

Kolaudácia rodinného domu

Kontrolný zoznam dokladov k návrhu na kolaudačné rozhodnutie alebo k žiadosti o kolaudačné osvedčenie. Odškrtnite a podajte všetko naraz.

Kam sa podáva	Stavebný úrad obce alebo mesta, kde dom stojí (často spoločný obecný úrad).
Ktorý režim	Dom povolený podľa zákona č. 50/1976 Zb. sa dokončuje kolaudačným rozhodnutím. Dom povolený podľa zákona č. 25/2025 Z. z. (od 1. apríla 2025) dostane kolaudačné osvedčenie.
Správny poplatok	Kolaudačné rozhodnutie: rodinný dom 100 €, garáž 50 €, chata do 25 m ² 25 €. Kolaudačné osvedčenie: 30 % sadzby za rozhodnutie o stavebnom zámere.
Čo nasleduje	Po kolaudácii návrh na zápis stavby do katastra (záznam, bez poplatku, do 60 dní).

Úrad pri kolaudácii porovnáva dom s overeným projektom a kontroluje, či je bezpečný na užívanie. Najviac času zaberie príprava pred podaním: geodet, súpisné číslo, revízie a energetický certifikát. Neúplný návrh úrad vráti a lehota začne plynúť odznova.

Čo musí podanie obsahovať

- ☐ Identifikácia stavebníka a stavby: meno, adresa, kontakt, parcelné číslo, katastrálne územie, číslo a dátum stavebného povolenia.
- ☐ Stavebné povolenie a overená projektová dokumentácia, pri odchýlkach dokumentácia skutočného vyhotovenia stavby.
- ☐ Geometrický plán na zameranie dokončenej stavby, úradne overený.
- ☐ Rozhodnutie o pridelení súpisného čísla od obce (vydáva sa na základe geometrického plánu).
- ☐ Revízne správy: elektroinštalácia, bleskozvod, komín, plynové zariadenia, prípadne kotol a tlakové nádoby.
- ☐ Energetický certifikát budovy od oprávnenej osoby.
- ☐ Doklady o vlastnostiach zabudovaných výrobkov (vyhlásenia o parametroch, certifikáty).
- ☐ Doklad o nakladaní so stavebným odpadom.
- ☐ Stavebný denník alebo pri svojpomocnej výstavbe vyhlásenie stavebného dozoru.
- ☐ Stanoviská dotknutých orgánov podľa povahy stavby: hasiči, regionálny úrad verejného zdravotníctva, správcovia sietí.
- ☐ Doklad o zaplatení správneho poplatku.
- ☐ Kontrola súladu: dom na pozemku, geometrický plán a projekt musia sedieť. Väčšie zmeny treba najprv povoliť ako zmenu stavby pred dokončením.

Prečo kolaudácia neprejde

- Dom sa líši od overeného projektu viac, než úrad zapíše ako drobnú odchýlku.
- Chýba revízna správa alebo energetický certifikát.

- Nie je pridelené súpisné číslo, lebo chýba geometrický plán.
- Nedokončené časti stavby, ktoré bránia bezpečnému užívaniu (schodisko, zábradlie, komín, prípojky).
- Neúplné podanie alebo zastaraný formulár.

Ak niektorý bod chýba a nevíete, kde ho získať, práve tam sa podania najčastejšie zaseknú. Vstupný audit je bezplatný a nezáväzný, výsledkom je zoznam konkrétnych krokov a dokladov pre vašu stavbu.