



## PRINCIPY KOLAUDOVÁNÍ STAVEB POVOLENÝCH PODLE ZÁKONA Č. 183/2006 Sb. a ZÁKONA Č. 50/1976 Sb.

Z ustanovení § 230 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „nový stavební zákon“), vyplývá, že jednoduché stavby uvedené v odstavci 1 písm. a) až c) a odstavci 2 písm. d) přílohy č. 2 k tomuto zákonu, stavby vyhrazené a stavby ostatní vyžadují vydání kolaudačního rozhodnutí.

Vzhledem k tomu, že nový stavební zákon neobsahuje k problematice kolaudování jednotlivých druhů staveb žádné přechodné ustanovení, pak lze dovodit, že v případě uvedených druhů staveb povolených nejen podle nového stavebního zákona, ale i podle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění do 31.12.2023 (dále jen „zákon č. 183/2006 Sb.“), a podle zákona č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon č. 50/1976 Sb.“), musí být vydáno kolaudační rozhodnutí.

Pokud u staveb povolených podle zákona č. 183/2006 Sb. nebylo požádáno o vydání kolaudačního souhlasu nebo u staveb povolených podle zákona č. 50/1976 Sb. o vydání kolaudačního rozhodnutí před účinností nového stavebního zákona, bude se nově vydávat kolaudační rozhodnutí, pokud podle nového stavebního zákona vydání kolaudačního rozhodnutí daná stavba podléhá. Uvedené platí i pro stavby povolené podle zákona č. 183/2006 Sb., které nevyžadovaly vydání kolaudačního souhlasu, pokud stavebník před účinností nového stavebního zákona neohlásil stavebnímu úřadu dokončení stavby ve smyslu § 152 odst. 5 zákona č. 183/2006 Sb.

### Přechodná ustanovení

V případě, že byla žádost o vydání kolaudačního souhlasu podle zákona č. 183/2006 Sb. nebo kolaudačního rozhodnutí podle zákona č. 50/1976 Sb. podána do 30.6.2024, bude ve smyslu ustanovení § 330 odst. 1 nového stavebního zákona vyřizována podle zákona č. 183/2006 Sb., resp. podle zákona č. 50/1976 Sb., avšak příslušným k vydání kolaudačního souhlasu bude ve smyslu ustanovení § 330 odst. 3 nového stavebního zákona ten stavební úřad, který se stal příslušným podle nového stavebního zákona. V takovém případě stavební úřad, který obdržel žádost o vydání kolaudačního souhlasu nebo kolaudačního rozhodnutí a není příslušný podle nového stavebního zákona, předá žádost o vydání kolaudačního souhlasu i s celým spisem týkajícím se dané stavby nově příslušnému stavebnímu úřadu, který daný postup dle zákona č. 183/2006 Sb. nebo zákona č. 50/1976 Sb. dokončí.

Pokud žádost o vydání kolaudačního souhlasu, případně o vydání kolaudačního rozhodnutí byla podána po 1.7.2024, pak takovou žádost stavební úřad neprojednává a neformálním způsobem upozorní stavebníka na nutnost podat žádost o vydání kolaudačního rozhodnutí podle nového stavebního zákona. V případě, že předmětem žádosti o vydání kolaudačního

souhlasu nebo kolaudačního rozhodnutí byla stavba, která dle nového stavebního zákona vydání kolaudačního rozhodnutí nevyžaduje, stavební úřad na tuto skutečnost stavebníka upozorní s tím, že stavebník je povinen ve smyslu § 230 odst. 3 nového stavebního zákona pouze oznámit stavebnímu úřadu dokončení stavby.

Bude-li u stavby povolené podle zákona č. 183/2006 Sb. nebo podle zákona č. 50/1976 Sb. podána žádost o vydání kolaudačního rozhodnutí podle nového stavebního zákona, pak kolaudační řízení v souladu s § 330 odst. 4 nového stavebního zákona provede stavební úřad, na který přešla působnost k povolení záměru podle tohoto zákona. Výjimku z tohoto pravidla představují stavby související s vyhrazenou stavbou uvedenou v příloze č. 3 k novému stavebnímu zákonu, u nichž kolaudační řízení provede stavební úřad, který stavbu povolil.

Podle § 330 odst. 10 nového stavebního zákona se kolaudační souhlas považuje za kolaudační rozhodnutí podle nového stavebního zákona.

