



KOLAUDACE RODINNÝCH DOMŮ PO 1. 1. 2018,

po nabytí účinnosti novely stavebního zákona – zákon č. 225/2017 Sb., kterým se mění zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, a další související zákony

Po nabytí účinnosti novely stavebního zákona se množí dotazy týkající se kolaudace stavby rodinného domu a přidělení čísla popisného. K problematice přidělování čísla popisného byla dne 10. 1. 2018 zveřejněna na webových stránkách Ministerstva pro místní rozvoj pracovní pomůcka pro stavební úřady, které jsou editory stavebních objektů vyžadujících stavební povolení nebo ohlášení, z nichž některé se nebudou po 1. 1. 2018 kolaudovat, nazvaná „Zápis stavebních objektů do RÚIAN po 1. 1. 2018“ (Úvodní strana → Územní a bytová politika → Územní plánování a stavební řád → Stanoviska a metodiky → Územní rozhodování a stavební řád).

Novela stavebního zákona přináší prohloubení deregulace v oblasti kolaudace (povolování užívání) staveb. Nové pojetí kolaudace rozšiřuje skupinu staveb, které bude možné užívat po jejich dokončení bez kolaudace. Jedna z forem povolení užívání, tzv. „oznámení záměru započít s užíváním stavby“, byla zrušena a naopak bylo doplněno (navráceno) kolaudační řízení. Kolaudačnímu souhlasu nebo kolaudačnímu rozhodnutí budou podléhat pouze dokončené stavby uvedené v § 119 odst. 1 stavebního zákona:

„(1) Dokončenou stavbu, popřípadě část stavby schopnou samostatného užívání, uvedenou v § 103 odst. 1 písm. e) bodech 4 až 8, nebo stavbu, u které postačí ohlášení stavebnímu úřadu podle § 104 odst. 1 písm. a) až d) a k) nebo podle zvláštního právního předpisu⁶⁵⁾, nebo pokud vyžaduje stavební povolení, a jedná-li se o

- a) stavbu veřejné infrastruktury,*
- b) stavbu, jejíž vlastnosti nemohou budoucí uživatelé ovlivnit,*
- c) stavbu, u které bylo stanoveno provedení zkušebního provozu,*
- d) změnu stavby, která je kulturní památkou,*

lze užívat pouze na základě kolaudačního souhlasu, nebo kolaudačního rozhodnutí.

⁶⁵⁾ § 15a zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů. “

Z ustanovení § 119 odst. 1 stavebního zákona vyplývá, že omezení (povinnost) užívat stavbu pouze na základě kolaudačního souhlasu nebo kolaudačního rozhodnutí dopadá na stavby jen v těch případech, kdy jsou současně splněny dvě podmínky:

1. jedná se o jednu ze staveb uvedených v úvodní části citovaného ustanovení, tedy půjde o dokončenou stavbu, popřípadě část stavby schopnou samostatného užívání:
 - uvedenou v § 103 odst. 1 písm. e) bodech 4 až 8, nebo
 - u které postačí ohlášení stavebnímu úřadu podle § 104 odst. 1 písm. a) až d) a k) nebo podle zvláštního právního předpisu⁶⁵⁾, nebo
 - pokud vyžaduje stavební povolení,
2. jedná se o jednu ze staveb uvedených v citovaném ustanovení pod písmeny a) až d), tedy půjde o:
 - stavbu veřejné infrastruktury, nebo
 - stavbu, jejíž vlastnosti nemohou budoucí uživatelé ovlivnit, nebo
 - stavbu, u které bylo stanoveno provedení zkušebního provozu, nebo
 - změnu stavby, která je kulturní památkou.



Rodinný dům¹ patří do kategorie staveb uvedených v § 104 odst. 1 písm. a) stavebního zákona, čímž splňuje první podmínku § 119 stavebního zákona. Aby se rodinný dům kolaudoval, musí být současně splněna druhá podmínka.

Zcela jistě lze vyloučit, že by se jednalo o stavbu veřejné infrastruktury, kterou stavební zákon definuje v § 2 odst. 2 písm. k) jako dopravní infrastrukturu (např. stavby pozemních komunikací, drah, vodních cest, letišť a s nimi souvisejících zařízení), technickou infrastrukturu (např. vedení a stavby a s nimi provozně související zařízení technického vybavení, například vodovody, vodojemy, kanalizace, čistírny odpadních vod, stavby ke snižování ohrožení území živelními nebo jinými pohromami, stavby a zařízení pro nakládání s odpady, trafostanice, energetické vedení, komunikační vedení veřejné komunikační sítě a elektronické komunikační zařízení veřejné komunikační sítě, produktovody a zásobníky plynu) a občanské vybavení (např. stavby, zařízení a pozemky sloužící například pro vzdělávání a výchovu, sociální služby a péči o rodiny, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva).

