

Analýza – stavba užívaná
bez kolaudace

Rekapitulace Vašeho dotazu

V dotazu uvádíte, že ve svém okolí máte stavbu, u které bylo v minulosti povoleno předčasné užívání. Doba předčasného užívání již uplynula a zhotovitel stavby (stavebník) stále nepožádal o kolaudační souhlas. Také uvádíte, že stavba je realizována v rozporu s územně plánovací dokumentací. Ptáte se, na základě kterých ustanovení zákona lze vzniklou situaci řešit.

Naše doporučení

Doporučujeme vám podat žádost o informaci, jestli pro stavbu bylo vydáno územní rozhodnutí a stavební povolení. Pokud tato rozhodnutí nebyla vydána, mohlo by se jednat o černou stavbu. V takovém případě můžete podat podnět k odstranění černé stavby.

Nejedná-li se o černou stavbu, ale stavbu povolenou, užívanou bez kolaudace, můžete rovněž uplatnit podnět ke stavebnímu úřadu, směřovaný ke kontrole řádného užívání stavby. Stavební úřad by na základě tohoto podnětu měl nařídit kontrolní prohlídku stavby, a pokud zjistí pochybení, může vyzvat vlastníka, aby upustil od dalšího užívání stavby a podal žádost o kolaudační souhlas. Pokud tak vlastník neučiní, stavební úřad další užívání zakáže.

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:

- Vzor [Podnět dle § 42](#)

Dostupný z: <https://frankbold.org/poradna/spravni-rizeni/spravni-rizeni/spravni-rizeni/vzor/podnet-dle-42>

- Manuál [Podávání podnětů podle správního řádu](#)

Dostupný z: <https://frankbold.org/poradna/spravni-rizeni/spravni-rizeni/spravni-rizeni/rada/podavani-podnetu-podle-spravniho-radu>

- Manuál [Odstraňování černých staveb](#)

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

Podrobný právní rozbor

1. Předčasné užívání stavby

Stavební úřad může podle § 123 zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon (dále „stavební zákon“) na žádost stavebníka povolit předčasný provoz stavby. Lze ho povolit v okamžiku, kdy je již užívání stavby bezpečné. Povolení předčasného provozu se vydává do určitého data, které nesmí být pozdější nežli datum předpokládaného ukončení stavby. Datum předpokládaného dokončení stavby lze nalézt ve stavebním povolení.

Po skončení předčasného provozu, který zpravidla trvá až do dne předpokládaného ukončení stavby, je stavebník povinen požádat stavební úřad o kolaudační souhlas podle § 122 stavebního zákona. Pokud stavební úřad shledá, že žádost neobsahuje všechny náležitosti, sám zahájí důkladnější kolaudační řízení. Užívání nezkolaudované stavby je v rozporu s § 119 stavebního zákona, který takovou stavbu zakazuje užívat, a je přestupkem podle tohoto zákona.

2. Realizace stavby v rozporu s územně plánovací dokumentací

Proces povolování stavby má několik fází. Nejdříve je to územní řízení, kde stavební úřad posuzuje soulad stavebního záměru s územně plánovací dokumentací, zejména s územním plánem. V tomto řízení je vydáno územní rozhodnutí. Následuje stavební řízení, kde stavební úřad posuzuje zejména technické provedení stavby a bezpečnost. Obě řízení lze spojit do tzv. společného řízení. Je důležité vzít v úvahu, že podle stavebního zákona některé stavební záměry (podle výčtu v § 79, § 103 a 104 stavebního zákona) nemusí projít ani územním, ani stavebním řízením. Podle Vašeho popisu situace se zde o tyto výjimky nejedná.

Pokud byla stavba ve Vašem okolí realizována v rozporu s územně plánovací dokumentací, může se jednat buď o tzv. černou stavbu, kdy stavebník nedisponuje územním rozhodnutím, nebo o stavbu realizovanou na základě rozhodnutí stavebního úřadu, které je však věcně nesprávné, v rozporu s územním plánem. Realizace černé stavby je přestupkem podle stavebního zákona.

3. Jak se bránit proti stavbě, která je užívaná bez kolaudace

Kolaudační souhlas (či kolaudační rozhodnutí) vyžadují stavby dle § 119 odst. 1 stavebního zákona. Stavební úřad je oprávněn provádět kontrolní činnost staveb v území spadající pod jeho místní příslušnost. Tyto kontroly může provádět ze své vlastní iniciativy, tzv. z moci úřední. K provedení kontroly stavby ale může kdokoli podat také podnět podle § 42 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád (dále „správní řád“). Pokud tedy máte podezření, že stavba je užívaná v rozporu se zákonem, můžete podat stavebnímu úřadu podnět. Pro jeho sepsání můžete využít náš vzor.

