



Lesnická  
a dřevařská  
fakulta

Připravila: Ing. Jitka Čechová

Předmět: **PVC**

**Projektování výrobních celků**

2014

# INVESTIČNÍ PROCES

## UŽÍVÁNÍ STAVEB

**Kolaudace,  
Zkušební provoz**

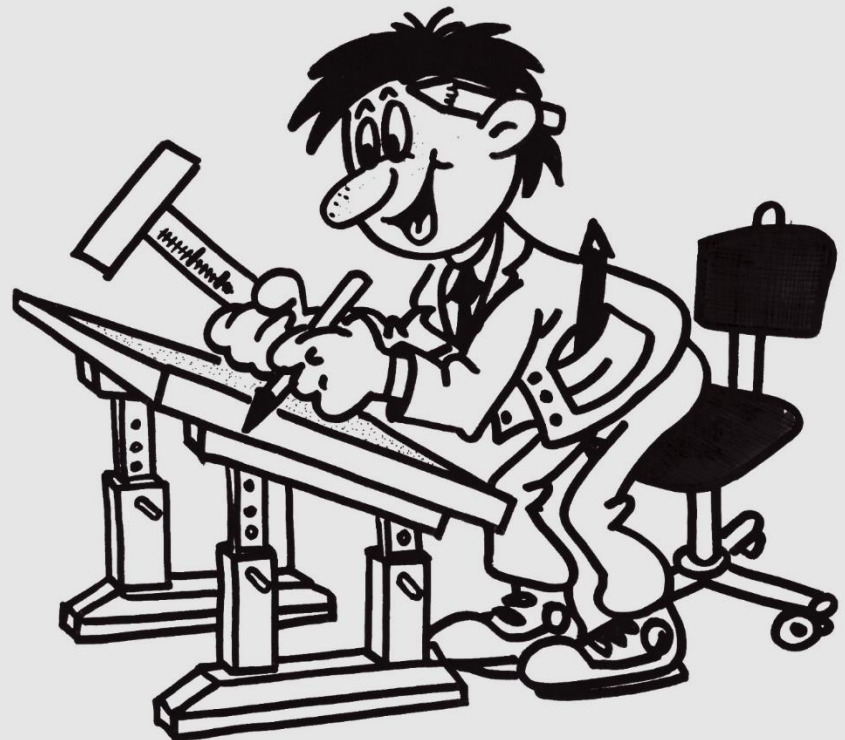
Mendelova  
univerzita  
v Brně



# UŽÍVÁNÍ DOKONČENÉ STAVBY

- NAKRESLI,
- ZÍSKEJ POVOLENÍ,
- POSTAV,
- ZKOLAUDUJ
- A TEPRVE POTOM  
MŮŽEŠ OBJEKT

**UŽÍVAT!**



# UŽÍVÁNÍ DOKONČENÉ STAVBY

- 1) DOKONČENOU STAVBU, POPŘÍPADĚ ČÁST STAVBY SCHOPNOU SAMOSTATNÉHO UŽÍVÁNÍ**, uvedenou v § 103 odst. 1 písm. e) bodech 4 až 8, nebo stavbu, popřípadě část stavby schopnou samostatného užívání, pokud vyžadovala stavební povolení nebo ohlášení stavebnímu úřadu podle § 104 odst. 1 písm. a) až d) a k), nebo stavby ohlašované podle zvláštního právního předpisu (vodní zákon) anebo byla prováděna na podkladě veřejnoprávní smlouvy podle § 116 nebo certifikátu autorizovaného inspektora podle § 117, byla dokončována podle opakovaného stavebního povolení nebo dodatečného povolení stavby podle § 129, **lze užívat na základě oznámení stavebnímu úřadu (§ 120) nebo kolaudačního souhlasu.**

§ 119, odst. (1) – SZ, stav k roku 2014

Stavebník zajistí, aby byly před započítáním užívání stavby provedeny a vyhodnoceny zkoušky a měření předepsané zvláštními právními předpisy.