Možnost, že rodinný dům bude obsahovat zařízení nebo technologie, které by k ověření funkčnosti a vlastností vyžadovaly provedení zkušebního provozu, je malá, nicméně vyloučit ji nelze. Stejně tak je málo pravděpodobné, že rodinný dům, na kterém byla prováděna změna² (stavební úprava, nástavba nebo přístavba) je kulturní památkou.

Zbývá posoudit, zda se jedná o stavbu, jejíž vlastnosti nemohou budoucí uživatelé ovlivnit, tj. zda některý budoucí uživatel vybíral projektanta a měl možnost svými představami nebo požadavky (např. na materiály, konstrukce, dispozici, kapacitu stavby) ovlivnit výslednou podobu návrhu stavby. Zákon se zcela záměrně neomezuje pouze na vlastníka stavby, neboť má na mysli širší okruh osob, které budou stavbu využívat, a to především veřejnost. Typickým příkladem těchto staveb je nemocnice, škola, nájemní bytový dům, stavba pro obchod a průmysl, stavba ubytovacích zařízení, divadlo, restaurace, sportovní stadiony, ale též developerské projekty rodinných domů. U všech těchto staveb je kladen důraz na ochranu veřejných zájmů, a proto nadále zůstávají stavbami, které k užívání vyžadují kolaudaci.

Skutečnost, že se po 1. 1. 2018 nebudou některé stavby kolaudovat, nemění nic na tom, že stavebník a další osoby zúčastněné na výstavbě jsou nadále povinny plnit povinnosti vyplývající ze stavebního zákona a právních předpisů vydaných k jeho provedení, a že ustanovení § 132 stavebního zákona zavazuje stavební úřady k provádění soustavného dozoru cíleného na ochranu veřejných zájmů, práv a oprávněných zájmů právnických a fyzických osob, a dále na kontrolu plnění jejich povinností vyplývajících ze stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Za tím účelem jsou stavebním úřadům svěřeny významné nástroje a oprávnění, kterými mohou ve veřejném zájmu přímo i nepřímo zasahovat do práv fyzických a právnických osob.

Povinnosti stavebníka upravuje zejména ustanovení § 152 stavebního zákona, které vychází z předpokladu, že stavebník je hlavním subjektem konkrétních odpovědností a povinností spojených především s řádnou přípravou a bezpečným prováděním stavby, přičemž musí mít

¹ § 2 písm. a) bod 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů: „Rodinný dům je stavbou pro bydlení, ve které více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé rodinné bydlení a je k tomuto účelu určena; rodinný dům může mít nejvýše tři samostatné byty, nejvýše dvě nadzemní a jedno podzemní podlaží a podkroví“.

² § 2 odst. 5 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů.



na zřeteli zejména ochranu života a zdraví osob nebo zvířat, ochranu životního prostředí a majetku, i šetrnost k sousedství. Kromě toho má též řadu „informačních“ povinností spojených nejen se zahájením stavebních prací na stavbě (např. povinnost oznámit stavebnímu úřadu předem termín zahájení stavby, název a sídlo stavebního podnikatele, který bude stavbu provádět, u svépomocné formy výstavby jméno a příjmení stavbyvedoucího nebo osoby, která bude vykonávat stavební dozor), ale též s ohlašovaním jednotlivých fází výstavby podle plánu kontrolních prohlídek stavby stavebnímu úřadu. O tom, že je dokončení stavby jednou z fází výstavby, není pochyb. Stavebník je dále povinen provádět stavbu v souladu s rozhodnutím nebo jiným opatřením stavebního úřadu a s ověřenou projektovou dokumentací, což je základní povinností nejen stavebníka, ale též zhotovitele (stavebního podnikatele), stavbyvedoucího nebo osoby vykonávající stavební dozor (§ 160 a 153 stavebního zákona). Další povinností, kterou stavební zákon v § 152 ukládá stavebníkovi, je povinnost zajistit před započítím užívání stavby provedení a vyhodnocení zkoušek a měření předepsaných zvláštními právními předpisy (tlakové zkoušky, revizní zprávy atd.).

