

RE: NEWS



ZAPOMENUTÁ POVINNOST VLASTNÍKŮ NEMOVITOSTÍ UCHOVÁVAT DOKUMENTACI KE STAVBĚ

Dle aktuálního stavebního zákona (z.č. 183/2006 Sb.) je vlastník stavby povinen uchovávat ověřenou dokumentaci odpovídající jejímu skutečnému provedení podle vydaných povolení. Tuto stavební dokumentaci je vlastník povinen při změně vlastnictví odevzdat novému vlastníku. Na tyto povinnosti se zapomíná a mnoho vlastníků staveb ani neví, že taková povinnost vůbec existuje.

Stavební dokumentace slouží nejenom jako důkaz, že stavba byla realizována v souladu s právními předpisy, technickými normami a bezpečnostními požadavky a její skutečný stav odpovídá stavu povolenému příslušným stavebním úřadem, ale zároveň jako podklad pro případné další stavební řízení týkající se stavby, například při rekonstrukci, realizaci přístavby nebo změně způsobu využití stavby. Stavební dokumentace může být zároveň užitečná, nebo dokonce potřebná, při podání žádosti o některé dotace (na zateplení, změnu zdroje vytápění apod.).

V případě, že dokumentace ke stavbě nebyla vůbec pořizena nebo se nedochovala (a to ani v archivu příslušného stavebního úřadu), je vlastník povinen nechat zpracovat dokumentaci skutečného provedení alespoň v její zjednodušené verzi, tzv. pasport stavby.

Nastat může také situace, že stavební dokumentace existuje, avšak neodpovídá aktuálnímu skutečnému stavu stavby. V takovém případě je nutné pořídit novou dokumentaci skutečného provedení, a zároveň je nutné ověřit, zda stavební úpravy, které nejsou viditelné v poslední stavební dokumentaci, nebyly provedeny bez povolení příslušného stavebního úřadu, tzn. v režimu černé stavby (k těm třeba příště).

Nový stavební zákon, jehož plná účinnost je stanovena na 1. 7. 2024, povinnost vlastníka stavby uchovávat dokumentaci dramaticky nemění, ale doplňuje tak, že vlastníku stavby ukládá povinnost uchovávat kompletní stavební dokumentaci, tj. projektovou dokumentaci, dokumentaci pro provádění stavby, dokumentaci stavby,

FOR
LEX

došlo-li k odchylce od dokumentace pro provedení stavby, popřípadě dokumentaci skutečného provedení stavby, včetně její geodetické části, rozhodnutí, osvědčení, souhlasů a jiných důležitých dokladů týkajících se stavby nebo zařízení.

V případě, že se ke stavbě kompletní dokumentace nezachovala, postačí jako v případě stávající právní úpravy zhotovit alespoň pasport stavby. Oproti stávající úpravě nicméně nový stavební zákon dává stavebním úřadům výslovně možnost zajištění pasportu stavby nařídit vlastníkům stavby rozhodnutím. V souladu s jedním z primárních cílů nového stavebního zákona, tj. zjednodušení a digitalizace stavebního řízení, nový stavební zákon výslovně umožňuje stavební dokumentaci uchovávat v elektronické podobě

SANKCE

Neuchování stavební dokumentace je již podle stávajícího stavebního zákona přestupkem, pro který je možné vlastníku stavby uložit pokutu až do výše 200.000 Kč. Nový stavební zákon výši této pokuty navyšuje až na 400.000 Kč. Pokuta v její maximální výši je však vždy krajním řešením, určeným pro ty vlastníky stavby, kteří stavební dokumentaci nepředloží, popř. ji nenechají zhotovit ani na výzvu stavebního úřadu, případně nesplní povinnost zajistit pasport stavby ani poté, co mu tato povinnost byla stanovena rozhodnutím stavebního úřadu.

