**Protokol z kontrolní prohlídky stavby**

Odbor stavební úřad, Krajského úřadu Karlovarského kraje v rámci své kontrolní činnosti a v rámci působnosti odvolacího správního orgánu shledává jisté nesprávnosti či nepřesnosti v protokolech z kontrolní prohlídky stavby prováděné stavebními úřady v rámci dozoru nad prováděním a následným užíváním staveb.

Kontrolní prohlídka je považována za základní nástroj dozoru, jehož účelem je řádné zjištění stavu věci tak, aby mohly být následně zvoleny další vhodné nápravné prostředky (upravené jednotlivými ustanoveními stavebního zákona, např. nařízení neodkladného odstranění stavby – § 135 odst. 1, nařízení provedení nutných zabezpečovacích prací - § 135 odst. 2, nařízení nezbytných úprav - § 137, nařízení provedení udržovacích prací - § 139 apod.). **Z těchto důvodů musí být tedy protokol z kontrolní prohlídky perfektní, nezpochybnitelný.**

Kontrolní prohlídku stavby upravuje ustanovení § 133 a § 134 platného stavebního zákona. Zákon dělí kontrolní prohlídky do dvou kategorií: do kategorie předepsaných, resp. plánovaných kontrolních prohlídek, prováděných stavebním úřadem povinně a do kategorie „možných“, jejichž provedení je odvislé od konkrétních okolností řešeného případu a od úvahy stavebního úřadu o nezbytnosti jejich provedení pro zjištění stavu věci, o němž nebudou důvodné pochybnosti, a to v rozsahu, který je nezbytný pro soulad jeho úkonu s požadavky uvedenými v § 2 správního řádu (ustanovení § 3 správního řádu). Výčet zjištění stavební zákon vymezuje v ustanovení § 133 odst. 2, a to demonstrativním způsobem:

*„Při kontrolní prohlídce stavební úřad zjišťuje zejména*

*a) dodržení rozhodnutí nebo jiného opatření stavebního úřadu týkajícího se stavby anebo pozemku,*

*b) zda je stavba prováděna podle ověřené dokumentace nebo ověřené projektové dokumentace, v souladu s § 160, a zda je řádně veden stavební deník nebo jednoduchý záznam o stavbě,*

*c) stavebně technický stav stavby, zda není ohrožován život a zdraví osob nebo zvířat, bezpečnost anebo životní prostředí,*

*d) zda prováděním nebo provozem stavby není nad přípustnou míru obtěžováno její okolí, jsou prováděny předepsané zkoušky a zda je veden stavební deník nebo jednoduchý záznam o stavbě,*

*e) zda stavebník plní povinnosti vyplývající z § 152,*

*f) zda je stavba užívána jen k povolenému účelu a stanoveným způsobem,*

*g) zda je řádně prováděna údržba stavby,*

*h) zda je zajištěna bezpečnost při odstraňování stavby.*

proto je možné pro řádné zjištění aktuálního stavu a souvisejících okolností, aby byly ověřovány i další skutečnosti rozhodné pro posouzení dané věci.

Rozsah základního zjišťování stavebního úřadu při kontrolních prohlídkách pak v podrobnostech upravuje ustanovení § 18q vyhlášky č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního rozhodování, územního opatření a stavebního řádu: „*§ 18q* - *Rozsah zjišťování při kontrolní prohlídce* *(K § 134 stavebního zákona)*

*(1) Při kontrolní prohlídce dokončené stavby nebo rozestavěné stavby stavební úřad kontroluje, zda*

*a) je stavba prováděna v souladu s rozhodnutím nebo jiným opatřením stavebního úřadu,*

*b) stavba neohrožuje život a zdraví osob nebo zvířat, bezpečnost, životní prostředí, zájmy státní památkové péče, archeologické nálezy a sousední stavby,*

*c) se při výstavbě předchází důsledkům živelních pohrom nebo náhlých havárií, čelí jejich účinkům nebo se nebezpečí takových účinků snižuje,*

*d) jsou odstraněny stavebně bezpečnostní, požární, hygienické, zdravotní nebo provozní závady na stavbě anebo na stavebním pozemku, včetně překážek bezbariérového užívání stavby,*

*e) zda je veden stavební deník, popřípadě jednoduchý záznam o stavbě [u ohlašovaných staveb uvedených v § 104 odst. 1 písm. e) až k) stavebního zákona],*

*f) zda stavbu provádí zhotovitel (stavební podnikatel) a zda zabezpečil odborné vedení provádění stavby stavbyvedoucím nebo zda stavbu provádí stavebník svépomocí (stavební záměry uvedené v § 103 a 104 stavebního zákona) a zda zajistil stavební dozor nebo odborné vedení provádění stavby stavbyvedoucím u stavby pro bydlení nebo změny stavby, která je kulturní památkou.*

