**Dotazy k novele stavebního zákona**

**Povolování a kolaudace rodinných domů**

Odbor stavebního řádu, červen 2018

1. ***Stavebník měl vydáno společné územní rozhodnutí a stavební povolení pro stavbu RD (2015), ve kterém ve výroku rozhodnutí byla stanovena podmínka v souladu s ustanovením § 115 odst. 1 SZ,… že stavbu lze užívat jen na základě kolaudačního souhlasu. Stavebník podal žádost na formuláři pro vydání kolaudačního souhlasu a dožaduje se jeho vyřízení. Jak má stavební úřad postupovat po 1. 1. 2018?***

Obsahem stavebního povolení jsou především podmínky pro provádění stavby, a je-li to třeba, též pro užívání stavby. Jednou z podmínek, které může stavební úřad stanovit na základě významného oprávnění obsaženém v § 115 odst. 1 stavebního zákona, je možnost u jakékoliv stavby, která ze zákona kolaudační souhlas nevyžaduje stanovit, že stavba bude v konkrétním případě kolaudační souhlas vyžadovat (bude ji možné užívat pouze na základě kolaudačního souhlasu). Rozumí se samozřejmě pouze v případě, že jde o stavbu, na kterou je vydáváno stavební povolení a která by ze zákona kolaudační souhlas nevyžadovala.

Pokud stavební úřad využil toto oprávnění a stanovil ve stavebním povolení podmínku, že stavba bude v konkrétním případě kolaudační souhlas vyžadovat, považoval zřejmě za nutné ochránit tímto způsobem veřejný zájem.

Vzhledem k tomu, že pravomocné rozhodnutí je závazné pro účastníky a pro všechny správní orgány (§ 73 odst. 2 správního řádu), musí stavebník po dokončení stavby požádat o vydání kolaudačního souhlasu. Po podání žádosti postupuje stavební úřad podle § 122 stavebního zákona.

1. ***Stavebník dokončeného RD podá žádost na formuláři pro vydání kolaudačního souhlasu a dožaduje se jeho vyřízení. Jak má stavební úřad postupovat po 1. 1. 2018?***

Pokud stavební úřad obdrží žádost o vydání kolaudačního souhlasu na dokončenou stavbu, která po 1. 1. 2018 kolaudaci nevyžaduje, ani se nejedná o případ, kdy stavební úřad stanovil ve stavebním povolení podmínku, že stavbu bude možné užívat pouze na základě kolaudačního souhlasu, pak se jedná o žádost, u které je na první pohled zřejmé, že jí nelze v důsledku právní úpravy vyhovět. Stavební zákon pro tento případ neupravuje postup stavebního úřadu, proto se použijí ve smyslu § 192 odst. 1 stavebního zákona ustanovení správního řádu, a to části čtvrté, neboť v ustanovení § 122 odst. 4 stavebního zákona je výslovně uvedeno „Na vydávání kolaudačního souhlasu se nevztahují části druhá a třetí správního řádu.“.

Pokud tedy stavební úřad obdrží žádost o vydání kolaudačního souhlasu na dokončenou stavbu, která po 1. 1. 2018 kolaudaci nevyžaduje, ani se nejedná o případ, kdy stavební úřad stanovil ve stavebním povolení, že stavbu bude možné užívat pouze na základě kolaudačního souhlasu, neprojednává ji, což stavebníkovi sdělí. Kromě vysvětlení, proč je žádost právně nepřípustná, by měl stavební úřad upozornit stavebníka na jeho povinnosti plynoucí ze stavebního zákona, zejména z § 152.

