

POVINNOST PRODÁVJÍCÍHO MÍT PROJEKTOVOU DOKUMENTACI K PRODÁVANÉ NEMOVITOSTI (STAVBĚ) A TUTO PŘEDAT KUPUJÍCÍMU

Povinnosti vlastníka mít po celou dobu vlastnictví, resp. po celou dobu trvání stavby, projektovou dokumentaci k jím vlastněné stavbě jsou uvedeny v zák.č. 283/2021 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), konkrétně v § 167 písm. c) - povinnost „uchovávat stavební deník nebo jednoduchý záznam o stavbě nebo zařízení po dobu 10 let ode dne právní moci kolaudačního rozhodnutí“, a dále pak v písm. d) - povinnost „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; dokumentaci lze uchovávat i v elektronické formě“.

Povinnost prodávajícího předat kupujícímu projektovou dokumentaci k převáděné stavbě se dovozuje ze zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, kde je v § 1914, odst. 1 mimo jiné uvedeno, že „*Kdo plní za úplatu jinému, je zavázán plnit bez vad...*“ Dále pak je v § 2087 zák.č. 89/2012 Sb. uvedeno, že „*Prodávající kupujícímu odevzdá věc, jakož i doklady, které se k věci vztahují...*“, v § 2099 je uvedeno, že „*... Za vadu se považují i vady v dokladech nutných pro užívání věci.*“

V souvislosti s povinností vlastníka stavby ohledně projektové dokumentace je potřeba mít na zřeteli ust. § 302 odst. 3 zák.č. 283/2021 Sb., kde je uvedeno, že „*Vlastník stavby nebo zařízení se dopustí přestupku tím, že poruší některou z povinností podle § 167 písm. a) až f)*“ - tedy povinnost mít jak stavební deník (u staveb do 10 let ode dne kolaudačního rozhodnutí), tak projektovou dokumentaci (po celou dobu trvání stavby). Ve stejném § 302 je pak v odst. 7, písm. a) uvedena sankce za nesplnění této povinnosti „*do 400.000,- Kč*“. Současně je dle § 245 odst. 3) zák.č. 283/2021 Sb. stavební úřad při takovémto zjištění povinen vlastníkovi stavby nařídit, aby pořídil pasport stavby.

A jak postupovat, pokud jako vlastník projektovou dokumentaci ke stavbě nemáte (nikdy nebyla nebo se ztratila/zničila) a/nebo ji nemůžete najít (je zašantročená)? Zkuste využít příslušný stavební úřad (jeho archiv) nebo projektanta, stavební firmu, stavební dozor. Poslední možností je její nové vyhotovení (dodatečná pasportizace).

V případě nejasností se obraťte na realitního makléře, který Vás při prodeji Vaší nemovitosti smluvně zastupuje, a vše s ním konzultujte.

V Praze dne 19. 9. 2024

Ing. Pavel Pekárek