MINISTERSTVO
PRO MÍSTNÍ
ROZVOJ ČR

# KOLAUDACE RODINNÝCH DOMŮ PO 1. 1. 2018,

po nabytí účinnosti novely stavebního zákona – zákon č. 225/2017 Sb., kterým se mění zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, a další související zákony

**Metodická pomůcka Ministerstva pro místní rozvoj**

Odbor stavebního řádu
Praha, červen 2018
(doplněné znění původní metodické pomůcky z února 2018)

## 1. Úvod

Dne 31. července 2017 byl ve Sbírce zákonů ČR, v částce 82, pod číslem 225/2017, vyhlášen zákon, kterým se mění zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, a další související zákony, s nabytím účinnosti 1. ledna 2018. Tato novela přinesla řadu koncepčních a zásadních změn v povolovacích procesech, ale obsahuje též změny vyvolané aplikační praxí. Jedna ze zásadních změn se dotkla také povolování užívání staveb – kolaudace.

## 2. Cíle metodické pomůcky

Metodická pomůcka je vydávána s cílem:

- vysvětlit novou úpravu kolaudace rodinných domů (po 1. lednu 2018),
- informovat o povinnostech a odpovědnosti osob při přípravě, provádění a užívání staveb,
- informovat o nástrojích (prostředcích), kterými mohou stavební úřady ve veřejném zájmu přímo i nepřímo zasahovat do práv fyzických i právnických osob.

## 3. Kolaudace rodinných domů po 1. lednu 2018

Novela stavebního zákona přinesla zásadní změnu v povolování užívání staveb – kolaudace včetně prohloubení deregulace v této oblasti. Jedna z forem povolení užívání, tzv. „oznámení záměru započít s užíváním stavby“, byla zrušena a naopak bylo doplněno (navráceno) kolaudační řízení. Současně byla rozšířena skupina staveb, které bude možné užívat po jejich dokončení bez kolaudace.

Od 1. ledna 2018 vyžadují kolaudační souhlas nebo kolaudační rozhodnutí pouze dokončené stavby uvedené v § 119 odst. 1 stavebního zákona[1]:

*„(1) Dokončenou stavbu, popřípadě část stavby schopnou samostatného užívání, uvedenou v § 103 odst. 1 písm. e) bodech 4 až 8, nebo stavbu, u které postačí ohlášení stavebnímu úřadu podle § 104 odst. 1 písm. a) až d) a k) nebo podle zvláštního právního předpisu[65)], nebo pokud vyžaduje stavební povolení, a jedná-li se o*

*a) stavbu veřejné infrastruktury,*
*b) stavbu, jejíž vlastnosti nemohou budoucí uživatelé ovlivnit,*
*c) stavbu, u které bylo stanoveno provedení zkušebního provozu,*
*d) změnu stavby, která je kulturní památkou,*

*lze užívat pouze na základě kolaudačního souhlasu, nebo kolaudačního rozhodnutí.*

---

*[65)] § 15a zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů.“*

Z ustanovení § 119 odst. 1 stavebního zákona vyplývá, že omezení (povinnost) užívat stavbu pouze na základě kolaudačního souhlasu nebo kolaudačního rozhodnutí dopadá na stavby jen v těch případech, kdy jsou současně splněny dvě podmínky:

1. jedná se o jednu ze staveb uvedených v úvodní části ustanovení § 119 odst. 1 stavebního zákona, tedy půjde o dokončenou stavbu, popřípadě část stavby schopnou samostatného užívání:
   - uvedenou v § 103 odst. 1 písm. e) bodech 4 až 8, nebo
   - u které postačí ohlášení stavebnímu úřadu podle § 104 odst. 1 písm. a) až d) a k) nebo podle zvláštního právního předpisu[65)], nebo

[1] Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů.

- pokud vyžaduje stavební povolení,

2. jedná se o jednu ze staveb uvedených v ustanovení § 119 odst. 1 stavebního zákona pod písmeny a) až d), tedy půjde o:
   - stavbu veřejné infrastruktury, nebo
   - stavbu, jejíž vlastnosti nemohou budoucí uživatelé ovlivnit, nebo
   - stavbu, u které bylo stanoveno provedení zkušebního provozu, nebo
   - změnu stavby, která je kulturní památkou.

