

28. 7. 2022

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

# Stavební deník

Ačkoli již nabyt platnosti zákon č. [283/2021](#) Sb., stavební zákon (dále jen „stavební zákon“), jeho § 166 upravující problematiku stavebního deníku bude účinný až od 1. 7. 2023. To znamená, že ještě téměř rok budeme muset vystačit s úpravou stavebního deníku podle „starého“ právního předpisu.

## Úvod

Tím je myšlen zákon č. [183/2006](#) Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon, dále jen „ZÚS“), ve kterém jsou podrobnosti stavebního deníku zakotveny v § 157. Vzhledem k tomu, že aktuálně účinná a budoucí právní úprava stavebního deníku zní do značené míry totožně, bude zřejmě možné uplatnit při výkladu nové úpravy dosavadní judikaturní a doktrinární závěry. Ostatně důvodová zpráva ke stavebnímu zákonu popisuje: „**Úprava vychází z předcházející právní úpravy. Zachovává se obecná povinnost vést u staveb vyžadujících povolení podle stavebního zákona stavební deník jako tradiční a v praxi osvědčený dokument o průběhu provádění nebo odstraňování stavby, zařízení nebo terénní úpravy; ...**“ Důvodová zpráva ZÚS ke stavebnímu deníku zní téměř totožně: „**Zachovává se povinnost zhotovitele stavby vést stavební deník, jako tradiční a v praxi osvědčený dokument provádějící proces realizace staveb ...**“[\[1\]](#)

Za pozoruhodné lze také označit, že původní vládní návrh ZÚS počítal s tím, že úprava stavebního deníku bude zakotvena v § 166. Tedy ve stejném paragrafu, ve kterém je stavební deník upraven ve stavebním zákoně. Inspirace starou úpravou je tedy nepopiratelná.

## Stavební deník

Obecně lze význam stavebního deníku shrnout takto: „*Deník slouží k zaznamenávání všech důležitých (resp. dalších dohodnutých) skutečností a okolností týkajících se výstavby a může mimo jiné sloužit jako významný důkazní prostředek. (...) Deník slouží také jako běžný komunikační prostředek při zajištění spolupůsobení smluvních stran na stavbě.*“[\[2\]](#)

Stavební deník je nutno vést jen při provádění stavby vyžadující stavební povolení nebo ohlášení stavebnímu úřadu, jak udává § 157 odst. 1 ZÚS.

ZÚS pak v § 167 odst. 2 stanoví, že stavební deník vede zhotovitel stavby a u staveb prováděných svépomocí stavebník. Jeho definici lze dohledat v § 2 odst. 2 písm. c) ZÚS: „*V tomto zákoně se dále rozumí stavebníkem osoba, která pro sebe žádá vydání stavebního povolení nebo ohlašuje provedení stavby, terénní úpravy nebo zařízení, jakož i její právní nástupce, a dále osoba, která stavbu, terénní úpravu nebo zařízení provádí, pokud nejde o stavebního podnikatele realizujícího stavbu v rámci své podnikatelské činnosti; stavebníkem se rozumí též investor a objednatel stavby.*“. Definici zhotovitele ZÚS neobsahuje, jen jím jinak označuje osobu provádějící stavbu.[\[3\]](#)

V tomtéž ustanovení je popsáno, kdo může provádět do stavebního deníku zápisy. Těmito osobami jsou (logicky) stavebník, stavbyvedoucí a osoba vykonávající stavební dozor a mnoho dalších. Jen jedna z těchto osob je však oprávněna požadovat vydání stavebního deníku po dokončení stavby od zhotovitele. Je jím stavebník (§ 157 odst. 4 ZÚS).

