

Městský úřad Jirkov

Odbor stavební úřad a životní prostředí

Průvodce stavbou bez paragrafů

Vydání k 29.11.2019

OBSAH :

1. Úvod.....	3
2. Stavba RD	3
3. Stavby bez stavebního povolení a ohlášení.....	19
4. Změny dokončených staveb.....	21
5. Změny ve způsobu užívání staveb.....	23
6. Odstraňování staveb.....	24
7. Co nás ještě může zajímat.....	27
8. Závěr.....	34

Vydal:
Městský úřad Jirkov, 2019, Ing.Pavel Urban

1. Úvod

Praxe od zavedení nového stavebního zákona v roce 2007 dosud vykazovala řadu problémů v orientaci a uplatňování jednotlivých paragrafů zákona. Pro stavebníka to znamená často vynakládat značné úsilí a finance k realizaci svého stavebního záměru. Na stavebním úřadu se pak lze setkat se stavebníky, kteří postrádají základní představu o tom, co jednotlivé paragrafy říkají a co vše je může potkat na cestě k fyzické realizaci stavby. Právě pro ně je tento průvodce určen, snaží se rozumnou cestou upozorňovat stavebníka, jak se vyvarovat přehmatů při výběru pozemků, jak se dopředu připravit na možnost jednodušších způsobů povolení staveb a jak řešit ty nejběžnější stavby a stavební úpravy, se kterými se pravidelně setkáváme. Legislativa k 1.1.2013 přišla s tzv. velkou novelou stavebního zákona s cílem odstranit potíže z uplatňováním zákona v původní podobě z roku 2006. V některých oblastech dochází k zásadním změnám, v mnoha částech jsou dále uvolňovány režimy projednávání, i když je důležité uvést, že i při jednodušších postupech se tvůrci zákona stále snaží dbát ochrany práv osob dotčených záměry stavebníků. Novelizované, v pořadí čtvrté vydání pomůcky reaguje na získávanou praxi stavebníků a stavebních úřadů a zpřesňuje proces kolaudací staveb rodinných domů a některé poznatky z přípravy a realizace nových lokalit. Lehce se pak také dotýká aktuální diskuse nad činnostmi stavebních úřadů ve vazbě na přípravu rekodifikace stavebního zákona. Samozřejmě i čtvrté vydání pracuje i s drobnými změnami mezi hlavními novelami. Průvodce čerpá přímo z jednotlivých paragrafů zákona, ale opírá se i o praktický přístup stavebních úřadů, což má pro veřejnost hodnotu. Zcela záměrně se vyhýbá uvádění paragrafů a jejich definicí, má pouze orientovat a směřovat k pochopení složitosti zákona širokou laickou veřejností. Lze věřit a doufat, že údaje v tomto průvodci budou živé, budou diskutovány a aktuálně doplňovány.

2. Stavba RD

Vše začíná pozemkem

Než začneme platit za projektanta



Patříte-li mezi šťastné a chcete řešit svoji budoucnost a koneckonců i svých dětí stavbou nového domova, zachovejte klid a dlouho přemýšlejte o tom, co chcete a co děláte. Stavba rodinného domu je velkou investicí a může se již v počátku stát noční můrou. Proto si s rodinou udělejte pěkný večer, sedněte si a v klidu si pokládejte otázky :

- ✓ **Chceme bydlet v docházkové vzdálenosti do civilizace nebo vzdálenost nehraje roli?**

To je základní otázka. Pokud máte dost civilizace a toužíte po klidném místě vesnického typu, musíte být připraveni dříve nebo později řešit několik komplikací. Tou blízkou je pořízení druhého auta, pokud s manželkou nemáte stejnou pracovní dobu nebo denní rozvrh aktivit. Na veřejnou hromadnou dopravu moc nespolehejte. Dále přemýšlejte o svých dětech. Třeba jsou teď malé a v pohodě s nimi školky řešíte, v deseti letech už ale budou mít různé kroužky v různých denních hodinách a v „teen“ letech už jim bude dělat problém vzdálenost ke svým

kamarádům, cesta do kina nebo na diskotéku a návrat z těchto neopomenutelných aktivit. Ale vše se dá řešit.

✓ **Chceme samostatný pozemek nebo nám nevadí lokalita nových třeba 30 domů?**

Fenoménem doby jsou nové satelity méně či více luxusních rodinných domů. Není ale satelit jako satelit, ty lepší nabízí i nějaké zázemí ve formě sportovních zařízení, školky, obchodu, zajištění MHD a podobných vymožeností. Samostatný pozemek má výhodu určitého soukromí, ale může přivodit určitá překvapení, o kterých si povíme později.

✓ **Co nás může potkat u nově vznikajících lokalit?**

Opravdu velké problémy, ale s instrukcemi v této příručce to zvládnete, v nejhorším o nich budete něco vědět a budete připraveni. Takže jaké typy lokalit nás tedy mohou potkat?

1. Nezasít'ovaná plocha rozměrově pro více domů, jejíž vlastníkem je fyzická nebo právnická osoba.

Tak tady velký pozor, ze zkušeností Vás může potkat infarktová situace. Může se stát, že vlastník pozemku nemá dostatek finančních prostředků na vybudování dopravní a technické infrastruktury (jednoduše řečeno na zasít'ování pozemku) a bude rozprodávat jednotlivé parcely s tím, že na nové vlastníky přenese velice těžké břemeno zasít'ování. Pokud narazíte na plochu, která není zasít'ovaná, ale v katastru nemovitostí již rozdělena na jednotlivé parcely k prodeji, buďte obezřetní na nejvyšší míru. Žádný stavební úřad Vás v lokalitě nenechá stavět způsobem přivedení sítí pouze k Vašemu vysněnému domečku. Bude Vás tlačít k prvotnímu vybudování sítí a komunikace s chodníky a osvětlením. Pokud bude v lokalitě 30 pozemků pro rodinné domy s 30 vlastníky, záhy zjistíte, že se Vám většinou nepodaří sdružit finanční prostředky k tomu, abyste společně infrastrukturu vybudovali. Stavební úřady a samozřejmě i banky už také nejsou tak naivní z doby nového stavebního zákona od 1.1.2007, aby jim k povolení staveb stačilo, že se sítě a komunikace vybudují souběžně se stavbou. Stavební úřady prvotní kolaudaci sítí budou podmínkovat do rozhodnutí, banky Vám většinou peníze na dům nepůjčí, pokud nebudou sítě a komunikace zkolaudovány. Toto nepsané zpřísnění vlastně stavebníky chrání, každý jste určitě viděl nové lokality, do které se jezdí polňačkou. Možná jste i viděli dokončené domy, které nejsou připojeny na vodu a kanalizaci. U těchto lokalit také dávejte pozor na vymezení veřejného prostranství. Mělo by být vymezeno již v územních plánech, ale často není. Pokud v praxi není vymezeno, stavební úřady Vás pravděpodobně při přípravě lokality budou tlačít k jeho vymezení. Veřejné prostranství je vymezení volného prostoru, který se velikostí určuje z výměry celé plochy určené pro bydlení. Pozor také musíte dát na komunikace v lokalitě, nelze mít ploty těsně podél hranice komunikace. Při komunikacích v lokalitách se také vymezuje veřejné prostranství zahrnující i těleso komunikace. Pokud šířka pozemku pro komunikaci neodpovídá právnímu předpisu, budete čelit tlaku nové parcelaci svých pozemků. Tomu, jak je možné špatně rozdělit pozemky, se nedivte. Odpovídá to euforii uvolňování požadavků, prosté dělení pozemků za účelem jen prodeje, nikoliv přípravy plochy pro bydlení, se povolovalo zpočátku bez ohledu na budoucnost a skrývalo se to pod pojem předjímáním. Až tak se chodilo vlastníkům, kteří chtěli maximum ze svých pozemků utržit, vsťíc. Nezoufejte, pokud na tohle nemáte žaludek, v dalších radách to bude již přijatelnější. Nejlepší variantou je lokalita s již vybudovanou komunikací a sítěmi přivedenými k jednotlivým pozemkům a provedenou kolaudací.

2. Nezasít'ovaná plocha v rukou developera s jeho závazkem vybudovat potřebnou infrastrukturu.

No vida, to už vypadá lépe, životem a počtem realizovaných projektů zocelený developer ví moc dobře, jak na to a pro Vás už je určitou zárukou úspěchu. Ještě lepší je takový, který zajistí kompletní výstavbu infrastruktury a vše potřebné třeba pro hrubou stavbu a Vy už si budete hrát s detaily. Ale ani tady to není úplně bez rizik, Vaši pozornost nasměrujte do oblasti práva a řádků smlouvy, kterou s developerem uzavíráte. Zajímat by Vás měly ceny a termíny plateb, termíny realizace projektu a vlastní stavby a postihy z neplnění smluv. Není na škodu mít ošetřeno, aby se Váš pozemek nestal součástí veřejného prostranství, jak je uvedeno v bodě výše. Docela může zamotat hlavu neplnění předem stanovených termínů a to ve vztahu k době realizace stavby a také podmínkám hypoték, případně úvěrů. Jak se neustále zpřísnují podmínky pro přidělování hypoték, banky stále více pokládají důraz na to, aby před přidělením hypotéky byly sítě a komunikace dokončeny a zkolaudovány. Stále více také sledují převod správy sítí na odborné správce, tedy vodárny a energetiku (plyn elektřina) a v případě komunikací převod na obce. Sledujte, aby v případě komunikací šlo o veřejné přístupné komunikace ať už účelové nebo místní komunikace. V případě, pokud nejsou komunikace převedeny na obce, banky zajímá smlouva budoucí o převzetí na obec. Stavební úřady zajímá hlavně dokončení a kolaudace sítí. Ač se Vám může zdát, že banky Vám komplikují život, tak ano, předně si chrání své investice, ale také vlastně chrání Vás. Stavební úřady se nejednou setkaly se stavbou, pro kterou nebyly dokončeny sítě, takže v domě netekla voda a byl neobyvatelný.