Veřejný zájem je ve stavebním zákoně chráněn také tím, že některé činnosti, jejichž výsledek ovlivňuje ochranu veřejných zájmů ve výstavbě, označuje stavební zákon (§ 158) za „vybrané činnosti“ a současně stanoví, že je mohou vykonávat pouze fyzické osoby, které získaly oprávnění k jejich výkonu podle zvláštního právního předpisu³. Za vybrané činnosti je považováno odborné vedení provádění stavby nebo její změny a projektová činnost ve výstavbě, kterou se rozumí zpracování územně plánovací dokumentace, územní studie, dokumentace pro vydání územního rozhodnutí, dokumentace pro uzavření veřejnoprávní smlouvy nahrazující územní rozhodnutí a projektové dokumentace, kde projektovou dokumentací je dokumentace

- a) stavby podle § 104 odst. 1 písm. a) až e) stavebního zákona,
- b) stavby pro vydání stavebního povolení podle § 115 stavebního zákona,
- c) k uzavření veřejnoprávní smlouvy podle § 116 stavebního zákona,
- d) k posouzení autorizovaným inspektorem podle § 117 stavebního zákona,
- e) stavby pro vydání společného povolení,
- f) změn staveb uvedených v písmenech a) až e) před jejím dokončením podle § 118 stavebního zákona,
- g) staveb uvedených v písmenech a) až f) k opakovanému stavebnímu řízení nebo dodatečnému povolení stavby podle § 129 stavebního zákona,
- h) pro provádění stavby,
- i) pro nezbytné úpravy podle § 137 stavebního zákona, nebo
- j) vodního díla k ohlášení podle § 15a odst. 1 vodního zákona.

Povinnosti a odpovědnost těchto osob je stanovena v § 153 a 159 stavebního zákona. Projektant (fyzická osoba s autorizací - § 22 odst. 4 stavebního zákona) například odpovídá za správnost, celistvost, úplnost a bezpečnost stavby provedené podle jím zpracované projektové dokumentace a proveditelnost stavby podle této dokumentace. Dále je povinen dbát právních předpisů a obecných požadavků na výstavbu vztahujících se ke konkrétnímu stavebnímu záměru. Jak vyplývá z výše uvedeného, v případě rodinných domů musí být vždy projektová dokumentace zpracována projektantem s autorizací. Také na provádění rodinných domů jako staveb pro bydlení klade stavební zákon vyšší nároky. Stavebník sice může sám pro sebe provádět svépomocí rodinný dům, ale je vždy povinen zajistit odborné vedení provádění stavby stavbyvedoucím, tj. fyzickou osobou s autorizací (§ 134 odst. 2 stavebního zákona). Stavbyvedoucí je povinen řídit provádění stavby v souladu s povolením a ověřenou

³ Zákon č. 360/1992 Sb., o výkonu povolání autorizovaných architektů a o výkonu povolání autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě, ve znění pozdějších předpisů.



projektovou dokumentací, zajistit dodržení obecných požadavků na výstavbu, popřípadě jiných technických předpisů a technických norem.

Stejně jako před novelou, tak po novele stavebního zákona platí, že je veřejným zájmem požadavek, aby byla stavba prováděna v souladu s rozhodnutím nebo jiným opatřením stavebního úřadu, aby byla užívána jen k povolenému účelu a aby neohrožovala život a zdraví osob nebo zvířat, bezpečnost, životní prostředí, zájmy státní památkové péče, archeologické nálezy a sousední stavby, popřípadě nezpůsobovala jiné škody či ztráty [§ 132 odst. 3 písm. a) až c) stavebního zákona]. Pokud tyto požadavky nejsou dodržovány, pak k zajištění jejich naplnění (tj. k naplnění veřejného zájmu) slouží institut kontrolní prohlídky tak, jak je zakotveno v ustanovení § 133 a 134 stavebního zákona. Kontrolní prohlídky jsou základním institutem pro výkon státního dozoru nad prováděním a užíváním staveb a stavební úřad je provádí kdykoli, kdy je to pro plnění úkolů stavebního řádu potřebné.

