

zákon č. 50/1976 Sb.

(„starý stavební zákon“ - účinný od 1.10. 1976 do 31.12. 2006)

§103

Vlastník stavby je povinen dokumentaci skutečného provedení stavby uchovávat po celou dobu jejího užívání; při změně vlastnictví stavby ji odevzdá novému nabyvateli a při odstranění stavby stavebnímu úřadu. (bez sankce - pozn. SÚ)

§104

(2) Stavební úřad může nařídit vlastníku stavby, aby pořídil dokumentaci skutečného provedení stavby v případech, kdy nebyla vůbec pořízena, nedochovala se nebo není v náležitém stavu. Pokud není nezbytné pořídit úplnou dokumentaci skutečného provedení stavby, uloží stavební úřad pouze pořízení zjednodušené dokumentace (pasport stavby).

§100

(5) Stavebník je povinen uchovávat stavební deník po dobu deseti let od právní moci kolaudačního rozhodnutí, popřípadě od dokončení stavby, pokud kolaudaci nepodléhá. (bez sankce - pozn. SÚ)

§85 Změna v užívání stavby

(1) Stavbu lze užívat jen k účelu určenému v kolaudačním rozhodnutí, popřípadě ve stavebním povolení. Změny ve způsobu užívání stavby, v jejím provozním zařízení, ve způsobu nebo podstatném rozšíření výroby jsou přípustné jen po předchozím ohlášení stavebnímu úřadu, který o nich rozhodne nebo nařídí nové kolaudační řízení.

(2) Změnu v užívání stavby, která je spojena se změnou stavby, projedná stavební úřad ve stavebním řízení a po jejím dokončení provede kolaudaci změny stavby.

zákon č. 183/2006 Sb. („nový stavební zákon“ účinný od 1.1. 2007)

§125 Dokumentace skutečného provedení stavby

(1) Vlastník stavby je povinen uchovávat po celou dobu trvání stavby ověřenou dokumentaci odpovídající jejímu skutečnému provedení podle vydaných povolení. V případech, kdy dokumentace stavby nebyla vůbec pořízena, nedochovala se nebo není v náležitém stavu, je vlastník stavby povinen pořídit dokumentaci skutečného provedení stavby. Při změně vlastnictví ke stavbě odevzdá dosavadní vlastník dokumentaci novému vlastníkovi stavby. (bez sankce - pozn. SÚ)

(2) Nejsou-li zachovány doklady, z nichž by bylo možné zjistit účel, pro který byla stavba povolena, platí, že stavba je určena k účelu, pro který je svým stavebně technickým uspořádáním vybavena. Jestliže vybavení stavby vyhovuje několika účelům, má se za to, že stavba je určena k účelu, ke kterému se užívá bez závad.

(3) Neplní-li vlastník stavby povinnost podle odstavce 1, stavební úřad mu nařídí, aby pořídil dokumentaci skutečného provedení stavby. Pokud není nezbytná úplná dokumentace skutečného provedení stavby, uloží stavební úřad pouze pořízení zjednodušené dokumentace (pasport stavby), pokud ji stavebník nepořídil sám.

(4) Není-li třeba dokumentaci pořízenou podle odstavce 1 nebo 3 doplnit, změnit nebo jinak přepracovat, stavební úřad ji ověří a po jednom ověřeném vyhotovení zašle vlastníkovi stavby a obecnímu úřadu, v jehož správním obvodu se stavba nachází, není-li sám stavebním úřadem, vyjma stavby v působnosti vojenského nebo jiného stavebního úřadu. To platí i pro dokumentaci skutečného provedení stavby předloženou stavebnímu úřadu spolu s oznámením o užívání stavby podle §120 odst. 1, popřípadě se žádostí o vydání kolaudačního souhlasu.

(5) Za vlastníka stavby podle odstavců 1, 3 a 4 se považuje společenství vlastníků jednotek podle zvláštního právního předpisu³⁵⁾.

(6) Rozsah a obsah dokumentace skutečného provedení stavby stanoví prováděcí právní předpis.

