

KOLAUDACE STAVBY

● **Chtěl bych vás požádat o radu ohledně problémů, které mám v souvislosti s kolaudací stavby. V roce 2013 jsem zdědil několik pozemků a následně jsem požádal o povolení stavby rodinného domu na jednom ze zděděných pozemků. Stavební úřad následně stavební povolení bez problémů vydal. Součástí tohoto stavebního povolení byl současně požadavek na vybudování cesty přes pozemky, která by propojila dvě místní komunikace a současně, mezi kterými se mé pozemky nachází a mohla by být veřejně používána. Tuto povinnost jsem splnil a cestu vybodoval, ale před kolaudací stavby (rodinný domek) mi bylo při kontrole pracovníkem stavebního úřadu a policistou, který se stavbou dříve souhlasil, sděleno, že cesta musí být asfaltová a ne pouze zpevněná, aby vyhovovala vyšší rychlosti. A byl jsem upozorněn, že by to dále mohl být problém při kolaudaci stavby. S těmito úpravami by byly spojeny značné finanční náklady. Ve stavebním povolení o asfaltové cestě není ani zmínka. Mám možnost se proti tomuto nějak bránit? Může stavební úřad libovolně měnit podmínky stanovené ve stavebním povolení? Jak bych měl postupovat?**

Z vámi poskytnutých informací vyplývá, že spíše šlo o neformální kontrolu ze strany policie a stavebního úřadu. Z dotazu tedy vyplývá, že policie byla v řízení o vydání stavebního povolení přizvána jako dotčený orgán, a proto se nyní účastnila vámi uvedené kontroly. Pokud máte platně vydané stavební povolení, ve kterém Policie ČR jako dotčený orgán vyslovila souhlasné stanovisko s vybudováním veřejně přístupné účelové komunikace a toto stanovisko původně neobsahovalo speciální konkrétní požadavky na účelovou komunikaci, nemůže Policie ČR toto stanovisko následně jakkoli měnit. Současně nelze dále rozšiřovat a vznášet nové požadavky, které nebyly obsažené v původním stavebním povolení, tímto způsobem nemůže zasahovat do již vydaného stavebního povolení ani stavební úřad. Jedinou výjimkou by bylo, pokud byste požádal o změnu stavby před jejím dokončením. V takovém případě by stavební úřad znovu projednával žádost i s dotčenými orgány, tedy s Policií ČR. K tomuto však nemůže dojít, pokud byste o změnu nepožádal.

V rámci řízení o vydání kolaudačního souhlasu může být Policie ČR jako dotčený orgán pozvána k účasti na kontrolní prohlídce stavby a při této prohlídce může podat námitky, že jsou dány závady bránící jejímu bezpečnému užívání nebo, že nejsou naplněny podmínky stanovené v § 119 odst. 2 Stavebního zákona (tedy, že stavba nebyla provedena v souladu s povolením stavby a dokumentací, nebo ověřenou projektovou dokumentací, v souladu se stanovisky nebo závaznými stanovisky, popřípadě



rozhodnutími dotčených orgánů, byla-li vydána podle zvláštních právních předpisů, a zda jsou dodrženy obecné požadavky na výstavbu. Dále, že skutečné provedení stavby nebo její užívání nebude ohrožovat život a veřejné zdraví, život nebo zdraví zvířat, bezpečnost anebo životní prostředí).

V případě, že Policie ČR bude přizvána ke kontrolní prohlídce stavby a budou z její strany vzneseny námitky, má stavební úřad dvě možnosti, jak se zachovat. Každopádně námitky Policie ČR musí být věcné a odůvodněné a nelze pouze namítnout, že s vydáním stavebního povolení tento dotčený orgán nesouhlasí.

Zprvu, stavební úřad může kolaudační souhlas vydat a s námitkami dotčeného orgánu (Policie ČR) se vypořádat. Tato varianta by pro vás byla případně ideální možností, jelikož by se za vás stavební úřad „postavil“ a nesouhlasil by s požadavky Policie.

Druhou variantou by bylo, že by vás stavební úřad jako stavebníka vyzval k odstranění závad, přičemž k tomu-

to odstranění by stanovil určitou lhůtu (tato výzva stavebního úřadu může být i jen ústní v rámci kontrolní prohlídky, pak by v případě nesplnění vyzval stavební úřad stavebníka ještě jednou písemně). V případě, že by z vaší strany nebyly závady odstraněny ani v dodatečné lhůtě stanovené v písemné výzvě, tak by stavební úřad kolaudační souhlas nevydal a užívání stavby by zakázal. Proti takovému rozhodnutí o zákazu užívání stavby byste se pak mohl odvolat k nadřízenému správnímu orgánu, tedy k pří-

slušnému krajskému stavebnímu úřadu.

Pokud byste přeci jen veškeré dodatečné požadavky stavebního úřadu splnil a vytknuté nedostatky odstranil, měl by stavební úřad kolaudační souhlas vydat. Nutno ještě jednou uvést, že o vydání a nevydání kolaudačního souhlasu rozhoduje stavební úřad a nikoli dotčené orgány.

Ohledně dalšího postupu lze v prvé řadě doporučit sjednání schůzky se zástupci stavebního úřadu a pokusit se vyjasnit si vzájemné nesrovnalosti a případně orgán policie upozornit, že v závazném stanovisku žádné specifické požadavky na vybudování cesty vzneseny nebyly. Tento postup je pro vás vhodný především z důvodu, že se procesně bránit můžete až vůči zákazu užívání stavby, tedy až v okamžiku, kdy pro vás situace nebude příznivá. Z tohoto důvodu lze doporučit projednání těchto požadavků ještě před tím než by k takovému zakazu mohlo dojít. ×

Mgr. Jan Kec,
Mgr. Jiří Bárta LL.M.
bpv BRAUN PARTNERS