

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

Kolaudační řízení

Abyste mohli dokončenou stavbu užívat, budete potřebovat kolaudační rozhodnutí. To se týká nejen celé stavby, ale i její části, kterou lze užívat samostatně, popř. té části stavby, na které jste prováděli změny nebo udržovací práce. V podstatě vše, k čemu jste potřebovali stavební povolení, podléhá v konečné fázi kolaudačnímu řízení.

Jestliže jste prováděli terénní úpravy, na zahrádce navrtávali naftu nebo stavěli reklamní billboard, nevyhnete se kolaudaci v tom případě, že si ji stavební úřad vyžádal při jejich povolování. Kolaudaci neuniknete většinou ani tehdy, kdy vám byly určité úpravy na stavbě nebo pozemku, které vám byly stavebním úřadem nařízeny (je-li úřad benevolentní, může někdy od kolaudace upustit).

Kolaudaci provádí ten stavební úřad, který vám vydával stavební povolení (resp. povolil terénní úpravy, navrtávání nafty či vztyčení reklamního billboardu). Bez kolaudace stavbu užívat nemůžete, ale zodpovědnost za spuštění kolaudačního chaosu leží na vás – kolaudační řízení je správní řízení, které stavební úřad povede vždy jen na váš návrh (= návrh fyzické, resp. právnické osoby), nikoli z vlastního podnětu.

Účastníky kolaudačního řízení budete vy – je více než pravděpodobné, že jste minimálně v jedné z následujících kategoriích: stavebník, vlastník stavby, uživatel stavby (pokud je v době kolaudačního řízení již znám), v některých případech i vlastník pozemku. Tuto základní sestavu mohou rozšířit třeba i sousedé, a to tehdy, jestliže jste se během stavění odchýlili od dokumentace, která byla schválena ve stavebním povolení – a stavební úřad pak řízení o změně dokumentace zahrne do řízení kolaudačního.

Návrh na zahájení kolaudačního řízení

Jak již bylo řečeno, podnět ke kolaudaci musí vyjít od vás – návrh na zahájení kolaudačního řízení podává stavebník (jestliže se písemně dohodne s uživatelem stavby, může navrhopvat i uživatel). Návrh musí být písemný a kromě jiného by měl obsahovat předpokládaný termín dokončení stavby. (Nepropadejte panice, pod článkem máte ukázkou takového návrhu připojenou). Když už jsme u papírování, bude dobré, když si uděláte pořádek ve svých písemnostech. Najděte doklady o vytyčení stavby, projektovou dokumentaci ověřenou ve stavebním řízení, výkresy s vyznačením změn (jestliže jste nějaké v průběhu stavby provedli), doklady o ověření požadovaných vlastností výrobků (to jsou všechna ta písemná ujištění výrobce, distributora, subdodavatele, že je výrobek zdravý a k životu a životnímu prostředí vcelku přátelský); posledním “lejstrem” je zápis o předání a převzetí stavby (jestliže jste něco takového se zhotovitelem – svou stavební firmou – podepsali). Toto všechno si vezmete s sebou k ústnímu jednání.

Ústní jednání

Stavební úřad zkontroluje, jestli je váš návrh náležitě zpracován a pak všechny účastníky svolá k jednání ústnímu, které je spojeno s výpravou k nové stavbě. Konání ústního jednání vám oznámí stavební úřad alespoň týden předem. Když to bude stavebnímu úřadu připadat účelné, přizve si ještě vašeho projektanta a zhotovitele stavby. A na co se potom úřad vrhne? Bude pátrat, jestli se dům na papíře rovná tomu na zelené louce, jestli jste se nevyhnuli podmínkám stanoveným v územním rozhodnutí a stavebním povolení. Pak se ještě bude snažit předpovědět, jestli vaše užívání stavby

nepovede k ohrožení něčího života a zdraví nebo životního prostředí. A co v případě, že se něco stavebnímu úřadu nebude líbit? Přeruší řízení a stanoví vám lhůtu, ve které máte odstranit **nedostatky**, které shledal. Až vše skončí, úřad vyhotoví o ústním jednání **protokol**, kam zahrne i stanoviska dotčených orgánů státní správy a námitky účastníků řízení – byly-li nějaké. A když nebude námitek ani nedodržených podmínek či nedostatků, protokol bude nahrazen **jednoduchým záznamem**.

Kolaudační rozhodnutí

A teď již to vytoužené kolaudační rozhodnutí. Předně je to povolení, které vás opravňuje k užívání stavby. Nicméně stavební úřad v něm může stanovit určité podmínky užívání, které vyplývají z “obecných technických požadavků” na výstavbu.

V rámci možností dbejte na to, aby vaše stavba nebyla životu nebo zdraví nebezpečná – takové rizikové působíště by vám totiž stavební úřad nezkolaudoval.

Celý text článku naleznete [zde](#).