

Kolaudácia rodinných domov ešte neznamená automatické prevzatie ciest a infraštruktúry obcou

14.5.2026 - | Verejný ochranca práv

Upozorňujem na opakujúci sa problém v nových rezidenčných lokalitách, kde obyvatelia aj niekoľko rokov po kolaudácii rodinných domov žijú bez verejného osvetlenia, riadnej zimnej údržby komunikácií a bez istoty, či a kedy obec prevezme miestne komunikácie a technickú infraštruktúru do svojej správy.

☐Tri roky po kolaudácii bez verejných služieb☐

Bol mi doručený podnet týkajúci sa situácie v novej ulici v jednom zo slovenských miest, kde obyvatelia po troch rokoch od kolaudácie domov stále žijú v nevyhovujúcich podmienkach. Podľa obsahu podnetu chýba verejné osvetlenie, nie je zabezpečená zimná údržba a pretrváva neistota ohľadom prevzatia komunikácie mestom, pričom medzi developerom a samosprávou nedošlo k dohode.

Podľa zákona o pozemných komunikáciách a súvisiacich právnych predpisov kolaudácia rodinných domov automaticky neznamená prevzatie prístupových ciest, chodníkov ani verejného osvetlenia obcou. Rozhodujúce je splnenie technických, právnych a majetkovoprávných podmienok a dohoda medzi developerom a samosprávou.

☐Obec nie je povinná prevziať cestu☐

Obec nie je povinná komunikáciu prevziať, ak nie je riadne dokončená, skolaudovaná, chýba dokumentácia alebo nie sú vysporiadané vlastnícke vzťahy k pozemkom. Rovnako nie je povinná zabezpečovať jej údržbu, pokiaľ ju nemá vo svojom vlastníctve.

Zodpovednosť za dokončenie infraštruktúry nesie developer, ktorý musí zabezpečiť jej realizáciu v súlade so stavebným povolením, odstrániť vady, odovzdať kompletnú dokumentáciu a vysporiadať majetkové vzťahy.

Kolaudácia rodinných domov neznamená automaticky prevzatie komunikácie obcou. Rozhodujúce je splnenie všetkých technických a právnych podmienok jej odovzdania.

☐Pred podpisom zmluvy treba okolnosti preveriť☐

Občanom sa odporúča komunikovať písomne s developerom aj obcou, koordinovať postup s ostatnými vlastníckmi nehnuteľnosťí a v prípade pretrvávajúcich problémov obrátiť sa na príslušný Regionálny úrad pre územné plánovanie a výstavbu SR, ktorý vykonáva štátny stavebný dohľad.

V prípadoch podobného charakteru je vhodné, aby dotknuté osoby trvali na riadnej písomnej komunikácii, vyžadovali jasné termíny plnenia a aktívne využívali dostupné právne nástroje vo vzťahu k zodpovedným subjektom.

Zároveň upozorňujem budúcich kupujúcich nehnuteľností v developerských projektoch, aby si ešte pred uzatvorením zmlúv preverili stav infraštruktúry, záväzky developera voči obci a podmienky

budúceho prevzatia komunikácií a verejných priestranstiev.

<https://vop.gov.sk/kolaudacia-rodinnych-domov-este-neznamena-automaticke-prevzatie-ciest-a-infrastuktury-obcou>