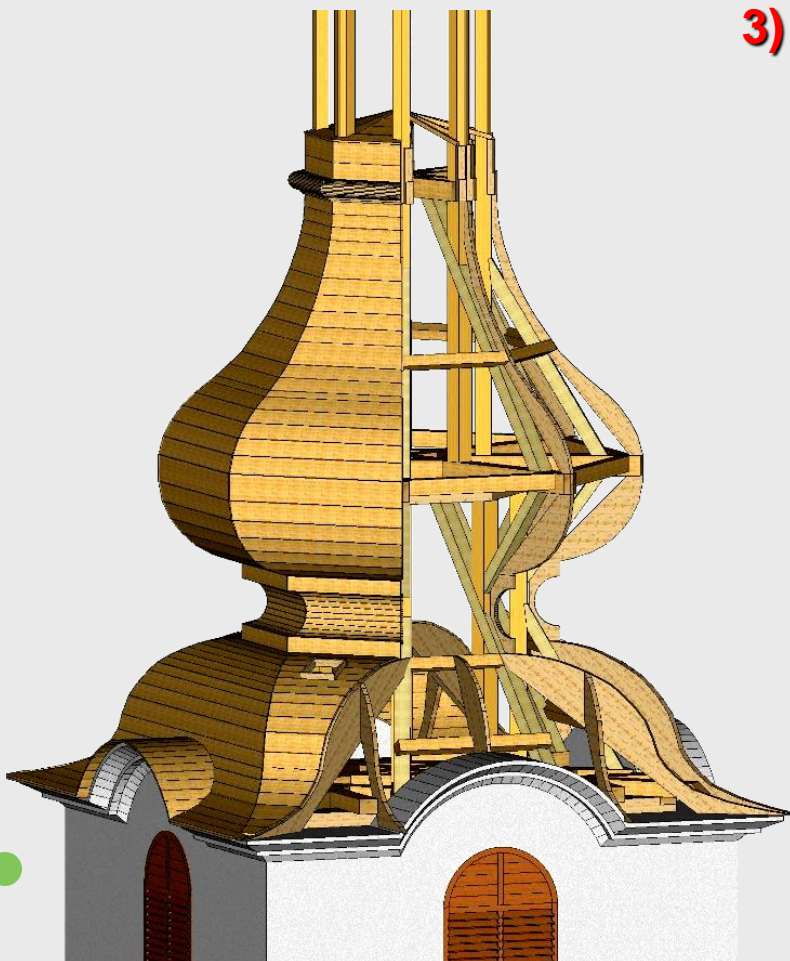
# UŽÍVÁNÍ DOKONČENÉ STAVBY

**2) STAVEBNÍ ÚŘAD PŘI UVÁDĚNÍ STAVBY DO UŽÍVÁNÍ ZKOUMÁ**, zda stavba byla **provedena v souladu s rozhodnutím o umístění** nebo jiným úkonem nahrazujícím územní rozhodnutí a **povolením stavby a dokumentací**, nebo **ověřenou PD, 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 zkoumá, zda skutečné provedení stavby nebo její užívání **nebude ohrožovat život a veřejné zdraví, život nebo zdraví zvířat, bezpečnost anebo životní prostředí**.

**§ 119, odst. (2) – SZ, stav k roku 2014**

# UŽÍVÁNÍ DOKONČENÉ STAVBY



- 3) Dojde-li během provádění stavby ke změně českých technických norem nebo jiných technických předpisů, podle nichž byla zpracována dokumentace nebo projektová dokumentace, **POSUZUJE SE STAVBA** podle technických norem nebo jiných technických předpisů, **které platily v době**, kdy byla dokumentace nebo projektová dokumentace zpracována.

*Vélim, DP 2010*

**§ 119, odst. (3) – SZ, stav k roku 2014**

# Oznámení záměru o užívání dokončené stavby - § 120

- 1) Stavebník je povinen oznámit** stavebnímu úřadu **záměr započít s užíváním stavby nejméně 30 dnů předem**, nejde-li o stavbu uvedenou v § 122.

V oznámení stavebník uvede označení stavby, údaje o umístění a povolení stavby, předpokládaný termín dokončení stavby a zahájení jejího užívání.

**S užíváním stavby pro účel, k němuž byla stavba povolena, může být započato následující den po kontrolní prohlídce stavby**, při které stavební úřad do protokolu zaznamená ověření splnění podmínek podle § 119 odst. 2, nebo pokud do 30 dnů od oznámení stavební úřad rozhodnutím, které je prvním úkonem v řízení, užívání stavby nezakáže.

**§ 120, odst. (1) – SZ, stav k roku 2014**

## Oznámení záměru o užívání dokončené stavby - § 120

**2) STAVEBNÍ ÚŘAD UŽÍVÁNÍ STAVBY ZAKÁŽE**, jestliže na základě závěrečné kontrolní prohlídky zjistí, **že nejsou splněny podmínky** podle § 119 odst. 2.