3. Plocha s vybudovanou komunikací, chodníky, osvětlením a sítěmi přivedenými hezky ke každé parcele.

Výborné řešení prvotního problému, kterému se říká výběr pozemku v zasít'ované lokalitě. Pravda, peněženku to bude něco stát, ovšem zkoumám vlastně pouze cenu, jestli je v dané lokalitě obvyklá a pro mne akceptovatelná. Jsem ale zdravější, spokojenější a hlavně mohu se soustředit už jen na stavbu. Obvykle jsou v lokalitě nabízeny pozemky různých velikostí, musíte popřemýšlet nad tím, co všechno chcete na pozemek dát. Základem je baráček, hodí se určitě jedna garáž, vlastně dvě, přece budeme potřebovat dvě auta. Také ten bazének, no ano, nesmí chybět pergola s krásným krbem a grilem na steaky. Jo a manželka mluvila o tom skleníku ze zadu. No nechce to pozemek ten trochu větší? Zbývá soustředit se na proces uzavření kupní smlouvy a zanesení vlastnictví do katastru nemovitostí. U nákupu pozemku nezapomeňte myslet na stát, tedy na DPH a pak také na daň z nabytí nemovitosti. Vyznat se v těchto daních je také docela oříšek a z hlediska daní je také rozdíl, jestli kupujete holý pozemek byť v lokalitě určené pro bydlení nebo pozemek, na kterém již stojí RD, byť je třeba teprve rozestavěný. Ve vztahu k velikosti požadovaného pozemku také počítejte s tím, že stavět na hranici se sousedním pozemkem je určitým problémem. Jednak existují stanovené odstupové vzdálenosti mezi stavbami hlídané zákony a pak hlavu určitě zamotají ustanovení o požární bezpečnosti a tzv. požárně nebezpečných prostorech, které se již nedají obejít vyřízením výjimky. Také stavba v bezprostřední blízkosti hranice nebo přímo na hranici pozemku má své komplikace.

✓ Vrat'me se ještě kousek zpět na opomíjené problémy s nezasít'ovanými pozemky

Samotný nový stavební zákon 183/2006Sb od 1.1.2007 přinesl poměrně velkou úlevu stavebníkům, kteří netrpělivě čekali na dokončení sítí v lokalitách, aby mohli žádat o povolení na stavbu a začít stavět své domy. Do té doby se skutečně dbalo na prvotní dokončení sítí. Novinkou ale bylo, že v této věci mohlo již dojít k souběhu staveb sítí lokality a staveb domů v lokalitě. Stavební úřady vesměs vydávaly povolení na dům, jakmile byly povoleny a v právní moci rozhodnutí na jednotlivé druhy sítí a komunikace. Vše fungovalo do doby, než praxe ukázala, že domy byly postaveny dříve, než infrastruktura a zejména komunikace. Sítě byly opožděny z různých důvodů a zejména u komunikací se to stávalo v případě, že komunikace byla ve vlastnictví sdružení stavebníků. Ti logicky výstavbu společných částí podceňovali a pak jim nezbyvaly finance na dokončení. Problém nastal v okamžiku, kdy chtěli stavebníci kolaudovat dům, ale stavební úřad jim nechtěl kolaudaci provést, protože ke stavbě nebyl příjezd, nebo nebyla dokončená společná čistíčka odpadních vod, fakticky se domy nedaly legálním způsobem užívat. A do toho přišly problémy s bankami, které hypotéky podmínkovali termíny kolaudací staveb a to pod pokutami. Takže nastala doba nesystémových řešení odlišných u každého stavebního úřadu, kdy se dopovolily domácí čistíčky, jinde žumpy a někde povolovali komunikace do předčasného užívání. Oprava legislativy byla v nedohlednu, tak se systém začal zpříšňovat kreativní iniciativou stavebních úřadů. Někde odmítaly jednodušší způsoby povolení domů u nezkolaudované infrastruktury a do podmínek povolení dávaly, že dům se bude kolaudovat až po kolaudací sítí a komunikace, jinde se více tlačilo na projektové dokumentace, které mají řešit koordinaci staveb a deklarovat, že stavby domů budou až po kolaudací infrastruktury. Dnes se stavební úřady zdráhají vůbec jednat o stavbě domu, pokud není infrastruktura zkolaudována. Ale situace se mění i u samospráv, které také tlačí na prvotní dokončení infrastruktury před stavbou RD a za zmínku stojí i bankovní domy, které již vesměs jednotně hodnotí nedokončenou infrastrukturu jako riziko pro udělení hypotéky. Mějme proto jako stavebníci tyto informace na paměti a dávejme velký důraz na přednost dokončeným lokalitám.

✓ Tak lokalitu jsme vyřešili, možná nás osloví spíš ten samostatný pozemek

Samostatné pozemky se většinou rekrutují ze zahrad nebo podobných pozemků většinou v již existující starší zástavbě, výjimečně na odlehlém místě. Tady si musíte uvědomit, že na sítě jste zcela sami. O některých pravidlech výběru si povíme ještě dále, budou platit méně či více pro všechny typy pozemků, ale speciálně tady se musíme zmínit o územním plánu. U nabízeného pozemku před tím, než na něj kývnete, si prověřte následující :

1. Jestli je pozemek určený územním plánem pro bydlení



Informaci získáte u starosty na obecním úřadu, na příslušném stavebním úřadu a nebo i úřadu územního plánování, které fungují u obcí s rozšířenou působností. Poslední dva Vám spolehlivě řeknou, jestli a případně jaký dům na pozemku lze postavit. Pokud důvěřujete svým schopnostem, informaci určitě najdete i na webových stránkách příslušných obcí. Doporučit ale lze zejména osobní návštěvu stavebního úřadu, přece jenom máte možnost se dál ptát a doplňovat své informace. Ovšem na stavební úřad má smysl jít, pokud máte již určitou představu, jaký typ staveb chcete. Nespoléhejte se pouze na zjištění, v jaké ploše se pozemek nachází (např. plocha bydlení venkovského typu). Územní plány mají své regulativy ke každé ploše, z nichž zjistíte další v různých územních plánech se lišící požadavky na konkrétní využití. Může jít například

o velikost pozemků, jejich zastavitelnost, podlažnost, různá podmíněčná využití. Prostě spoustu věcí, které mohou Vaše rozhodování ovlivnit, případně Vás v budoucnu ochránit před nemilými překvapeními. Sledujte také územním plánem určené využití ostatních blízkých ploch.

2. Co bude obnášet napojení na inženýrské sítě



Místa napojení Vám sdělí příslušní správci sítí (voda, plyn, elektřina, kanalizace, datové sítě). Tuto informaci pro Vás bude zjišťovat i projektant, ale pokud ji budete vědět již dopředu, získáte představu o vzdálenostech, které budete muset překonat.

3. Ptejte se sousedů

Jo jo, sousedi, to může být studnice cenných informací. Jednak zjistíte, jestli jsou to bručouni, vztekouni nebo sousedi do nepohody, což může zásadně ovlivnit Váš výběr, protože špatný soused je ta největší katastrofa, ale také můžete zjistit, jestli si vůbec budete moci dovolit jít se sítěmi třeba přes cizí pozemky. Sousedé Vám určitě také řeknou něco o podloží na pozemku, tvrdá skála může výrazně prodrazit uložení sítí.

✓ Základ bychom měli, ještě pár slov obecně k zásadám výběru pozemku

Následně uvedené zásady mohou být pro různé druhy pozemků (lokality připravené – nepřipravené, samostatné pozemky) různě důležité, ale obecně platné. Prvotně si prověřte územní plán a možnosti přivedení sítí.

1. Nevybírejte pozemek od stolu

Na každý se jeďte osobně podívat. Vezměte manželku a třeba ještě nezávislého kamaráda. Pokud je to možné, na první prohlídku neberte vlastníka, bude Vám rozmazávat realistický pohled na věc.

2. Na pozemku se dívejte

Vezměte si papír, sledujte a zapisujte si klady a zápory :



- Členitost terénu, přístup k pozemku. Jde-li o svažité pozemek a svažité pozemky i v okolí, počítejte při současných klimatických změnách s přívalovými dešti a náklady na jejich eliminaci. U svažitých pozemků počítejte i se stavebními náklady samotné stavby.
- Výhled do okolí. Počítejte s možností další výstavby kolem Vás.
- Hledejte viditelná vedení elektřiny – mají ochranná pásma, která mohou zasahovat do Vašeho pozemku a mohou významným způsobem omezit možnosti umístění Vašich staveb.

- Hledejte les a nejen fyzicky, ale i v katastru nemovitostí, je vzdálenost více než 50m od pozemku? Pokud je menší, budete muset mít souhlas ke stavbě v ochranném pásmu lesa. Nemusí, ale může to být další komplikace.
- Ptejte se na ochranná pásma, zvláště pokud jsme v oblasti důlní těžby.

3. Krtkujte, hledejte i pod zemí



I když se zdá, že pozemek je prázdný, zdaleka to nemusí být pravda. Nechte si udělat podrobný výpis z katastru nemovitostí, z něj zjistíte, jestli na pozemku nevážnou zástavní práva a také další jiná práva jako třeba věcná břemena. I když bude pozemek v katastru nemovitostí čistý, nechte si u jednotlivých správců sítí zakreslit jejich zařízení. Překvapit mohou ochranná pásma jednotlivých zařízení, pečlivě je sledujte, například vedení plynu nemusí být umístěno na Vašem vysněném pozemku, ale jeho ochranné pásmo na pozemek zasahuje, bude Vás čekat problematické jednání o výjimce, pokud budete stavbu v ochranném pásmu umisťovat. Obdobně to platí i u vedení elektřiny a také fotovoltaiických elektráren, které mají ochranné pásmo. Ověření existence sítí je dnes velmi jednoduché, vše se dá řešit přes internet a potřebné informace jsou k dispozici během pár dní. Jestliže je vše v pořádku, první důležitá meta je za Vámi. Později Vás ještě může překvapit nepovolená přípojka vody nebo elektřiky souseda nebo nedalekých zahrádkářů, to Vás může trochu zdržet, ale máte navrch.

