

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

Kolaudační řízení

Stavební zákon jako základní podmínku pro užívání staveb stanoví, že stavbu (popřípadě její část schopnou samostatného užívání či část, na které byla provedena změna nebo udržovací práce), která vyžadovala stavební povolení, lze užívat pouze na základě kolaudačního rozhodnutí. Výjimka je stanovena pro dokončené terénní úpravy, těžební a podobné práce a informační, reklamní a propagační zařízení

Stavební zákon jako základní podmínku pro užívání staveb stanoví, že stavbu (popřípadě její část schopnou samostatného užívání či část, na které byla provedena změna nebo udržovací práce), která vyžadovala stavební povolení, lze užívat pouze na základě kolaudačního rozhodnutí. Výjimka je stanovena pro dokončené terénní úpravy, těžební a podobné práce a informační, reklamní a propagační zařízení. Tyto podléhají kolaudaci pouze v tom případě, že to stavební úřad stanovil při povolování.

Rozhodnutí o kolaudaci se vydává na základě provedeného kolaudačního řízení a je tedy hlavním cílem tohoto řízení. Stavební úřad v kolaudačním rozhodnutí povoluje užívání stavby k určenému účelu a v případech, kdy je to zapotřebí stanoví i podmínky pro užívání stavby. V kolaudačním rozhodnutí je stavební úřad také oprávněn stanovit podmínky vyplývající z obecných technických požadavků na výstavbu a pokud se při kolaudačním řízení zjistí na stavbě výskyt drobných nedostatků, může stavební úřad přikázat jejich odstranění ve stanovené lhůtě. Takové drobné nedostatky však nesmí ohrožovat zdraví lidí a bezpečnost osob a celkově nesmí bránit řádnému a nerušenému užívání stavby k určenému účelu, jinak by k vydání kolaudačního rozhodnutí nemohlo dojít.

Príslušným k provádění kolaudačního řízení je stavební úřad, který vydal stavební povolení.

Účastníkem řízení je zpravidla jen stavebník, vlastník stavby a popř. i budoucí uživatel, pokud je už v době kolaudace znám. Kolaudační řízení je ovládáno zásadou dispoziční, což znamená, že se zahajuje na návrh stavebníka popř. budoucího uživatele za podmínky, že předloží písemnou dohodu o užívání stavby, kterou uzavřel se stavebníkem. V takovém návrhu, který musí být písemný, je nutné uvést předpokládaný termín dokončení stavby. Zahájení kolaudačního řízení musí být účastníkům řízení a dotčeným orgánům státní správy oznámeno v předstihu a to v zákonem stanovené lhůtě sedm dnů před ústním jednáním spojeným s místním šetřením. Vzhledem k tomu, že námítky a stanoviska mohou být uplatněny nejpozději při ústním jednání, stavební úřad je povinen na tuto skutečnost účastníky řízení a dotčené orgány v oznámení o zahájení kolaudačního řízení upozornit.

V kolaudačním řízení stavební úřad zejména zkoumá, zda byla stavba provedena podle dokumentace ověřené stavebním úřadem ve stavebním řízení a zda byly dodrženy podmínky stanovené v územním rozhodnutí a ve stavebním povolení. Dále zkoumá, zda skutečné provedení stavby nebo její užívání nebude ohrožovat veřejné zájmy, především z hlediska ochrany života a zdraví osob, životního prostředí, bezpečnosti práce a technických zařízení.

Pokud zjistí stavební úřad při kolaudačním řízení, že na stavbě jsou závady, které brání jejímu užívání (zejména nejsou-li splněny podmínky územního rozhodnutí a stavebního povolení k zabezpečení užívání staveb osobami s omezenou schopností pohybu a orientace), stanoví stavebníkovi lhůtu pro jejich odstranění a kolaudační řízení přerušuje. Jak již bylo výše zmíněno, drobné nedostatky, které neohrožují bezpečnost a nebrání řádnému užívání stavby, nejsou překážkou pro kolaudaci a vydání kolaudačního rozhodnutí.

Stavební zákon nabízí i možnost vydání časově omezeného povolení k předčasnému užívání stavby i před jejím úplným ukončením. Toto povolení se vydává na základě žádosti stavebníka a lze je vydat

pouze za podmínky, že to nemá podstatný vliv na užitelnost stavby a předčasné užívání neohrožuje bezpečnost a zdraví osob. Stavebník musí k žádosti připojit dohodu se zhotovitelem stavby obsahující sjednané podmínky předčasného užívání.

© EPRAVO.CZ – Sběrka zákonů, judikatura, právo | www.epravo.cz

Další články:

- [Nepravomocné povolení stavby a změna územního plánu](#)
- [Letiště a letecké stavby](#)
- [Nejvyšší správní soud vymezuje nové hranice zneužití práva u běžných nákladů na reklamu](#)
- [Limity dohledu nad výkonem znalecké činnosti](#)
- [Stavebníci získávají od roku 2026 silnější pozici v soudních sporech o povolení stavby](#)
- [Novela zákona o spotřebitelském úvěru: zásadní regulatorní přelom, který změní finanční trh i praxi poskytovatelů spotřebitelských úvěrů](#)
- [Regulace cen taxislužby v roce 2026: co se mění a jaké mají obce možnosti?](#)
- [Jaké klíčové změny přináší návrh novely stavebního zákona?](#)
- [Nový zákon o zbraních a střelivu](#)
- [Novela zákona o pyrotechnice: likvidace profesionálů namísto zmírnění negativních vlivů](#)
- [Nový zákon o zbraních – hlavní a vedlejší držitelé a změny v posuzování zdravotní způsobilosti](#)