1. ***Stavebník měl vydáno společné územní rozhodnutí a stavební povolení pro stavbu RD. Pro výstavbu infrastruktury a komunikace byla uzavřena plánovací smlouva. Ve výroku rozhodnutí byla stanovena podmínka, že stavbu lze užívat jen na základě kolaudačního souhlasu  a pro užívání stavby bude infrastruktura zhotovena a zkolaudována. Jak má stavební úřad postupovat po 1. 1. 2018, kdy stavba RD dokončena, přípojky jsou vybudovány a není přístupová komunikace – bude až cca za rok? Ke stavbě není přístup, jen po poli.***

Pravomocné rozhodnutí je závazné pro účastníky a pro všechny správní orgány (viz odpověď na otázku č. 1). Jestliže je ve stavebním povolení stanovena podmínka pro užívání stavby, která zabezpečuje návaznost na jiné podmiňující stavby, je splnění této podmínky nezbytné pro vydání kolaudačního souhlasu. Pokud nebude podmínka splněna, tj. pokud nebude technická a dopravní infrastruktura dokončena a zkolaudována, nelze vydat kolaudační souhlas na stavbu rodinného domu.

1. ***Stavebník měl vydáno společné územní rozhodnutí a stavební povolení pro stavbu RD. Ve výroku rozhodnutí byla stanovena podmínka, že stavbu lze užívat jen na základě kolaudačního souhlasu a pro užívání stavby předepsáno měření hluku (tepelné čerpadlo). Jak má stavební úřad postupovat po 1. 1. 2018, stavba RD dokončena, stavebník měření doložil a podal žádost na formuláři pro vydání kolaudačního souhlasu a dožaduje se jeho vyřízení. Jak má stavební úřad postupovat po 1. 1. 2018?***

Pravomocné rozhodnutí je závazné pro účastníky a pro všechny správní orgány (viz odpověď na otázku č. 1). Jestliže stavebník podal žádost o vydání kolaudačního souhlasu, postupuje stavební úřad podle § 122 stavebního zákona. Jednou z podmínek pro vydání kolaudačního souhlasu je prokázání souladu se závaznými stanovisky, popřípadě rozhodnutími dotčených orgánů (§ 122 odst. 3 stavebního zákona).

1. ***Pokud bude stavební úřad provádět kontrolní prohlídku dle § 133 SZ, za účelem ohledání dokončené stavby RD a zjištění, zda stavba byla provedena dle ověřené dokumentace, může SÚ vybrat správní poplatek dle položky č. 20 zák. 634/2004 Sb., o správních poplatcích?***

Podle položky 20 sazebníku, přílohy k zákonu č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích, ve znění pozdějších předpisů, není předmětem poplatku „kontrolní prohlídka stavby konaná podle plánu kontrolních prohlídek nebo kontrolní prohlídka stavby při oznámení záměru započít s užíváním stavby anebo závěrečná kontrolní prohlídka stavby pro vydání kolaudačního souhlasu“, dále není předmětem poplatku „místní šetření nebo ohledání na místě prováděné za účelem vyřízení stížností, podnětů a oznámení“.

Vzhledem k tomu, že mezi základní povinnosti stavebníka při provádění stavby, pokud vyžadovala stavební povolení nebo ohlášení stavebnímu úřadu, patří podle § 152 odst. 3 písm. d) stavebního zákona povinnost ohlašovat stavebnímu úřadu fáze výstavby podle plánu kontrolních prohlídek stavby (dokončení stavby je zcela jistě zásadní fází výstavby), umožnit provedení kontrolní prohlídky, a pokud tomu nebrání vážné důvody, této prohlídky se zúčastnit, a vzhledem k výše uvedené úpravě v položce 20 sazebníku k zákonu o správních poplatcích, není kontrolní prohlídka dokončené stavby předmětem poplatku.

1. ***Prosím vysvětlete pojem – stavba, jejíž vlastnosti nemohou budoucí uživatelé ovlivnit zejména ve vztahu k:***

***- stavebník vystavěl např. hospodářský objekt u rodinného domu, sloužící pro garážování zemědělských strojů; skladování zemědělských výrobků; autodílnu; samostatnou garáž; skleník 320 m2,***

***- v rodinném domě je provozovna pekařství,***

***- fyzická osoba staví RD, za účelem prodeje; každý objekt byl povolen samostatně, již takto postavil cca 10 RD na různých místech.***

