parkoviská .....	20 eur
na stavby s doplnk. funkciou k týmto stavbám, napr. letné kuchyne, bazény, sklady	20 eur
e) na stavby, ktoré sú súčasťou alebo príslušenstvom k bytovým domom a ostatným budovám	
garáže s jedným alebo dvoma miestami .....	30 eur
na prípojky na existujúcu verejnú rozvodnú sieť .....	30 eur
na vodné stavby, napríklad studne, vsaky nad 5 m <sup>2</sup> , malé ČOV, jazierka .....	30 eur
na spevnené plochy a parkoviská .....	30 eur
na stavby s doplnkovou funkciou, napríklad prístrešky, sklady .....	30 eur
f) na zmeny dokončených stavieb a na zmeny týchto stavieb pred dokončením podľa písmen d) a e) .....	20 eur
g) na ostatné neuvedené stavby a na zmeny týchto dokončených stavieb pri predpokladanom rozpočtovom náklade	
do 50 000 eur vrátane .....	60 eur
nad 50 000 eur do 100 000 eur vrátane .....	120 eur
nad 100 000 eur do 500 000 eur vrátane .....	250 eur
nad 500 000 eur do 1 000 000 eur vrátane .....	400 eur
nad 1 000 000 eur do 10 000 000 eur vrátane .....	530 eur
nad 10 000 000 eur .....	660 eur
h) na reklamné stavby, na ktorých najväčšia informačná plocha je väčšia ako 20 m <sup>2</sup> .....	50 eur
ak kolaudačné rozhodnutie zahŕňa stavbu viacerých samostatných objektov, vyberie sa súhrnný poplatok za všetky samostatné objekty uvedené v kolaudačnom rozhodnutí okrem prípojok [písmená a) a b)]	
hotelové a iné ubytovacie zariadenia sa posudzujú ako nebytová výstavba	
garáže s viac ako dvoma miestami sa posudzujú ako samostatné stavby	

## UPOZORNENIE

- Ak návrh na vydanie kolaudačného rozhodnutia je úplný, stavebný úrad, oznámi začatie konania dotknutým orgánom a všetkým známym účastníkom konania a nariadi ústne pojednávanie spojené s miestnym zisťovaním. Súčasne upozorní účastníkov a dotknuté orgány, že svoje námietky a stanoviská môžu uplatniť najneskoršie pri ústnom pojednávaní, inak na ne neprihliadne. Stavebný úrad prizve na kolaudačné konanie projektanta a ak ide o stavbu uskutočnenú svojpomocou aj osobu, ktorá vykonáva na stavbe stavebný dozor. Ak je to účelné, prizve aj zhotoviteľa stavby alebo inú osobu.

kolaudačné rozhodnutie sa nevydá, ak nie je zaistená bezpečnosť a ochrana zdravia ľudí a životného prostredia, ako aj riadne užívanie stavby na určený účel, najmä ak

a) nie je podľa dokumentácie overenej stavebným úradom v stavebnom konaní zabezpečené vykurovanie stavby a pripojenie na rozvod vody, elektriny a na kanalizačnú sieť,

b) nie je zaistená bezpečná a plynulá prevádzka výťahov podľa overenej dokumentácie,

c) nie je zaistený bezpečný prístup a príchod k stavbám,

d) nie sú splnené podmienky stavebného povolenia na nevyhnutnú komplexnosť výstavby a na vylúčenie negatívnych účinkov stavby na okolité životné prostredie, prípadne ich obmedzenie na prípustnú mieru,

e) nie sú predložené doklady o vyhovujúcich výsledkoch predpísaných skúšok a vyhlásenia výrobcu o zhode stavebných výrobkov (§ 43f stavebného zákona).

f) nie je predložený energetický certifikát a ide o bytovú budovu podliehajúcu povinnej energetickej certifikácii.

- ak stavebný úrad pri kolaudačnom konaní zistí na stavbe závady brániace jej užívaniu, určí lehotu na ich odstránenie a preruší konanie
- priestupku sa dopustí a pokutou do 33 193 € sa potresce ten, kto užíva stavbu bez kolaudačného rozhodnutia, pokiaľ je také rozhodnutie potrebné (§ 105 ods. 3 písm. c) stavebného zákona)
- stavebný úrad alebo inšpekcia uloží pokutu do 165 969 € právnickej osobe alebo fyzickej osobe oprávnenej na podnikanie, ktorá užíva stavbu bez kolaudačného rozhodnutia alebo v rozpore s ním, alebo ako vlastník stavby či iný oprávnený na jej užívanie umožní inej osobe užívanie stavby pred vydaním kolaudačného rozhodnutia alebo v rozpore s ním (§ 106 ods. 3 písm. d) stavebného zákona)

### Súvisiace predpisy

- zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov

- vyhláška č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona

- vyhláška č. 532/2002, ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie

- zákon č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov

- zákon č. 145/1995 Z.z. o správnych poplatkoch v znení neskorších predpisov

platné znenie predpisov môžete nájsť na <https://www.slov-lex.sk/domov>