4. Okolní stavby

Pečlivě sledujte i stavby na sousedních pozemcích a jejich vzdálenosti od hranic s Vaším pozemkem. Možná jste znalý a víte o minimálních odstupech mezi stavbami, u rodinných domů. Podle dnešní úpravy jsou 7m a za určitých podmínek až 4m. 7m se zdá na první pohled dost, ale raději se běžte podívat někam do lokality, co znamená 7m mezi domy v praxi. Takzvaný požárně nebezpečný prostor vytvářený stavbami může zasahovat do Vašeho pozemku a výrazně omezit prostor, kam svoji stavbu můžete umístit. Výjimka z požárně nebezpečného prostoru zasahujícího do jiné stavby dnes možná není. Podrobněji si o tom povíme v závěru průvodce. V souvislosti s okolními stavbami věnujte také pozornost velikosti pozemku v poměru k velikosti stavby, kterou zamýšlíte a u nových lokalit zvláště tam, kde ještě kolem Vašeho pozemku nestojí stavby. Vše se točí kolem výše uvedených odstupů. Rodinný dům jde umístit za splnění výše uvedených odstupů i do vzdálenosti 2m od hranice sousedního pozemku a vlastně přes výjimky až na samotnou hranici pozemku. Zrádnost nové lokality spočívá v tom, že původně všechny parcely patřily jednomu vlastníkov, který je postupně rozprodává. Prodává pozemek vedle toho Vašeho budoucího. Nový vlastník na něm projektuje dům parametrů větších, než odpovídá velikosti pozemku a dostává se v okrajích se sousedními pozemky na vzdálenost dejme tomu 1,5m. Na Vašem pozemku žádná stavba ještě nestojí, takže výjimku z odstupů 7 a 4m metry nemusí řešit a k výjimce z nedodržení 2m hranice mu původní vlastník Vašeho budoucího pozemku klidně souhlas dá. Ale co to znamená v praxi? Až budete projektovat dům Vy a soused má již povoleno a staví, na svém pozemku budete muset mít kraj domu minimálně 5,5 m od společné hranice ke splnění 7 m a 2,5m v případě, že se sousedem nebudete mít k sobě žádné otvory. A nebo jít do výjimky, kterou si zaplatíte a to Vám soused může říct, že s tím nesouhlasí, aby jste byl blíže než 7 m od něj. V nových lokalitách se tedy vyhláškou stanovené odstupové vzdálenosti uplatňují velmi obtížně právě proto, že výstavba a existence domů je v začátku a to i přesto, že se může stát, že prakticky na některém pozemku nebude výstavba ani možná. Ono to má řešení, ale je ukryté mezi řádky zákona a vyhlášky a schovává se za pojmem úkolů a cílů územního plánování, podle kterých mají orgány rozhodovat tak, aby bylo zajištěno účelné a prostorové

uspořádání území včetně jeho hospodárného využívání. To znamená, že jak stavební úřady, tak úřady územního plánování by v nových lokalitách měly trvat na odstupech stavby domu ve vzdálenostech vždy 3,5 od společné hranice se sousedem. Pro Vaši ochranu se tedy také při výběru pozemku zajímejte, jaká povolení byla vydána na bezprostředně sousedních pozemcích a případně se také ptejte vlastníka, od kterého kupujete, zda vydával nějaké souhlasy ke stavbám na sousedních pozemcích a jaké.



Takže máte vybráno a jdete do toho? Pokud nebudete kupovat hotové dílo, dáme si od sebe chvíli pauzičku a Vy mezitím vyřídíte koupi pozemku a hlavně přepis vlastnických práv. Pro další jednání budete muset prokazovat vlastnické nebo jiné právo k pozemku. Pro budoucí klid neuvažujte o stavbě na pozemku, který není vyloženě Váš. V takovém případě jde o stavbu zpravidla dočasnou a na cizím pozemku. Může jít i o stavbu trvalou, ale to pouze v případě, že vlastník pozemku přímo definuje, že dává souhlas se stavbou trvalou.

Projektujeme



Jsme zpátky, Vy jste šťastným vlastníkem pozemku a chystáme se připravit dokumentaci pro stavební úřad. Budeme stavět rodinný dům, tedy objekt pro bydlení, musíme se smířit s tím, že se neobejdeme bez autorizované osoby, tedy projektanta. Než ho ale začneme hledat, měli bychom mít jasno v tom, co vlastně chceme:

1. Velikost domu

Již nemusíte myslet na dříve magickou velikost domu 150m², abyste mohli jít do jednoduššího systému projednání stavby. Existuje pouze omezení v hranici 200m², ale to pouze z pohledu, že budete muset při této velikosti a větší stavbu nechat posoudit hasičským záchranným sborem. Ale znovu pozor na odstupy, které jsme rozebrali v části výběru pozemku.

2. Důsledně si ujasněte, co všechno chcete stavět

Projektanta to bude rozhodně zajímat, ale co je hlavní – všechny stavby můžete mít povoleny jako soubor staveb a to v režimu stavby hlavní, to je Váš rodinný dům. A to od novely stavebního zákona od 1.1.2018 funguje i pro speciální stavby. Příkladně obecným stavebním úřadem lze nově v rámci souboru staveb (stavbou hlavní ale musí být stavba obecná, v tomto případě RD) povolit studnu jako vodoprávní dílo. Speciální stavební úřad (tady vodoprávní úřad) ale bude k této stavbě vydávat pro obecný stavební úřad závazné stanovisko. Z těch běžných staveb přemýšlejte třeba o těchto :

- Dům, to je jasné
- Garáž nebo přístřešek pro jedno, nebo 2 auta?
- Bazén, pokud se rodina ráda čachtá a mám dost místa na pozemku
- Pergola s krbem, dobře přemýšlejte, kde by měla být, aby nadměru neobtěžovala kouřem z krbu.

3. Vybíráme projektanta

Jako ve všech profesích, i u projektantů jsou dobří i ti horší. Pokud se nevyznáte, ptejte se. Seznamy projekčních kanceláří Vám mnoho neřeknou. Stavební úřady vědí, kdo jim nosí projekty, ale nevidí do problémů mezi projektantem a stavebníkem a tak ani tato informace není zcela přesvědčivá a navíc stavební úřady nemohou dělat dealery projektantům, takže se budou bránit Vám poskytovat informace k výběru projektanta. Vsad'te na kolegy stavebníky. U těch, kteří v okolí stavěli nedávno, se vyplatí investovat a zadružit se s nimi na pivku. Kromě informací, že budete potřebovat písek, trámy, šrouby, hřebíky, trubky, roury, se dozvíte informace o projektantovi a můžete pak srovnat cenu, kreativitu, odbornost i celkový servis. Mějte ale také na paměti, že zdaleka ne vždy musí být nejlevnější pro Vás ten nejlepší a opačně.



4. Co pro Vás může projektant udělat

- **Zpracovat pouze podkladovou dokumentaci** – půjde o dokumentaci pro umístění a povolení stavby rozhodnutím nebo jiným opatřením, na Vás pak bude běhání po úřadech. Jde o levnější variantu, ale musíte mít jasno, jaké jsou povinnosti projektanta. O těch si povíme za chvíli.
- **Zpracovat kompletní dokumentaci včetně vyřízení všech formalit na úřadech** – Pokud dobře uzavřete vzájemnou smlouvu, v klidu budete čekat na předání příslušných povolení k Vaší stavbě. U projektantů si následně dejte velmi dobrý pozor na smlouvu a platbu. Lze jen doporučit z praxe, abyste nevázali platby projektantovi na okamžik, kdy odevzdá žádost a projekt na podatelnu úřadu. Tento okamžik nemusí znamenat, že projektant odvedl dobrou práci. Teprve na stavebním úřadu dochází ke kontrole dokumentace a konfrontaci projektu s jednotlivými stanovisky a vyjádřeními. Nekontroluje ani tak použití materiálů na stavbě, ale hlavně plnění požadavků právních předpisů na umístění staveb, plnění podmínek dotčených orgánů a jejich vzájemnou koordinaci. Pokud tedy dotčený orgán má podmínku pro umístění stavby nebo provedení stavby a projektant ji úpravou nebo doplněním dokumentace nevyřešil nebo pokud projektant umístěním nerespektoval ochranné pásmo bez toho, aby ho vypořádal, stavební úřad Vás vyzve k odstranění nedostatku a dá Vám k tomu potřebnou lhůtu. Může jít o chybnou práci projektanta a ten by ji měl na své náklady odstranit. Pokud ale má již zaplacenou, většinou Vám bude říkat, že stavební úřad si vymýšlí a že to je pro něho další práce, kterou chce zaplatit. Vždy se tedy s projektantem domluvte předem na podmínkách dokončení díla a plateb. Solidní projektant Vám přistoupí na to, že není pro něho problém dopracovat vše, co vzejde z projednání díla u stavebního úřadu. Pokud projektant dělá kompletní inženýring, je logické, že jeho práce je dokončena rozhodnutím v právní moci nebo souhlasem v účinnosti.

5. Co je tedy povinností projektanta

Tak předně je osobou s akreditací garantující jeho fundovanost a profesionalitu. Prokazuje se číslem akreditace a je vlastníkem důležitého kulatého razítka. I z něho vyčtete, jakou má specializaci. Pokud mu pro určitý druh staveb jeho specializace nepostačuje, může si přizvat dalšího projektanta s příslušnou specializací, který mu zpracuje potřebnou část dokumentace. V praxi to většinou bývají stavby komunikací. Kliček a dalších „ale“ je tady víc, pro Vaši orientaci ale tohle postačuje.

