



Kolaudace

Mgr. Michal Matouš

Katedra správní vědy a správního práva, PrF MU

Kolaudace

- Postup stavebního úřadu, kterým se povoluje **užívání stavby**.
- Významná **novela** stavebního zákona v roce 2006, kterým došlo ke změně v celkovém přístupu k povolování užívání stavby -> zavedeny zjednodušené postupy a rozdělení dle typu stavby a jejich užívání
- Završení a dokončení procesu výstavby a důvod realizace stavby.

Užívání stavby

- Užívat lze jen **stavbu dokončenou**, popřípadě **část stavby** schopnou samostatného užívání.
- Stavbu lze **užívat**:
 - bez posouzení stavebního úřadu
 - na základě oznámení stavebnímu úřadu -> § 119 odst. 1 StZ
 - na základě kolaudačního souhlasu -> § 119 odst. 1 StZ

§119 odst. 1 StZ

- **Stavby:**
 - uvedené v § 103 odst. 1 písm. e) body 4 až 8 StZ
 - nebo stavby, popř. část staveb schopné samostatného užívání, pokud vyžadovaly stavební povolení nebo ohlášení stavebnímu úřadu podle § 104 odst. 1 písm. a) až d) a k) StZ
 - nebo stavby ohlašované podle zvláštních právních předpisů -> např. § 15a zák .č. 254/2001 Sb., vodní zákon
 - nebo stavby provedené na základě veřejnoprávní smlouvy podle § 116 StZ
 - nebo stavby provedené na základě certifikátu autorizovaného inspektora dle § 117 StZ
- Konkrétní rozdělení na stavby, které je možné užívat na základě oznámení nebo kolaudačního souhlasu, upravují **§ 120 a § 122 StZ.**

Před započítím užívání stavby

- Stavebník má povinnost zajistit, aby byla provedeny a vyhodnoceny **zkoušky a měření** předepsaných zvláštními právními předpisy.
- Pokud stavba vyžaduje před samotným užíváním posouzení stavebním úřadem, stavební úřad musí zkoumat, zda stavba byla provedena v **souladu** s rozhodnutím o umístění nebo jiným úkonem nahrazujícím územní rozhodnutí a povolení stavby, a dokumentaci.
- Zkoumá se **soulad** se závaznými stanovisky dotčených orgánů a dodržení obecných požadavků na výstavbu.
- Dále se zkoumá, zda stavba nebude ohrožovat život a veřejné zdraví, život nebo zdraví zvířat, bezpečnost a životní prostředí.
- Užívání stavby řeší **příslušný stavební úřad**, který pro stavbu vydal stavební povolení, či kterému byla stavba ohlášena.

Dokumentace skutečného provedení

- Vlastník stavby má **povinnost** uchovávat po celou dobu trvání stavby ověřenou dokumentaci odpovídající jejímu skutečnému provedení podle stavebního povolení či souhlasu stavebního úřadu.
- Pokud se dokumentace nedochovala, má vlastník stavby povinnost pořídit **novou**.
- Při převodu vlastnického práva ke stavbě se **předává** mj. i dokumentace novému vlastníkovi.
- Pokud se nedochovaly žádné doklady ke stavbě, platí, že stavba je určena **k účelu**, pro který je svým stavebně technickým uspořádáním vybavena.
- Pokud stavba vyhovuje více účelům, tak se za účel stavby považuje ten, ke kterému je stavba užívána aniž by ohrožovala bezpečnost či zdraví osob a zvířat.
- Stavební úřad může vlastníkovi stavby **nařídit**, aby pořídil dokumentaci skutečného provedení stavby.
- Náležitosti dokumentace -> **příloha č. 7 vyhlášky č. 499/2006 Sb.**

Oznámení užívání stavby

- Stavby, u kterých měl stavební úřad posuzovat oprávnění k užívání a které **nejsou uvedeny v § 122 StZ.**
- Tyto stavby je možné užívat na základě **oznámení dle § 120 StZ.**
- Jedná se o stavby, jejichž budoucí uživatel **může ovlivnit jejich vlastnosti.**
- Jednodušší režim posuzování možnosti užívání stavby.

