

PORADNA

● ***Naše společnost tento rok investovala do rozšíření výroby. S tím souvisí také výstavba nové výrobní haly, kterou financujeme prostřednictvím bankovního úvěru. Pozemek, určený pro její výstavbu, je v majetku naší společnosti. Problémem ale je, že jeden z majitelů sousedících pozemků s výstavbou haly nesouhlasí, což se projevilo také v délce územního řízení. Jelikož je uvolnění značné části úvěru vázáno na předložení kolaudačního souhlasu bance, obávám se, aby sused svým počináním vydání souhlasu „nesabotoval“. Jaký je postup vydání kolaudačního souhlasu a možnosti jeho napadení?***

Předložení kolaudačního souhlasu bance jako nutná podmínka pro uvolnění (zbývající) části úvěrových prostředků je v dnešní době již standardním nástrojem, kterým si banky zajišťují, aby investor zrealizoval projekt až do jeho závěrečného stádia. Samotné vydání kolaudačního souhlasu ale automaticky neznamená garanci, že bude možné stavbu v budoucnu nerušeně užívat. V souvislosti s právní povahou kolaudačního souhlasu totiž existuje několik specifik, které je potřeba mít na paměti.

Úvodem je na místě připomenout, že podle stavebního zákona č. 183/2006 lze stavbu užívat buď na základě (i) kolaudačního souhlasu, nebo na základě (ii) oznámení stavebnímu úřadu. Oba tyto instituty byly do českého právního řádu zavedeny stávajícím stavebním zákonem a nahradily historicky zaužívaný institut kolaudačního rozhodnutí. V dalším se budeme věnovat právě procesu vydávání kolaudačního souhlasu a možnostem jeho „napadení“.

Stavební zákon ve svém ustanovení § 122 stanoví, že k užívání staveb, u kterých vlastnosti nemohou jejich budoucí uživatelé ovlivnit, se vyžaduje kolaudační souhlas. Kromě této obecné definice obsahuje zákon také příkladný výčet staveb vyžadujících pro své užívání vydání kolaudačního souhlasu. Jsou to např. nemocnice, školy, nájemní bytové domy, stavby pro shromažďování většího počtu osob, dopravní stavby a stavby občanské infrastruktury, dále stavby pro ubytování odsouzených a obviněných, jakož i stavby, u kterých byl nařízen (z podnětu stavebníka nebo na základě uvážení stavebního úřadu) zkušební provoz, a kromě výše uvedeného také stavby pro obchod a průmysl, pod které lze právě vámi budovanou výrobní halu pořadit.

Kolaudační souhlas vydává příslušný stavební úřad na základě formulářové žádosti stavebníka. Nejpozději do 15 dní po obdržení žádosti musí stavební úřad stanovit termín závěrečné kontrolní prohlídky stavby, která je podmínkou pro vydání kolaudačního souhlasu. Do roku 2013 v zákoně absentovalo jakékoliv časové určení, které by stavebnímu úřadu vymezilo nejzazší termín pro konání této prohlídky. To s sebou pro investory neslo nejistotu ohledně stanovení termínu vydání kolaudačního souhlasu a následné komplikace při re/financování nákladů bankou.

Novela stavebního zákona však počínaje od 1. ledna 2013 tento legislativní lapsus odstranila. Nově tak má stavební úřad ze zákona povinnost vykonat prohlídku do 60 dnů od obdržení žádosti o vydání kolaudačního souhlasu. Jestliže stavební úřad shledá na základě závěrečné kontrolní prohlídky, že je stavba postavena v souladu se stavebním povolením a ověřenou stavební dokumentací, vydá do 15 dnů ode dne provedení závěrečné kontrolní prohlídky kolaudační souhlas. V praxi se ale může stát, že stavební úřad tuto lhůtu nedodrží.

