

GEOMETRICKÉ PŘESNOSTI – NEPŘESNOSTI

V POZEMNÍM STAVITELSTVÍ (5. DÍL)

Jak jsme již uvedli v minulém díle, nová prováděcí vyhláška č. 131/2024 Sb., o dokumentaci staveb vyžaduje stanovit plán kontrol nejen během výstavby, ale i po celou dobu životnosti stavby. Požadavek na stanovení návrhové životnosti stavebního objektu a jeho rozhodujících konstrukcí, a především sestavení požadavků na jeho kontroly a údržbu ovlivňující životnost, lze považovat za průlomový. Návrh plánu kontrolních prohlídek v průběhu výstavby a plán kontrol údržby v průběhu životnosti stavebního objektu bude nově vždy povinností a odpovědností **projektanta**.



Kontroly určené novým stavební zákonem č. 283/2021 Sb. jsou zmíněny v § 160, který stanovuje povinnosti stavebníka, a to v odstavci f): ohlašovat stavebnímu úřadu fáze výstavby stanovené v podmínkách povolení za účelem provedení kontrolních prohlídek stavby, umožnit

provedení kontrolní prohlídky, a pokud tomu nebrání vážné důvody, této prohlídce se zúčastnit. Kontrolní prohlídka stavebního objektu je také zmíněna v § 164, který ukládá stavbyvedoucímu vytvářet podmínky pro prohlídku stavby.

§ 227 – Kontrolní prohlídka

- (1) Stavební úřad může v povolení záměru, povolení odstranění stavby, rozhodnutí o nařízení odstranění stavby, v zakazujícím opatření nebo v opatření k nápravě stanovit povinnost strpět provedení kontrolních prohlídek, pokud je to nezbytné pro zjištění, zda stavebník při výstavbě nebo odstraňování postupuje v souladu s povolením nebo rozhodnutím.
- (2) Na výzvu stavebního úřadu jsou povinny se kontrolní prohlídky zúčastnit též další osoby uvedené v § 292, odst. 3, ustanovení § 292, odst. 4 a 5 se použije obdobně. (Na výzvu se kontrol musí zúčastnit: stavebník, vlastník stavby, hlavní projektant, projektant, zhotovitel, stavbyvedoucí, stavební dozor.)
- (3) O průběhu kontrolní prohlídky pořídí stavební úřad protokol, který kromě obecných náležitostí podle správního řádu obsahuje též skutková zjištění. Protokol obdrží všichni účastníci kontrolní prohlídky.
- (4) Ustanovení § 62 správního řádu platí obdobně. Při kontrolní prohlídce se nepostupuje podle kontrolního řádu, pro vstup na pozemek a do stavby při kontrolní prohlídce platí ustanovení § 293 obdobně. (Kontrolující může vstoupit do obydlí bez souhlasu vlastníka nebo uživatele, jen pokud je to nezbytné pro ochranu života, zdraví nebo bezpečnosti osob. Vlastník a uživatel jsou v uvedených případech povinni kontrolujícímu vstup do obydlí umožnit a jsou povinni umožnit vykonání nezbytných zkoušek a měření.)
- (5) Podrobnosti rozsahu kontrolní prohlídky stanoví prováděcí právní předpis.

§ 249; § 252 – Povolení odstranění stavby, kromě povolení odstranění stavby obsahuje také povinnost oznámit určité stádium bouracích prací stavebního objektu stavebnímu úřadu pro provedení kontrolní prohlídky, důvodem je ochrana veřejného zájmu, neboť bourací práce jsou obecně nejrizikovější činnost ve stavebnictví.

§ 234 – Závěrečná kontrolní prohlídka

- (1) V kolaudačním řízení stavební úřad provede závěrečnou kontrolní prohlídku dokončené stavby, je-li to nezbytné pro ověření skutečného provedení stavby. Závěrečná kontrolní prohlídka se neprovádí u pozemní stavby energetických sítí technické infrastruktury s výjimkou kolektorů a rozvodného tepelné zařízení podle energetického zákona (č. 469/2023 Sb.). Závěrečná kontrolní prohlídka musí být provedena do 30 dnů od podání úplné žádosti nebo ode dne doplnění nebo odstranění vad žádosti, neobsahovala-li žádost všechny povinné náležitosti nebo trpěla-li vadami. O termínu závěrečné kontrolní prohlídky musí být účastníci řízení vyrozuměni nejméně 10 dnů přede dnem jejího konání. O konání závěrečné kontrolní prohlídky vyrozumí stavební úřad i hlavního projektanta.
- (2) Je-li k žádosti o vydání kolaudačního rozhodnutí přiložen odborný posudek autorizovaného inspektora o ověření souladu skutečného provedení stavby s jejím povolením a její způsobilosti k užívání, stavební úřad může upustit od závěrečné kontrolní prohlídky.



Kromě nového stavebního zákona č. 283/2021 Sb. jsou kontrolní prohlídky stavebního objektu zakotveny také v občanském zákoníku č. 89/2012 Sb. Jak jsme již několikrát uvedli, podle občanského zákoníku č. 89/2012 Sb. se uzavírá Smlouva o dílo a upravují se mimo jiné vztahy mezi právníckými a fyzickými osobami, tedy i mezi objednavatelem a zhotovitelem stavebního díla. Ideální a důležité je do Smlouvy o dílo uvést upřesnění, jakým způsobem má objednavatel vykonat kontrolu provádění stavebního díla. Jinak občanský zákoník č. 89/2012 Sb. také předepisuje:

§ 2593 – objednavatel má právo kontrolovat provádění díla. Zjistí-li, že zhotovitel porušuje svou povinnost, může požadovat, aby zhotovitel zajistil nápravu a prováděl dílo řádným způsobem. Neučiní-li tak zhotovitel ani v přiměřené době, může objednavatel odstoupit od smlouvy, vedl-li by postup zhotovitele nepochybně k podstatnému porušení smlouvy.