Rodinný dům[2] patří do kategorie staveb uvedených v § 104 odst. 1 písm. a) stavebního zákona[3], čímž splňuje první podmínku § 119 stavebního zákona. Pokud splní rodinný dům také druhou podmínku, může být užíván pouze na základě kolaudačního souhlasu, nebo kolaudačního rozhodnutí. Pokud druhou podmínku nesplní, může být rodinný dům užíván po jeho dokončení resp. po provedení a vyhodnocení zkoušek a měření předepsaných zvláštními právními předpisy (tlakové zkoušky, revizní zprávy atd.).

Zcela jistě lze vyloučit, že by byl rodinný dům stavbou veřejné infrastruktury, kterou stavební zákon definuje v § 2 odst. 2 písm. k) jako dopravní infrastrukturu (např. stavby pozemních komunikací, drah, vodních cest, letišť a s nimi souvisejících zařízení), technickou infrastrukturu (např. vedení a stavby a s nimi provozně související zařízení technického vybavení, například vodovody, vodojemy, kanalizace, čistírny odpadních vod, stavby ke snižování ohrožení území živelními nebo jinými pohromami, stavby a zařízení pro nakládání s odpady, trafostanice, energetické vedení, komunikační vedení veřejné komunikační sítě a elektronické komunikační zařízení veřejné komunikační sítě, produktovody a zásobníky plynu) a občanské vybavení (např. stavby, zařízení a pozemky sloužící například pro vzdělávání a výchovu, sociální služby a péči o rodiny, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva).

Možnost, že rodinný dům bude obsahovat zařízení nebo technologie, které by k ověření funkčnosti a vlastností vyžadovaly provedení zkušebního provozu, je malá, nicméně vyloučit ji nelze. Stejně tak není časté, že je rodinný dům, na kterém byla prováděna změna[4] (stavební úprava, nástavba nebo přístavba) kulturní památkou.

Zbývá posoudit, zda se jedná o stavbu, jejíž vlastnosti nemohou budoucí uživatelé ovlivnit, tj. zda některý budoucí uživatel vybíral projektanta, zhotovitele a zda měl možnost svými představami nebo požadavky (např. na materiály, konstrukce, dispozici, kapacitu stavby) ovlivnit výslednou podobu stavby. Zákon se zcela záměrně neomezuje pouze na vlastníka stavby, neboť má na mysli širší okruh osob, které budou stavbu využívat, a to především veřejnost. Typickým příkladem stavby, jejíž vlastnosti nemohou budoucí uživatelé ovlivnit, je nemocnice, škola, nájemní bytový dům, stavba pro obchod nebo průmysl, stavba ubytovacích zařízení, divadlo, restaurace, sportovní stadiony, ale též developerské projekty rodinných domů. U všech těchto staveb je kladen důraz na ochranu veřejných zájmů, a proto nadále zůstávají stavbami, které k užívání vyžadují kolaudaci.

## 4. Povinnosti a odpovědnost osob při přípravě, provádění a užívání staveb

Skutečnost, že se po 1. lednu 2018 nebudou některé stavby kolaudovat, nemění nic na tom, že stavebník a další osoby zúčastněné na výstavbě musí nadále plnit povinnosti vyplývající ze stavebního zákona a právních předpisů vydaných k jeho provedení.

---

[2] § 2 písm. a) bod 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů: „Rodinný dům je stavbou pro bydlení, ve které více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé rodinné bydlení a je k tomuto účelu určena; rodinný dům může mít nejvýše tři samostatné byty, nejvýše dvě nadzemní a jedno podzemní podlaží a podkroví“.

[3] § 104 odst. 1 písm. a) stavebního zákona: „Ohlášení stavebnímu úřadu postačí u stavby pro bydlení a pro rodinnou rekreaci s jedním podzemním podlažím do hloubky 3 m a nejvýše s dvěma nadzemními podlažími a podkrovím“.