Posuzovat, zda se jedná o stavbu, jejíž vlastnosti nemohou budoucí uživatelé ovlivnit, je stavební úřad povinen již od 1. 7. 2006 - od účinnosti zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), tj. více než 11 let. Nejedná se o žádné nové kritérium, které by přinesla novela stavebního zákona. Jediná změna spočívá v tom, že před 1. 1. 2018 bylo toto kritérium obsaženo v § 122 stavebního zákona, a stavebnímu úřadu sloužilo k vyhodnocení, zda stavbu bude možné užívat na základě oznámení stavebnímu úřadu nebo kolaudačního souhlasu, zatímco nyní je toto kritérium obsaženo v § 119 stavebního zákona a stavebnímu úřadu slouží k vyhodnocení, zda stavba bude vyžadovat kolaudační souhlas či nikoli.

Při hodnocení tohoto kritéria musí stavební úřad posoudit, zda některý z budoucích uživatelů vybíral projektanta nebo zhotovitele a zda měl možnost svými představami nebo požadavky (např. na materiály, konstrukce, dispozici, kapacitu stavby) ovlivnit výslednou podobu 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 staveb, jejichž vlastnosti nemohou budoucí uživatelé ovlivnit, je nemocnice, škola, nájemní bytový dům, stavba pro obchod nebo průmysl, stavba ubytovacích zařízení, divadlo, restaurace, sportovní stadion, 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.

1. ***Většina stavebníků chce po SÚ nějaký "papír" pro banku atd., není problém napsat sdělení, že stavebník ohlásil dne… dokončení stavby. Není to nic proti ničemu. Nebylo by lepší, aby tím papírem byl kolaudační souhlas, který stavebník chce a může ho použít pro banku?***

Po 1. 1. 2018 nemůže banka po stavebníkovi vyžadovat doložení kolaudačního souhlasu ani kolaudačního rozhodnutí u staveb, které se od 1. 1. 2018 nekolaudují. Je na vzájemné dohodě banky se stavebníkem, jakým způsobem stavebník doloží, že stavbu dokončil. Může to být např. prohlášení stavebníka. Banky, stejně jako kdokoliv jiný, musí respektovat zákony.

Pokud přesto stavební úřad obdrží žádost stavebníka o vydání „nějakého papíru“ pro banku, bude stavební úřad postupovat podle části čtvrté správního řádu, která upravuje procesní režim pro vydávání úkonů správních orgánů (vyjádření, osvědčení a sdělení), nemajících povahu správních rozhodnutí.

1. ***V mnoha případech provedou stavebníci stavbu s odchylkami od schválené PD. Tedy celý proces kolaudace bude prodloužen buď o změnu projektu před dokončením, nebo o řízení dle § 129. Přitom většinu toho šlo vyřídit při kolaudaci.***

Pokud jde o projednání odchylek při kolaudaci, nelze souhlasit s Vaším názorem, že před novelou bylo možné odchylky projednat v rámci kolaudace, zatímco nyní postupem podle § 129 stavebního zákona.

Jednotlivé důvody k nařízení odstranění stavby, terénní úpravy nebo zařízení se po novele stavebního zákona nezměnily. Pokud stavebník neprovádí stavbu v souladu s rozhodnutím, opatřením nebo jiným úkonem vyžadovaným stavebním zákonem, nařídí stavební úřad podle § 129 odst. 1 písm. b) stavebního zákona odstranění stavby, tento princip platil před 1. 1. 2018 a platí též po tomto datu.

Při kolaudaci bylo vždy možné schválit pouze tzv. nepodstatné odchylky od ověřené dokumentace nebo ověřené projektové dokumentace. Tato možnost zůstává zachována také po novele stavebního zákona, která naopak upřesňuje v § 118 odst. 7, co lze za nepodstatnou odchylku považovat.

Novela stavebního zákona rovněž nezměnila nic na tom, že stavebník je nadále povinen 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.