§ 2626 – Kontrola provádění stavebního díla

- (1) Stanoví-li smlouva, že objednavatel zkontroluje předmět díla na určitém stupni jeho provádění, zhotovitel pozve objednavatele ke kontrole. Nepozve-li jej včas nebo pozve-li jej ve zjevně nevhodné době, umožní objednavateli dodatečnou kontrolu a hradí náklady s tím spojené.
- (2) Nedostaví-li se objednavatel ke kontrole, na niž byl řádně pozván, nebo jež se měla konat podle určeného časového rozvrhu, může zhotovitel pokračovat v provádění díla. Objednavatel má právo na provedení dodatečné kontroly, nahradí však zhotoviteli náklady s tím spojené, zabránila-li mu v účasti na kontrole vyšší moc a požádal-li o dodatečnou kontrolu bez zbytečného odkladu, jinak jde k jeho tíži vše, co dodatečná kontrola vyvolá.

Občanský zákoník č. 89/2012 Sb. však v § 2607 předpokládá, že úspěšně provedená zkouška má vždy kladný výsledek a zpráva z této zkoušky jednoznačně prokazuje dokončení díla, ale úspěšně provedená zkouška nemusí nutně prokazovat kladné výsledky, naopak mohou prokazovat nedokončené nebo vadné dílo. Dokončení díla se prokáže vyhodnocením výsledků zkoušek a vizuální kontrolou díla, nikoliv úspěšným provedením zkoušek.



Závěrem lze konstatovat, že z právního pohledu si stavební úřad jako správní orgán vyhrazuje kontrolní prohlídku podle § 227 nového stavebního zákona č. 283/2021 Sb. jako nástroj pro zjištění, zda stavebník při výstavbě nebo odstraňování stavby postupuje v souladu s povolením nebo rozhodnutím, a závěrečnou kontrolní prohlídku dokončené stavby, je-li nezbytná pro ověření skutečného provedení stavby. Kontroly objednavatele upravuje občanský zákoník č. 89/2012 Sb. sledující jeho právo kontrolovat předmět díla na určitém stupni jeho provádění, které je zakotveno ve smlouvě o dílo. Kontroly zhotovitele zahrnují nejčastěji revize a výchozí prohlídky předmětu díla nebo zařízení opět požadované smlouvou o dílo a podle zvláštních předpisů.

S novým stavebním zákonem č. 283/2021 Sb. vyšly i další závazné vyhlášky – právní předpisy, které přímo, ale i nepřímo navazují na nový stavební zákon.

Prováděcí předpisy

- ✓ Vyhláška č. 227/2024 Sb. – vyhláška o rozsahu a obsahu projektové dokumentace staveb dopravní infrastruktury;
- ✓ Vyhláška č. 190/2024 Sb. – vyhláška o podrobnostech provozu některých informačních systémů stavební správy;
- ✓ Vyhláška č. 157/2024 Sb. – vyhláška o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu;
- ✓ Vyhláška 149/2024 Sb. – vyhláška o provedení některých ustanovení stavebního zákona;
- ✓ Vyhláška č. 146/2024 Sb. – vyhláška o požadavcích na výstavbu;
- ✓ Vyhláška č. 131/2024 Sb. – vyhláška o dokumentaci staveb;
- ✓ Vyhláška č. 130/2024 Sb. – vyhláška o stanovení obecních stavebních úřadů;
- ✓ Vyhláška č. 32/2024 Sb. – vyhláška o územních pracovištích dopravního a energetického stavebního úřadu.

Právní předpisy

- ✓ Zákon č. 126/2024 Sb. – zákon, kterým se mění zákon č. 211/2000 Sb., o Státním fondu podpory investic, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, a zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů (účinnost od 1. 7. 2024).
- ✓ Zákon č. 148/2023 Sb. – zákon o jednotném enviromentálním stanovisku od 1. 1. 2024;
- ✓ Zákon č. 360/1992 Sb. – zákon České národní rady o výkonu povolání autorizovaných architektů a o výkonu autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě – autorizační zákon;
- ✓ Zákon č. 500/2004 Sb. – správní řád;
- ✓ Zákon č. 184/2006 Sb. – zákon o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě – zákon o vyvlastnění;
- ✓ Zákon č. 465/2023 Sb. – zákon, kterým se mění zákon č. 416/2009 Sb., o urychlení výstavby dopravní, vodní a energetické infrastruktury a infrastruktury elektronických komunikací – liniový zákon, ve znění pozdějších předpisů, a další související zákony od 1. 1. 2024.

Ing. Michal Berka, MBA
Foto: archiv autora

Použitá literatura

Zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon. Zákon č. 183/2006 Sb., stavební zákon. Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník. Zákon č. 255/2012 Sb., kontrolní řád. Vyhláška 499/2006 Sb., o dokumentaci staveb. Vyhláška č. 131/2024 Sb., o dokumentaci staveb. Vyhláška č. 104/1997 Sb., kterou se provádí zákon o pozemních komunikacích. Technické normy ČSN. Z+i ČKAIT 4/2024.