Do podnětu doporučujeme napsat také žádost o informování, jak úřad s podnětem naložil. V tom případě je Vám úřad do 30 dnů od obdržení podnětu povinen sdělit, jak s ním naložil. Rozhodne-li se stavební úřad provést kontrolu stavby, bude zjišťovat zejména skutečnosti uvedené v § 133 odst. 2 stavebního zákona.

V podnětu samozřejmě můžete konkrétně uvést, že máte důvodnou pochybnost, že stavba je užívaná v rozporu s § 119 stavebního zákona. Stavební úřad po provedení prohlídky, zjistí-li určitá pochybení, může podle § 134 odst. 5 stavebního zákona vyzvat vlastníka stavby, aby užívání ukončil a požádal o kolaudaci. Pokud tak vlastník neučiní, stavební úřad rozhodnutím užívání stavby zakáže. Navíc zahájí řízení o přestupku podle stavebního zákona, za nějž se ukládají peněžité sankce.

V případě, že stavba byla realizována v rozporu s územně plánovací dokumentací, se otevírá více možností. Nejdříve je potřeba zjistit, jestli se jedná o stavbu bez potřebných povolení, tzv. černou stavbu, nebo o stavbu realizovanou na základě povolení vydaných v rozporu s územně plánovací dokumentací. Doporučujeme podat žádost o informaci podle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ke zjištění, zda bylo pro tento záměr vydáno územní rozhodnutí a stavební povolení.

Pokud příslušná povolení vydána nebyla, jedná se o černou stavbu. Doporučujeme podat podnět ke stavebnímu úřadu podle § 42 správního řádu. Vyhodnotí-li stavební úřad podnět jako oprávněný, je v jeho kompetenci zahájit řízení o odstranění stavby. V rámci oznámení o zahájení řízení o odstranění stavby je stavební úřad povinen stavebníka poučit, že má lhůtu 30 dní na podání žádosti o dodatečné povolení stavby.

V případě, že by se jednalo o územní rozhodnutí vydané v rozporu s územně plánovací dokumentací, jsou v tomto okamžiku Vaše možnosti omezené. Nejúčinnějším opravným prostředkem proti územnímu rozhodnutí (či stavebnímu povolení) je **odvolání**, které ale mohou podat pouze účastníci řízení, a to podle § 83 odst. 1 správního řádu do 15 dnů od vydání rozhodnutí.

Další možností je podat podnět k přezkumu rozhodnutí podle § 94 až 99 správního řádu. Přezkum provádí nadřízený orgán, ve Vašem případě příslušný krajský úřad. Toto řízení lze podle § 96 odst. 4 správního řádu zahájit do jednoho roku ode dne, kdy rozhodnutí nabylo právních účinků (tento okamžik nastane 15 dní po vydání rozhodnutí). Pokud tato doba ještě neuplynula, doporučujeme podat podnět k zahájení přezkumného řízení podle § 42 správního řádu. Toto řízení není nárokové, stavební úřad ho zahajuje na základě svého vlastního uvážení, spatřuje-li ve věci zřejmou nezákonnost.

Poslední možností obrany je správní žaloba proti rozhodnutí správního orgánu podle § 65 a následujícího zákona č. 150/2002 Sb., soudní řád správní, kterou lze podat do dvou měsíců od vydání správního rozhodnutí, nicméně podmínkou pro přípustnost žaloby je vyčerpání předchozích řádných opravných prostředků, tj. odvolání.

Zpracováno ke dni 31. 1. 2020.

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 nás svým darem

Práce našich právních poradců je možná i díky Vaší podpoře. Pomozte svým finančním darem zachovat kvalitní bezplatné právní poradenství ve veřejném zájmu. Pro zaslání daru můžete využít [dárcovský formulář](#).
Děkujeme.

Další tipy

Poradna Frank Bold průběžně zpracovává právní manuály k oblastem, na které se často ptáte.

Mohlo by Vás zajímat také

- Manuál [Užívání dokončené stavby – kolaudace](#)

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

- Manuál [Územní řízení](#)

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

- Odpověď na dotaz [Jsem jakožto soused účastníkem řízení?](#)

Dostupný z: <https://frankbold.org/poradna/stavebni-a-uzemni-rizeni/cerne-stavby/cerne-stavby/dotaz/jsem-jakozto-soused-ucastnikem-rizeni>

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.