- ✓ **Jak má přesně vypadat dokumentace pro jednotlivá řízení nebo jiná opatření podle stavebního zákona, jednoznačně řeší prováděcí vyhláška ke stavebnímu zákonu číslo 499/2006.** Nenechte se uchláholit tvrzením, že projektantovi stavební úřad nechce dokumentaci vzít. Pravidla jsou jasná, a pokud to vyhlášce neodpovídá, nesplnil si svoji povinnost.
- ✓ **Přímo stavební zákon definuje povinnosti projektanta při projektové činnosti.** Za zmínku stojí definice o součinnosti s dotčenými orgány. Projektant má již ve fázi přípravy dokumentace s dotčenými orgány jednat a jejich připomínky a požadavky průběžně začleňovat do projektu. O důležitosti takového postupu se přesvědčíte v momentě, kdy projektant takto nepracoval, a dotčený orgán dá k dokumentaci pro jednodušší projednání bez řízení podmínku, na které trvá, aby byla splněna. Podmínky musí být součástí rozhodnutí, ale do rozhodnutí jít nechceme a tedy musí být vyřešeny v dokumentaci. Obojí je zdržení.
- ✓ Pokud Vám vyřizuje dokumentaci včetně povolení, musí provádět koordinaci jednotlivých stanovisek a vyjádření. V kolizích musí hledat soulad a zajistit ho úpravou dokumentace. Stát se může, že některé kolize ve formě námitek nevyřeší a bude muset o nich rozhodnout stavební úřad a to zase jen v řízení.
- ✓ Stavebnímu úřadu budete muset předložit spolu s dokumentací **Průkaz energetické náročnosti budovy**. Zpracovat ho mohou osoby s akreditací a zvláštním přezkoušením ministerstvem. S Vaším projektantem to úzce souvisí, pokud jsou výsledky Průkazu špatné, projektant musí projektovou dokumentaci přepracovat a přijmout taková opatření, aby požadavky na energetickou náročnost budovy byly naplněny. Upozornit je potřeba na blízké termíny plnění požadavků na energetickou náročnost budovy s téměř nulovou spotřebou energie, a to v případě budovy s celkovou energeticky vztahnou plochou větší než 1 500 m² od 1. ledna 2018, v případě budovy s celkovou energeticky vztahnou plochou větší než 350 m² od 1. ledna 2019 a v případě budovy s celkovou energeticky vztahnou plochou menší než 350 m² od 1. ledna 2020, Většina rodinných domů bude pod 350m², takže domečkáři již od 1.1.2020 budou muset mít prakticky téměř pasivní dům.

Projektanta vybírejte tedy pečlivě, spoléhejte na reference, velkou pozornost věnujte smlouvě, ať platíte za dobře odvedenou práci a nezapomeňte na záruky dokončení práce.

Způsoby povolení rodinného domu



Tak a na chvíli jsme kousek zpátky. Máme pozemek, získali jsme hrubý přehled o tom, kde se budeme moci napojit na síť, víme, jestli nám na pozemek sahá nějaké ochranné pásmo, známe pozemky a vlastnictví k těm, které leží mezi námi a místy připojení a známe sousedy. Z těchto znalostí si musíme udělat tabulku, ze které vzejdou kritická místa. K těm patří nutnost zřizování věcných břemen, křížení Vašich sítí s jinými zařízeními, kolize s komunikací, nevrlý soused. Pro zjednodušené postupy povolování je dobré mít kolize vyřešené, jednodušeji řečeno mít stavbu, se kterou nemá nikdo problém.

Pravděpodobně nejlépe na tom budou stavebníci v připravených lokalitách, tam je může potkat snad jediné zasahující část ochranného pásma. Současně stavějící sousedé si většinou problémy nedělají.

Váš rozbor pro a proti pečlivě projednejte s projektantem, má zkušenosti, ví, co může a co nemůže u stavebního úřadu projít. Jít s přílišnými riziky do jednoduššího způsobu projednávání bude znamenat časové zdržení, protože stavební úřad bude muset vážné

konflikty řešit v řízení, což znamená, že dostanete červenou pro stavbu v jednodušším způsobu projednání a realizaci přes rozhodnutí. Dobře si také pamatujte, že pokud Váš záměr bude potřebovat udělení výjimky (nejčastěji odstupové vzdálenosti), jde to rozhodnutím stavebního úřadu.

Jak tedy může být Vaše stavba povolena? Způsoby povolení jsou obecně opatřením nebo v řízení. Jednoduše řečeno, pokud jde o nekonfliktní stavbu a vše je vypořádáno, opatření znamená kontrolu podkladů a vydání souhlasu zpravidla do 30 dní, podle vytíženosti stavebního úřadu. Naproti tomu v řízení mohou být některé konflikty vypořádány i v jeho průběhu. Řízení má svá pravidla, musí se oznámit, jsou tam časové lhůty na vyjádření a pro možné odvolání. Je tedy časově náročnější, ale mohou se v něm některé problémy vyřešit k Vaší spokojenosti.

U staveb rodinného domu řešíme vždy umístění a stavební řešení a to jak v případě opatření, tak i řízení. Je možné vždy řešit samostatně umístění a pak následně stavební provedení a nebo umístění a stavební řešení udělat najednou v jednom opatření nebo řízení. Samozřejmě v dnešní době je optimální udělat vše najednou a tím se také budeme zabývat.

1. Společný územní souhlas a souhlas s provedením ohlášeného stavebního záměru (společný souhlas)

Je fenoménem doby, vychází stavebníkům maximálně vstříc, ale má své záludnosti. Co je k tomu zásadní?

- ✓ **Nesmí být ve stanoviscích dotčených orgánů podmínky, za kterých vydávají souhlas.** Jde stále o nezažité ustanovení, přinášející rozdílné postupování mezi stavebními úřady. Ve všech jeho modifikacích od 1.1.2014 byla snaha tlačit na stavební úřady, aby si dělaly úsudky o tom, jestli jde ze strany dotčených orgánů o faktickou nebo spíše jen alibistickou podmínku. Postupem času se ale ukázalo, že je třeba se zaměřit právě na dotčené orgány a řešit důvodnost jejich podmínek a ten tlak je právě stále i v těchto dnech a roste, takže dotčené orgány již zvažují, kdy a jestli dát podmínky k ochraně jejich zájmů. Podstata zákona byla správná, pokud je stavba bezkonfliktní, nedají se podmínky a stavební úřad dá prostý jednoduchý souhlas. Pokud jsou podmínky, jejich důležitost z odborného hlediska dokáže posoudit právě ten dotčený orgán a je namístě podmínky přenést do řízení a tím zajistit, aby je stavebník respektoval.
- ✓ **Právním předpisům musí odpovídat odstupové vzdálenosti.** Výjimky se v určitých případech dají řešit, ale pouze rozhodnutím, nelze spojovat se souhlasy. Velký pozor si musíme dát na požárně nebezpečné prostory, které jsou propojeny právě s odstupovými vzdálenostmi. Nová vyhláška o technických požadavcích již neumožňuje udělovat výjimky z požárně nebezpečného prostoru zasahujícího do jiných staveb. Pokud jím tedy budeme zasahovat do sousedních staveb, bude muset projektant navrhovat technická řešení, jak požárně nebezpečný prostor udržet mimo sousední stavby,, a nebo bude muset změnit umístění stavby na pozemku, případně změnit řešení stavby podle státní normy (např.stěny bez oken apod.). Jen výjimečně lze zasáhnout požárně nebezpečným prostorem na sousední pozemek. Nepodceňujte odstupové vzdálenosti a netlačte se zbytečně k jiným stavbám. Je pravda, že s použitím výjimky lze povinnou vzdálenost 7m od sousedního RD snížit na 4m a vlastně i méně, pokud jde u stísněné podmínky, ale důsledky toho pocítíte až s odstupem času, kdy budete mít hlučného netolerantního souseda, kdy vyjdete z domu a v bezprostřední blízkosti se budete dívat do zdi sousedního domu. Pokud

stavíte ve zcela nové lokalitě, která se teprve rodinnými domy zastavuje, mají odstupové vzdálenosti svá specifika, které jsme celkem podrobně rozebrali v části výběru pozemku.

Jde o souhlas, který není správním rozhodnutím a nelze do něho zahrnout podmínky dotčených orgánů. Je proto důležitá průběžná součinnost projektanta s dotčenými orgány – jejich požadavky musí zakomponovat do projektové dokumentace a stanoviska musí být bezpodmínečná. Na to se zaměřte již při komunikaci s projektantem a dotčenými orgány.

Co je potřeba předložit?

- ✓ **Vyplněnou žádost o územní souhlas souběžně s ohlášením na předepsaném formuláři OZNÁMENÍ ZÁMĚRU**– vyhláška č.503/2006Sb, formulář je dostupný u stavebního úřadu a zpravidla bývá i ke stažení na webových stránkách městského úřadu s příslušným stavebním úřadem.
- ✓ **Souhlasy osob podle §184a.** Úmyslně je uvedeno toto ustanovení, protože je nové paragrafově, ale obsahově již existovalo. Jde o souhlasy osob, které jsou vlastníky stavebního pozemku a případně stavby na něm, pokud nejste sám vlastníkem nebo nemáte oprávnění ze služebnosti nebo z práva stavby. Tyto souhlasy musí být vyznačeny na situačním výkrese dokumentace nebo projektové dokumentace. Pokud je Vás spoluvlastníků více, budete žadatelem pouze Vy a nebudete mít od nich uvedené souhlasy, máte oprávnění žádat o stavbu, ale stavební úřad musí jednat se všemi spoluvlastníky a to dokáže pouze v řízení. K tomu musí vydat usnesení o překlopení a pak vést klasické řízení, které jim oznámí a bude čekat na reakce. V otázce spoluvlastnictví je stavební zákon propojen s občanským zákoníkem, který na rozdíl od stavebního zákona vymezuje procentuální potřebu souhlasu spoluvlastníků k druhům záměrů. Každopádně před podáním Oznámení záměru se snažte souhlasy vyřešit. Pokud se to nedaří, je lepší podat rovnou žádost o řízení, protože nepřijdete o procesní čas k překlápění opatření do řízení. Lze jen doporučit, aby požadovaný výkres k podpisu obsahoval odstupové vzdálenosti od společných hranic a také vyznačení požárně nebezpečných prostorů.
- ✓ **Souhlasy osob, jejichž vlastnické nebo jiné věcné právo k sousedním stavbám nebo sousedním pozemkům nebo stavbám na nich může být umístěním a prováděním stavebního záměru přímo dotčeno.** Ačkoliv je psáno o možnosti dotčení, pro jistotu si neosvojujeme oprávnění posuzovat, jestli je nebo není dotčen a rovnou prostě obdobným způsobem jako je uveden v odstavci výše, zajistíme souhlasy všech přímých sousedů. Znovu je to na stejném výkresu situace. Pokud se nám to nepodaří, znovu jsme v překlápění do řízení. Obecně u těchto souhlasů je potřeba připomenout, že musí mít předepsanou formu na situačním výkresu z dokumentace a kromě holého podpisu musí vyjadřovat souhlas se záměrem a identifikační údaje toho, kdo souhlas uděluje.
- ✓ **Stanoviska dotčených orgánů** – je jich celá řada, pro Vás potřebná Vám sdělí Váš projektant nebo stavební úřad, musí však mít k dispozici podkladová data (jaká stavba to bude, kde bude – vyžaduje to tedy konkrétní výkres na podkladu katastrální mapy, prostorové a dispoziční řešení stavby, vyznačení vlivů staveb v okolí, způsob využití stavby). Nemějte ale zbytečné obavy, pro standardní stavby rodinných domů jich zase tak moc není, většinou jde o koordinované závazné stanovisko Vašeho magistrátu (obce s rozšířenou působností), ve kterém se Vám vyjádří všechny potřebné odbory včetně úřadu územního plánování. Z dalších dotčených orgánů to pak mohou být