Dále je problematika **ověřené dokumentace** skutečného provedení stavby řešena duplicitně v § 154 stavebního zákona, kde jsou však povinnosti uchovávat dokumentaci rozšířeny o další dokumentace a doklady. **U nich však logická povinnost tyto doklady předat při prodeji zcela chybí.** Na rozdíl od povinnosti podle § 125 je však povinnost uchování **všech** dokladů podle § 154 pod pokoutou!

Obsah a rozsah dokumentací staveb řeší **vyhláška č. 499/2006 Sb., o dokumentaci staveb**, která byla k 1.1.2018 opět aktualizována (pozn. právní předpis je měněn-aktualizován vždy právním předpisem stejné síly, zákon zákonem, vyhláška vyhláškou atd., někteří projektanti tak chybně uváděli, že projekt zpracovali podle vyhlášky č.62/2013 Sb., což je nesmysl, protože touto vyhláškou byl v roce 2013 pouze částečně aktualizován text stále platné vyhlášky č. 499/2006 Sb., proto se v úředních textech uvádí číslo a název předpisu s dovětkem „ve znění pozdějších předpisů“, neboť například stavební zákon č. 183/2006 Sb., byl do současnosti novelizován už dalšími 22 různými zákony). Obsah a rozsah dokumentace obecně určuje § 4 této vyhlášky, podrobně pak definuje příloha č. 14, kde je položkový přehled požadovaného obsahu pro úplnou dokumentaci v části **1. Rozsah a obsah dokumentace skutečného provedení stavby** a v části **2. Zjednodušená dokumentace (pasport stavby)** je obdobně definován obsah zjednodušené dokumentace skutečného provedení stavby.

§ 154 Vlastník stavby a zařízení

(1) Vlastník stavby je povinen

a) udržovat stavbu podle § 3 odst. 4 po celou dobu její existence,

b) neprodleně ohlásit stavebnímu úřadu závady na stavbě, které ohrožují životy či zdraví osob nebo zvířat,

c) umožnit kontrolní prohlídku stavby, a pokud tomu nebrání vážné důvody, této prohlídce se zúčastnit,

d) uchovávat stavební deník po dobu 10 let od vydání kolaudačního souhlasu, popřípadě od dokončení stavby, pokud se kolaudační souhlas nevyžaduje,

e) uchovávat po celou dobu trvání stavby dokumentaci jejího skutečného provedení, rozhodnutí, osvědčení, souhlasy, ověřenou projektovou dokumentaci, popřípadě jiné důležité doklady týkající se stavby.

Pokud **stavba plně odpovídá** ověřené projektové dokumentaci, není dokumentace skutečného provedení stavby logicky vůbec potřebná. Čím starší stavba, tím menší pravděpodobnost souladu skutečného stavu stavby s ověřenou dokumentací (dokumentace se ověřovala už za císaře pána i za první republiky, protektorátu,...)

A co tedy v situaci, kdy předchází vlastník, za asistence realitní kanceláře, právníka formulujícího kupní smlouvu, soudního znalce oceňujícího stavbu a pozemky pro daňové účely, nesplní svou zákonnou povinnost a žádné doklady a dokumentaci novému vlastníkovu nepředá a dokumentace se nedochovala ani na stavebním úřadu? **Bohužel ustanovení § 125 není jednoduchou odpovědí.**

Naši odpověď začneme pomocnou otázkou: co by vás napadlo, kdyby vám někdo nabízel nějaké, třeba i skoro nové auto, ale jen s „malým techničákem“, protože mu velký technický průkaz předchází majitel taky nedal? Dovolíme si dovést logickou odpověď, asi byste pojali podezření, že to auto není úplně legální, že. A při příznivé ceně byste asi věnovali značné úsilí k ověření legality auta, než byste někomu za něj zaplatili, pokud by vás vůbec v této situaci napadlo uvažovat o koupi.