1. ***Jak se povoluje novostavba rodinného domu v nové lokalitě bez vybudování inženýrských sítí a komunikací v souvislosti s novelou stavebního zákona, která v § 88 zrušila povinnost dokládat plánovací smlouvu a dále zrušila § 120, tj. oznámení záměru započít s užíváním stavby?***

Institut plánovací smlouvy je ve stavebním zákoně upraven v souvislosti s regulačním plánem na žádost, kdy podle § 66 odst. 3 písm. f) stavebního zákona připojuje žadatel o vydání regulačního plánu mimo jiné návrh plánovací smlouvy, která má zajistit vybudování příslušné veřejné infrastruktury vyžadované v souvislosti s řešeným záměrem. V případě regulačního plánu se předkládá návrh plánovací smlouvy s řešením na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, na občanské vybavení a na veřejné prostranství. V případě územního řízení se řeší pouze nároky na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu; neřeší se nároky na občanské vybavení a na veřejná prostranství.

Dopravní a technická infrastruktura může být ve vlastnictví jak obce, se kterou by byla případně uzavírána plánovací smlouva (v zúženém rozsahu pouze na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu), nebo ve vlastnictví jiných subjektů (státu, kraje a soukromých subjektů vlastnících a provozujících veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu). Pokud bylo požadováno, aby smlouvy s těmito subjekty byly přílohou plánovací smlouvy, byla plánovací smlouva v tomto smyslu pouze „stvrzující“, a nebyla-li obsahem úprava vztahu veřejné dopravní a technické infrastruktury ve vlastnictví obce, byla ryze formální.

Požadavek dokládání plánovací smlouvy byl duplicitní k možnosti doložení smlouvy s příslušnými vlastníky veřejné dopravní a technické infrastruktury. Z tohoto důvodu byl text ustanovení § 88 stavebního zákona upraven.

Na stavbu rodinného domu, která vyžaduje nové nároky na veřejnou dopravní nebo technickou infrastrukturu, nelze vydat územní souhlas (§ 96 odst. 1 stavebního zákona), taková stavba musí být umístěna na základě územního rozhodnutí, tj. projednána v územním řízení.

V územním řízení stavební úřad posuzuje, zda je záměr žadatele v souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů, tj. především s obecnými požadavky na výstavbu [§ 2 odst. 2 písm. e) stavebního zákona], kterými se rozumí obecné požadavky na využívání území, technické požadavky na stavby a obecné technické požadavky zabezpečující bezbariérové užívání staveb (např. požadavky § 20 odst. 7 vyhlášky č. 501/2006 Sb. nebo § 6 odst. 1 vyhlášky č. 268/2009 Sb.).

V územním rozhodnutí, kterým stavební úřad stavbu rodinného domu schvaluje, stanoví podmínky, kterými zabezpečí nejen soulad umístění stavby s cíli a úkoly územního plánování nebo s podmínkami a požadavky vyplývajícími ze závazných stanovisek dotčených orgánů, ale též napojení stavby na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu [§ 92 stavebního zákona a § 9 odst. 2 písm. e) vyhlášky č. 503/2006 Sb.].

Podobně ve stavebním řízení nebo společném územním a stavebním řízení přezkoumává stavební úřad, zda jsou v odpovídající míře řešeny obecné požadavky na výstavbu, zda je zajištěn příjezd ke stavbě nebo včasné vybudování technického, popřípadě jiného vybavení potřebného k řádnému užívání stavby (§ 94o a § 111 stavebního zákona). Ve stavebním povolení pak stavební úřad stanoví podmínky nejen pro provedení stavby, ale též podmínky, kterými zabezpečí dodržení obecných požadavků na výstavbu a návaznost na jiné podmiňující stavby, např. na veřejnou dopravní nebo technickou infrastrukturu (§ 94p odst. 1 a § 115 odst. 1 stavebního zákona).

Je zřejmé, že podmínka, která by byla vázána pouze na povolení stavby veřejné dopravní nebo technické infrastruktury, je nedostatečná, neboť povolení je oprávněním nikoli povinností stavbu realizovat. Stejně tak podmínka na dokončení a povolení užívání podmiňující stavby ještě před povolením provedení stavby rodinného domu nemá žádné opodstatnění, neboť podmiňující stavby musí být dokončené a povolené k užívání nejpozději k zahájení užívání stavby rodinného domu, jinak by nebyly splněny obecné požadavky na výstavbu.

