

## Češi s nemovitostí musí zajistit tyto dokumenty. Kdo je nemá, tomu hrozí pokuta až 400 000 Kč

**Od 1. července 2024 musí všichni vlastníci nemovitostí v České republice uchovávat ověřenou stavební dokumentaci odpovídající skutečnému stavu jejich budov podle nového stavebního zákona (zákon č. 283/2021 Sb.).**

### Článek

Tato povinnost platí retroaktivně pro všechny existující stavby bez ohledu na stáří, a pokud dokumentace chybí, hrozí pokuta až 400 000 Kč. Odborné organizace odhadují, že 70–80 % starších nemovitostí v ČR nemá aktuální dokumentaci v pořádku, což vytváří významný tlak na realitní trh i vlastníky.

### Právní rámec je jasně zakotven v platné legislativě

Povinnost vlastníků uchovávat stavební dokumentaci je explicitně stanovena v § 167 písm. d) zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, který byl schválen 13. července 2021 a plně vstoupil v platnost 1. července 2024. Tento zákon nahradil předchozí stavební zákon č. 183/2006 Sb., přičemž podobná povinnost existovala i v minulosti, ale s nižšími sankcemi a méně přísným dohledem.

Konkrétní znění paragrafu uvádí: "Vlastník stavby a zařízení je povinen uchovávat po celou dobu trvání stavby ověřenou projektovou dokumentaci, dokumentaci pro provádění stavby, dokumentaci stavby, došlo-li k odchylce od dokumentace pro povolení stavby, popřípadě dokumentaci skutečného provedení stavby, včetně její geodetické části, nebo pasport stavby, rozhodnutí, osvědčení, souhlasy a jiné důležité doklady týkající se stavby nebo zařízení. Zákon výslovně povoluje uchovávání jak v papírové, tak v elektronické formě, což majitelům dává flexibilitu v archivaci.

### Co přesně musí vlastníci zajistit a v jaké podobě

Vlastníci nemovitostí mají podle zákona povinnost uchovávat následující typy dokumentace: **ověřenou projektovou dokumentaci** odpovídající skutečně provedenému stavu stavby, **dokumentaci pro provádění stavby** včetně všech provedených změn, **dokumentaci skutečného provedení** pokud došlo k odchylkám od původního projektu, **geometrické plány** zaměřující stavbu na pozemku, všechna **rozhodnutí stavebních úřadů** a stavební povolení, **technická osvědčení a souhlasy** dotčených orgánů, a další důležité doklady vztahující se ke stavbě.

Pokud vlastník nemá k dispozici kompletní původní dokumentaci nebo tato dokumentace není v náležitém stavu, pak podle § 245 odst. 1 stavebního zákona vzniká povinnost pořídit tzv. **pasport stavby**. Pasport stavby je zjednodušená dokumentace zachycující současný skutečný stav budovy. Obsahuje průvodní list s identifikačními údaji stavby, souhrnnou technickou zprávu popisující konstrukční řešení a použité materiály, situační výkresy umisťující stavbu na pozemek v měřítku 1:200 nebo 1:500, výkresovou dokumentaci zahrnující půdorysy všech podlaží, řezy a pohledy v měřítku 1:50 nebo 1:100, a fotodokumentaci současného stavu.

## Rozsah povinnosti se vztahuje na většinu nemovitostí

Povinnost uchovávat stavební dokumentaci se vztahuje na **všechny vlastníky staveb bez výjimky** – zahrnuje rodinné domy, bytové domy, rekreační chalupy a chaty, komerční i průmyslové objekty. Zásadní je, že povinnost platí **retroaktivně pro všechny existující stavby** bez ohledu na to, kdy byly postaveny, zda před účinností nového zákona či před desítkami let. Tato retroaktivní aplikace je jedním z nejvíce diskutovaných aspektů nové legislativy, protože postihuje i vlastníky, kteří nemovitost zdědili nebo koupili dávno před přijetím zákona a nemají vliv na ztrátu historické dokumentace.

U bytových domů s více vlastníky jednotek se odpovědnost za společné části přesouvá na **společenství vlastníků jednotek (SVJ)**, které zastupuje všechny vlastníky a zajišťuje dokumentaci celého domu. **Jednotliví vlastníci bytů by však měli mít dokumentaci ke své konkrétní bytové jednotce, zejména pokud provedli nějaké úpravy interiéru.** Zákon nedělá rozdíl mezi rezidenční a komerční výstavbou – stejné požadavky platí pro obchody, kanceláře, sklady i výrobní haly.

Existují některé výjimky pro velmi jednoduché stavby, ale ty jsou minimální a většina staveb v ČR pod tuto povinnost spadá. I stavby postavené v dobách, kdy stavební povolení nebylo vyžadováno, musí mít zajištěnou dokumentaci skutečného stavu formou pasportu.

## Sankce jsou výrazně vyšší než v minulosti

Porušení povinnosti uchovávat stavební dokumentaci je kvalifikováno jako přestupek podle **§ 302 odst. 3 písm. a) stavebního zákona**. Za tento přestupek může stavební úřad uložit pokutu až do výše **400 000 Kč**, což je dvojnásobek předchozí maximální pokuty 200 000 Kč podle starého stavebního zákona. Jedná se o jednu z nejvyšších správních sankcí pro vlastníky nemovitostí v českém právu.

**Postup při kontrole a ukládání pokut je následující: Pokud stavební úřad zjistí, že vlastník nemá dokumentaci odpovídající skutečnému stavu stavby, nejprve podle § 245 odst. 3 vlastníkovi nařídí, aby si pasport stavby pořídil. Teprve pokud vlastník této výzvě nevyhoví v určené lhůtě, může stavební úřad zahájit řízení o přestupku a uložit pokutu. Výše konkrétní pokuty se odvíjí od závažnosti porušení, míry zavinění, ekonomické situace vlastníka a dalších okolností případu, ale maximální limit je 400 000 Kč.**