Ve vztahu k předchůdci ZÚS bylo judikováno Nejvyšším soudem v rozsudku ze dne 17. 6. 2010, sp. zn. 22 Cdo 3494/2008, že „... zhotovitel stavby je povinen vést stavební deník a **po dokončení stavby jej musí předat stavebníkovi (nyní to výslovně stanoví § 157 odst. 3 StavZ - zákona č. 183/2006 Sb.). Tato povinnost vyplývá přímo z § 100 odst. 3, 5 StavZ 1976; její existence tak není závislá na platnosti smlouvy, na jejímž základě zhotovitel stavbu provádí (neplatnost smlouvy může mít vliv jen na povinnost stavebníka vydat zhotoviteli bezdůvodné obohacení ve výši ceny deníku, resp. jeho materiálního podkladu). Jde o závazek vzniklý na základě jiné skutečnosti uvedené v zákoně (§ 489 ObčZ).**“ Citovaného judikátu již pro ZÚS není třeba, jak sám soud naznačil, neboť povinnost vydat stavební deník je zakotvena přímo v zákoně. Taktéž stavební zákon rozebranou úpravu přebírá.

Dále je třeba připomenout, že Nejvyšší soud v rozsudku ze dne 12. 9. 2012, sp. zn. 31 Cdo 1074/2012, dospěl k závěru, že civilní soudy jsou povinny rozhodovat v případě žaloby stavebníka na vydání stavebního deníku: „Z ustanovení § 100 odst. 3 a 5 stavebního zákona ve spojení s § 43 odst. 4 věta první vyhl. č. 132/1998 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení stavebního zákona, vyplývá, že zhotovitel stavby je povinen vést stavební deník a po dokončení stavby jej musí předat stavebníkovi (rozsudek Nejvyššího soudu dne 17. června 2010, sp. zn. 22 Cdo 3494/2008, viz též Malý, K.: Povinnosti a odpovědnost osob při přípravě a provádění staveb. Stavební deník. ASPI, ID: LIT28272CZ; nyní to výslovně stanoví § 157 odst. 3 stavebního zákona č. 183/2006 Sb.). **Vztah mezi zhotovitelem stavby a stavebníkem, týkající se předání stavebního deníku po zhotovení stavby, je vztahem soukromoprávním; zhotovitel a stavebník v něm vystupují jako rovnoprávné subjekty, žádný z nich nemůže založit jednostranně povinnost druhého a nemůže vymáhat splnění povinností vyplývajících z hmotného práva, aniž by se obrátil na orgán veřejné moci k tomu zákonem povoláný. Ze žádného ustanovení stavebního ani jiného zákona též nelze dovodit, že by šlo o povinnost vymahatelnou orgánem či osobou pověřenou státním stavebním dohledem anebo stavebním úřadem.**“

Bez zajímavosti také není právní názor Nejvyššího správního soudu, že zápis provedený do stavebního deníku nemůže být správním rozhodnutím, jak vyslovil v rozsudku ze dne 23. 1. 2008, č. j. 3 As 30/2007-50: „Žádný proces aplikace práva (zjištění skutkového stavu, výběr právní normy, posouzení, zda lze skutkový stav normě podřadit, resp. samotná aplikace právní normy) se v souvislosti s vedením stavebního deníku nepředpokládá. **Oprávněné subjekty jsou zde titulovány pouze k tomu „činit záznamy“, nikoli rozhodovat o právech a povinnostech fyzických a právnických osob. Tomu pak odpovídá rovněž absence jakýchkoliv formálních náležitostí, které by měl deník (jeho jednotlivé zápisy) splňovat.**“

Co se týče samotných náležitostí obsahu stavebního deníku, odkazuje ZÚS v § 157 odst. 4 na zvláštní právní předpis. Tím je vyhláška č. 499/2006 Sb., o dokumentaci staveb, ve které se popisované problematice samostatně věnuje Příloha č. 9 Náležitosti a způsob vedení stavebního deníku a jednoduchého záznamu o stavbě (do 31. 12. 2017 byla úprava obsažena v Příloze č. 9 zmíněné vyhlášky).

V označené příloze je pak sekce Stavební deník obsahující výčet náležitostí rozdělený do tří kategorií:

- A. **Identifikační údaje**, mezi které spadá např. název a místo stavby, označení účastníků výstavby a podrobnosti o dokumentaci stavby.
- B. **Záznamy ve stavebním deníku** jsou rozděleny na *pravidelné denní záznamy* (označení osob pracujících na staveništi, klimatické podmínky, stav staveniště, podrobnosti o provedených pracích, dodávky materiálů a nasazení mechanizačních prostředků) a *další záznamy*. Do nich spadá velké množství údajů, které je třeba do stavebního deníku zapisovat. Za všechny lze

jmenovat předání a převzetí staveniště, zahájení prací, škody způsobené stavební nebo jinou činností nebo odstranění vad a nedodělků.