Ministerstvo obrany a Úřad civilního letectví v územích, kde mají ochranu svých zájmů – jejich vyřízení poměrně jednoduché a rychlé přes internet. V poddolovaných územích může ještě jít o Báňský úřad. Stanovisko hasičského záchranného sboru ve stávající úpravě budete potřebovat, pokud stavba přesahuje 200m² a stanovisko z Krajské hygienické stanice v případě, že budete mít tepelné čerpadlo nebo klimatizační jednotku. Z koordinovaného stanoviska pak ještě mohou vzejít potřeby dalších vyjádření DO. Při podávání žádostí o stanoviska nezapomínejte uvést, jak bude stavba projednávána, jestli pro společný souhlas nebo společné povolení. Pokud z koordinovaného stanoviska vyčteme, že některý z dotčených orgánů bude vydávat samostatné stanovisko, nečekejte, jestli něco přijde a zjišťujte, jestli máte znovu žádat uvedený dotčený orgán nebo stanovisko vydá automaticky na podanou žádost o koordinované závazné stanovisko. Můžete předejít tomu, že budete čekat na stanovisko a souběžně dotčený orgán bude čekat na Vaši žádost. Nemělo by se to stát, ale praxe je různá. Obecně stanoviska dotčených orgánů jsou místa, která mohou z celého procesu přípravy dokumentace nejvíce negativně překvapit a život budoucího stavebníka zkomplikovat.

- ✓ **Stanoviska vlastníků veřejné dopravní a technické infrastruktury k možnosti a způsobu napojení nebo podmínkám ochranných a bezpečnostních pásem.** Jde zejména o vodu a kanalizaci, elektřinu, elektronické komunikace a plyn. Tyto vlastníky (správce) budete muset oslovit několikrát. Nejdříve k vyjádření k existenci sítí. Žádosti se administrují jednoduše z jejich webových rozhraní a jsou vyřízena v řádu hodin až pár dní. Z této informace se dozvíme, zda svým záměrem nezasahujeme do ochranných pásem. Pokud ano, následně žádáme o souhlas se zásahem do ochranného pásma a souhlas se stavbou. Podklady vycházejí ze žádosti a obecně obsahují identifikaci pozemku, souhrnnou technickou zprávu, situační výkres a dílčí části PD k jednotlivým druhům sítí. Jejich administrace je také přes web nebo jejich fyzická kontaktní místa. U komunikací je situace trochu složitější, protože postupy se liší podle druhu komunikace. Nejdříve tedy pátráme, jestli sjíždíme z účelové komunikace nebo místní komunikace. Zařazení se dozvíme u silničního správního úřadu, kterými jsou starostové, a nebo některý z odborů městského úřadu. Pokud půjde o účelovou komunikaci, souhlas se sjezdem nám dává vlastník komunikace. Pokud půjde ale o místní komunikaci zanesenou do pasportu komunikací, bude nám sjezd povolovat příslušný silniční správní úřad.
- ✓ **Projektovou dokumentaci** – ve dvojím vyhotovení, pokud stavíte v území obce se stavebním úřadem a trojmo, pokud Váš obecní úřad není stavebním úřadem. Trochu jinak je to u souboru staveb obsahující i speciální stavby, ke kterým se vyjadřoval závazným stanoviskem orgán, který by byl příslušný k samostatnému projednání speciální stavby. Tam má dostat projektovou dokumentaci i tento dotčený orgán. Ale u rodinných domů k tomu málokdy dojde.
- ✓ **Prohlášení stavbyvedoucího, že bude řídit provádění stavby.** To u staveb pro bydlení potřebujete i v případě, že stavíte svépomocí.



2. Společné povolení

Je druhou alternativou umístění a povolení stavby hned vedle společného souhlasu. Na rozdíl od něj jde o správní řízení. Jako takové ho neztracujeme,

může nám k naší spokojenosti vyřešit i nemilé situace k naší spokojenosti. Je však nepopulární, protože trvá a můžeme čelit nečekaným situacím, které budeme muset řešit. Pokud ale již v přípravě podkladů máme problémy s podmínkami dotčených orgánů, nesouhlasy sousedů a podobně, jinak řečeno pokud nemáme vše bez problému, je rozumné jít rovnou do řízení a požádat o něj. Zkrátíme tak čas, než stavební úřad dospěje k závěru, že nelze vydat souhlas a bude vydávat usnesení o překlopení a možná také vyzývat k doplnění.

✓ V čem spočívá potíž rozhodnutí?

Jednoznačně v čase. Pokud náš problém spočívá pouze v tom, že jsme nedohodili souseda nebo že v závazném stanovisku máme podmínky, ale jinak je vše OK a všichni souhlasí, pak se nic hrozného neděje. Proběhne po žádosti proces oznámení zahájení řízení, stanovení lhůty pro vyjádření (v té lhůtě je řešení pro to, aby soused něco řekl, jinak je souhlas mlčky), vydání rozhodnutí a lhůta pro možné odvolání. Na společný souhlas je 30 dní, toto společné povolení bude měsíc až měsíc a půl. Není to zase až tak rozdíl.

Skutečná potíž nastává v okamžiku, kdy něco chybí. Jde o projektovou dokumentaci nebo některé z potřebných vyjádření a stanovisek. V takovém případě je postup následovný. Stavební úřad, až se k žádosti přes ostatní žádosti dostane, provede kontrolu její úplnosti, to nějaký čas zabere. Zjistí, že příkladně chybí stanovisko Báňského úřadu, nebo že v projektu něco chybí, třeba průkaz energetické náročnosti budovy, nebo není něco ve výkresech okótováno. Pošle Vám výzvu k odstranění nedostatků, které Vám popíše a stanoví lhůtu většinou několika měsíční k odstranění. Souběžně s tím vydá usnesení o přerušení řízení. Až potřebné věci doplníte, pak teprve oznámí zahájení řízení a pokračuje v řízení.

Začínáme stavět



Tak ještě úplně ne, musíme mít v ruce jednu z písemností :

- Společné povolení v právní moci
- Společný souhlas

Právní moc: Po vydání společného povolení je mi písemnost doručena. Zrovna tak je doručena ostatním účastníkům řízení, o kterých vím již z oznámení zahájení řízení. Ti všichni mají možnost ve lhůtě 15 dní od doručení podat odvolání proti rozhodnutí, pokud s ním nesouhlasí. Rozhodnutí nabývá právní moci ve chvíli, kdy marně uplynula uvedená lhůta. Kdy to je, poznám u stavebního úřadu, jemu se vrátí doklady o doručení a podle posledního doručení může spočítat den, kdy rozhodnutí právní moc nabude. Zhruba po 15- 20 dnech od doby, kdy mi bylo rozhodnutí doručeno, navštívím stavební úřad a nechám si vyznačit nabytí právní moci, pokud ta skutečnost již nastala. Pokud nespěchám, na stavební úřad pro dokumentaci chodit nemusím, stavební úřad ji sám pošle také. Z praxe je také možné proces nabytí právní moci urychlit způsobem oběhnutí účastníků a zajištěním písemného vzdání se práva odvolání.

Společný souhlas není správním rozhodnutím, žádná právní moc tam není. Začít stavět mohou hned, jak mám v ruce souhlas a stavebním úřadem ověřenou dokumentaci. Fakticky právní účinnost souhlasu nastává dnem doručení stavebníkovi.

No a jdeme na to.



Na co při stavbě nezapomínat ?

- ⇒ I když stavím svépomocí, musím tam mít odborný stavební dozor, který dohlíží na odborné provádění stavby. U staveb pro bydlení je zákon ještě přísnější, musím zajistit odborné vedení provádění stavby stavbyvedoucím (autorizovaná osoba – autorizovaný inženýr nebo autorizovaný technik).
- ⇒ Nezapomínejme na oznamování fází výstavby. Při přípravě dokumentace projektant do dokumentace připravil plán kontrolních prohlídek. Máme povinnosti dosažení jednotlivých fází výstavby stavebnímu úřadu oznámit a ten má oprávnění, nikoliv povinnost stavbu zkontrolovat.