[4] § 2 odst. 5 stavebního zákona.

## 4.1. Povinnosti stavebníka

Povinnosti stavebníka upravuje zejména ustanovení § 152 stavebního zákona, které vychází z předpokladu, že stavebník je hlavním subjektem konkrétních odpovědností a povinností spojených především s řádnou přípravou a bezpečným prováděním stavby, přičemž musí mít na zřeteli zejména ochranu života a zdraví osob nebo zvířat, ochranu životního prostředí a majetku, i šetrnost k sousedství. Kromě toho má též řadu „informačních“ povinností spojených nejen se zahájením stavebních prací na stavbě (např. povinnost oznámit stavebnímu úřadu předem termín zahájení stavby, název a sídlo stavebního podnikatele, který bude stavbu provádět, u svépomocné formy výstavby jméno a příjmení stavbyvedoucího nebo osoby, která bude vykonávat stavební dozor), ale též s ohlašováním jednotlivých fází výstavby podle plánu kontrolních prohlídek stavby stavebnímu úřadu. O tom, že je dokončení stavby jednou z fází výstavby, není pochyb. Stavebník je dále povinen provádět stavbu v souladu s rozhodnutím nebo jiným opatřením stavebního úřadu a s ověřenou projektovou dokumentací. Další povinností, kterou stavební zákon v § 152 ukládá stavebníkovi, je povinnost zajistit před započetím užívání stavby provedení a vyhodnocení zkoušek a měření předepsaných zvláštními právními předpisy (tlakové zkoušky, revizní zprávy atd.).

Stavebník je povinen (§ 152, 160 odst. 4 stavebního zákona):

- dbát na řádnou přípravu a provádění stavby, přitom mít na zřeteli zejména ochranu života a zdraví osob nebo zvířat, ochranu životního prostředí a majetku, i šetrnost k sousedství,
- uvést do souladu prostorovou polohu stavby s ověřenou projektovou dokumentací u stavby prováděné svépomocí,
- zajistit odborné vedení provádění stavby stavbyvedoucím u stavby prováděné svépomocí,
- oznámit stavebnímu úřadu předem termín zahájení stavby, název a sídlo stavebního podnikatele, který bude stavbu provádět, u svépomocné formy výstavby jméno a příjmení stavbyvedoucího; změny v těchto skutečnostech oznámit neprodleně stavebnímu úřadu,
- před zahájením stavby umístit na viditelném místě u vstupu na staveniště štítek o povolení stavby a ponechat jej tam až do dokončení stavby, případně do vydání kolaudačního souhlasu,
- zajistit, aby na stavbě nebo na staveništi byla k dispozici ověřená projektová dokumentace stavby a všechny doklady týkající se prováděné stavby nebo její změny, popřípadě jejich kopie,
- ohlašovat stavebnímu úřadu fáze výstavby podle plánu kontrolních prohlídek stavby, umožnit provedení kontrolní prohlídky, a pokud tomu nebrání vážné důvody, této prohlídky se zúčastnit,
- ohlásit stavebnímu úřadu neprodleně po jejich zjištění závady na stavbě, které ohrožují životy a zdraví osob, nebo bezpečnost stavby,
- zajistit provedení a vyhodnocení zkoušek a měření předepsaných zvláštními právními předpisy (tlakové zkoušky, revizní zprávy atd.),
- oznámit stavebnímu úřadu předem zahájení zkušebního provozu.

Neplnění zákonných povinností je klasifikováno jako přestupek, za který může být udělena pokuta až do výše 200 000,- Kč [§ 178 odst. 2 písm. k) a l) a odst. 3 stavebního zákona].

## 4.2. Povinnosti projektanta, zhotovitele (stavebního podnikatele), stavbyvedoucího

Veřejný zájem je ve stavebním zákoně chráněn také tím, že některé činnosti, jejichž výsledek ovlivňuje ochranu veřejných zájmů ve výstavbě, označuje stavební zákon (§ 158) za „vybrané činnosti“ a současně stanoví, že je mohou vykonávat pouze fyzické osoby, které získaly oprávnění k jejich výkonu podle zvláštního právního předpisu[5], tj. autorizované osoby ve smyslu zákona č. 360/1992 Sb., kterými jsou – autorizovaný architekt, autorizovaný inženýr a autorizovaný technik.