ZÁVĚR

Na závěr upozorňujeme, že otázka existence stavební dokumentace a jejího předání je často přehlíženým tématem při prodeji a nákupu nemovitostí. Všem kupujícím lze doporučit před podpisem kupní smlouvy provést právní prověrku a vyžádat od prodávajícího kompletní stavební dokumentaci k převáděné nemovitosti. V případě, že prodávající stavební dokumentaci nemá, může taková situace vést „pouze“ ke vzniku dodatečných nákladů na zajištění pasportu stavby, ale také je možné, že se nepodaří odhalit závažné vady (právní či faktické) převáděné nemovitosti.



Mgr. Pavel Říha
společník a advokát



Mgr. Lenka Němcová
společník a advokátka



**Mgr. Kamila Fišerová
Ulrichová**, advokátka



Mgr. Adam Tietz, LL.M.
advokát

RE: NEWS



FORGOTTEN OBLIGATION OF PROPERTY OWNERS TO KEEP BUILDING DOCUMENTATION

According to the current Building Act (Act No. 183/2006 Coll.), the owner of a building is obliged to keep certified documentation corresponding to its actual execution according to the issued permits. The owner is obliged to hand over this construction documentation to the new owner upon change of ownership. These obligations are often forgotten and many building owners do not even know that such an obligation exists.

The construction documentation serves not only as evidence that the building has been constructed by legal regulations, technical standards, and safety requirements, and that its actual condition corresponds to the condition permitted by the relevant building authority, but also as a basis for any further construction proceedings relating to the building, for example, in the case of reconstruction, construction of an extension or change of use of the building. Construction documentation may also be useful or even necessary when applying for certain subsidies (for insulation, change of heating source, etc.).

If the documentation for the building has not been made at all or has not been preserved (even in the archives of the relevant building authority), the owner is obliged to have the documentation of the actual execution prepared at least in its simplified version, the so-called building passport.

There may also be a situation where the construction documentation exists but does not correspond to the actual state of the building. In such a case, it is necessary to obtain new documentation of the actual execution, and at the same time, it is necessary to verify that the construction alterations that are not visible in the last construction documentation were not carried out without the permission of the competent building authority, i.e. in the black construction mode (more on this next time).

The new Building Act, which is set to come into full effect on 1 July 2024, does not dramatically change the obligation of the building owner to keep documentation, but it imposes a further obligation on the building

FOR
LEX

owner to keep complete construction documentation, i.e. project documentation, documentation for the execution of the construction, documentation of the construction if there has been a deviation from the documentation for the execution of the construction, or documentation of the actual execution of the construction, including its geodetic part, decisions, certificates, consents and other important documents relating to the construction or equipment.

In the absence of complete documentation for the building, it is sufficient, as in the case of the current legislation, to produce at least a passport of the building. However, in contrast to the existing regulation, the new Building Act explicitly gives the building authorities the possibility to order the owners of the building to provide a building passport by decision. In line with one of the primary objectives of the new Building Act, i.e. simplification and digitization of construction proceedings, the new Building Act explicitly allows for the storage of construction documentation in electronic form.

SANCTIONS

Failure to keep construction documentation is already an offense under the current Building Act, for which a fine of up to CZK 200,000 can be imposed on the owner of the building. The new Building Act increases the amount of this fine up to CZK 400,000. However, the maximum fine is always a last resort, intended for those building owners who do not submit construction documentation or do not have it produced even upon the request of the building authority, or do not fulfil the obligation to provide a passport of the building even after this obligation has been imposed by a decision of the building authority.

CONCLUSION

In conclusion, we would like to point out that the issue of the existence of construction documentation and its submission is an often overlooked topic in the sale and purchase of real estate. All buyers may be advised to carry out legal due diligence before signing a purchase contract and to request from the seller complete construction documentation for the property being transferred. If the seller does not have the building documentation, such a situation may "only" lead to additional costs for securing a building passport, but it is also possible that serious defects (legal or factual) of the transferred property will not be detected.



Mgr. Pavel Říha
partner and attorney-at-law



Mgr. Lenka Němcová
partner and attorney-at-law



Mgr. Kamila Fišerová Ulrichová,
attorney-at-law



Mgr. Adam Tietz, LL.M.
attorney-at-law