



VEREJNÝ OCHRANCA PRÁV: KOLAUDÁCIA RODINNÝCH DOMOV EŠTE NEZNAMENÁ AUTOMATICKÉ PREVZATIE CIEST A INFRAŠTRUKTÚRY OBCOU

Bratislava 14. mája 2026

Verejný ochranca práv Róbert Dobrovodský upozorňuje 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

Verejnému ochrancovi práv bol 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 majetkovoprávnych 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,“ uvádza verejný ochranca práv.

Pred podpisom zmluvy treba okolnosti preverit'

Občanom sa odporúča komunikovať písomne s developerom aj obcou, koordinovať postup s ostatnými vlastníkmi nehnuteľností 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,“ dodáva verejný ochranca práv.

Zároveň verejný ochranca práv upozorňuje 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.

Súvisiace správy:

<https://vop.gov.sk/obec-nie-je-povinna-vybudovat-cestu-k-sukromnym-stavbam/>

<https://vop.gov.sk/wp-content/uploads/2024/03/Tlacova-sprava-VOP-21.-03.-2024.pdf>