

Analýza – obrana proti
kolaudačnímu
rozhodnutí

Rekapitulace Vašeho dotazu

Přes deset let bojujete s developerskou společností, která postavila ve Vašem městě nový obytný dům. Napadla jste samotné nabytí nemovitosti a tato věc je momentálně postoupena Ústavnímu soudu. Správní žalobou jste také napadla stavební povolení, nicméně jste se na žádost správního soudu nevyjádřila ve lhůtě, a řízení tak bylo zastaveno. Vzhledem k tomu, že developerská společnost stavěla v rozporu se stavebním povolením, podala jste podnět, aby úřad zahájil řízení o odstranění stavby. Stavební úřad nakonec vydal výzvu k bezodkladnému ukončení stavby. I přes tuto výzvu však společnost dále stavěla a nakonec získala dodatečné stavební povolení. Na základě tohoto povolení pak bylo vydáno kolaudační rozhodnutí. Proti němu jste podala odvolání, protože ignorovalo podmínky orgánů životního prostředí. Odvolání však bylo zamítnuto jako nepřijatelné. Odvolání Vám bylo doručeno před více než dvěma měsíci.

1. Lze proti tomuto odvolání podat správní žalobu?
2. Jaká je možnost bránit se nezákonnému kolaudačnímu rozhodnutí?

Naše doporučení

1. Doporučujeme podat podnět na zahájení přezkumného řízení ve věci kolaudačního rozhodnutí podle § 94 a násl. zákona č. 500/2004 Sb.

Podrobný právní rozbor najdete na straně 3 tohoto dokumentu.

Užitečné odkazy

Poradna Frank Bold průběžně zpracovává shrnující právní manuály. Pro lepší pochopení problému a řešení Vašeho případu Vám doporučujeme k bližšímu pročtení následující manuály, na které dále v textu odkazujeme:

Zásady počítání lhůt.

dostupný z: <https://frankbold.org/poradna/kategorie/uzemni-a-stavebni-rizeni/rada/jak-nezmeskat-lhutu>

Podrobný právní rozbor

Podle § 122 písm. a) zákona č. 183/2006 Sb. jsou účastníky kolaudačního řízení stavebník, vlastník stavby (není-li stavebníkem) a případně vlastník pozemku, na kterém je stavba provedena. Účast na kolaudačním řízení je tak oproti předcházejícím řízením – územní a stavební řízení – podstatně omezena. Jelikož z Vámi uvedených informací nevyplývá, že byste vystupovala v některém z těchto postavení, nejste účastnicí kolaudačního řízení, což bylo zřejmě důvodem k zamítnutí Vašeho odvolání jako nepřipustného.

Z tohoto důvodu by zřejmě neměla šanci na úspěch ani případná správní žaloba. Nutno navíc podotknout, že podle § 72 odst. 1 zákona č. 152/2002 Sb. je lhůta pro podání správní žaloby proti nezákonnému rozhodnutí správního orgánu dva měsíce. Lhůta začíná běžet dnem, kdy bylo oznámení doručeno písemným vyhotovením. Vzhledem k tomu, že dva měsíce již uplynuly a zmeškání lhůty nelze podle odst. 4 stejného paragrafu prominout, tak žalobu již není možné podat. Více o počítání lhůt se dozvíte v našem manuálu [Zásady počítání lhůt](#).

Máte ale možnost podat podnět na zahájení přezkumného řízení podle § 94 a násl. zákona č. 500/2004 Sb., správní řád. Je ovšem nutné upozornit, že návrh na zahájení přezkumného řízení je podstatně slabším institutem, než běžné opravné prostředky. Přezkumné řízení je totiž zahájováno z moci úřední a je pouze na samotném úřadu, zda řízení zahájí nebo ne. Na zahájení přezkumného řízení nemá osoba, která podnět podala, právní nárok. Příslušným k takovému řízení je nadřízený správní orgán správního orgánu, který kolaudační rozhodnutí vydal. Příslušný orgán pak může rozhodnutí orgánu prvního stupně zrušit nebo změnit, popřípadě zrušit a vrátit věc orgánu prvního stupně, který rozhodnutí vydal. Tento správní orgán je vázán právním názorem orgánu vyššího vydaného v přezkumném řízení.