- ⇒ **Absolutně nepodceňujeme geometrické vytyčení stavby.** Pokud stavbu nevytyčíme, po dokončení stavby se můžeme dostat do pořádných problémů, v případě zásahu do



cizích pozemků končících i odstraněním stavby. Nezapomínáme na to, že stavba je dokumentací přesně vymezena a umístěna, pokud bude nesoulad se závěrečným geometrickým plánem po dokončení stavby, můžeme mít vážné problémy a stavba se bude složitě dodatečně povolovat v řízení a bude nás to stát na pokutách. Také nezapomínejme a už v projektování

si hlídáme, že se zaměřují svislé konstrukce včetně zateplení. Vícekrát si připomeneme, že rozhodně nebudeme podceňovat hranice pozemku. Zvláště při koupi pozemku již ve stávající zástavbě, který je oplocen, určitě budeme investovat do geometrického vytyčení hranic pozemku. Celkem spolehlivě můžeme zapomenout na mýtus, že plot je hranicí pozemků – není to pravda, na plotech se kdysi dávno sousedé domlouvali, různě je upravovali a že byly zaměřeny, můžeme jen doufat.

- ⇒ Pokud chci na stavbě cokoliv měnit oproti projektové dokumentaci, musím zajít na



stavební úřad a oznámit to pracovníkovi, který mi vyřizoval povolení. Ten může změnu posoudit a povolit ji čistě zápisem do stavebního deníku. Pokud je změna závažnější a je třeba ji posoudit dotčenými orgány nebo projednat s dotčenými účastníky řízení, stavební úřad provede řízení o změně, případně vydá souhlas se změnou v případě, že byla

stavba povolena společným souhlasem. Je také nutné opravit projektovou dokumentaci. Projektant ví, že jednoduchou změnu stavební úřad zaznačí a potvrdí do projektové dokumentace, složitou musí projektant zkreslit tak, aby byl zřejmý původní stav a navrhovaná změna. Je proto důležité včas kontaktovat stavební úřad a domluvit s ním, jak bude změna zůřadována. Provedením změny stavby bez projednání se stavebním úřadem se zkomplikuje život stavebníka zastavením prací, vedením řízení o odstranění stavby s možností dodatečného povolení a samozřejmě správním řízením o přestupku.

Budeme užívat



Tak domeček je pomalu u konce a celá rodina se už těší na stěhování. Novela stavebního zákona od 1.1.2018 proces uvedení staveb, zejména těch jednoduchých a také rodinných domů, které nás zajímají, mediálně naprosto zjednodušila, i když do budoucnosti zadělá vlastníkům a státu na pořádné problémy způsobené ztrátou kontroly nad výstavbou, zejména bezpečností. Stát mediálně a fakticky u jednoduchých staveb a rodinných domů zrušil kolaudace a veškerou odpovědnost přenesl na stavebníky. Jako vlastníci stavby nyní při dokončení stavby prohlašujeme stavebnímu úřadu a ručíme za to, že naše povolená stavba je provedena technologicky a kvalitou přesně podle projektové dokumentace, že je celá dokončená podle projektu a schopná bezpečného užívání. Již na pováženou je, že ručíme za odbornou stránku za stavební firmu, i když její odpovědnost je v právním systému také zakotvena. Pokud však stavební úřad informujeme o dokončení a že budeme užívat, garantujeme, že je stavba skutečně plně dokončená, s povinnými zkouškami a revizemi včetně všech částí jako zpevněné plochy, fasády, oplocení.....prostě vše, co je předmětem projektové dokumentace a vydaného povolení nebo souhlasu. Jaká bude praxe s tímto opatřením a zda nebudeme mít v území trvale nedokončené, ale užívané stavby a jaké z toho budou následky, teprve ukáže budoucnost a judikatura. Pomalu se ale blížíme k dvouleté praxi uplatňování nového způsobu kolaudací, takže již drobné závěry můžeme učinit. Setkáme se tady také s různým přístupem stavebních úřadů k tomuto procesu. Novela stavebního zákona totiž nesejmula ze stavebních úřadů povinnost dozorové činnosti nad výstavbou v plném rozsahu podle zákona, takže i nadále mají stavební úřady povinnosti prověřovat, jestli jsou stavby bezpečné a provedeny podle projektové dokumentace. Máme tedy oprávněný dotaz, co se bude dít po právní stránce, až dojde v rodinném domě, příkladně rok po zahájení užívání stavby domu, k úrazu způsobeném absencí zábradlí na schodišti. Zda bude odpovědnost se všemi důsledky na čestně prohlašujícím vlastníkovi stavby nebo na stavebním úřadě, který neprováděl dozorovou činnost. Odborná veřejnost, ale i samotné stavební úřady se s praxí dělí na dva tábory. Jedni naprosto rezignovali a striktně dodržují ustanovení zákona a tam, kde to zákon neřeší, jedou přesně podle metodik. To znamená, že stavba je vůbec nezajímá a dělají pouze to, co je stanoveno. A to znamená, že přijmou ohlášení a žádost o přidělení čísla popisného, zkontrolují, že stavebník prohlásí, že stavbu postavil přesně podle projektové dokumentace a povolení a že je dokončená. Následně u evidenčního orgánu obce vyžádají přidělení č.p. a po jeho obdržení stavbu zanesou do systému. Druhá skupina sice neprovádí zrušenou závěrečnou kontrolní prohlídku, ale provádí běžnou kontrolní prohlídku, na které kontroluje zejména prvky bezpečného užívání stavby a to na podkladě nesejmuté povinnosti stavebních úřadů dohlížet nad prováděním staveb. Při těchto prohlídkách také kontrolují doklady o provedených zkouškách a revizích. Praxe z těchto prohlídek poměrně jasně ukazuje, že stavby v naprosté většině dokončeny podle projektové dokumentace nejsou a že dokonce často stavebníci ani nepořizují zákonem předepsané revize. Přenesení odpovědnosti za stavbu na stavebníka se ukazuje jako krok lichý, byť přináší zjednodušení procesů. Bohužel stále nám chybí ta schopnost přijímat odpovědnost. U vlastních staveb je na pováženou nenechat si odborně zkontrolovat, zda mi stavba neshoří od komína, nebo amatérsky provedené instalace plynu atd. Nezbyvá tedy nic jiného než apelovat na stavebníky, aby své stavbě věnovali maximální pozornost a pokud chtějí mít stavbu naprosto v pořádku, přistupovali k ní způsobem, jako by se kolaudovala. Pak teprve správně funguje to zjednodušení, které od kolaudace upouští.

Co tedy uděláme ?

Tak stavbu jsme podle projektu dokončili, všechny požadavky dotčených orgánů jsme splnili, máme revizi komína, hromosvodu, električky a plynu a chceme užívat.

- ⇒ Necháme si vyhotovit geometrický plán k zaměření povolených staveb a zpevněných ploch. Dnes se zaměřují i zpevněné plochy.
- ⇒ Vyplníme žádost o přidělení č.p./č.e., přiložíme geometrický plán a prohlášení o dokončení stavby (žádost je většinou k dispozici u stavebních úřadů nebo ke stažení na www.ruian.cz) a žádost doručím na stavební úřad.
- ⇒ Stavební úřad, pokud si neprovede kontrolní prohlídku, požádá u evidenčního orgánu příslušné obce o přidělení čísla popisného pro Vaši stavbu. Jakmile číslo popisné obdrží, provede úkony zápisu naší stavby, jejího způsobu využití a adresního místa do systému RUIAN. V systému katastru nemovitostí se objeví reklamace upozorňující na nesoulad údajů RUIAN a ISKN (katastr). Tato reklamace upozorňuje katastrální pracoviště, že jsme dokončili stavbu a začíná nám běžet 30 denní lhůta k tomu, abychom katastrální pracoviště navštívili. Tím účast stavebního úřadu končí.
- ⇒ Navštívíme příslušné katastrální pracoviště a na jejich formulářích dokončenou stavbu ohlásíme. (formulář ohlášení změny údajů o pozemku k zápisu do katastru nemovitostí). Katastrální úřad porovná údaje s daty v RUIAN a pokud vše souhlasí, vloží stavbu do katastru.



„Co když stavební úřad přijde?“

Jak již bylo výše psáno, právní nejistota a nedotažení legislativy může způsobit, že některý ze stavebních úřadů přijde po podání naší žádosti o přidělení č.p./č.e. stavbu prověřit, zda skutečně odpovídá stavu, který jsme čestně prohlásili. Má na to zcela legitimní oprávnění v ustanovení stavebního zákona o státním dozoru a také o provádění kontrolních prohlídek staveb. Pro dopad takové prohlídky je bezesporu důležité, zda stavební úřad zjistí, že stavba je prováděna nebo již provedena v rozporu s vydaným povolením nebo souhlasem a v nich schválenou projektovou dokumentací. To je pro nás špatná zpráva, pravděpodobně nám bude stavba zastavena a budeme čelit řízení o odstranění stavby a řízení o pokutě. Podstatně lépe na tom budeme, pokud stavební úřad „pouze“ zjistí, že stavba v rozporu s naším čestným prohlášením není dokončena, ale je prováděna podle schválené dokumentace. Legislativa postup v takovém případě neobsahuje a bude tedy záležet pravděpodobně na správním uvážení stavebního úřadu. Je ovšem logické, že vždy sepiše záznam z prohlídky (protokol), kde popíše, že jsme čestně prohlásili, že je stavba dokončená a uvede vše, co není dokončeno. Pokud půjde o zásadní prvky tvořící bezpečnost stavby, pravděpodobně odmítne provedení editace stavby v systému RUIAN pro zápis stavby do KN, na závady nás upozorní a bude požadovat, abychom po skutečném dokončení stavby tuto skutečnost stavebnímu úřadu oznámili. Postih podle stavebního zákona nebude žádný, ostatně stavbu provádíme podle schválené dokumentace a můžeme v ní pokračovat. Řešení stavu, kdy je zjištěno nedokončení stavby, ale jde o „kosmetické“ věci, neohrožující bezpečnost a zdraví, což je to zásadní, je zcela opomíjeno z pohledu praktického uplatňování stavebního zákona. Na jednu stranu legislativa jasně hovoří o povinnosti dokončení stavby podle PD (tedy naprosto vše včetně terénních úprav, oplocení.....), to samé nám ukládá čestně prohlásit, na druhou stranu není morální důvod bránit užívání stavby, protože není dokončeno oplocení,

což nikoho neohrožuje, tedy alespoň u rodinných domů většinou ne. A v tom je zásadní problém, proč se stavební úřady chovají odlišně.

