

30. 10. 2007

Vezměte, prosíme, na vědomí, že text článku odpovídá platné právní úpravě ke dni publikace.

# Certifikace staveb autorizovaným inspektorem

Autorizovaný inspektor představuje zcela nový právní institut. Autoři stavebního zákona se při jeho zavádění nechali inspirovat zejména německou právní úpravou, přičemž některé podněty byly přebrány i z práva anglického.



Hlavním cílem institutu autorizovaného inspektora je oproštění stavebních úřadů od agendy, u které není nezbytné, aby ji vykonával správní orgán. Jde tedy o zavedení soukromoprávního prvku do stavebního řízení, který si klade za cíl urychlení postupu povolení realizace, popř. užívání vybraných druhů staveb.

Autorizovaným inspektorem může ministr pro místní rozvoj jmenovat fyzickou osobu, která splní podmínky pro jmenování a úspěšně složí autorizační zkoušku. Podmínkou je předchozí vyjádření se České komory architektů nebo České komory autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě. V červnu tohoto roku již prvních třiadvacet osob úspěšně složilo autorizační zkoušku, a tudíž budeme mít možnost jejich služeb v nejbližší době využít. Autorizovaný inspektor je do své funkce jmenován na dobu deseti let, a to s působností pro celé území České republiky. Na jeho žádost mu může být tato doba ještě prodloužena, nejvýše však o dalších deset let, a to i bez vykonání zkoušky. Takovéto prodloužení je možné za předpokladu, že autorizovaný inspektor prokazatelně soustavně vykonával svou činnost. Právě výše uvedené ustanovení je trnem v oku řadě kritiků nového stavebního zákona. Sama se přikláním k názorům, že desetileté funkční období autorizovaných inspektorů, které je navíc možné bez jakéhokoli přezkušování na žádost prodloužit, je příliš dlouhé a v jiných evropských státech se s ním prakticky nesetkáme. Např. ve Velké Británii jsou autorizovaní inspektoři jmenováni na dobu pěti let, přičemž po jejím uplynutí mají povinnost znovu složit předepsané zkoušky a osvědčit svou odbornou způsobilost.

Činnost autorizovaného inspektora mohou vykonávat i osoby právnické. Předpokladem pro jejich výkon je zabezpečení této činnosti osobami, které již autorizovaným inspektorem jsou, získání souhlasu ministerstva a zaplacení správního poplatku ve výši 10.000,- Kč. Vzhledem k narůstajícímu trendu sdružování se odborníků různých specializací a k požadavku vydání povolení k realizaci stavby, tedy certifikátu, v co nejkratší možné době lze očekávat, že tato varianta bude v budoucnu často využívána.

Nový stavební zákon umožňuje využít služby autorizovaných inspektorů u všech druhů staveb, které procházejí schvalovacím procesem na úrovni obecních úřadů, mají vydané územní rozhodnutí, vyřízeny námitky a doloženy veškeré potřebné náležitosti. Značnou výhodou je zde skutečnost, že se autorizovaný inspektor, jakožto představitel svobodného povolání, může ad hoc obklopovat odborníky se specializací, což zajišťuje vyšší odbornou úroveň.

Své služby poskytuje autorizovaný inspektor na základě soukromoprávní smlouvy uzavřené se stavebníkem, za účelem provedení kontroly projektové dokumentace stavby. Podklady potřebné k povolení stavby přezkoumává ze stejných hledisek jako stavební úřad. Není zde však vedeno

klasické stavební řízení, ani vydáno stavební povolení. Z toho důvodu pokládám označení „zkrácené stavební řízení“, které nový stavební zákon užívá, za dosti nepřesné a zavádějící.