1. ***Může stavební úřad povolit stavbu rodinného domu, která vyžaduje nové nároky na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu? Může v tomto případě vydat společný územní souhlas a souhlas s provedením ohlášeného stavebního záměru?***

Ano, stavební úřad může povolit stavbu rodinného domu, která vyžaduje nové nároky na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu

Na stavbu rodinného domu, která vyžaduje nové nároky na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu (a není podstatné, že už jsou na infrastrukturu patřičná povolení vydána), nelze vydat územní souhlas ani společný územní souhlas a souhlas s provedením ohlášeného stavebního záměru [viz věta první § 96a odst. 2 stavebního zákona: „Podá-li stavebník oznámení záměru podle § 96 a ohlášení stavebního záměru podle § 105 (dále jen "společné oznámení záměru"), vydá stavební úřad společný souhlas, za předpokladu, že jsou splněny požadavky a podmínky § 96 a 105.“].

Stavbu rodinného domu, která vyžaduje nové nároky na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, může stavební úřad projednat ve společném územním a stavebním řízení. Ve společném povolení však musí stavební úřad stanovit podmínky, kterými zabezpečí návaznost na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, tj. podmínky, ve kterých je výslovně stanoveno, že tyto podmiňující stavby musí být dokončené a povolené k užívání nejpozději k zahájení užívání stavby rodinného domu.

1. ***Platí, že v souladu s přechodnými ustanoveními platného stavebního zákona se nebudou kolaudovat ani stavby povolené před 31. 12. 2017? (Samozřejmě vyjma staveb uvedených v § 119 stavebního zákona.) Jak postupovat, pokud byla kolaudace stanovena v podmínkách stavebního povolení?***

Novela 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, neobsahuje žádné přechodné ustanovení, které by upravovalo kolaudaci staveb povolených podle zákona č. 183/2006 Sb. před účinností této novely, tj. před 1. 1. 2018. Nové pojetí kolaudace se tak uplatní ihned s účinností novely, s výjimkou dvou případů:

1. u staveb, u nichž stavební úřad stanovil ve stavebním povolení podmínku, že je lze užívat jen na základě kolaudačního souhlasu,

2. u staveb pravomocně povolených podle zákona č. 50/1976 Sb.

Ad 1)

Obsahem stavebního povolení jsou především podmínky pro provádění stavby, a je-li to třeba, též pro užívání stavby. Jednou z podmínek, které může stavební úřad stanovit na základě významného oprávnění obsaženém v § 115 odst. 1 stavebního zákona, je možnost u jakékoliv stavby, která ze zákona kolaudační souhlas nevyžaduje stanovit, že stavba bude v konkrétním případě kolaudační souhlas vyžadovat (bude ji možné užívat pouze na základě kolaudačního souhlasu). Rozumí se samozřejmě pouze v případě, že jde o stavbu, na kterou je vydáváno stavební povolení a která by ze zákona kolaudační souhlas nevyžadovala.

Pokud stavební úřad využil toto oprávnění a stanovil ve stavebním povolení podmínku, že stavba bude v konkrétním případě kolaudační souhlas vyžadovat, považoval zřejmě za nutné ochránit tímto způsobem veřejný zájem.

Vzhledem k tomu, že pravomocné rozhodnutí je závazné pro účastníky a pro všechny správní orgány (§ 73 odst. 2 správního řádu), musí stavebník po dokončení stavby požádat o vydání kolaudačního souhlasu. Po podání žádosti postupuje stavební úřad podle § 122 stavebního zákona.