*(2) Podle charakteru stavby je stavební úřad dále oprávněn kontrolovat*

*a) soulad vytyčení prostorové polohy stavby s ověřenou dokumentací nebo projektovou dokumentací stavby, hloubku základové spáry, provedení ochrany před škodlivými vlivy vnějšího prostředí (radon, spodní voda, seismicita, poddolování, ochranná a bezpečnostní pásma); kontrolu stavební úřad provádí na základě předložených dokladů, zápisu ve stavebním deníku nebo v jednoduchém záznamu o stavbě nebo při vlastním zjišťování stavu stavby nebo pozemku,*

*b) části stavby, které budou zakryty, případně trvale nepřístupné, jejichž vadné provedení by mohlo ohrozit bezpečnost a užitné vlastnosti stavby (např. hydroizolace, tepelné a hlukové izolace).“*

O průběhu kontrolní prohlídky vyhotoví stavební úřad protokol. Stavební zákon ani jeho prováděcí právní předpisy nestanoví základní obsahové náležitosti, jež by protokol z kontrolní prohlídky měl obsahovat ani nestanoví jeho formu. Správní řád, obecný předpis ke stavebnímu zákonu, který se použije podpůrně tam, kde zvláštní právní úprava danou otázku sama neupravuje, vymezuje náležitosti protokolu v ustanovení § 18 odst. 2 *(„Protokol obsahuje zejména místo, čas a označení úkonů, které jsou předmětem zápisu, údaje umožňující identifikaci přítomných osob, vylíčení průběhu předmětných úkonů, označení správního orgánu a jméno, příjmení a funkci nebo služební číslo oprávněné úřední osoby, která úkony provedla. Údaji umožňujícími identifikaci fyzické osoby se rozumějí jméno, příjmení, datum narození a místo trvalého pobytu, popřípadě jiný údaj podle zvláštního zákona.“).*

Dle odst. 3 tohoto ustanovení pak protokol musí být podepsán oprávněnou úřední osobou, popřípadě osobou pověřenou sepsáním protokolu. Protokol musí dále podepsat všechny osoby, které se jednání nebo provedení úkonu zúčastnily, což v praxi není často činěno. Odepření podpisu, důvody odepření a námitky proti obsahu protokolu se v protokolu také zaznamenají.

V rámci kontrolní prohlídky a pořizování protokolu na místě je pak vhodné, zjišťuje-li správní orgán provádějící kontrolní prohlídku též adresy pro doručování účastníků řízení. Zamezí se tak případným průtahům při doručování opatření či rozhodnutí a tedy zbytečnému prodlužování řízení.

Protokol z kontrolní prohlídky musí být sepsán čitelně, tak aby nebylo pochyb o jeho obsahu. Pro další potřeby se doporučuje ručně sepisované záznamy či protokoly přepisovat s označením, že se jedná o opis.

**Z protokolu či zápisu z kontrolní prohlídky stavby učiněné dle ustanovení § 133 a § 134 stavebního zákona, by mělo jednoznačně vyplývat** (vedle náležitostí § 18 SŘ)**:**

* proč byla kontrolní prohlídka učiněna (na základě vlastního šetření či z jakého podnětu)
* místo, kde byla kontrolní prohlídka učiněna (označení dotčeného pozemku parcelním číslem, označení stavby číslem popisným nebo evidenčním; je-li znám vlastník, tak údaje o něm či údaje o stavebníkovi apod.)
* kdo se prohlídky účastnil
* proč, za jakým důvodem, účelem byla učiněna (§ 133 odst. 1 stavebního zákona)
* zjištění (§ 133 odst. 2 stavebního zákona a § 18q vyhlášky č. 503/2006 Sb.), která budou nezpochybnitelná, srozumitelná i laikovi, logická; na druhou stranu však bude používána přesná terminologie stavebního zákona a prováděcí vyhlášky, tak aby mohla být nezpochybnitelným důkazem a podkladem pro přijetí příslušných opatření či rozhodnutí
* závěr (opět v duchu právní úpravy stavebního zákona např. nařízení vyklidit stavbu, odstranit stavbu či naopak neodstranit stavbu, uložit opatření, vydat rozhodnutí apod.)
* sdělení dalšího postupu.

Rovněž je příhodné, pořídí-li stavební úřad z kontrolní prohlídky fotografie, které jeho zjištění pro další potřeby doloží.

V případě kontrolní prohlídky prováděné při výkonu zvláštních pravomocí podle ustanovení § 132 odst. 2 a § 171 stavebního zákona se vybírá správní poplatek podle položky 20 zákona o správních poplatcích.

Stavební úřad má povinnost podle ustanovení § 133 odst. 5 stavebního zákona vést jednoduchou evidenci o vykonaných kontrolních prohlídkách jednotlivých staveb. Ze zaznamenaných evidenčních údajů musí být patrné, na které stavbě či pozemku byla kontrolní prohlídka provedena, kdy byla provedena, kdo, tj. která oprávněná úřední osoba ji za stavební úřad provedla, které osoby byly přizvány, kdo se jí zúčastnil, co bylo účelem kontrolní prohlídky a jaká nejdůležitější zjištění byla učiněna.

Výsledky kontrolních prohlídek stavby dle ustanovení § 133 a 134 jsou zaznamenávány ve stavebním deníku.