### ⚖ Právní doložka neutrality (Disclaimer)

Tento materiál připravil odborný inženýrský tým portálu Povoleno.com jako obecný a objektivní informační podklad pro občany ČR v souvislosti se změnami ve stavební legislativě v roce 2026.

Text slouží výhradně k osvětě a usnadnění orientace v zákonných povinnostech vlastníka nemovitosti. Nejedná se o doporučení nebo preferenci konkrétního komerčního dodavatele ze strany obecného či stavebního úřadu. Vlastník stavby má plné a výhradní právo zvolit si pro zaměření stavby a vypracování pasportu jakéhokoli libovolného odborně způsobilého zpracovatele, projektanta či geodeta splňujícího zákonné požadavky.





# CO DĚLAT, KDYŽ CHYBÍ DOKUMENTACE STAVBY?

**Metodická příručka pro vlastníky nemovitostí podle právního stavu v roce 2026**

*Každý vlastník stavby má podle platných zákonů ČR povinnost uchovávat po celou dobu existence stavby její dokumentaci skutečného provedení. Co dělat, pokud byl městský archiv vytopen, dokumentace se v průběhu let ztratila, nebo kupujete nemovitost, ke které prodávající žádné výkresy nedodal?*

**Tento průvodce vám ukáže legální a bezpečný postup, jak uvést stav vaší nemovitosti do souladu se zákonem.**



**Odborný garant textu: Povoleno.com** – specializovaný portál pro inženýrskou činnost, 3D skenování nemovitostí a stavebně-právní poradenství. Informační podpora pro občany a stavebníky. Web: www.povoleno.com, Email: info@povoleno.com, Tel: 777 879 120.

### 1. Zákonná povinnost vlastníka

Podle **nového stavebního zákona (č. 283/2021 Sb.)** je vlastník nemovitosti povinen udržovat dokumentaci stavby v aktuálním stavu. Pokud dokumentace neexistuje, nedochovala se, nebo neodpovídá skutečnosti, má stavební úřad právo vlastníka vyzvat k jejímu doplnění.

### 2. Co je to Pasport stavby?

Pasport stavby je zjednodušená dokumentace skutečného provedení stavby. Od 1. července 2024 a v průběhu roku 2026 se tato dokumentace musí striktně řídit **vyhláškou č. 131/2024 Sb., o dokumentaci staveb**. Pasport obsahuje:

- Průvodní zprávu a souhrnnou technickou zprávu.
- Situační výkresy (umístění stavby na pozemku, odstupy od hranic).
- Výkresovou dokumentaci (půdorysy všech podlaží, řezy, pohledy).

### 3. Kdy stavební úřad vyžaduje pasport stavby?

- **Při dodatečném povolování staveb** (legalizace staveb postavených v minulosti bez povolení).
- **Při odstraňování nesouladu s Katastrem nemovitostí** (když budova v terénu neodpovídá zákresu v katastrální mapě).
- **Při rekonstrukcích, přístavbách nebo nástavbách** stávajících objektů, kde původní dokumentace chybí.
- **Při zavedení Digitálních technických map (DTM)**, kdy obce a úřady digitalizují veškerý nemovitý majetek

## Postup při znovuzřízení dokumentace (Krok za krokem)

### Krok A: Pokus o dohledání v archivech

Před zahájením prací se podívejte se do archivů a dostupné domácí dokumentace. Prvním místem hledání je místně příslušný stavební úřad. Pokud dokumentace chybí i zde, doporučuje se navštívit oblastní státní archiv. Pokud je výsledek negativní, vystaví úřad potvrzení o neexistenci dokumentace.

### Krok B: Fyzické zaměření stavby

Následuje přesné zaměření nemovitosti. V současnosti se kromě klasického mechanického měření využívá **3D laserové skenování**, které během krátké doby zachytí milimetrovou realitu objektu včetně případných deformací starého zdiva, což rapidně urychluje schvalovací proces.

### Krok C: Vypracování pasportu odborně způsobilou osobou

Z naměřených dat autorizovaný inženýr nebo technik vypracuje pasport stavby splňující náležitosti vyhlášky č. 131/2024 Sb.

### Krok D: Ověření na stavebním úřadě

Hotový pasport vlastník předloží stavebnímu úřadu. Stavební úřad dokumentaci přezkoumá, a pokud neodhalí rozpory s veřejnými zájmy, pasport **ověří**. Jedno vyhotovení si ponechá a druhé (ověřené) vrátí vlastníkovi. Tímto momentem je stavba oficiálně legalizovaná a dokumentace je v pořádku.