Podle § 133 odst. 2 stavebního zákona zjišťuje stavební úřad při kontrolní prohlídce zejména

- dodržení rozhodnutí nebo jiného opatření stavebního úřadu týkajícího se stavby anebo pozemku,
- zda je stavba prováděna podle ověřené dokumentace nebo ověřené projektové dokumentace, v souladu s § 160, a zda je řádně veden stavební deník nebo jednoduchý záznam o stavbě,
- stavebně technický stav stavby, zda není ohrožován život a zdraví osob nebo zvířat, bezpečnost anebo životní prostředí,
- zda prováděním nebo provozem stavby není nad přípustnou míru obtěžováno její okolí, jsou prováděny předepsané zkoušky a zda je veden stavební deník nebo jednoduchý záznam o stavbě,
- zda stavebník plní povinnosti vyplývající z § 152,
- zda je stavba užívána jen k povolenému účelu a stanoveným způsobem,
- zda je řádně prováděna údržba stavby,
- zda je zajištěna bezpečnost při odstraňování stavby.

Úkolem stavebního úřadu je chránit veřejný zájem, který mu svěřuje stavební zákon. Po nabytí účinnosti novely stavebního zákona sice nebudou některé stavby uvedené v § 104 odst. 1 písm. a) až d) a k) stavebního zákona kolaudovány, nicméně kontrolu jejich provádění může stavební úřad nadále vykonávat na základě oprávnění v § 132 a následujících.

Závěrečné shrnutí provádění a kolaudace rodinných domů po 1. 1. 2018

PROVÁDĚNÍ

Rodinný dům musí být prováděn v souladu s ověřenou (stavebním úřadem) projektovou dokumentací, kterou vypracovala fyzická osoba oprávněná podle zvláštního právního předpisu³ k projektové činnosti ve výstavbě (dále jen „projektant“). Za správnost, celistvost, úplnost a bezpečnost stavby provedené podle projektové dokumentace a proveditelnost stavby podle této dokumentace, jakož i za technickou a ekonomickou úroveň projektu technologického zařízení, včetně vlivů na životní prostředí, odpovídá projektant (§ 159 odst. 2 stavebního zákona).



Rodinný dům může provádět stavební podnikatel (zhotovitel), tj. osoba oprávněná k provádění stavebních nebo montážních prací jako předmětu své činnosti podle zvláštních právních předpisů⁴, nebo jej může provádět stavebník svépomocí. V obou případech musí být při realizaci stavby rodinného domu zabezpečeno odborné vedení provádění stavby stavbyvedoucím, tj. fyzickou osobou, která má pro tuto činnost oprávnění podle zvláštního právního předpisu³ a které jsou dány povinnosti přímo stavebním zákonem (§ 153 odst. 1 a 2).

KOLAUDACE, UŽÍVÁNÍ

Novela stavebního zákona přináší prohloubení deregulace v oblasti kolaudace (povolování užívání) staveb. Od 1. 1. 2018 vyžaduje kolaudaci pouze stavba uvedená v § 103 odst. 1 písm. e) bodech 4 až 8 stavebního zákona, nebo stavba, u které postačí ohlášení stavebnímu úřadu podle § 104 odst. 1 písm. a) až d) a k) stavebního zákona nebo podle zvláštního právního předpisu, nebo pokud vyžaduje stavební povolení, a jedná-li se o

- a) stavbu veřejné infrastruktury,
- b) stavbu, jejíž vlastnosti nemohou budoucí uživatelé ovlivnit,
- c) stavbu, u které bylo stanoveno provedení zkušebního provozu,
- d) změnu stavby, která je kulturní památkou.

Rodinný dům patří do kategorie staveb uvedených v § 104 odst. 1 písm. a) stavebního zákona, a je-li splněna podmínka, že se nejedná o stavbu, jejíž vlastnosti nemohou budoucí uživatelé ovlivnit, nebo o stavbu, u které bylo stanoveno provedení zkušebního provozu, anebo o změnu stavby, která je kulturní památkou, pak stavba rodinného domu nevyžaduje kolaudaci a stavebník ji může užívat po jejím dokončení. Před započítáním užívání stavby je však stavebník ze zákona povinen zajistit, aby byly provedeny a vyhodnoceny zkoušky a měření předepsané zvláštními právními předpisy (tlakové zkoušky, revizní zprávy atd.).