Oznámení užívání stavby

- Stavebník je povinen oznámit stavebnímu úřadu záměr započít s užívání stavby nejméně **30 dnů** před započítím samotného užívání.
- V oznámení **se uvede**:
 - označení stavby
 - údaje o umístění a povolení stavby
 - předpokládaný termín dokončení stavby
 - termín zahájení užívání stavby
- **Formulář přílohou č. 11 k vyhlášce č. 503/2006 Sb.**
- **Přílohy oznámení např.:**
 - údaje určující polohu definičního bodu stavby a adresního místa
 - dokumentaci skutečného provedení stavby, pouze pokud došlo k nepodstatným odchylkám oproti stavebnímu povolení či souhlasu.
 - geometrický plán, pokud dochází k rozdělení pozemků.
- Po ohlášení a předložení povinných podkladů vyzve písemně příslušnou obec o **přidělení čísla popisného** nebo evidenčního, popř. orientačního.

Oznámení užívání stavby

- Stavební úřad je oprávněn provést **závěrečnou kontrolní prohlídku** -> protokol
- Vlastník může **započít s užíváním** stavby následující den **po provedení závěrečné kontrolní prohlídky**, pokud nebyl zjištěn nedostatek, popř. **po uplynutí 30 dnů** od oznámení stavebnímu úřadu, pokud stavební úřad rozhodnutím užívání nezakáže.
- Stavební úřad může zakázat užívání stavby **rozhodnutím**.
- **Účastníkem** řízení pouze stavebník, popř. vlastník stavby.
- Je přípustné **odvolání**, které nemá odkladný účinek.
- Po odstranění nedostatků lze započít s užíváním na základě souhlasu, jinak řízení o nařízení odstranění stavby, v rámci kterého však lze požádat o dodatečné povolení stavby.

Kolaudační souhlas

- Stavby, jejichž vlastnosti nemohou budoucí uživatelé ovlivnit
- Stavby, u kterých bylo stanoveno provedení zkušebního provozu
- Změna stavby, která je kulturní památkou
- Tyto stavby lze užívat pouze na základě kolaudačního souhlasu -> § 122 StZ
- Jedná se např. o nemocnice, školy, nájemní bytový dům, atd.
- Povinnost podat žádost o vydání kolaudačního souhlasu může být stanovena rovněž ve stavebním povolení či v souhlasu.

Kolaudační souhlas

- **Žádost** podává stavebník ke stavebnímu úřadu, který stavbu „povolil“.
- **Příloha č. 12 vyhl. č. 503/2006 Sb.**
- V **žádosti** se uvede:
 - identifikace stavby
 - předpokládaný termín dokončení
- Jako **přílohy** připojí:
 - závazná stanoviska dotčených orgánů
 - geometrický plán
 - popř. certifikát autorizovaného inspektora
- Stavební úřad je povinen **nařídít závěrečnou kontrolní prohlídku**, jejíž termín stavební úřad stanoví nejpozději do **15 dnů** od doručení žádosti. Její samotná **realizace musí být ve lhůtě 60 dnů** ode dne doručení žádosti.
- Pokud nejsou zjištěny nedostatky, tak stavební úřad vydá **kolaudační souhlas do 15 dnů** do provedení kontrolní prohlídky.

Právní úprava souhlasů

- **Jiný správní akt** podle části IV. SŘ
- **Není rozhodnutím** ve smyslu § 67 odst. SŘ
- Nonrozhodnutí, které je jednostranným správním aktem autoritativní aplikace práva
- Nezakládá, nemění, neruší ani autoritativně neosvědčuje existenci určitých práv a povinností? Dle judikatury je tomu tak.
- Usnesení rozšířeného senátu NSS ze dne 18.9.2012 č.j. 2 As 86/2010-76:
Souhlas není rozhodnutím podle § 67 odst. 1 SŘ a rovněž není rozhodnutím podle § 65 odst. 1 SŘS

Přezkum kolaudačního souhlasu

- **Řízení** lze zahájit **do 1 roku** ode dne, kdy souhlas nabyl právních účinků.
- **Rozhodnutí** ve věci v prvním stupni musí být vydáno **do 15 měsíců** ode dne, kdy souhlas nabyl právních účinků.

Soudní přezkum kolaudačního souhlasu

- **Usnesení rozšířeného senátu NSS** ze dne 18.9.2012 č.j. 2 As 86/2010-76:
 - souhlas není rozhodnutím ve smyslu § 65 odst. 1 SŘS
 - lze se bránit pouze žalobou na nezákonný zásah podle § 82 SŘS
 - aktivní legitimace = každý, kdo tvrdí, že byl zkrácen na svých právech v souvislosti s vydáním souhlasu