

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

# Nenápadné vyhnutí autorizovaných inspektorů ve světle nového stavebního zákona

Velkou novinkou, kterou přinesl tehdy nový stavební zákon, tedy zákon č. [183/2006](#) Sb., od 1. ledna 2007 byl institut autorizovaných inspektorů. Deklarovaným cílem zakotvení této novinky byla snaha o zjednodušení dosavadního komplikovaného stavebního řízení tím, že bude zavedeno tzv. zkrácené stavební řízení, které bude pro stavebníky rychlejší a efektivnější a současně uvolní ruce zahlceným stavebním úřadům.[1] Je evidentní, že cíl zůstal po 15 letech stejný i při přípravě aktuálně nového stavebního zákona, tedy zákona č. [283/2021](#) Sb., nicméně institut autorizovaných inspektorů byl posunut ještě více do pozadí a jeho možný vliv na urychlení a zefektivnění stavebního řízení se zcela vytratil.

Původní úprava z roku 2007 zavedla tzv. zkrácené stavební řízení[2], kdy právo provést stavbu vznikalo na základě certifikátu autorizovaného inspektora, který tak nahrazoval stavební povolení. Stavebník tedy uzavřel smlouvu s autorizovaným inspektorem, který přezkoumal veškeré podklady, které by byly jinak předkládány stavebnímu úřadu v rámci řízení o vydání stavebního povolení, a v případě, že dospěl k závěru, že stavbu lze realizovat, vydal certifikát, čímž bylo zkrácené stavební řízení ukončeno. Stavebník autorizovanému inspektorovi za jeho služby platil sjednanou odměnu.

Výše uvedenému oprávnění odpovídaly i požadavky na osobu autorizovaného inspektora, kdy tento musel mimo jiné dosáhnout magisterského vzdělání architektonického či stavebního směru a zároveň být autorizovaným architektem či autorizovaným inženýrem a mít 15 let praxe v projektové činnosti nebo v odborném vedení provádění staveb anebo na stavebním úřadě za podmínky osvědčení o zvláštní odborné způsobilosti.[3] Současně musel složit zvláštní odbornou zkoušku. Vznikla tak skupina odborníků, kteří svojí činností byli oprávněni nahrazovat činnost stavebních úřadů, na jejichž referenty jsou kladeny podstatně nižší nároky, co se odbornosti týče.

Právní úprava však byla nedokonalá a postrádala jasnou výchozí koncepci.[4] Důsledkem byla nejistota ohledně postavení autorizovaného inspektora, právní povahy jím vydaného certifikátu a možností využití opravných prostředků osob, které by byly účastníky stavebního řízení, v případě, kdy toto bylo nahrazeno zkráceným stavebním řízením. Proběhlo také několik mediálních kauz výstavby povolené certifikátem autorizovaného inspektora, kdy asi nejznámější byla kauza výstavby hobby marketu Bauhaus v Brně Ivanovicích. Dalším důsledkem byla judikaturní pře mezi Městským soudem v Praze a Nejvyšším správním soudem České republiky o tom, jak má být k autorizovaným inspektorům a jimi vydaným certifikátům přistupováno. Ta byla ukončena až překvapivým usnesením zvláštního senátu pro rozhodování kompetenčních sporů Nejvyššího správního soudu ze dne 6. 9. 2012[5], který dospěl k závěru, že autorizovaný inspektor není správním orgánem a jím vydaný certifikát není rozhodnutím správního orgánu ani ve smyslu správního řádu, ani ve smyslu soudního řádu správního, ale plněním ze soukromoprávní smlouvy.

V důsledku výše uvedeného došlo k zásadní změně v úpravě činnosti autorizovaného inspektora ve vztahu k stavebnímu řízení v rámci velké novely stavebního zákona s účinností od 1. ledna 2013[6]. V důvodové zprávě k novele bylo výslovně uvedeno, že autorizovaný inspektor není orgánem veřejné

moci a není zmocněn k vydávání povolení. Došlo tak i ke změně nadpisu u § 117 stavebního zákona, který se ze "Zkráceného stavebního řízení" změnil na "Oznámení stavebního záměru s certifikátem stavebního inspektora".

Dle novelizované právní úpravy, která je doposud platná, již certifikát stavebního inspektora nenahrazuje stavební povolení. Stavebník stále může uzavřít smlouvu s autorizovaným inspektorem, která musí být bez zbytečného odkladu oznámena stavebnímu úřadu, a následně nechat autorizovaného inspektora posoudit projektovou dokumentaci stavebního záměru dle hledisek uvedených v § 111 odst. 1 a 2 stavebního zákona, tedy zda stavba splňuje zákonem stanovené podmínky pro její provedení. Následně je možné, aby byl stavební záměr oznámen stavebnímu úřadu spolu s doložením certifikátu autorizovaného inspektora, nicméně k tomuto oznámení je třeba doložit také souhlasy osob, které by byly jinak účastníky stavebního řízení. Dle původní právní úpravy byl autorizovaný inspektor oprávněn se s námitkami těchto osob vypořádat (obdobně jako je vypořádává stavební úřad v rámci řízení) dle aktuální právní úpravy musí stavebník získat jejich bezpodmínečný souhlas. Oznámení stavebního záměru je následně stavebním úřadem vyvěšeno na úřední desce a právo provést stavbu vzniká až v případě, že nejsou vůči záměru podány žádné námitky ani výhrady vůči certifikátu autorizovaného inspektora. Pokud k podání námítky či uplatnění výhrady dojde, má to automaticky odkladný účinek, právo provést stavbu nevznikne a věc je předložena nadřízenému správnímu orgánu.