Pro vydání certifikátu autorizovaným inspektorem je jednou z podmínek vyjádření se osob, které by byly účastníky stavebního řízení. Pokud tyto osoby ve svých vyjádřeních uplatnily proti provádění stavby námitky, autorizovaný inspektor je po projednání posoudí a pokusí se o jejich vyřešení. Až v případě, kdy se mu rozpory nepodaří odstranit, předloží vyjádření spolu s projektovou dokumentací a závaznými stanovisky dotčených orgánů stavebnímu úřadu, aby jejich vypořádání zajistil. Toto podání je podnětem k zahájení řízení, nikoli žádostí dle § 44 správního řádu. Jak ale může stavební úřad námitkám vyhovět, když nevydává žádné rozhodnutí, není zřejmé. Stavební úřad při vypořádání námitek může postupovat pouze přiměřeně, nikoli obdobně, jako u námitek uplatňovaných v rámci běžného stavebního řízení. Je to z toho důvodu, že v tomto případě nerozhoduje o vydání stavebního povolení. Nemůže např. vyhovět námitkám tím, že by stanovil určité podmínky pro provádění stavby, nemůže si učinit úsudek o občanskoprávních námitkách a v důsledku toho vydat stavební povolení nebo žádost o jeho vydání zamítnout. Pokud stavební úřad dojde k závěru, že jsou podané námitky oprávněné a opodstatněné, rozhodne o nezpůsobilosti stavby pro certifikaci autorizovaným inspektorem. Proti tomuto usnesení stavebního úřadu je možné podat odvolání, které nemá odkladný účinek. V opačném případě stavební úřad usnesením námitky zamítne.

Závěrem vydá autorizovaný inspektor certifikát, kterým potvrzuje, že přezkoumal projektovou dokumentaci i její podklady, dané dokumenty netrpí nedostatky a stavba tak může být podle dané dokumentace provedena (náležitosti certifikátu stanoví prováděcí vyhláška č. [526/2006](#) Sb. v ust. § 10). K certifikátu autorizovaný inspektor připojí plán kontrolních prohlídek, souhlasná závazná stanoviska, resp. splnění požadavků dotčených orgánů a vyjádření osob, které by mohly být účastníky řízení. Stavebník poté stavbu, kterou hodlá provést, stavebnímu úřadu pouze oznámí a připojí projektovou dokumentaci spolu s certifikátem vydaným autorizovaným inspektorem.

Budoucí vývoj ukáže, zda přenesení těchto kompetencí do soukromé sféry bude v praxi využíváno či nikoli. Je nepochybné, že hlavní a převažující úvahou každého stavebníka, resp. investora je finanční stránka daného projektu, tedy otázka finančního zajištění. To by mohlo být úskalím daného institutu, neboť podle současné právní úpravy bude výše úplaty za služby autorizovaného inspektora dána smluvním ujednáním. Předpokládá se, že hodinová sazba bude činit přibližně 1.000,- Kč. V porovnání se správními poplatky spojenými se stavebním řízením, které stavebník zaplatí stavebnímu úřadu, se tedy dostáváme do citelné diskrepance. Na druhou stranu je zde i faktor časový, který naopak institutu autorizovaných inspektorů značně nahrává. Nepochybně se tak najdou investoři, u kterých časová úspora převáží nad nepříznivou finanční stránkou a možnost využití služeb autorizovaných inspektorů jistě uvítají.

Jana Vernerová  
[WEINHOLD LEGAL](#)

© EPRAVO.CZ - Sběrka zákonů, judikatura, právo | [www.epravo.cz](http://www.epravo.cz)

## Další články:

- [Neoprávněné přijímání vkladů - III. část](#)
- [Neoprávněné přijímání vkladů - II. část](#)

- [Neoprávněné přijímání vkladů - I. část](#)
- [Ubytování nezletilých sportovců v hostitelských rodinách](#)
- [Pasivní legitimace v řízeních o určení vlastnictví k obchodnímu či družstevnímu podílu](#)
- [Nové povinnosti pro influencery a další tvůrce dle Rady pro rozhlasové a televizní vysílání](#)
- [Problematika změny doručovací adresy osob ve výkonu trestu odnětí svobody](#)
- [Zdvojení smluvní pokuty za porušení téže smluvní povinnosti ve smlouvě o dílo](#)
- [Jaké právní následky zakládá skutečnost, že na zasedání nejvyššího orgánu spolku nejsou úmyslně pozváni všichni jeho členové s hlasovacím právem?](#)
- [Styk s rodičem proti vůli nezletilého dítěte v judikatuře Ústavního soudu](#)
- [Ochrana klimatu a výroba zboží v roce 2024: uhlíkové clo a změny v emisních povolenkách](#)