Ano i stavba může být nelegální (nepovolená) a stavební úřad je povinen, kdykoliv takovou stavbu zjistí, zahájit řízení o jejím odstranění. Vlastník pak buď stavbu odstraní, nebo musí pořídit novou projektovou dokumentaci pro stavební povolení (což je hrubým odhadem desetinásobek ceny dokumentace skutečného provedení) a požádat o dodatečné povolení stavby. Při tom však musí prokázat, že stavba není v rozporu s veřejným zájmem (zejména územním plánem), jinak by stavební úřad nesměl stavbu dodatečně povolit a musela by být odstraněna (to však bývá velice výjimečná a vzácná situace). Mimochodem i u stavby může být absence dokladů projevem nelegality - „ukradené věci“ a přímo v Liberci byl takový případ řešen v nedávné minulosti!

U úplné či podstatné absenci dokumentací a dokladů ke stavbě tedy musí být vždy provedeno elementární ověření legality stavby dřív, než se přistoupí k postupu podle § 125, jak vyjádřil i ombudsman (VOP, Sborník Stanoviška 11 - Odstraňování staveb, dostupné na www.ochrance.cz) **Pasportizace by neměla být prostředkem pro legalizování staveb, o jejichž dřívějším povolení existují důvodné pochybnosti, resp.**

*jasné důkazy o tom, že jde o stavbu, která v žádném případě nemohla být v minulosti povolena. **Je proto vždy na příslušném stavebním úřadu, aby každý případ vyhodnotil podle jeho konkrétních okolností a aby k tomu účelu shromáždil a vzal v úvahu všechny existující důkazy.** Důležité budou např. údaje obsažené v katastru nemovitostí či v archívech jiných správních orgánů. V úvahu také přichází možnost vyjít z výpovědi svědků nebo (v případě staveb pro bydlení a individuální rekreaci) ze skutečnosti, že stavbě bylo přiděleno číslo popisné (orientační), resp. evidenční apod.). Zde se však uplatní princip správního řádu „prokázat beze všech pochybností“ jen na straně stavebního úřadu, **stavební úřad by musel beze všech pochybností prokázat, že je stavba nepovolená**, aby mohl vydat rozhodnutí o odstranění nepovolené stavby. Pokud nepovolenost stavby neprokáže, musí stavební úřad (ale i vlastník) postupovat podle § 125 stavebního zákona. K tomu se rovněž vyjádřil ombudsman: (6211/2013/VOP) *Pouhá okolnost, že povolení konkrétní stavby v minulosti by odporovalo tehdy platným právním předpisům, ještě neznamená, že jde o stavbu nepovolenou a nelze pro ni uplatnit proces pasportizace (§ 125 stavebního zákona).* Česky řečeno, **stavební úřad musí vždy posoudit právní stav každé jednotlivé stavby individuálně** (každá stavba má jiné souvislosti) **a adekvátně**. Nemůže automaticky použít postup podle § 125 jen proto, že řádné posouzení „je moc práce“.*

§ 126

(1) Stavbu lze užívat jen k účelu vymezenému zejména v kolaudačním rozhodnutí, v oznámení o užívání stavby nebo v kolaudačním souhlasu. Nevyžaduje-li stavba kolaudaci podle § 119 odst. 1, lze ji užívat jen k účelu vymezenému v povolení stavby.

(2) Změna v účelu užívání stavby, v jejím provozním zařízení, ve způsobu výroby nebo v jejím podstatném rozšíření a změna v činnosti, jejíž účinky by mohly ohrozit život a veřejné zdraví, život a zdraví zvířat, bezpečnost nebo životní prostředí, nebo změna doby trvání dočasné stavby nebo změna dočasné stavby na stavbu trvalou, je přípustná jen na základě souhlasu nebo povolení stavebního úřadu. Ustanovení § 81 není dotčeno.

