

Kolaudačné rozhodnutie

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 vyhláske 453/2000 Z. z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona (ďalej len „vyhláska“).

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 - či na bývanie, na poskytovanie služieb, na obchodnú činnosť.

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. Potrebné je vždy, ak je stavba určená na bývanie alebo na individuálnu rekreáciu. Na garáž len vtedy, ak nepatrí do kategórie drobných stavieb. Kolaudačné rozhodnutie musí mať aj stavba s prevádzkovým alebo výrobným zariadením.

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 nehnuteľnosti.

Čo predchádza 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.

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.

Kde ho vybavíte

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

Ako sa postupuje pri jeho vydávaní

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

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

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

K návrhu na vydanie kolaudačného rozhodnutia sa podľa potreby pripojí:

- a) opis a odôvodnenie vykonaných odchýlok od územného rozhodnutia a stavebného povolenia,
- b) 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,
- c) geometrický plán podľa predpisov o katastri nehnuteľností; tento doklad sa nedoplní, ak nedošlo k zmene vonkajšieho pôdorysného ohraničenia stavby,
- d) ak ide o stavbu, v ktorej bolo alebo má byť zabudované jadrové zariadenie, súhlas úradu jadrového dozoru udelený na základe posúdenia bezpečnostnej dokumentácie,
- e) rozhodnutia, stanoviská, vyjadrenia, súhlasy, posúdenia alebo iné opatrenia dotknutých orgánov štátnej správy,
- f) 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:

- a) doklady o vytýčení priestorovej polohy stavby,
- b) 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,
- c) projektová dokumentácia overená stavebným úradom v stavebnom konaní alebo pri povoľovaní zmeny stavby pred jej dokončením,
- d) 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,
- e) doklady o overení požadovaných vlastností výrobkov a ďalšie doklady určené v podmienkach stavebného povolenia,
- f) podrobnejšia dokumentácia vypracovaná ešte pred začatím stavby, ak stavebný úrad jej vypracovanie určil v podmienkach stavebného povolenia,
- g) 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 pojednání protokol, ktorý obsahuje:

- a) označenie stavby,
- b) zistenie, či sa dodržali podmienky územného rozhodnutia a stavebného povolenia a či sa vyhovelo všeobecným technickým požiadavkám na výstavbu,
- c) porovnávanie skutočného realizovania dokončenej stavby s projektovou dokumentáciou overenou stavebným úradom,
- d) súpis zistených odchýlok od skutočného realizovania stavby, prípadne odkaz na podklady kolaudačného rozhodnutia,
- e) námietky účastníkov konania,
- f) 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 podklade 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.

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.

Na čo je 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 bytu uviedol ako dôvod výpovede, že svoj byt chce využívať na podnikateľské účely, mohol by takú výpoveď nájomca napadnúť. Nájom bytu je totiž zákonom chránený a nemožno ho vypovedať len preto, že vlastník domu, v ktorom sa byt nachádza, chce rozšíriť svoju prevádzkovú činnosť a na tento účel

využiť aj byt 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.

Aké poplatky sa platia za kolaudačné rozhodnutie

Poplatky sú stanovené v zákone č. 145/1995 Z. z. o správnych poplatkoch v platnom znení - položka 62a sadzobníka správnych poplatkov:

Návrh na vydanie kolaudačného rozhodnutia na stavbu s rozpočtovým nákladom

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

Aké doklady ešte stavebné úrady vydávajú

- územné rozhodnutia,
- stavebné povolenia na stavby a ich zmeny,
- rozhodnutia o nariadení údržby stavby, nevyhnutných úprav, zabezpečovacích prác na stavbe alebo stavebnom pozemku, o nariadení alebo povolení odstránenia stavieb, terénnych úprav a zariadení.