**Obdobně postupuje stavební úřad u stavby provedené v rozporu se stavebním povolením či ohlášením** nebo užívané bez předchozího oznámení. Odvolání proti rozhodnutí o zákazu užívání stavby nemá odkladný účinek.

**3) Účastníkem řízení** podle odst. 2 je pouze **STAVEBNÍK**. Pokud změnu stavby prováděla jako stavebník jiná osoba na základě dohody s vlastníkem, je účastníkem řízení též vlastník stavby

**§ 120, odst. (2,3) – SZ, stav k roku 2014**

# KOLAUDAČNÍ SOUHLAS - § 122

- 1) Stavba, **JEJÍŽ VLASTNOSTI NEMOHOU BUDOUCÍ UŽIVATELÉ OVLIVNIT**, například nemocnice, škola, nájemní bytový dům, stavba pro obchod a průmysl, stavba pro shromažďování většího počtu osob, stavba dopravní a občanské infrastruktury, stavba pro ubytování odsouzených a obviněných, dále stavba, u které bylo stanoveno provedení zkušebního provozu, a změna stavby, která je kulturní památkou, **MŮŽE BÝT UŽÍVÁNA POUZE NA ZÁKLADĚ KOLAUDAČNÍHO SOUHLASU**.  
**Souhlas vydává na žádost stavebníka příslušný stavební úřad.** Stavebník v žádosti uvede identifikační údaje o stavbě a předpokládaný termín jejího dokončení.



# KOLAUDAČNÍ SOUHLAS - § 122

**2) Stavební úřad DO 15 DNŮ ODE DNE DORUČENÍ** žádosti stavebníka stanoví **termín provedení závěrečné kontrolní prohlídky stavby** a současně uvede, které doklady při ní stavebník předloží.

**Závěrečná kontrolní prohlídka stavby musí být vykonána do 60 dnů ode dne doručení žádosti o vydání kolaudačního souhlasu.**

**§ 122, odst. (2) – SZ, stav k roku 2014**



# KOLAUDAČNÍ SOUHLAS - § 122

- 3) Při **ZÁVĚREČNÉ KONTROLNÍ PROHLÍDCE** stavební úřad zkoumá splnění podmínek podle § 119 odst. 2. Jestliže stavební úřad **NEZJISTÍ závady bránící bezpečnému užívání stavby nebo rozpor** s podmínkami § 119 odst. 2, **vydá do 15 dnů** ode dne provedení závěrečné kontrolní prohlídky **KOLAUDAČNÍ SOUHLAS**, který je dokladem o povoleném účelu užívání stavby. Na vydávání kolaudačního souhlasu se nevztahují části druhá a třetí správního řádu. **Souhlas lze přezkoumat v přezkumném řízení**, které lze zahájit do 1 roku ode dne, kdy souhlas nabyl právních účinků. Rozhodnutí ve věci v přezkumném řízení v prvním stupni nelze vydat po uplynutí 15 měsíců ode dne, kdy souhlas nabyl právních účinků.

**§ 122, odst. (3) – SZ, stav k roku 2014**

# KOLAUDAČNÍ SOUHLAS - § 122

- 4) Jsou-li na stavbě zjištěny **ZÁVADY BRÁNÍCÍ JEJÍMU BEZPEČNÉMU UŽÍVÁNÍ** nebo rozpor s podmínkami § 119 odst. 2, stavební úřad kolaudační souhlas nevydává a rozhodnutím, které je prvním úkonem v řízení, **UŽÍVÁNÍ STAVBY ZAKÁŽE**; Účastníkem řízení je stavebník, vlastník stavby, popřípadě budoucí uživatel stavby.

Odvolání proti rozhodnutí nemá odkladný účinek. Stavebník oznámí písemně odstranění nedostatků stavebnímu úřadu, který po ověření, že oznámení odpovídá skutečnosti, **vydá kolaudační souhlas do 15 dnů ode dne, kdy mu došlo oznámení stavebníka.**

# KOLAUDAČNÍ SOUHLAS - § 122

- 5) Stavebník může doložit žádost o vydání **kolaudačního souhlasu** podle odst. 1 též **ODBORNÝM POSUDKEM AUTORIZOVANÉHO INSPEKTORA**. **V takovém případě může stavební úřad upustit od závěrečné kontrolní prohlídky stavby a vydat kolaudační souhlas na základě tohoto posudku.**
- 6) Obsahové náležitosti žádosti o vydání kolaudačního souhlasu a náležitosti kolaudačního souhlasu, obsah a strukturu certifikátu stanoví prováděcí právní předpis.