Bez ohledu na výše uvedené omezené možnosti přezkumného řízení doporučujeme podnět k přezkumnému řízení podat a v jeho rámci vylíčit všechny skutečnosti, pro které se domníváte, že je kolaudační rozhodnutí nezákonné. Pro úplnost doplňujeme, že usnesení o zahájení přezkumného řízení lze vydat nejpozději do 2 měsíců ode dne, kdy se příslušný orgán o zahájení přezkumného řízení dozvěděl, nejpozději však do 1 roku od právní moci rozhodnutí ve věci. Doporučujeme proto s podáním návrhu neotálet. V rámci návrhu na zahájení přezkumného řízení dále doporučujeme požádat úřad, aby vás informoval o výsledku přezkumného řízení.

Pro úplnost doplňujeme, že podle § 66 odst. 3 zákona č. 152/2002 Sb. může v případě závažného veřejného zájmu podat žalobu ještě veřejný ochránce práv, a to ve lhůtě do tří let. Podle judikatury Nejvyššího správního soudu (9 As 24/2016) je však závažný veřejný zájem, který by opravňoval k podání této žaloby, dán pouze ve výjimečných případech, např. tam, kde by příslušná správní rozhodnutí byla vydána v důsledku trestné činnosti úředních osob. U stavebního řízení pak konstatoval, že veřejný ochránce práv může napadat ta rozhodnutí o povolení stavby, kterým chybí udělení výjimky pro činnost ve zvláště chráněném území.

Ve světle výše uvedených skutečností dle našeho názoru momentálně nemáte možnost podat správní žalobu proti odvolání o kolaudačním rozhodnutí, jelikož s nejvyšší pravděpodobností nejste účastnicí řízení a zároveň již uplynula i lhůta dva měsíce pro možné podání správní žaloby. Máte ale možnost podat podnět na zahájení přezkumného řízení o kolaudačním rozhodnutí.

Právní poradna Frank Bold radí v případech, kdy je dotčen veřejný zájem, a to zejména v otázkách životního prostředí, boje proti korupci a nezákonného postupu úředníků. Podrobnější informace o tom, jak poradna funguje, si můžete přečíst [ZDE](#).

Podpořte svým darem Poradnu

Práce našich právních poradců je možná i díky Vaší podpoře. Pomozte svým finančním darem zachovat kvalitní bezplatné právní poradenství. Pro zaslání daru můžete využít [dárcovský formulář](#) nebo přímo dárcovský účet 2500212260/2010, variabilní symbol 1001. Děkujeme.

Další tipy

Poradna Frank Bold průběžně zpracovává právní manuály k oblastem, na které se často ptáte. Mohlo by Vás zajímat také:

[Užívání dokončené stavby – kolaudace.](#)

dostupný z: <https://frankbold.org/poradna/kategorie/uzemni-a-stavebni-rizeni/rada/uzivani-dokoncene-stavby-kolaudace>

[Stavební řízení.](#)

Dostupný z: <https://frankbold.org/poradna/kategorie/uzemni-a-stavebni-rizeni/rada/stavebni-rizeni>

[Černé stavby](#)

Dostupný z: <https://frankbold.org/poradna/kategorie/uzemni-a-stavebni-rizeni/rada/cerne-stavby>

[Odstraňování černých staveb.](#)

Dostupný z: <https://frankbold.org/poradna/kategorie/uzemni-a-stavebni-rizeni/rada/odstranovani-cernych-staveb>

Nabízíme Vám

Naším cílem je podporovat lidi, kteří se aktivně zajímají o dění kolem sebe – Občany 2.0. Nabízíme jim proto služby nad rámec bezplatného právního poradenství. Z Vašeho dotazu jsme nabyli dojmu, že právě Vy do kategorie Občan 2.0 patříte, neboť se aktivně zajímáte o dění ve svém okolí a informujete o něm ostatní občany.

[Staňte se proto i Vy Občanem 2.0](#) a připojte se tak ke stovkám Občanů 2.0 z celé České republiky, kteří se různým způsobem a podle svých možností zapojují do veřejného života.