Za vybrané činnosti je považováno odborné vedení provádění stavby nebo její změny a projektová činnost ve výstavbě, kterou se rozumí zpracování územně plánovací dokumentace, územní studie, dokumentace pro vydání územního rozhodnutí, dokumentace pro uzavření veřejnoprávní smlouvy

[5] Zákon č. 360/1992 Sb., o výkonu povolání autorizovaných architektů a o výkonu povolání autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě, ve znění pozdějších předpisů.

nahrazující územní rozhodnutí a projektové dokumentace, kde projektovou dokumentací je dokumentace:

a) stavby podle § 104 odst. 1 písm. a) až e) stavebního zákona,
b) stavby pro vydání stavebního povolení podle § 115 stavebního zákona,
c) k uzavření veřejnoprávní smlouvy podle § 116 stavebního zákona,
d) k posouzení autorizovaným inspektorem podle § 117 stavebního zákona,
e) stavby pro vydání společného povolení,
f) změn staveb uvedených v písmenech a) až e) před jejím dokončením podle § 118 stavebního zákona,
g) staveb uvedených v písmenech a) až f) k opakovanému stavebnímu řízení nebo dodatečnému povolení stavby podle § 129 stavebního zákona,
h) pro provádění stavby,
i) pro nezbytné úpravy podle § 137 stavebního zákona, nebo
j) vodního díla k ohlášení podle § 15a odst. 1 vodního zákona.

Fyzickou osobou oprávněnou podle zvláštního právního předpisu k projektové činnosti ve výstavbě je projektant (§ 22 odst. 4 stavebního zákona). Fyzickou osobou oprávněnou podle zvláštního právního předpisu k odbornému vedení provádění stavby je stavbyvedoucí (§ 134 odst. 2 stavebního zákona).

Povinnosti a odpovědnost těchto osob upravuje § 153 a 159 stavebního zákona.

### 4.2.1. Odpovědnost a povinnosti projektanta (§ 159 stavebního zákona)

Rodinný dům patří do kategorie staveb uvedených v § 104 odst. 1 písm. a) stavebního zákona (viz část 3. této metodické pomůcky), tzn., že zpracování projektové dokumentace rodinného domu je podle § 158 stavebního zákona považováno za vybranou činnost ve výstavbě, kterou může vykonávat pouze projektant, tj. fyzická osoba oprávněná podle zvláštního právního předpisu (autorizovaná osoba ve smyslu zákona č. 360/1992 Sb.).

Podle § 159 stavebního zákona odpovídá projektant:

- za správnost, celistvost, úplnost a bezpečnost stavby provedené podle jím zpracované projektové dokumentace,
- za proveditelnost stavby podle této dokumentace a
- za technickou a ekonomickou úroveň projektu technologického zařízení, včetně vlivů na životní prostředí.

Dále je projektant povinen:

- dbát právních předpisů a obecných požadavků na výstavbu vztahujících se ke konkrétnímu stavebnímu záměru a
- působit v součinnosti s příslušnými dotčenými orgány.

### 4.2.2. Povinnosti zhotovitele (stavebního podnikatele, § 160 stavebního zákona)

Rodinný dům musí být prováděn v souladu s ověřenou (stavebním úřadem) projektovou dokumentací, kterou vypracoval projektant. Při provádění stavby musí být dodržovány obecné požadavky na výstavbu[6], popřípadě jiné technické předpisy a technické normy, zajištěno dodržování povinností k ochraně života, zdraví, životního prostředí a bezpečnosti práce vyplývajících ze zvláštních právních předpisů.

Stavbu rodinného domu může provádět

[6] § 2 odst. 2 písm. e) stavebního zákona: „Obecnými požadavky na výstavbu se rozumí obecné požadavky na využívání území, technické požadavky na stavby a obecné technické požadavky zabezpečující bezbariérové užívání staveb, stanovené prováděcími právními předpisy.“.