**§ 122, odst. (5) – SZ, stav k roku 2014**

# PŘEDČASNÉ UŽÍVÁNÍ STAVBY

- 1) Stavební úřad může na žádost stavebníka vydat **časově omezené POVOLENÍ K PŘEDČASNÉMU UŽÍVÁNÍ STAVBY před jejím úplným dokončením**, pokud to **nemá** podstatný **vliv na užitelnost stavby, neohrozí to bezpečnost a zdraví osob nebo zvířat anebo životní prostředí**.

U stavby prováděné **DODAVATELSKY** stavebník k žádosti připojí **dohodu se zhotovitelem** stavby, obsahující jeho **SOUHLAS**, popřípadě sjednané podmínky předčasného užívání stavby;

U ostatních staveb navrhne stavebník podmínky předčasného užívání stavby v žádosti.

Účastníkem řízení je stavebník, zhotovitel stavby a vlastník stavby.

**§ 123, odst. (1) – SZ, stav k roku 2014**

# UŽÍVÁNÍ DOKONČENÉ STAVBY



Dvě hlavní "kajuty" s přílehlými terasami se nachází v rozdílných výškových úrovních spojené schodištěm.



[www.nalezeno.cz/](http://www.nalezeno.cz/)

# PŘEDČASNÉ UŽÍVÁNÍ STAVBY

- 2) **Stavebník k žádosti o předčasné užívání stavby doloží: závazná stanoviska**, popřípadě **stanoviska dotčených orgánů** a údaje určující **polohu definičního bodu stavby a adresního místa**. Pokud stavební úřad vydá povolení k předčasnému užívání stavby, stavební úřad postupuje obdobně podle § 121 odst. 2.
- 3) **Nejsou-li splněny podmínky** podle odstavce 1 pro povolení předčasného užívání stavby, **STAVEBNÍ ÚŘAD ŽÁDOST ZAMÍTNE**.
- 4) Po dokončení stavby se podle okolností postupuje podle § 122, popřípadě podle § 120 nebo 124.
- 5) Náležitosti žádosti o předčasné užívání stavby stanoví prováděcí právní předpis.

**§ 123, odst. (2-5) – SZ, stav k roku 2014**

# ZKUŠEBNÍ PROVOZ - § 124

**1) ZKUŠEBNÍM PROVOZEM STAVBY** se ověřuje **funkčnost a vlastnosti provedené stavby podle dokumentace či projektové dokumentace.**

Zkušební provoz stavební úřad **povolí** na **odůvodněnou žádost stavebníka nebo nařídí na základě požadavku dotčeného orgánu nebo v jiném odůvodněném případě.**

V rozhodnutí uvede zejména **dobu trvání** zkušebního provozu stavby, a je-li to nutné, **stanoví pro něj podmínky**, popřípadě **podmínky pro plynulý přechod zkušebního provozu do užívání stavby.**

**VYHODNOCENÍ VÝSLEDKŮ** zkušebního provozu stavebník připojí k žádosti o vydání **kolaudačního souhlasu.**



# ZKUŠEBNÍ PROVOZ - § 124

Pokračování odst. 1

**Zkušební provoz lze povolit** jen na základě **SOUHLASNÉHO ZÁVAZNÉHO STANOVISKA**, popřípadě rozhodnutí dotčeného orgánu.

Stavební úřad může též v případě nutnosti pro provedení zkušebního provozu uloženého podle § 115 odst. 2 stanovit novým rozhodnutím další podmínky.

Za doby trvání zkušebního provozu lze bez předchozího řízení vydat nové rozhodnutí o prodloužení doby trvání zkušebního provozu.

- 2) **Účastníkem řízení** podle odstavce 1 je **STAVEBNÍK** a **VLASTNÍK STAVBY**.

# Dokumentace skutečného provedení stavby - § 125

- 1) Vlastník stavby je povinen uchovávat po celou dobu trvání stavby ověřenou dokumentaci odpovídající jejímu skutečnému provedení podle vydaných povolení.**

V případech, kdy dokumentace stavby nebyla vůbec pořízena, nedochovala se nebo není v náležitém stavu, je vlastník stavby povinen pořídit dokumentaci skutečného provedení stavby.

