

FORLEX

RE: NEWS



DOKUMENTACE SKUTEČNÉHO PROVEDENÍ STAVBY PODLE NOVÉHO STAVEBNÍHO ZÁKONA

Dokumentace skutečného provedení stavby („DSPS“) je pojmem, který se vyskytoval ve stavebním zákoně z roku 2006 a označoval stavební dokumentaci, kterou byl stavebník povinen předložit spolu se žádostí o vydání kolaudačního souhlasu, uchovávat po celou dobu trvání stavby nebo vypracovat v případě, že stavební dokumentace nebyla vůbec pořízena, nedochovala se, nebo není v náležitém stavu. V případě, že nebyla nezbytná úplná DSPS, umožňoval zákon pořízení zjednodušené DSPS, tzv. pasportu stavby.

Uchování DSPS nebo pořízení pasportu stavby bylo důležité především pro splnění povinnosti vlastníka stavby uchovávat po celou dobu trvání stavby ověřenou dokumentaci odpovídající jejímu skutečnému provedení podle vydaných povolení. Tuto povinnost má vlastník stavby i podle nového stavebního zákona a za její nedodržení hrozí vlastníku stavby pokuta, viz náš předchozí článek. Uchování dokumentace hraje svoji roli také například u plánovaných rekonstrukcí nebo u změn v užívání stavby, kdy z této dokumentace v obou případech vychází dokumentace požadovaná jako součást žádosti o povolení.

Nový stavební zákon však oproti tomu starému pojem DSPS užívá pouze v ustanovení § 167, ve kterém ukládá vlastníku stavby a zařízení mimo jiné povinnost uchovávat po celou dobu trvání stavby „dokumentaci stavby, došlo-li k odchylce od dokumentace pro povolení stavby, popřípadě dokumentaci skutečného provedení stavby, včetně její geodetické části“ a ustanovení § 232, který stanoví, že u žádosti o vydání kolaudačního rozhodnutí je v případě stavby technické a dopravní infrastruktury součástí žádosti geodetická část dokumentace skutečného provedení stavby.

Obsah dokumentace skutečného provedení a pasportu stavby byl dříve vymezen vyhláškou č. 499/2006 Sb. o dokumentaci staveb, která byla zrušena k 1. 1. 2024, ale zůstává účinná do vydání nového prováděcího předpisu, nejpozději však do 1. 7. 2024. Rámcový obsah jednotlivých dokumentací podle nového stavebního zákona, kterými jsou dokumentace pro povolení stavby, dokumentace pro rámcové povolení, dokumentace pro

FOR
LEX

povolení změny využití území, dokumentace pro provádění stavby, dokumentace pro odstranění stavby a dokumentace jednoduchých staveb, je nyní stejně jako rámcový obsah pasportu stavby vymezen v ustanovení § 158 odst. 3) nového stavebního zákona. V tomto výčtu, stejně jako v návrhu prováděcího předpisu Ministerstva pro místní rozvoj, nenalezneme DSPS.

Nově není DSPS výslovně vyžadována ani při kolaudaci a namísto ní je vyžadována „dokumentace pro povolení stavby s vyznačením odchylek, došlo-li k nepodstatné odchylce proti ověřené projektové dokumentaci“. DSPS není vyžadována ani v případě, že se dokumentace stavby nedochovala, nebo není v náležitém stavu a vlastník stavby je povinen pořídit pouze pasport stavby. Ten i nadále zůstává zjednodušenou dokumentací, jejíž konkrétní obsah má být stanoven ve Vyhlášce o dokumentaci staveb Ministerstva pro místní rozvoj z roku 2024, která však zatím nebyla vydána a je uveřejněn pouze její návrh. Podle tohoto návrhu má pasportu stavby obsahovat průvodní list, který se dále dělí na identifikační údaje, mezi které patří údaje o stavbě, údaje o vlastníkovi a údaje o zpracovateli dokumentace, a seznam vstupních podkladů, souhrnnou technickou zprávou, zjednodušený situační výkres a zjednodušenou výkresovou dokumentaci. V dikci nového stavebního zákona je tak DSPS nahrazována pojmy jako dokumentace stavby, nebo je vypuštěna úplně, jako například při nedochování dokumentace stavby.