Rozhodně bychom měli ale předjímat související věci, příkladně jak se bude chovat naše pojišťovna při plnění, pokud spadneme ze schodů, které nemá zábradlí nebo pokud nám dům shoří a zjistí se, že komín nebyl proveden podle projektové dokumentace, nezajistili jsme povinnou revizi topení před užíváním. Kolaudace již není a stavební úřad poskytne pojišťovně naše čestné prohlášení, že stavba byla dokončená, bez vad a se všemi potřebnými zkouškami a revizemi.



Na co bychom rozhodně neměli zapomenout :

- ⇒ Kompletní dokumentaci stavby ověřenou stavebním úřadem včetně provedených změn (musí odpovídat skutečnému provedení stavby) uložíme na bezpečném místě a střežíme ji jako oko v hlavě. Význam tohoto doporučení oceníme v okamžiku, kdy budeme stavbu prodávat (novému vlastníkovu máme povinnost ji předat), kdy budeme vyřizovat dědictví, nebo když budeme chtít dělat stavební úpravy nebo měnit způsob užívání stavby. Při změnách stavby po nás bude chtít stavební úřad původní dokumentaci a projektovou dokumentaci zachycující změny oproti té původní. Pokud ji mít nebudeme a nenajde se ani u stavebního úřadu, stavební úřad nám její pořízení nařídí v rozsahu dokumentace skutečného provedení a to jsou další velké náklady. Archivujeme si i veškerá vydaná povolení, vyjádření a stanoviska – významně si tím zjednodušíme budoucí komunikaci s úřady.

3. Stavby bez stavebního povolení a ohlášení

Chci provést stavbu, o které bezpečně vím, že na ní nepotřebuji stavební povolení a ani ji nemusím ohlásit. Mylně by se domníval ten, kdo by řekl, že si takovou stavbu může zrealizovat úplně v klídku. Ten první předpoklad k tomu tedy je, že stavba může být jednodušší, než je uvedeno v paragrafu řešícím stavby na ohlášení (vyjmenovaná jako stavba bez povolení nebo ohlášení). Pak je tu „ale“, ve kterých bychom měli mít jasno, pokud si chceme ušetřit nepříjemnosti a peníze za pokuty. Takže si budeme dávat pozor na následující věci :

1. Naprostá většina staveb, i když nevyžaduje stavební povolení nebo ohlášení, se musí umístit a to buď územním rozhodnutím, nebo v lepším případě územním souhlasem. Pravda, novela stavebního zákona rozšířila rozsah staveb, které nevyžadují ani umístění, jsou to nyní i některé stavby do 25m², bazény a skleníky. Ale pozor, pamatujme si základní důležité parametry, a sice ty, že tyto stavby musí být na pozemku rodinného domu nebo stavby pro rodinnou rekreaci a musí souviset nebo podmiňovat bydlení nebo rodinnou rekreaci. Již logicky z toho plyne, že ty hlavní stavby, které mají být doplňovány, již na pozemku musí stát. Takové stavby musíme mít vždy minimálně 2m od hranice pozemku. Tyto parametry jsou hlavní, ale je jich více. Orientace v těchto

kategoriích je docela složitá, je výrazné doporučení takový záměr prokonzultovat se stavebním úřadem. Pokud takovou stavbu zrealizujeme a porušíme některé z pravidel a stavba se dostane k prošetření stavebnímu úřadu, hrozí nám velké náklady na pokuty, v lepším případě na výjimky a v horším budeme muset stavbu odstranit.

2. Nově je také možné i bez umístění stavět i oplocení, ale opět ne vždy. Parametrem je výška max. 2m, oplocení nesmí hraničit s veřejně přístupnými pozemními komunikacemi nebo s veřejným prostranstvím a oplocení se musí nacházet v zastavěném území nebo zastavitelné ploše. Splnění těchto parametrů si preventivně ujasníme na stavebním úřadu. Přesto ale mějme na paměti, že ploty se staví většinou na hranici pozemků, a že i když splníme uvedené parametry, nemusí se to líbit sousedovi a v tomto případě nám stavební úřad nepomůže a budeme se se sousedem natahovat až u soudu. A platí to i obráceně, soused i bez stavebního úřadu může plot postavit a v případě, že se nám to nelíbí, skončíme u soudu. Stavební úřad pouze změří výšku a prověří, zda je pozemek stavby ve vlastnictví stavebníka a to je vše. Proto takovou stavbu vždy dopředu řešíme se sousedem. Nikdy také nezapomeneme, a zvláště u oplocení ne, na zjištění existence sítí na pozemku.
3. I když umístění není třeba, může se stát, že ke stavební realizaci budeme potřebovat stanoviska dotčených orgánů, která formují provedení záměru k zajištění bezpečného provedení a ochraně veřejných zájmů. Příkladem může být zateplení, kde hraje svoji roli stanovisko hasičského záchranného sboru. Pro stavby bez povolení zákon přenesl veškerou odpovědnost za přípravu dokumentace, stavby a její realizaci na stavebníka. Samozřejmě platí, že neznalost zákona neomlouvá. Pokud se tedy k záměru má vyjádřit některý z dotčených orgánů, musím toto stanovisko mít. Jeho vyjádření je zásadní, může se stát, že obsah stanoviska nemusí umožnit obejít stavební úřad. Úplně nejlépe uděláme, když si sepíšeme informaci o svém záměru (co, kde, jak) a dojdeme se zeptat na stavební úřad. Rozhodně nesmíme zapomenout, jak je již výše uvedeno, na správce a vlastníky technické infrastruktury tam, kde budu něco dělat na pozemku.
4. Již vím, která stanoviska musím zajistit, obstarám je. Pokud je v nich nesouhlas nebo stanoveny podmínky, je to špatné, musím na stavební úřad.
5. Pokud je vše v pořádku, nikdo nemá se záměrem problém, je vyjmenován ve stavebním zákonu jako realizovatelný bez povolení, ohlášení nebo umístění, mám zelenou, ale nesmím zapomenout ještě na následující věci.
6. Pokud se realizace záměru dotýká sousedů (a to zejména obtěžováním hlukem a prachem), musím je včas informovat o realizaci záměru a minimálně je obtěžovat. Musím také respektovat všechny zákony, které se stavby dotýkají. (technické požadavky na stavby, bezpečnost práce, zajištění stavební dokumentace, ochrana životního prostředí, likvidace odpadů a mnoho dalších podle obsahu záměru).
7. Bude-li se jednat o stavbu nebo úpravy, které vyžadují revizní zkoušky, vždy si je zajistím. Pokud vzniknou odpady, zlikviduji je podle zákona a pečlivě si uschovám k tomu vydané doklady pro pozdější kontrolu. Uschování všech stanovisek a vyjádření včetně revizí je zásadní, v případě problému stavby nebo provedené kontroly stavebním úřadem budu bez této dokumentace v průšvih, protože jsem si nesplnil povinnosti podle zákona.
8. Tam, kde je potřeba umístění, nám stavební úřad v územním rozhodnutí nebo souhlasu většinou sdělí, pokud dál již není potřeba opatření stavebního úřadu.

4. Změny dokončených staveb

Máme řádně postavenou stavbu, která prošla kolaudací nebo byla puštěna do užívání jiným způsobem, který stavební zákon umožňuje. Jednou může přijít chvíle, kdy zjistíme, že potřebujeme provést nástavbu domu pro děti, přistavět dvě místnosti, změnit dispozici uvnitř domu a podobně.

Právě teď se dovídáme, že změnou dokončené stavby jsou :

- ⇒ Nástavba, kterou se stavba zvyšuje.
- ⇒ Přístavba, kterou se stavba půdorysně rozšiřuje a která je vzájemně provozně propojena s dosavadní stavbou. Propojení s dosavadní stavbou je pojmově důležité, může znamenat určité úlevy, o kterých si povíme dále. Přístavba, která není provozně propojená s dosavadní stavbou, je vždy stavbou novou.
- ⇒ Stavební úprava, při které se zachovává vnější půdorysné i výškové ohraničení stavby. Patří sem i zateplení pláště stavby.



V první řadě sáhneme do šuplíku a vytáhneme veškerou dokumentaci k naší stavbě. Vyhledáme kolaudační rozhodnutí, souhlas nebo jiný podklad, kterým byla naše stavba puštěna do užívání. A hlavně vytáhneme projektovou dokumentaci, která je opatřena razítkem stavebního úřadu. Bez ní máme problém, protože stavební úřad musí znát rozdíl od původní povolené dokumentace. Ještě je šance, že ji může mít náš obecní úřad a také stavební úřad v archivu. Jinak nás bude nejdříve čekat jednání se stavebním úřadem a pořízení dokumentace skutečného provedení. Pokud však dokumentaci máme, je to pro nás výhra a můžeme pomalu postupovat dál.

Dokumentaci máme, jenže v jakém řízení se budeme pohybovat, kdo a v jakém rozsahu nám připraví dokumentaci?

Předně musíme mít jasno, o co půjde – přístavba, nástavba a když stavební úprava, bude v takovém rozsahu, která vyžaduje stavební povolení? Pro hrubou orientaci si můžeme říct, že pro stavby:

- ⇒ na stavební povolení
- ⇒ na ohlášení :
 - stavby pro bydlení a rodinnou rekreaci s jedním podzemním podlažím do hloubky 3m a nejvýše dvěma nadzemními podlažími a podkrovím,
 - podzemní stavby do 300m² celkové zastavěné plochy a hloubky do 3m, pokud nejsou vodním dílem
 - stavby do 300m² celkové zastavěné plochy a 10m výšky, s výjimkou staveb pro bydlení, a haly do 1000m² zastavěné plochy a výšky do 15m, pokud tyto stavby a haly budou nejvýše s jedním nadzemním podlažím, nepodsklepené a dočasné na dobu nejdéle 3 let, dobu dočasnosti nelze prodloužit
 - stavby do 70m² celkové zastavěné plochy a do 5m výšky s jedním nadzemním podlažím, podsklepené nejvýše do hloubky 3m
 - stavby pro reklamu

budeme vždy potřebovat pro pořízení projektové dokumentace projektanta s potřebnou autorizací, tato dokumentace je vybranou činností ve výstavbě. Dokumentaci i pro další

stavby na ohlášení (§104 odst.1 písmeno f)-i) a k)) zpracovává projektant, ale může nám ji zpracovat také osoba, která má vysokoškolské vzdělání stavebního nebo architektonického směru, a nebo střední vzdělání stavebního směru s maturitní zkouškou a alespoň 3 roky praxe v projektování staveb, což musí být doloženo.