## **Specifika související s kolaudováním staveb povolených podle zákona č. 183/2006 Sb. a zákona č. 50/1976 Sb.**

### **Žádost o kolaudační rozhodnutí**

Žádost o kolaudační rozhodnutí podle nového stavebního zákona musí být podána na stanoveném formuláři, tj. na formuláři, který je stanoven v příloze č. 10 vyhlášky č. 149/2024 Sb., o provedení některých ustanovení stavebního zákona. Žádost se podává prostřednictvím portálu stavebníka nebo v listinné podobě. Pokud je žádost podána na stavební úřad v listinné podobě, musí ji stavební úřad vložit do evidence stavebních postupů. Stavební úřad provede kolaudační řízení a vydá rozhodnutí v ISSŘ. Veškeré dokumenty, které byly předmětem povolení podle zákona č. 183/2006 Sb., zůstanou v listinné podobě, v důsledku čehož vznikne hybridní spis.

### **Dokumentace k žádosti o vydání kolaudačního rozhodnutí**

Ustanovení § 232 odst. 2 písm. a) nového stavebního zákona stanoví, že součástí žádosti o vydání kolaudačního rozhodnutí je dokumentace pro povolení stavby s vyznačením odchylek, došlo-li k nepodstatné odchylce oproti ověřené projektové dokumentaci.

Z uvedeného vyplývá, že pokud nedošlo k nepodstatným odchylkám od ověřené projektové dokumentace, pak dokumentace pro povolení stavby s jejich vyznačením není povinnou součástí žádosti o vydání kolaudačního rozhodnutí dle § 232 nového stavebního zákona a k žádosti se nepřikládá.

V souladu s § 224 odst. 3 nového stavebního zákona se nepodstatnými odchylkami od ověřené projektové dokumentace rozumí odchylky, při kterých se nemění půdorysný ani výškový rozsah stavby, nezasahuje do nosných konstrukcí stavby, nemění se způsob užívání stavby a nedochází k ovlivnění požární bezpečnosti. Nepodstatné odchylky se nepovažují za změnu stavby a projednávají se v kolaudačním řízení.

### **Průkaz energetické náročnosti budovy (PENB)**

Nový stavební zákon v ustanovení § 160 odst. 2 písm. h) ukládá stavebníkovi v případě stavby, zařízení nebo terénní úpravy podléhající povolení podle nového stavebního zákona při výstavbě, nejpozději k žádosti o vydání kolaudačního rozhodnutí, pokud jiný právní předpis

nestanoví jinak, opatřit průkaz energetické náročnosti budovy, je-li vyžadován jiným právním předpisem. Nový stavební zákon dále v § 232 odst. 2 písm. h) stanoví, že průkaz energetické náročnosti, je-li vyžadován jiným právním předpisem, je součástí žádosti o vydání kolaudačního rozhodnutí.

"Jiným právním předpisem" se v obou výše uvedených ustanoveních rozumí zákon č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o hospodaření energií“) a jeho prováděcí předpisy.

Dle přechodného ustanovení v § 330 odst. 1 nového stavebního zákona se řízení a postupy, zahájené přede dnem nabytí účinnosti nového stavebního zákona, dokončí podle dosavadních právních předpisů. Citované pravidlo se uplatní i pro postup doložení plnění požadavků na energetickou náročnost budovy průkazem energetické náročnosti budov (dále jen „průkaz“).

Pokud byla stavba povolena podle stavebního zákona č. 183/2006 Sb., a stavebník doložil splnění požadavků na energetickou náročnost budovy již při povolení stavby v souladu se zákonem o hospodaření energií, a to prostřednictvím průkazu a v zákonných případech i závazným stanoviskem Státní energetické inspekce jako dotčeného orgánu dle § 13 odst. 1, není potřeba po stavebníkovi požadovat předložení tohoto průkazu znovu v rámci kolaudačního řízení.

Z tohoto důvodu stavby povolené podle zákona č. 183/2006 Sb. se budou pro účely zákona o hospodaření energií i v rámci kolaudačního řízení posuzovat podle zákona č. 183/2006 Sb. a stavebník již nebude muset znovu předkládat průkaz a vyjádření dotčeného orgánu k tomuto průkazu. To platí pouze v případech, kdy při provádění stavby nedošlo k žádné změně s dopadem na energetickou náročnost. Pokud došlo k takové změně, je stavebník povinen postupovat podle přechodných ustanovení zákona o hospodaření energií a zajistit si nový průkaz a vyjádření Státní energetické inspekce.