Lze tedy usuzovat, že z tohoto dříve zákonem jasně vymezeného pojmu se s účinností nového stavebního zákona stane spíše obecně užívaný zákonem nedefinovaný pojem, který možná časem i vymizí.



Mgr. Lenka Němcová
společnicka a advokátka



Mgr. Vojtěch Veselý
advokátní koncipient

FORLEX

RE: NEWS



DOCUMENTATION OF THE ACTUAL STRUCTURE REALIZATION ACCORDING TO THE NEW CONSTRUCTION ACT

Documentation of the actual structure realization ("DASR") is a term that appeared in the 2006 Construction Act and referred to the structure documentation that the builder was obliged to submit with the notice on the structure utilization, to keep for the whole duration of the existence of the structure, to prepare if the structure documentation has not been procured at all, was not preserved or was not in proper form. Where a complete DASR was not necessary, the law allowed for a simplified DASR, the so-called structure inventory.

The keeping of the DASR or the procurement of the structure inventory was important in particular to fulfil the obligation of the owner of the structure to keep the verified documentation corresponding to the actual state of the structure according to the issued permits for the whole duration of the existence of the structure. This obligation is also imposed on the owner of the structure under the new Construction Act and the owner of the structure is liable for a fine for non-compliance, as we mentioned in our last article. The preservation of documentation also plays a role, for example, in the case of planned reconstruction or changes in the utilization of the structure, where, in both cases, the documentation required as part of the notice on the structure utilization is based on this documentation.

Compared to the old one, however, the new Construction Act uses the term DASR only in the provisions of § 167, in which it imposes on the owner of the structure, among other things, the obligation to keep for the whole duration of the structure "documentation of the structure, if there is a deviation from the documentation for the construction permit, or documentation of the actual structure realization, including its geodetic part" and the provision of § 232, which stipulates that in the case of an application for the issuance of a construction permit, the geodetic part of the documentation of the actual structure realization is a part of the application in the case of technical and transport infrastructure.

The content of the documentation of the actual structure realization and the structure inventory was previously defined by Decree No. 499/2006 Coll. on the documentation of buildings, which was

FOR
LEX

repealed as of 1 January 2024, but remains in force until a new regulation is issued, but no later than 1 July 2024. The framework content of the individual documentations under the new Construction Act, which are documentation for construction permits, documentation for framework permits, documentation for permits for changes in land utilisation, documentation for structure realization, documentation for structure removal and documentation of simple structures, is now defined in the provisions of Section § 158 subsection 3) of the new Structure Act, as is the framework content of the structure inventory. This list, as well as the new regulation drafted by the Ministry of Regional Development, does not include the DASR.

Now, the DASR is not explicitly required even for the notice on structure utilization and instead the "documentation for the construction permit is required, indicating deviations if there is a minor deviation from the certified documentation". The DASR is not required even if the structure documentation is not preserved or is not in a proper form and the owner of the structure is only obliged to obtain a structure inventory. This remains a simplified documentation, the specific content, which is to be set forth in the Ministry of Regional Development's Decree on the documentation of buildings from the year 2024, which has not yet been issued and only a draft has been published. According to this draft, the structure inventory is to contain a cover sheet, which is further divided into identification data, including data on the structure, data on the owner and data on the documentation author, and a list of input documents, a summary technical report, a simplified situation drawing and simplified drawing documentation. In the diction of the new Construction Act, the DASR is thus replaced by terms such as structure documentation or is removed altogether, such as in the case of failure to preserve structure documentation.

Therefore, it can be concluded that this previously clearly defined term will, with the entry into force of the new Structure Act, become a generally used term not defined by law, which may eventually disappear.



Mgr. Lenka Němcová
partner and attorney-at-law



Mgr. Vojtěch Veselý
associate