- stavební podnikatel[7] (zhotovitel) nebo
- stavebník sám pro sebe svépomocí.

V obou případech jsou jak zhotovitel, tak stavebník, povinni zajistit odborné vedení provádění stavby stavbyvedoucím (§ 160 odst. 1 a 4 stavebního zákona).

Stavební podnikatel (zhotovitel) je dále povinen zabezpečit (§ 160 odst. 1 stavebního zákona), aby práce na stavbě, k jejichž provádění je předepsáno zvláštní oprávnění, vykonávaly jen osoby, které jsou držiteli takového oprávnění (např. zákon č. 200/1994 Sb., o zeměměřictví a o změně a doplnění některých zákonů souvisejících s jeho zavedením, ve znění pozdějších předpisů).

Neplnění zákonných povinností je klasifikováno jako přestupek, za který může být udělena pokuta až do výše 500 000,- Kč [§ 181 odst. 1 písm. b) a odst. 2 stavebního zákona].

### 4.2.3. Povinnosti stavbyvedoucího (§ 153 odst. 1 a 2 stavebního zákona)

Stavbu rodinného domu musí vždy odborně vést stavbyvedoucí (§ 160 odst. 1 a 4 stavebního zákona), tj. fyzická osoba oprávněná podle zvláštního právního předpisu (autorizovaná osoba ve smyslu zákona č. 360/1992 Sb.).

Stavbyvedoucí je povinen (§ 153 odst. 1 a 2 stavebního zákona)
- řídit provádění stavby v souladu s rozhodnutím nebo jiným opatřením stavebního úřadu a s ověřenou projektovou dokumentací,
- zajistit dodržování povinností k ochraně života, zdraví, životního prostředí a bezpečnosti práce vyplývajících ze zvláštních právních předpisů,
- zajistit řádné uspořádání staveniště a provoz na něm a dodržení obecných požadavků na výstavbu, popřípadě jiných technických předpisů a technických norem,
- zajistit vytýčení tras technické infrastruktury v místě jejich střetu se stavbou (v případě existence staveb technické infrastruktury v místě stavby),
- působit k odstranění závad při provádění stavby a neprodleně oznámit stavebnímu úřadu závady, které se nepodařilo odstranit při vedení stavby,
- vytvářet podmínky pro kontrolní prohlídku stavby,
- spolupracovat s osobou vykonávající technický dozor stavebníka nebo autorský dozor projektanta, pokud jsou zřízeny, a s koordinátorem bezpečnosti a ochrany zdraví při práci, působí-li na staveništi.

Neplnění zákonných povinností je klasifikováno jako přestupek, za který může být udělena pokuta až do výše 200 000,- Kč [§ 180 odst. 1, 2 písm. b) a odst. 4 stavebního zákona].

## 5. Stavební dozor a zvláštní pravomoci stavebního úřadu

Ustanovení § 132 stavebního zákona zavazuje stavební úřady k provádění soustavného dozoru cíleného na ochranu veřejných zájmů, práv a oprávněných zájmů právnických a fyzických osob, a dále na kontrolu plnění jejich povinností vyplývajících ze stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Za tím účelem jsou stavebním úřadům svěřeny významné nástroje a oprávnění, kterými mohou ve veřejném zájmu přímo i nepřímo zasahovat do práv fyzických a právnických osob.

Ve veřejném zájmu je stavební úřad oprávněn (§ 132 odst. 2 stavebního zákona 2):
- provádět kontrolní prohlídky stavby,
- nařizovat neodkladné odstranění stavby,
- nařizovat nutné zabezpečovací práce na stavbě,

[7] § 2 odst. 2 písm. b) stavebního zákona: „Stavebním podnikatelem se rozumí osoba oprávněná k provádění stavebních nebo montážních prací jako předmětu své činnosti podle zvláštních právních předpisů [zákon č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání (živnostenský zákon), ve znění pozdějších předpisů].“.