V takovém případě má stavebník možnost podat stížnost na nečinnost správního orgánu podle ustanovení § 175 správního řádu a domáhat se vydání souhlasu. Je ale potřebné akcentovat, že i po marném uplynutí této 15denní lhůty není možné začít s užíváním stavby dřív, než bude kolaudační souhlas příslušným úřadem (i opožděně) vydán. V opačném případě by se vaše společnost vystavila riziku spáchání správního deliktu dle stavebního zákona.

I po více než šesti letech od účinnosti stávajícího stavebního zákona se lze setkat s jakýmsi historickým názorovým reziduem, že vůči kolaudačnímu souhlasu se lze odvolat stejně tak, jako tomu bylo u kolaudačního rozhodnutí. Tyto správní akty je ale potřeba důrazně odlišovat. Kolaudační souhlas totiž není na rozdíl od kolaudačního rozhodnutí správním rozhodnutím, tudíž odvolání vůči němu není možné. Kolaudační souhlas tak v zájmu zjednodušení administrativního postupu povolování staveb představuje jen jakési potvrzení, resp. osvědčení stavebního úřadu o tom, že zkolaudovaná stavba byla postavena v souladu se stavebním povolením a ověřenou stavební dokumentací. Právě skutečnost, že proti kolaudačnímu souhlasu nelze podat odvolání, pozitivně přispívá k urychlení

celého procesu povolení užívání stavby, což jistě ocení nejen velcí investoři.

Zákon ovšem pamatuje na právní ochranu před protizákonně vydaným kolaudačním souhlasem a připouští možnost podrobit jej mimořádnému oprávněnému prostředku v podobě přezkumného řízení. Přezkum kolaudačního souhlasu zahájí z moci úřední (nebo i na základě podnětu) stavební úřad nadřízený stavebnímu úřadu, který kolaudační souhlas vydal, jestliže získá nebo disponuje informacemi, na základě kterých lze mít důvodné pochybnosti o tom, že napadený kolaudační souhlas byl vydán v souladu se zákonem. Je ovšem nutné mít na paměti, že podáním podnětu se neruší ani nepozastavují účinky kolaudačního souhlasu a stavbu je možné i nadále užívat. Je jen na nadřízeném stavebním úřadu, jestli vyhodnotí podnět jako oprávněný a zahájí přezkumné řízení, nebo vyhodnotí podnět jako irelevantní. Příslušný stavební úřad smí ovšem zahájit přezkumné řízení nejpozději do jednoho roku od okamžiku, kdy byl souhlas doručen stavebníkovi, přičemž rozhodnutí v přezkumném řízení může být vydáno nejpozději do 15 měsíců od tohoto doručení.

Ovšem i v případě zjištění nezákonnosti kolaudačního souhlasu nemusí nutně dojít ke zrušení souhlasu. Jestliže by nezákonnost například vznikla vadným postupem stavebního úřadu, je stavební úřad primárně povinen šetřit práva nabytá v dobré víře, tedy i práva stavebníka. V případě, že by stavební úřad došel po zahájení přezkumného řízení k závěru, že ačkoli rozhodnutí bylo vydáno v rozporu s právním předpisem, byla by újma, která by jeho zrušením nebo změnou vznikla některému z účastníků, který nabyl práva z rozhodnutí v dobré víře, ve zjevném nepoměru k újmě, která vznikla jinému účastníkovi nebo veřejnému zájmu, přezkumné řízení zastaví.

Pro úplnost jenom dodejme, že kromě výše uvedeného mimořádného oprávněného prostředku je ochrana práv třetích osob zaručena i soudní cestou, a to prostřednictvím žaloby na ochranu před nezákonným zásahem, pokynem nebo donucením správního orgánu, podanou u správního soudu. K jejímu podání je oprávněn každý, kdo tvrdí, že byl krácen na svých právech nezákonným zásahem správního orgánu. Podmínkou jejího podání je ovšem využití všech právních prostředků ochrany, včetně podnětu. ×

Mgr. Michal Fógel,
advokátní koncipient
Mgr. Jiří Bárta, LL.M.
advokát, partner
bvp Braun Partners