

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

K otázce postupu autorizovaného inspektora v rámci zkráceného stavebního řízení

Zákonem č. [183/2006](#) Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), byl do českého právního řádu nově zaveden institut autorizovaného inspektora v rámci tzv. zkráceného stavebního řízení. V praxi se ukazuje, že není zcela zřejmá právní povaha certifikátu autorizovaného inspektora, resp. zdá se, že zde v podstatě není možnost, jak se proti postupu autorizovaného inspektora a vydanému certifikátu bránit a jak případně napadnout jeho postup v rámci zkráceného stavebního řízení.



Dle důvodové zprávy ke stavebnímu zákonu bylo záměrem této nové právní úpravy oprostít stavební úřady od některých činností, na které v podstatě veřejná správa není dostatečně vybavena po technické ani odborné stránce, a svěžit tyto odborné činnosti soukromé sféře. Prověřování projektové dokumentace a povolování staveb se tak odehrává v jakémsi soukromém stavebním řízení. Tato východiska jsou reflektována i v současném textu stavebního zákona.

Dle § 117 odst. 1 stavebního zákona je služeb autorizovaného inspektora možnost využít při splnění následujících (kumulativních) podmínek:

- a) Stavebník uzavře s autorizovaným inspektorem smlouvu o provedení kontroly projektové dokumentace;
- b) Ke stavbě jsou opatřena souhlasná závazná stanoviska dotčených orgánů;
- c) Ke stavbě jsou opatřena vyjádření osob, které by byly účastníky příslušného stavebního řízení; a
- d) Nejde o stavbu, která je dle zvláštních právních předpisů, územně plánovací dokumentace nebo rozhodnutím orgánu územního plánování nezpůsobilá pro zkrácené stavební řízení.

Jsou-li splněny výše uvedené podmínky, autorizovaný inspektor vydá certifikát, kterým stvrdí, že ověřil projektovou dokumentaci a připojené podklady dle požadavků stavebního zákona a že stavba je proveditelná. Certifikát povahu veřejné listiny (k tomu srov. § 13 odst. 5 zákona č. [360/1992](#) Sb., o výkonu povolání autorizovaných architektů a o výkonu povolání autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě, ve znění pozdějších předpisů). Následným krokem je pouze oznámení stavby stavebnímu úřadu (a předání příslušné dokumentace).

Jaká je tedy povaha certifikátu autorizovaného inspektora a zkráceného stavebního řízení?

V odborné literatuře není pochyb o tom, že autorizovaný inspektor nevede správní řízení. Certifikát tak nemůže (a ani není) správním rozhodnutím. Svou povahou však supluje stavební rozhodnutí – tedy typicky správní rozhodnutí, které má dopad na širší okruh osob (účastníky řízení), kterým správněprávní předpisy poskytují určitou míru ochrany a možnosti domáhat se nápravy.

Stavební zákon však ve vztahu k certifikátu autorizovaného inspektora nezavedl žádný podobný prostředek remedury. Stavební zákon dokonce ani stanoví mechanismy, jak by se dotčené osoby mohly o existenci zkráceného řízení dozvědět v jeho průběhu.

V rovině smluvní, tj. ve vztahu mezi autorizovaným inspektorem a stavebníkem, je možné si určitou možnost nápravy představit – smlouva uzavíraná mezi těmito subjekty je svou povahou smlouvou o dílo.

V rovině veřejnoprávní je situace daleko složitější. Současná právní úprava řeší pouze situace, kdy jsou v průběhu zkráceného stavebního řízení uplatněny námitky, ze strany osob, které by byly účastníky stavebního řízení. Není však zřejmé, jak by se postupovalo, pokud by byl vydán certifikát, stavba oznámena a následně by se objevila osoba, která nebyla jako účastník stavebního řízení vyzvána k předložení svého vyjádření, byla opominuta. V případě „řádného“ stavebního řízení by taková osoba byla oprávněna podat správní žalobu dle zákona č. [150/2002](#) Sb., soudního řádu správního.

Vzhledem k tomu, že zkrácené stavební řízení je pojato jako soukromoprávní řízení bez ingerence veřejné správy, je otázka, zda by se takový opomenutý účastník mohl domáhat svých práv cestou správní žalobou. V této souvislosti vyvstávají další otázky, zejména otázka pasivní legitimace a petit takové žaloby.

Dle nám dostupných informací výše uvedené otázky zatím nebyly judikaturou příslušných soudů řešeny, několik žalob napadajících certifikát autorizovaného inspektora již bylo podáno. Na konkrétní závěry však budeme muset ještě počkat.

Je zřejmé, že současná právní úprava nezná žádné mechanismy ochrany třetích osob, jejichž práva by mohla být dotčena v rámci postupem autorizovaného inspektora v rámci zkráceného stavebního řízení. Také z pozice stavebníků, kteří tento postup využívají, nebo by měli zájem využít, je stávající situace neudržitelná, neboť není zřejmé, jaké stanovisko k této problematice zaujmou soudy a kam se chápání a výklad zákonných ustanovení posune v důsledku judikatury soudů, případně jak se budoucí novelizace vypořádají se stávajícím stavem.

Pro účely tohoto článku neřešíme další konsekvence výše popsané úpravy, např. odpovědnost za případnou škodu.

Tento článek je pouze nástinem dané problematiky. Na řešení některých otázek zřejmě nalezne odpověď judikatura. Nicméně z hlediska koncepčního bude patrně třeba tuto problematiku řešit v linii zákonodárné.



Mgr. Olga Nemravová, advokátka

autorka působí v advokátní kanceláři ŠACHTA & PARTNERS, v.o.s.

[ŠACHTA & PARTNERS, v.o.s.](#)

Radlická 28/663

150 00 Praha 5

Tel: +420 251 566 005

Fax: +420 251 566 006

e-mail: jurista@jurista.cz

© EPRAVO.CZ - Sbírka zákonů, judikatura, právo | www.epravo.cz

Další články:

- [Nový zákon o veřejných dražbách, aukce a obálkové metody](#)
- [Evropská unie mění pravidla plateb: více odpovědnosti, intenzivnější zpracování dat, více kontrol](#)
- [Pohled přes hranice - natáčení pornografických klipů jako důvod výpovědi z nájmu bytu](#)
- [Nařízení EU o umělé inteligenci a jeho dopady na využití jazykových modelů v advokátní praxi](#)
- [Revize zájezdové směrnice: co přináší, co hrozilo a co to znamená pro praxi](#)
- [Kupní smlouva o převodu nemovitosti bez uvedení výše kupní ceny](#)
- [Odpovědnost zaměstnavatele a zaměstnance v souvislosti s využitím umělé inteligence](#)
- [Nový návrh zákona o platformové práci - 2. díl: Redefinice závislé práce](#)
- [Druhá „tlačítková novela“: povinné tlačítko pro odstoupení od smlouvy](#)
- [JIRÍ HARNACH - VEŘEJNÉ ZAKÁZKY LIVE! - ČERVEN 2026](#)
- [Souhlas s veřejným užíváním pozemku jako překážka nároku na bezdůvodné obohacení - nález Ústavního soudu sp. zn. I. ÚS 2541/25](#)