- nařizovat nezbytné úpravy na stavbě, stavebním pozemku nebo na zastavěném stavebním pozemku,
- nařizovat provedení udržovacích prací,
- nařizovat vyklizení stavby,
- ukládat opatření na sousedním pozemku nebo stavbě.

Stavební zákon konkretizuje v § 132 odst. 3 požadavky, které se považují za „veřejný zájem“, a jako takové je lze vůči vlastníkům staveb, popřípadě dalším osobám uplatňovat nástroji a oprávněními uvedenými v § 132 odst. 2 SZ. Stejně jako před novelou, tak po novele stavebního zákona platí, že je veřejným zájmem požadavek, aby [§ 132 odst. 3 písm. a) až c) stavebního zákona]:

- byla stavba prováděna v souladu s rozhodnutím nebo jiným opatřením stavebního úřadu,
- byla stavba užívána jen k povolenému účelu a
- aby stavba neohrožovala život a zdraví osob nebo zvířat, bezpečnost, životní prostředí, zájmy státní památkové péče, archeologické nálezy a sousední stavby, popřípadě nezpůsobovala jiné škody či ztráty.

Ke kontrole dodržování uvedených požadavků, tj. k naplnění veřejného zájmu, slouží institut kontrolní prohlídky tak, jak je zakotveno v ustanovení § 133 a 134 stavebního zákona. Kontrolní prohlídky jsou základním a současně univerzálním oprávněním stavebních úřadů a stavební úřad je provádí kdykoli, kdy je to pro plnění úkolů stavebního řádu potřebné. Zároveň jsou kontrolní prohlídky výchozím prostředkem k přijetí následných nápravných a jiných opatření.

Při kontrolní prohlídce zjišťuje stavební úřad zejména (§ 133 odst. 2 stavebního zákona):

- dodržení rozhodnutí nebo jiného opatření stavebního úřadu týkajícího se stavby anebo pozemku,
- zda je stavba prováděna podle ověřené dokumentace nebo ověřené projektové dokumentace, v souladu s § 160, a zda je řádně veden stavební deník nebo jednoduchý záznam o stavbě,
- stavebně technický stav stavby, zda není ohrožován život a zdraví osob nebo zvířat, bezpečnost anebo životní prostředí,
- zda prováděním nebo provozem stavby není nad přípustnou míru obtěžováno její okolí, jsou prováděny předepsané zkoušky a zda je veden stavební deník nebo jednoduchý záznam o stavbě,
- zda stavebník plní povinnosti vyplývající z § 152,
- zda je stavba užívána jen k povolenému účelu a stanoveným způsobem,
- zda je řádně prováděna údržba stavby,
- zda je zajištěna bezpečnost při odstraňování stavby.

Úkolem stavebního úřadu je chránit veřejný zájem, který mu svěřuje stavební zákon. Po nabytí účinnosti novely stavebního zákona sice nebudou některé stavby uvedené v § 104 odst. 1 písm. a) až d) a k) stavebního zákona kolaudovány, nicméně kontrolu jejich provádění může stavební úřad nadále vykonávat na základě oprávnění v § 132 a následujících.

Postup stavebního úřadu pak předurčují konkrétní zjištění při kontrolní prohlídce; stavební úřad bude postupovat podle

- § 134 odst. 2 stavebního zákona, pokud zjistí závadu [odstranění stavebně bezpečnostní, požární, hygienické, zdravotní nebo provozní závady na stavbě je veřejným zájmem - § 132 odst. 3 písm. c) stavebního zákona], nebo
- § 134 odst. 4 stavebního zákona, pokud je stavba prováděna v rozporu s rozhodnutím nebo opatřením vyžadovaném stavebním zákonem [provádění stavby v souladu s rozhodnutím nebo jiným opatřením stavebního úřadu je veřejným zájmem - § 132 odst. 3 písm. a) stavebního zákona], anebo
- § 134 odst. 5 stavebního zákona, pokud není stavba užívána k povolenému účelu nebo stanoveným způsobem [užívání stavby jen k povolenému účelu, tj. též stanoveným způsobem, je veřejným zájmem - § 132 odst. 3 písm. b) stavebního zákona].