

Procesy a možnosti získání stavební dokumentace a popis způsobu ověření její správnosti, komplexnosti a relevance a pasportizace stavby

Popis získání a vydání souhlasu nové stavební dokumentace včetně jejího obsahu jsme si popsali v kapitole 183/2006 Sb. Zákon o územním plánování a stavebním řádu a viz přílohy č. 1 – 5. K této kapitole je důležité si prostudovat **vyhlášku č. 499/2006 Sb. Vyhláška o dokumentaci staveb.**

Pokud však potřebujeme ověřit stávající dokumentaci, kterou nám předloží klient při náběru nové nemovitosti. Nejdříve prohlédneme dokumentaci od klienta zda je ověřena příslušným stavebním úřadem. Dokumentace je opatřena razítkem příslušného úřadu, spisovou značkou, datem a stvrzujícím podpisem. Ale ani to Vám nezaručí, že je dokumentace shodná s reálním stavem nemovitosti. Stavebník – vlastník nemovitosti mohl během užívání stavby do nemovitosti zasáhnout a změnit její dispozici shodnou s projektovou dokumentací či mohl “na černo” přistavět k původní schválené stavbě další doprovodné stavby či změnit vzhled stavby. V případě, že po prohlídce stavby a doložené dokumentace – pokud ji klient doloží – je nutné správnost ověřit:

U zodpovědného projektanta, který projektovou dokumentaci schvaloval

Na příslušném stavebním úřadě, kde na žádost nám vyhotoví kopii schválené stavební dokumentace.

Pokud dojdeme ke zjištění, že skutečný stav neodpovídá schválené projektové dokumentaci, je zapotřebí upozornit klienta, že je nutné, aby nechal změny dodatečně zanést do původní projektové dokumentace a “zlegalizoval černé stavby” – dodatečné povolení staveb.

Pokud stavební dokumentace úplně chybí nebo se nedochovala , je nutné, aby stavebník resp. váš klient provedl tzv. Pasport stavby.

Co obsahuje pasportizace stavby :

Pasport stavby je výsledkem pasportizace, tedy zaměření stávajícího stavu stavby a vypracování zjednodušené dokumentace stavby, která se skládá z technické zprávy a výkresové dokumentace.

Povinnost uchovávat dokumentaci skutečného provedení stavby ukládá stavební zákon č. 183/2006 Sb. v § 125 odst. 1, kde je uvedeno, že pokud dokumentace stavby nebyla pořízena či se nedochovala, je vlastník nemovitostí povinen **pořídit dokumentaci skutečného provedení stavby,** kterou mimo jiné při prodeji nemovitosti odevzdá dosavadní vlastník novému vlastníkovi. Pokud není nezbytná úplná dokumentace skutečného provedení stavby, uloží úřad pouze pořízení zjednodušené dokumentace, **tedy pasportu stavby.**

Obsah pasportu stavby je dán vyhláškou o dokumentaci staveb č. 499/2006 Sb. v příloze č. 14, bod 2. Pasport stavby musí obsahovat průvodní a souhrnnou technickou zprávu, zjednodušený situační náčrt a zjednodušenou výkresovou dokumentaci, včetně půdorysů všech podlaží, řezů a pohledů. Výkresy pasportu stavby musí být zpracovány v rozsahu a podrobnostech odpovídajícímu druhu a účelu stavby s popisem způsobu užívání všech prostorů a místností.

Pasportizace stavby je také **potřeba provést tehdy,** kdy vlastníte starou budovu (rodinný dům, bytový dům, chatu, chalupu, ...), ke které není dostupná žádná projektová dokumentace či je dokumentace neaktuální, a budete chtít tuto nemovitost rekonstruovat, provést přístavbu, nástavbu, půdní vestavbu, nebo ji budete chtít prodat. Pasport stavby také potřebujete jako podklad pro **zpracování průkazu energetické náročnosti budovy** či energetického štítku. Pasport stavby může posloužit jako nástroj pro odstranění nesrovnalostí v katastru nemovitostí při probíhajících digitalizacích obcí.