Ad 2)

Pro kolaudování staveb pravomocně povolených podle zákona č. 50/1976 Sb., tj. před 1. 7. 2006 (přede dnem nabytí účinnosti zákona č. 183/2006 Sb.), stále platí přechodné ustanovení § 190 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb.: „U staveb pravomocně povolených přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona se provede kolaudační řízení podle dosavadních právních předpisů.“ Žádná z novel stavebního zákona, toto ustanovení nezměnila ani nezrušila.

Stavby pravomocně povolené podle zákona č. 50/1976 Sb. se budou i nadále kolaudovat podle zákona č. 50/1976 Sb.

1. ***Pokud stavební úřad zjistí, že musí z nějakého důvodu, který vyplyne až na místě samém, provést kolaudační řízení, např. že musí pro užívání stanovit podmínky, rozhodne usnesením, že provedeme kolaudační řízení. Musí stavební úřad následně oznámit zahájení kolaudačního řízení nebo bude možné vydat kolaudační rozhodnutí jako první úkon v řízení?***

Pokud stavební úřad dojde k závěru, že nejsou splněny zákonem stanovené podmínky pro vydání kolaudačního souhlasu, rozhodne usnesením o provedení kolaudačního řízení. Podle § 122 odst. 5 stavebního zákona je kolaudační řízení zahájeno právní mocí usnesení. Vzhledem k tomu, že se usnesení oznamuje pouze stavebníkovi a nelze se proti němu odvolat, nabývá toto usnesení právní moci dnem doručení stavebníkovi (§ 122 odst. 5 stavebního zákona a § 73 odst. 1 správního řádu). Následně (po nabytí právní moci usnesení) oznámí stavební úřad zahájení kolaudačního řízení ostatním účastníkům.

Vydání kolaudačního rozhodnutí nemůže být prvním úkonem v řízení, neboť stavební zákon tuto zvláštní úpravu neobsahuje.

1. ***Přestupky, konkrétně § 178 odst. 1 písm. e). Neměl tento paragraf spíše znít: „V rozporu s § 119 odst. 1 užívá stavbu, kterou lze užívat bez kolaudačního souhlasu nebo kolaudačního rozhodnutí, bez zajištění zkoušek nebo měření a jejich vyhodnocení, nebo takové užívání umožní jiné osobě“? Užívání stavby bez kolaudačního souhlasu či rozhodnutí lze pokutovat na základě následující odstavce. Kolaudační souhlas či rozhodnutí stavební úřad bez zajištění zkoušek stejně nevydá. Když ale stavebník začne užívat např. rodinný dům bez zajištění revizních zpráv, tak takový přestupek stavební zákon neobsahuje a musí se to složitě řešit přes neuposlechnutí výzvy podle § 134 stavebního zákona.***

Stávající znění § 178 odst. 1 písm. e) stavebního zákona prošlo celým legislativním procesem, žádné připomínkové místo jej nepřipomínkovalo a takto bylo schváleno.

Pokud stavební úřad zjistí, že stavebník užívá stavbu bez provedení a vyhodnocení zkoušek a měření předepsaných zvláštními právními předpisy, pak se jedná o porušení povinnosti uložené v § 152 odst. 1 stavebního zákona [skutková podstata uvedena v § 178 odst. 2 písm. k) stavebního zákona], za což může být uložena pokuta až do výše 200 000 Kč.

1. ***Jak postupovat v případě, že stavebník stavbu, která nepodléhá kolaudaci, provede jinak, než byla povolena a požádá obec o přidělení domovního čísla a následně o zápis do RUIAN a do katastru (např. stavební úřad provedl poslední kontrolní prohlídku před dokončením stropu nad 1.NP a momentálně má stavba druhé podlaží, které nebylo součástí projektové dokumentace)? Jakou pravomoc ke kontrole má stavební úřad v případě, že by již stavebník vydal prohlášení o dokončení stavby a požádal o přidělení domovního čísla, i když dokončená stavba je odlišná od povolené? Jednalo by se již o obydlí? Může v tomto případě stavební úřad sankcionovat provedení stavby v rozporu s projektovou dokumentací? Může sankcionovat i užívání stavby? Je stavební úřad oprávněn stavbu nezapsat z výše uvedených důvodů do RUIAN?***

Novela stavebního zákona sice rozšiřuje okruh staveb, které nevyžadují kolaudaci, nicméně stavebník a další osoby zúčastněné na výstavbě musí nadále plnit povinnosti vyplývající ze stavebního zákona a právních předpisů vydaných k jeho provedení. Kromě toho zavazuje ustanovení § 132 stavebního zákona 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. Jedním z těchto nástrojů je provádění kontrolní prohlídky.