- C. **Vedení stavebního deníku**, jak název napovídá, zpřesňuje podrobnosti související se samotným vedením stavebního deníku. Tedy, že je potřeba jej vést ode dne předání a převzetí staveniště do dne dokončení stavby, popřípadě do odstranění vad a nedodělků. Dále, že musí být stavební deník na stavbě přístupný kdykoli v průběhu práce na staveništi všem oprávněným osobám. Nebo že záznamy o postupu prací a jejich souvislostech se zapisují do stavebního deníku tentýž den, nejpozději následující den, ve kterém se na stavbě pracuje, apod.

Závěrem lze doplnit, že stavební úřad je při kontrolní prohlídce oprávněn podle § 133 odst. 2 písm. b) ZÚS kontrolovat také řádné vedení stavebního deníku. A shledá-li v tomto směru nedostatky, může určenou osobu vyzvat ve stanovené lhůtě ke zjednání nápravy (§ 134 odst. 2 ZÚS). Pokud není výzvě včas vyhověno, vydá stavební úřad podle § 134 odst. 3 ZÚS rozhodnutí, kterým zjednání nápravy nařídí.

Konečně nevedením stavebního deníku se může stavebník dopustit přestupku, jak uvádí § 178 odst. 2 písm. o) ZÚS. Za něj může být uložena pokuta až do výše 200 000 Kč (§ 178 odst. 3 písm. d) ZÚS). Komentářová literatura vznáší otázku, zda se stavebník dopustí přestupku i tehdy, kdy stavební deník sice formálně vede, ale bez zákonných (obsahových) náležitostí.<sup>[4]</sup> Lze jistě přisvědčit závěru, že i jen formálním vedením stavebního deníku by stavebník rozebíraný přestupek spáchal. Označený komentář správně polemizuje, že je třeba vykládat ustanovení podle smyslu ZÚS, nikoli jen doslovně.

**JUDr. Jakub Šefrna,**  
advokát



PARTNER PRO VÁŠ PRACOVNÍ I OSOBNÍ ŽIVOT

[TOMAN & PARTNEŘI advokátní kancelář, s.r.o.](#)

Trojanova 12  
120 00 Praha 2

Tel.: +420 224 918 490  
Fax: +420 224 920 468  
e-mail: [ak@iustitia.cz](mailto:ak@iustitia.cz)

---

[1] Podobnost úpravy stavebního deníku lze vysledovat i v § 100 odst. 2 až 6 zákona č. [50/1976 Sb.](#), o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), předchůdci ZÚS.

[2] K dispozici >>>[zde](#).

[3] § 160. In: MALÝ, S. Stavební zákon: Komentář. [Systém ASPI]. Wolters Kluwer [cit. 2022-7-20]. ASPI\_ID KO183\_2006CZ. Dostupné z: [www.aspi.cz](http://www.aspi.cz). ISSN 2336-517X.

[4] § 178. Tamtéž.

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

## Další články:

- [Smluvní autonomie vs. ochrana slabší strany v moderním kontraktačním právu](#)
- [Reklamace vad stavby](#)
- [Konec „severních ateliérů“? Nový stavební zákon otevírá dveře k rekolaudaci ubytovacích jednotek na plnohodnotné byty](#)
- [Oceňování nemovitosti a přiměřená náhrada při zrušení spoluvlastnictví](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 33.: Prevence střetu zájmů \(jednatel × společnost\)](#)
- [Úročení jistoty \(kauce\), kterou skládá podnájemce nájemci - II. díl](#)
- [Když obecní pozemky již nemusí být obecní - institut mimořádného vydržení v obecním právu](#)
- [Střet zájmů členů volených orgánů obchodních korporací: pravidla, proces a následky](#)
- [Dvě kiwi denně: EU schválila první zdravotní tvrzení pro čerstvé ovoce](#)
- [Nová „tlačítková“ povinnost pro e-shopy](#)
- [Digital Omnibus: Revoluce v datech, nebo jen nová zátěž pro podnikatele?](#)