Důsledkem novelizace tak je, že se služeb autorizovaných inspektorů prakticky přestalo využívat, neboť v případě, že jakákoli osoba, která teoreticky může být stavbou dotčena, odmítne souhlas se stavebním záměrem, doba do vzniku práva provést stavbu se nijak nezkrátí, neboť záměr bude přezkoumáván na základě její námítky správním orgánem, který by byl jinak příslušný k řízení o odvolání proti stavebnímu povolení.

V rámci nového stavebního zákona[7] došlo k další změně v činnosti autorizovaných inspektorů ve vztahu k povolení stavby, aniž by tento další posun byl ve veřejném prostoru diskutován a dokonce ani není vysvětlen v rámci důvodové zprávy.

Ohledně žádosti o povolení záměru[8] je uvedeno, že tato může být doložena i odborným posudkem autorizovaného inspektora o ověření souladu projektové dokumentace nebo dokumentace jednoduchých staveb s požadavky na výstavbu, případně technickými předpisy a technickými normami, pokud byl vydán. Autorizovaný inspektor tak již nevydává certifikát, ale odborný posudek, který je nepovinnou přílohou žádosti o povolení záměru. Důsledkem doložení odborného posudku autorizovaného inspektora je pak pouze to, že se má pro účely řízení o povolení záměru za to, že projektová dokumentace nebo dokumentace je v souladu s požadavky na výstavbu, popřípadě technickými předpisy a technickými normami.[9] Stavební úřad tak tento soulad nemusí zkoumat a závěr o souladu odůvodní pouze doložením odborného posudku. Jiný vliv však odborný posudek autorizovaného inspektora, za který stavebník musí uhradit autorizovanému inspektorovi příslušnou odměnu, na řízení o žádosti o povolení záměru vznik práva provést stavbu nemá.

Autorizovaný inspektor bude moci i dle nového stavebního zákona[10] dále ověřovat soulad skutečného provedení stavby s jejím povolením a její způsobilost k užívání pro kolaudační řízení, jako je tomu doposud.[11] Ovšem důsledkem je pouze to, že stavební úřad může, avšak nemusí, upustit od závěrečné kontrolní prohlídky stavby. Zapojení autorizovaného inspektora tak dává pouze šanci na urychlení povolení užívání stavby, a proto ani tento postup není v praxi moc využíván.

S ohledem na výše uvedené lze předpokládat, že řady autorizovaných inspektorů se nebudou rozšiřovat a vydání odborného posudku autorizovaným inspektorem bude spíše raritou, neboť pro stavebníka nebude dávat smysl vynakládat finanční prostředky na jeho opatření, když mu to z pohledu délky řízení, ať už o žádosti o povolení záměru nebo kolaudačního řízení, nebude poskytovat

žádnou výhodu. I přesto však nový stavební zákon na autorizované inspektory klade stejně vysoké požadavky k prokázání jejich odbornosti[12] jako původní právní úprava, což se zdá vcelku zbytečné, když jejich kompetence nedosahují ani úrovně referentů stavebních úřadů. Institut, který úspěšně funguje například v Anglii, tak v České republice nejspíše v dohledné době zcela zanikne, byť potenciál pro urychlení výstavby jistě poskytoval, ten ale nebyl využit.



**JUDr. Kristýna Faltýnková**  
Advokátka

**Mgr. Jakub Straka**  
Student

**P / R / K**

ADVOKÁTNÍ KANCELÁŘ

PRK Partners s.r.o. advokátní kancelář

Jáchymova 2  
110 00 Praha 1

Tel.: +420 221 430 111  
Fax: +420 224 235 450  
e-mail: [prague@prkpartners.com](mailto:prague@prkpartners.com)

---

[1] MACHAČKOVÁ, J. a kol.: Stavební zákon. Komentář. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 582 a násl.

[2] § 117 zákona č. [183/2006](#) Sb. ve znění k 1.1.2007

[3] § 143 zákona č. [183/2006](#) Sb.

[4] PLOS, J. K některým aspektům právního postavení autorizovaných inspektorů. Bulletin Stavební právo. 2009, č. 1-2, s. 2- 10.

[5] Usnesení NSS ze dne 6.9.2012, č.j. Konf 25/2012-9

[6] Zákon č. [350/2012](#) Sb., vyhlášen ve sbírce zákonů 19. září 2012

[7] Zákon č. [283/2021](#) Sb.

[8] § 184 zákona č. [283/2021](#) Sb.

[9] § 193 zákona č. [283/2021](#) Sb.

[10] § 234 zákona č. [283/2021](#) Sb.

[11] § 122 zákona č. [183/2006](#) Sb.

[12]  
\_\_\_\_ § 277 zákona č. [283/2021](#) Sb.

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

## Další články:

- [AML - od zákona č. 253/2008 Sb. k AMLR: co konkrétně musí česká povinná osoba změnit do roku 2027](#)
- [Podmíněné propuštění ve světle zásady ústnosti a přímosti](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 37.: Povinná forma jednání ve smlouvách](#)
- [Poučení z krizového vývoje v kauze bitcoiny](#)
- [EUDAMED: Jednotná databáze mění pravidla hry na trhu zdravotnických prostředků](#)
- [Nový zákon o veřejných dražbách, aukce a obálkové metody](#)
- [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](#)
- [Druhá „tlačítková novela“: povinné tlačítko pro odstoupení od smlouvy](#)