

# Stavební právo

## Kolaudace a užívání staveb

- Pojmem kolaudace můžeme obecně označit jako uvádění staveb do užívání, bez ohledu na formu jakou bude stavba uvedena do užívání.
- Užívat lze pouze stavbu dokončenou, popřípadě část stavby schopnou samostatného užívání. Stavbu dokončenou je možné užívat buďto bez jakéhokoliv posouzení stavebního úřadu nebo na základě autoritativního ověření stavebním úřadem, a to na základě kolaudačního souhlasu nebo na základě kolaudačního rozhodnutí.
- Ustanovení § 119 stavebního zákona vymezuje stavby, které vyžadují ke svému užívání schválení ze strany stavebního úřadu. Stavby nesplňující podmínky daného ustanovení může stavebník užívat bez administrativního schválení ze strany stavebního úřadu. Tyto stavby vůbec nepodléhají kolaudaci, a tudíž je může stavebník začít užívat po dokončení.
- Stavby, které podléhají administrativnímu schválení uvedení do provozu, nebo-li kolaudaci, je možné užívat pouze na základě kolaudačního souhlasu (§ 122 stavebního zákona). Kolaudační souhlas se nevydává ve správním řízení a není správním rozhodnutím, nelze se proti němu odvolat. Lze jej přezkoumat v přezkumném řízení. Postup obdobný jako u vydávání územního souhlasu, souhlasu s ohlášenou stavbou. Pokud je potřeba stanovit podmínky pro užívání, stavební úřad vydá usnesení, kterým postup překlopí do správního řízení (kolaudační řízení dle § 122a stavebního zákona).
- Stavby nedokončené, u kterých je možné užívat určitou ucelenou část, aniž by byly ohroženy životy a zdraví jejich uživatelů, je možné užívat na základě rozhodnutí stavebního úřadu o povolení předčasného užívání. (§123)
- Jedna z možností jak ověřit funkčnost dokončené stavby a její vlastnosti uvedené v dokumentaci či projektové dokumentaci je nařízení nebo povolení zkušebního provozu. Zkušební provoz stavební úřad povolí na odůvodněnou žádost stavebníka nebo nařídí na základě požadavku dotčeného orgánu nebo v jiném odůvodněném případě. Zkušební provoz by měl být povolen či nařízen pouze na dobu nezbytně nutnou k ověření vlastností stavby a k provedení stanovených zkoušek a měření. (§ 124)
- Vlastník stavby je povinen uchovávat po celou dobu trvání stavby ověřenou dokumentaci odpovídající jejímu skutečnému provedení podle vydaných povolení či souhlasů stavebního úřadu. V případech, kdy dokumentace stavby nebyla v minulosti vůbec pořizena, nedochovala se nebo není v náležitém stavu, je vlastník stavby povinen pořídit dokumentaci skutečného provedení stavby.
- Pokud nastane situace, že se ke stavbě nedochovaly žádné doklady, ze kterých by bylo možné zjistit účel, ke kterému byla stavba postavena, platí, že stavba

je určena k účelu, pro který je svým stavebně technickým uspořádáním vybavena.