Stavební úřad provádí kontrolní prohlídku rozestavěné stavby nejen ve fázi uvedené v podmínkách stavebního povolení, v plánu kontrolních prohlídek stavby, před vydáním kolaudačního souhlasu, ale provádí kontrolní prohlídku stavby tehdy, kdy je to pro plnění úkolů stavebního řádu potřebné. Kontrolní prohlídku provádí stavební úřad vždy ve veřejném zájmu [§ 132 odst. 2 písm. a) stavebního zákona], kterým se rozumí požadavek, aby:

a) stavba byla prováděna v souladu s rozhodnutím nebo jiným opatřením stavebního úřadu,

b) stavba byla užívána jen k povolenému účelu,

c) stavba 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,

d) se při výstavbě a užívání stavby a stavebního pozemku předcházelo důsledkům živelních pohrom nebo náhlých havárií, čelilo jejich účinkům, nebo aby se nebezpečí takových účinků snížilo,

e) byly odstraněny stavebně bezpečnostní, požární, hygienické, zdravotní nebo provozní závady na stavbě anebo na stavebním pozemku, včetně překážek bezbariérového užívání stavby (§ 132 odst. 3 stavebního zákona).

Při kontrolní prohlídce zjišťuje stavební úřad zejména dodržení rozhodnutí nebo jiného opatření stavebního úřadu, a zda je stavba prováděna podle ověřené dokumentace nebo ověřené projektové dokumentace (§ 133 odst. 2 stavebního zákona).

K žádosti o přidělení čísla popisného má stavebník přiložit prohlášení o tom, že stavba byla provedena v souladu s jejím povolením a ověřenou dokumentací nebo ověřenou projektovou dokumentací. Pokud při provádění stavby dojde k odchylkám oproti ověřené dokumentaci nebo ověřené projektové dokumentaci, má stavebník přiložit místo prohlášení dokumentaci skutečného provedení stavby. V takovém případě stavební úřad dokumentaci skutečného provedení stavby porovná s ověřenou dokumentací nebo ověřenou projektovou dokumentací a zjistí, jaké odchylky stavebník provedl. Pokud se bude jednat o nepodstatné odchylky ve smyslu § 118 odst. 7 stavebního zákona, přijme stavební úřad tuto dokumentaci a založí ji do spisu. Pokud však nepůjde o nepodstatné odchylky, zahájí stavební úřad řízení o odstranění stavby (resp. části stavby - nepovolených odchylek) podle § 129 stavebního zákona. Provádění stavby v rozporu s jejím povolením je klasifikováno jako přestupek, za který může být udělena pokuta [např. § 178 odst. 2 písm. g) stavebního zákona – pokuta až do výše 500 000,- Kč].

Veřejným zájmem je rovněž užívání stavby k povolenému účelu [§ 132 odst. 3 písm. b) stavebního zákona]. Pokud není stavba užívána k povolenému účelu nebo stanoveným způsobem anebo je užívána bez povolení, vyzve stavební úřad vlastníka stavby, aby nepovolený způsob užívání stavby bezodkladně ukončil. Není-li výzvě vyhověno, stavební úřad vydá rozhodnutí, kterým užívání stavby zakáže [§ 134 odst. 5 stavebního zákona].

Stavební zákon také upravuje v § 152 až 157 a § 160 základní povinnosti a odpovědnost osob (stavebník, stavbyvedoucí, stavební dozor, zhotovitel) při přípravě, provádění a užívání staveb a neplnění zákonných povinností je klasifikováno jako přestupek, za který může být rovněž udělena pokuta.