

Odpověď zpracovaná podle právního stavu ke dni
3. července 2025

Vždy aktuální
odpověď



Související ustanovení právních předpisů

§ 230 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon

§ 231 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon

§ 235 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon

§ 122 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)

Dotaz

Jakou formou lze podle nového stavebního zákona kolaudovat stavby? Slyšel jsem, že již nebude možné vydávat kolaudační souhlasy, jak tedy postupovat a kdo bude účastníkem kolaudačního řízení?

Odpověď

Zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „nový stavební zákon“), přináší podstatnou redukci aktů, které jsou stavební úřad oprávněny vydávat. Jednak se jedná o redukci aktů, jimiž se stavby umísťují a povolují (např. zrušení územního souhlasu, společného souhlasu, ohlášení, atd.), jednak jde o redukci aktů, kterými se stavby dávají do trvalého užívání (právě o zrušení kolaudačního souhlasu).

Podle nového stavebního zákona lze tedy stavbu dát do trvalého užívání pouze na základě kolaudačního rozhodnutí. Kolaudační souhlas tak, jak jej dnes upravuje zejména ust. § 122 stavebního zákona č. 183/2006 Sb., již nový stavební zákon neupravuje a nebude možné jej na základě nového stavebního zákona vydávat.

V této souvislosti je vhodné poznamenat, že – byť praxe stavebních úřadů někdy byla odlišná a nesprávná – kolaudační souhlas v rámci své „výrokové části“ jako úkon podle části čtvrté správního řádu nemohl nikdy obsahovat podmínky. Vydával-li stavební úřad kolaudační souhlas, nemohl tzv. zkolaudovat „s podmínkami“. V případech, kdy stavební úřad chtěl stanovit podmínky, musel usnesením rozhodnout o provedení kolaudačního řízení. Toto celý postup při uvedení stavby do užívání příliš nezjednodušovalo.

Nový stavební zákon upravuje kolaudační řízení v ust. § 230 a násl. nového stavebního zákona. Je vhodné upozornit na to, že obsahové náležitosti kolaudačního rozhodnutí stanovuje kromě ust. § 235 nového stavebního zákona též ust. § 197 odst. 1 a odst. 2 a správní řád jako obecný právní předpis.

Co se týče účastníků kolaudačního řízení, byl zvolen stávající „minimalistický“ okruh. Dle ust. § 231 nového stavebního zákona se jedná o pouze o stavebníka a vlastníka stavby. Vlastník pozemku, na němž je stavba umístěna, tedy není účastníkem kolaudačního řízení, byť dosavadní stavební zákon č. 183/2006 Sb. např. v období od 1. 1. 2018 do 31. 12. 2020 tak stanovil. Nicméně nový stavební zákon za účelem zjednodušení postupu, kdy vlastník pozemku bude účastníkem řízení o povolení záměru, již s vlastníkem pozemku jako účastníkem řízení nepočítá.

Za těchto okolností lze předpokládat, že vedení kolaudačního řízení, jehož okruh účastníků je stanoven taxativně, nebude o poznání problematičtější než vydání kolaudačního souhlasu dle dosavadní právní úpravy.

Závěrem pro úplnost dodáváme, že účelem služeb právní poradny je poskytnutí základních informací ohledně jednotlivých dotazovaných případů tak, aby tazatel získal přehled o svých právech, povinnostech a možnostech dalšího postupu. Výše uvedené vyjádření tedy nemůže v žádném případě nahradit poskytnutí plnohodnotných právních služeb poskytovaných advokátní kanceláří v rámci standardního výkonu advokacie, neboť jeho účelem

není vyřešení konkrétního právního případu, ale základní seznámení tazatele s jeho situací a případnými možnostmi, které mu právo nabízí k řešení jeho postavení.

Rovněž upozorňujeme, že výše uvedený právní názor není právně závazný, neboť k závaznému výkladu právních předpisů jsou v konkrétních případech oprávněny pouze příslušné soudy.

Děkujeme za Váš dotaz. Více informací o službách právní poradny naleznete na internetových stránkách <https://www.poradnaproobce.cz>. Pokud jste s naší prací spokojeni, informujte o možnostech právní poradny také své kolegy.



Děkuji za Váš dotaz. Pokud budete potřebovat další právní radu, neváhejte se na mě obrátit.

JUDr. Jan Brož PhD.

Jan Brož

JUDr. Jan Brož PhD.
advokát

KVB advokátní kancelář s.r.o.
jan.broz@akkvb.cz

O odbornost a správnost odpovědí pečuje KVB
advokátní kancelář s.r.o.



Poskytujeme komplexní právní servis městským a obecním úřadům, včetně individuálního právního poradenství voleným představitelům územních samosprávných celků. Zajišťujeme právní zázemí pro územní samosprávné celky při výkonu samostatné i přenesené působnosti. Díky současným technickým prostředkům jsme schopni zajistit okamžitý právní servis po celém území České republiky.

Podrobné informace o námi poskytovaných službách, právním týmu a našich referencích naleznete na internetových stránkách www.akkvb.cz.

Kontaktovat nás můžete i telefonicky na čísle 226 259 401 nebo e-mailem na adresu pravnik@akkvb.cz.

Byli jste spokojeni s odpovědí? Využijte možnosti Poradny pro obce v plné šíři a pořídte si

BALÍČEK SLUŽEB ZÁKLAD

 12 měsíců

 11 osob

- neomezený přístup k více než 3 100 zpracovaným a neustále aktualizovaným právním radám
- neomezené pokládání individuálních právních písemných dotazů
- neomezené pokládání účetních písemných dotazů
- neomezený přístup ke všem vzorům automatických dokumentů
- neomezený přístup ke Sbírce zákonů v rámci Poradny pro obce
- zobrazování příslušných ustanovení právních předpisů u právních stanovisek
- vypracovaná právní stanoviska přiřazená k jednotlivým ustanovením právních předpisů
- již od 650 Kč bez DPH měsíčně. Více informací naleznete na www.poradnaproobce.cz/e-shop

Poradnu pro obce provozuje KVB advokátní kancelář s.r.o.