§ 179

(1) Fyzická, právnická nebo podnikající fyzická osoba se jako vlastník stavby dopustí přestupku tím, že j) poruší některou z povinností podle § 154 odst. 1 písm. a), b), d) nebo e),

§ 178

(1) Fyzická, právnická nebo podnikající fyzická osoba se dopustí přestupku tím, že

g) v rozporu s § 126 odst. 1 užívá stavbu v rozporu s účelem vymezeným v kolaudačním rozhodnutí, v kolaudačním souhlasu nebo v oznámení o užívání stavby, nebo s účelem vymezeným v povolení stavby, nevyžaduje-li stavba kolaudaci, nebo takové užívání umožní jiné osobě

PRAKTICKÁ INFORMACE NA ZÁVĚR:

Je hrubou chybou považovat povinnost mít doklady a dokumentaci stavby podle požadavku stavebního zákona v pořádku jen za „byrokratický balast stavebního zákona“. Proč? Protože:

1. Každý stavař vám jistě potvrdí, že **spravovat a udržovat stavbu efektivně a ekonomicky** bez informací, které jsou v těchto podkladech obsaženy, je velmi obtížné. Ostatně na tom je založen mladý obor – Facility management i státem podporovaná koncepce stavebnictví BIM. Co nejuplněnější informace o vaší stavbě jsou vaší ekonomickou výhodou.
2. **Rozpor mezi dokumentací stavebního úřadu a údaji v katastru nemovitostí může signalizovat vážné komplikace.** Je až neuvěřitelné, kolik „bytových jednotek“ evidovaných v KN vzniklo jen „čestným prohlášením“ vlastníka domu ať už ve spojení s nepovolenými stavebními úpravami nebo bez nich. Občanský zákoník říká, že když takový „byt“ koupíte, nemůžete odstoupit od smlouvy, protože tu část budovy můžete vlastnit bez omezení. Ale podle stavebního zákona ho nemůžete užívat, minimálně bez rizika sankcí stavebního úřadu. V současnosti například probíhá nepříjemný vleklý soudní spor o vlastnictví bytu jen na základě neúplné stavební dokumentace a vágních dokladů z počátku 90. let minulého století se současným vlastníkem bytu, který jej koupil asi před 5 lety. Po dvou letech stresů a soudů je takový vlastník tvrdě poučen i bez ohledu na to, že soudy zatím vyhrává.

3. **Když vaše stavba způsobí škodu** majetkovou a nedejbož na životě a zdraví, lze očekávat, že pokud jste pojištěni, bude pojišťovna zkoumat, zda jste ke škodní události nepřispěl závadným stavem stavby (například se zřítí nelegálně přistavěný balkon) obdobně jako u dopravní nehody pojišťovny zkoumají, zda máte platnou technickou kontrolu či zda jste měli zimní pneumatiky podle požadavku silničního zákona.
4. a tak dále

A na úplný konec historka ze života zdejšího stavebního úřadu.

Stavební úřad řešil relativně nedávno **podnět libereckého občana, že mu veřejná komunikace ničí plot a brání otvírání brány**. Stavební úřad v rámci prověřování stavu věci vyzval onoho občana, aby jako vlastník předložil doklady k onomu plotu podle § 125 a 154 stavebního zákona s poučením, že by bylo poněkud absurdní domáhat se ochrany veřejné moci u nezákonné stavby a stavební úřad žádné povolení nearchivuje.

Po několika jednáních a týdnech občan předložil nevyvratitelný důkaz fotografií, že plot v daném místě stál již před mnoha desítkami let. Stavební úřad pak písemně osvědčil, že stavbu plotu **akceptuje** jako stavbu legální **ve zjevné situaci důkazní nouze k nelegálnosti plotu** (cca 15 m dlouhého). Občan byl tak pobouřen složitým úřadováním kvůli pár metrům plotu, že to považoval za „mstu města za podnět na městskou komunikaci“, a podal **stížnost k ombudsmanovi na šikanu stavebního úřadu**.

Výsledek – ombudsman postup stavebního úřadu uznal správným s malou výtkou. **Stavební úřad opomněl po akceptaci plotu vyzvat vlastníka ke zpracování pasportu plotu podle § 125...**