POVINNOSTI A ODPOVĚDNOST OSOB PŘI PŘÍPRAVĚ, PROVÁDĚNÍ A UŽÍVÁNÍ STAVEB

Stavebník je povinen (§ 152, 160 odst. 4 stavebního zákona)

- dbát na řádnou přípravu a provádění stavby, přitom mít na zřeteli zejména ochranu života a zdraví osob nebo zvířat, ochranu životního prostředí a majetku, i šetrnost k sousedství,
- uvést do souladu prostorovou polohu stavby s ověřenou projektovou dokumentací u stavby prováděné svépomocí,
- zajistit odborné vedení provádění stavby stavbyvedoucím u stavby prováděné svépomocí,
- oznámit stavebnímu úřadu předem termín zahájení stavby, název a sídlo stavebního podnikatele, který bude stavbu provádět, u svépomocné formy výstavby jméno a příjmení stavbyvedoucího; změny v těchto skutečnostech oznámit neprodleně stavebnímu úřadu,
- před zahájením stavby umístit na viditelném místě u vstupu na staveniště štítek o povolení stavby a ponechat jej tam až do dokončení stavby,
- zajistit, aby na stavbě nebo na staveništi byla k dispozici ověřená projektová dokumentace stavby a všechny doklady týkající se prováděné stavby nebo její změny, popřípadě jejich kopie,

⁴ Zákon č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání (živnostenský zákon), ve znění pozdějších předpisů.



- ohlašovat stavebnímu úřadu fázi výstavby podle plánu kontrolních prohlídek stavby, umožnit provedení kontrolní prohlídky, a pokud tomu nebrání vážné důvody, této prohlídce se zúčastnit,
- ohlásit stavebnímu úřadu neprodleně po jejich zjištění závady na stavbě, které ohrožují životy a zdraví osob, nebo bezpečnost stavby,
- zajistit provedení a vyhodnocení zkoušek a měření předepsaných zvláštními právními předpisy (tlakové zkoušky, revizní zprávy atd.).

Neplnění zákonných povinností je klasifikováno jako přestupek, za který může být udělena pokuta až do výše 200 000,- Kč [§ 178 odst. 2 písm. k) a l) a odst. 3 stavebního zákona].

Stavební podnikatel (zhotovitel) je povinen zabezpečit (§ 160 odst. 1 a 2 stavebního zákona)

- odborné vedení provádění stavby stavbyvedoucím,
- aby práce na stavbě, k jejichž provádění je předepsáno zvláštní oprávnění⁵, vykonávaly jen osoby, které jsou držiteli takového oprávnění.

Neplnění zákonných povinností je klasifikováno jako přestupek, za který může být udělena pokuta až do výše 500 000,- Kč [§ 181 odst. 1 písm. b) a odst. 2 stavebního zákona].

Stavbyvedoucí je povinen (§ 153 odst. 1 a 2 stavebního zákona)

- řídit provádění stavby v souladu s rozhodnutím nebo jiným opatřením stavebního úřadu a s ověřenou projektovou dokumentací,
- zajistit dodržování povinností k ochraně života, zdraví, životního prostředí a bezpečnosti práce vyplývajících ze zvláštních právních předpisů,
- zajistit řádné uspořádání staveniště a provoz na něm a dodržení obecných požadavků na výstavbu⁶, popřípadě jiných technických předpisů a technických norem,
- zajistit vytýčení tras technické infrastruktury v místě jejich střetu se stavbou (v případě existence staveb technické infrastruktury v místě stavby),
- působit k odstranění závad při provádění stavby a neprodleně oznámit stavebnímu úřadu závady, které se nepodařilo odstranit při vedení stavby,
- vytvářet podmínky pro kontrolní prohlídku stavby,
- spolupracovat s osobou vykonávající technický dozor stavebníka nebo autorský dozor projektanta, pokud jsou zřízeny, a s koordinátorem bezpečnosti a ochrany zdraví při práci, působí-li na staveništi.

Neplnění zákonných povinností je klasifikováno jako přestupek, za který může být udělena pokuta až do výše 200 000,- Kč [§ 180 odst. 1, 2 písm. b) a odst. 4 stavebního zákona].

⁵ Například zákon č. 360/1992 Sb., zákon č. 200/1994 Sb., o zeměměřictví a o změně a doplnění některých zákonů souvisejících s jeho zavedením, ve znění pozdějších předpisů.

⁶ § 2 odst. 2 písm. e) stavebního zákona - obecnými požadavky na výstavbu se rozumí obecné požadavky na využívání území, technické požadavky na stavby a obecné technické požadavky zabezpečující bezbariérové užívání staveb, stanovené prováděcími právními předpisy.