**Při změně vlastnictví ke stavbě** odevzdá dosavadní vlastník dokumentaci **novému vlastníkovi stavby.**

**§ 125, odst. (1) – SZ, stav k roku 2014**

# Dokumentace skutečného provedení stavby - § 125, odst. (2,3) - SZ

- 2) **Nejsou-li zachovány doklady**, z nichž by bylo možné zjistit účel, pro který byla stavba povolena, **platí, že stavba je určena k účelu, pro který je svým stavebně technickým uspořádáním vybavena**. Jestliže vybavení stavby vyhovuje **několika účelům**, má se za to, že stavba je určena **k účelu, ke kterému se užívá bez závad**.
  
- 3) **Neplní-li vlastník stavby povinnost podle odstavce 1**, stavební úřad mu **nařídí**, aby pořídil **dokumentaci skutečného provedení stavby**. Pokud není nezbytná úplná dokumentace skutečného provedení stavby, uloží stavební úřad pouze pořízení **ZJEDNODUŠENÉ DOKUMENTACE (PASPORT STAVBY)**, pokud ji stavebník nepořídil sám.

# Dokumentace skutečného provedení stavby - § 125, odst. (4-6) - SZ

- 4) Není-li třeba dokumentaci pořízenou podle odst. 1 nebo 3 doplnit, změnit nebo jinak přepracovat, **stavební úřad ji ověří a po jednom ověřeném vyhotovení zašle vlastníkoví stavby** a obecnímu úřadu, v jehož správním obvodu se stavba nachází, není-li sám stavebním úřadem. To platí i pro dokumentaci skutečného provedení stavby předloženou stavebnímu úřadu spolu s oznámením o užívání stavby podle § 120 odst. 1, popřípadě se žádostí o vydání kolaudačního souhlasu.
- 5) Za **vlastníka stavby** podle odstavců 1, 3 a 4 se považuje **společenství vlastníků jednotek** podle zvláštního právního předpisu.
- 6) Rozsah a obsah dokumentace skutečného provedení stavby stanoví prováděcí právní předpis.

# ZMĚNA V UŽÍVÁNÍ STAVBY - § 126

- 1) Stavbu lze užívat jen k účelu vymezenému zejména v kolaudačním rozhodnutí, v oznámení o užívání stavby nebo v kolaudačním souhlasu.** Nevyžaduje-li stavba kolaudaci podle § 119 odst. 1, lze ji užívat jen k účelu vymezenému v povolení stavby.
- 2) Změna v účelu užívání stavby,** v jejím provozním zařízení, ve způsobu výroby nebo v jejím podstatném rozšíření a změna v činnosti, jejíž účinky by mohly ohrozit život a veřejné zdraví, život a zdraví zvířat, bezpečnost nebo životní prostředí, nebo změna doby trvání dočasné stavby, **je přípustná jen na základě souhlasu nebo povolení stavebního úřadu.** Ustanovení § 81 není dotčeno.

# ZMĚNA V UŽÍVÁNÍ STAVBY - § 126

- 3) **Změna v užívání stavby musí být v souladu** s ÚPD, s cíli a úkoly ÚP, s obecnými požadavky na výstavbu, s veřejnými zájmy chráněnými tímto zákonem a se zvláštními právními předpisy.
- 4) **Pokud je změna v užívání stavby podmíněna změnou dokončené stavby, která vyžaduje ohlášení nebo stavební povolení, stavební úřad projedná změnu dokončené stavby.** Podle charakteru změny dokončené stavby se postupuje podle § 78 až 96a a § 104 až 117. V ohlášení nebo v žádosti o stavební povolení nebo v oznámení podle § 117 se současně uvede navrhovaná změna v užívání. Po dokončení změny stavby se podle okolností postupuje podle § 120 nebo 122; **v oznámení užívání nebo v žádosti o kolaudační souhlas se současně uvede nový účel užívání.**

§ 126, odst. (3,4) – SZ, stav k roku 2014

# LITERATURA

- Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu
- Neoznačené obrázky a foto – archiv autora
- [http://www.nalezeno.cz/Files/FckGallery/tree house](http://www.nalezeno.cz/Files/FckGallery/tree%20house)
- VÉLIM, D.: *Dřevěné konstrukce věže kostela sv. Václava v Hulíně*. Diplomová práce. Brno: MENDELU Brno, 2010. 93 s. Vedoucí diplomové práce Ing. Jitka Čechová.
- <http://www.nazorobcana.cz/nejzajimavejsi-stromove-domy/>

Veškeré změny STAVEBNÍHO ZÁKONA a souvisejících předpisů, ke kterým došlo po roce 2014 budou v rámci výuky vysvětleny

**Děkuji za pozornost**