A v jakém režimu povolení se budeme pohybovat?

Pokud budeme mluvit o nástavbě nebo přístavbě, je logické, že se musíme bavit o způsobu umístění. Podle charakteru stavby musíme projít územním řízením nebo územním souhlasem. Pokud jsou splněny podmínky pro územní souhlas, použije se územní souhlas. Stavební úpravy umístění nevyžadují.

Pro stavební řešení bude obecně platit, že změna dokončené stavby bude probíhat ve stejném režimu odpovídajícímu tomu, kterým by mohla být projednána dosavadní stavba, pokud budou změnou zachovány stejné parametry odpovídajícího stupně projednání, tedy zejména u rodinných domů, kterým je tato pomůcka věnována. Mluvíme o obecném řešení, které může být odlišné podle dalších podmínek. U domů nad 200m² doplňujeme závazné stanovisko hasičského záchranného sboru, u rozšiřování musí respektovat regulativy územních plánů ve vztahu k zastavěnosti, procentní výměry pozemku pro zasakování atd. Stejně uděláme nejlépe, když se záměrem zajdeme na stavební úřad.

Informace o jednodušším způsobu projednání neberme naprosto vážně, skutečně může být stavba, která svými parametry odpovídá ohlášení, ale k tomu ohlášení musí být splněny další podmínky, bez jejichž splnění vždy spadneme do řízení. Příkladem mohou být závazná stanoviska dotčených orgánů, ve kterých jsou stanoveny podmínky, nebo námitky účastníků řízení.



Takže co s tím uděláme? Pokud se budeme chtít vyhnout možným komplikacím, zachováme následující postup:

1. Vezmeme stávající schválenou stavební dokumentaci a vydaná povolení
2. Připravíme si přesně popis toho, co chceme udělat – pokud chceme, snažíme si to připravit tak, abychom plnili limity pro jednodušší způsoby projednání – to znamená řešení, které nebudou podmínkovat dotčené orgány. Jde tedy o precizní přípravu a předjednání u dotčených orgánů.
3. Jdeme na poradu na stavební úřad, vše popíšeme a dozvíme se, co se s tím dá dělat a jak nejlépe to projednat a co k tomu sehnat. U toho shánění se nám může hned vyjasnit, jestli je to pro nás průchozí – sousedé, dotčené orgány atd.
4. Podle toho, co se dozvíme, budeme mít žádost a zadáme zpracování dokumentace (u staveb pro pobyt osob se projektantovi nevyhneme).
5. Pamatujeme si, se kterým úředníkem jsme jednali. Podle zákona s námi pak bude pracovat kterýkoliv, ale s tím svým jsme jednali a je obeznámen se situací, pro nás to bude lepší. Až budeme podávat žádost, určitě nic nezkazíme, pokud na žádost uvedeme jméno úředníka, se kterým jsme věc projednávali.

5. Změny ve způsobu užívání staveb



O změnách ve způsobu užívání stavby nebo její části mluvíme vždy, pokud má být nový způsob užívání odlišný od uvedeného zejména v kolaudačním rozhodnutí, kolaudačním souhlasu, souhlasu s užíváním stavby, posledním rozhodnutím nebo souhlasu o změně užívání stavby případně od stavebním úřadem ověřené stavební dokumentace. Tady vidíme ten význam upozorňování na pečlivé uchování dokumentace stavby. Mějme na paměti, že pro nás celkem nevědomky může nastat problém, pokud bez předané dokumentace koupíme například provozovnu bufetu a budeme v budoucnu muset při kontrole stavebního úřadu, živnostenského úřadu a dalších možných dokladovat povolený způsob užívání. Pokud nejsme vlastníky a budeme si prostory pronajímat, zajímejme se o povolený způsob užívání. Při nesouladu to pro nás nemusí znamenat finanční postih, téměř vždy to ale znamená zákaz užívání do doby uvedení do právního stavu.

Když dojde k prověřování způsobu užívání stavby, který nebude schopen výše uvedenými dokumenty doložit a nebude potřebná dokumentace ani u stavebního úřadu, budou stavební úřad zajímat podklady (většinou svědecké výpovědi) ke zjištění původního způsobu užívání. Skutečnost, že nebude prokázán povolený způsob užívání, pro nás nebude znamenat přestupek, ale problémy zcela jistě. Obecně platí, že pokud se nedochovaly doklady, ze kterých je zřejmý povolený účel užívání stavby, je stavba určena k účelu, pro který je svým stavebně technickým uspořádáním vybavena. Stavební úřad nám uloží zpracovat dokumentaci skutečného provedení, pokud nebude potřeba úplná dokumentace, uloží zpracování zjednodušené dokumentace, tzv. pasportu stavby. To vše ještě neznamená, že stavba bude moci být nadále provozována k účelu, který nebyl prověřen ve vztahu k právním předpisům. Způsob užívání musí být v souladu se záměry územního plánování, s veřejnými zájmy, nesmí ohrožovat životy a veřejné zdraví, život a zdraví zvířat, bezpečnost nebo životní prostředí. To vše budeme muset prokázat stanovisky dotčených orgánů a revizními zkouškami.

Jak tedy budeme postupovat?

Předně nás bude zajímat, jestli ke změně v užívání stavby budeme potřebovat provést stavební úpravy:

- ⇒ **Ano, bude to nutné.** Přesně si popíšeš, co všechno budu dělat a jak budu měnit způsob užívání a poradím se stavebním úřadem. Pokud půjde o úpravy vyžadující ohlášení nebo stavební povolení, jde o změnu dokončené stavby. Prvotní je provedení stavebních změn, na které navazuje změna ve způsobu užívání. Důležité je se stavebním úřadem projednat dopředu stavební změny ale i budoucí způsob užívání, kterým mohou vzniknout nové požadavky na například dopravní infrastrukturu, ochranu životního prostředí a podobně. Bez komplexního posouzení bychom mohli udělat stavební změny a nový účel by nemusel být povolen díky svým vlivům na okolí. Celkem bez komplikací budou úpravy uvnitř stávajících staveb a změny užívání, kterými se nemění vliv na okolí. Pro změnu v užívání stavby musíme stavební úpravy ohlásit, případně žádat o stavební povolení, pokud se parametry nebo nutností stanovení podmínek nevejdeme do ohlášení. Pro stavební povolení se nevyhneme spolupráci projektanta, u ohlášení můžeme podle charakteru stavby zpracování dokumentace svěřit tomu, kdo má vysokoškolské vzdělání stavebního nebo architektonického směru nebo střední vzdělání stavebního směru s maturitní zkouškou a alespoň 3 roky praxe v projektování, což budeme muset doložit.

- ⇒ **Není potřeba dělat stavební úpravy.** Oznamujeme záměr změny v užívání stavby. Horší variantou je nutnost změnu projednat v řízení. Pochopitelně se budeme snažit vyhnout řízení. Na pouhé oznámení stavební úřad do 30 dní kladně reaguje souhlasem nebo vydá usnesení, kterým rozhodne, že žádost projedná v řízení. Proto při změnách užívání rozhodně konzultujeme se stavebním úřadem. Při změnách bez stavebních úprav v podstatě půjde o zajištění vyjádření a stanovisek těch dotčených orgánů, které chrání zájmy podle zvláštních právních předpisů, kterých se týká nový způsob užívání (příkladem může být prodejna obuvi, kde bude nově šicí dílna – budu muset zajistit stanoviska hygieny, hasičů,) Zase nejlépe udělám, když se na stavebním úřadu dohodnu, koho musím zajistit.
- ⇒ Řešení se stavebními úpravami má dvě možnosti – vyřešení úprav a následně změna užívání a nebo lze řešit obojí najednou a v kolaudačním souhlasu souhlasit i se změnou užívání. Záleží na situaci a konečný verdikt se dohodne se stavebním úřadem. Spojení očekávejme tam, kde budeme upravovat na stavební povolení a změnu užívání řešit rozhodnutím v řízení. To jsou takové změny užívání, kde se zcela mění charakter činnosti, je tam předpoklad změn vlivu stavby na okolí a podobně.

6. Odstraňování staveb

Stavby odstraňujeme z vlastního podnětu, takové odstranění bere stavební úřad na vědomí nebo je povoluje správním rozhodnutím. Stavby se ale také odstraňují z úřední povinnosti, to je ale zvláštní kapitola, kterou se budeme zabývat později.

Abychom pochopili postupy stavebního úřadu a jak ve vztahu k němu postupovat, musíme mít jasno, jakou stavbu odstraňujeme:

1. nevyžaduje ohlášení ani stavební povolení
2. vyžaduje stavební povolení nebo ohlášení

Obecně u bodu 1 se může volně odstranit bez účasti stavebního úřadu s výjimkou staveb veřejné dopravní a technické infrastruktury a staveb obsahujících azbest. U bodu 2 je nutné záměr odstranění ohlásit, u staveb na stavební povolení a některých staveb na ohlášení (stavby pro bydlení a rekreaci, podzemní stavby do 300m², stavby do 300m² které nejsou pro bydlení a jsou dočasné na dobu nejdéle 3 let, stavby do 70m² a stavby pro reklamu) je nutné doložit dokumentaci bouracích prací.

Je nutné znovu připomenout, že výše uvedená specifikace je pouze orientační a postihuje nejběžnější případy, existuje řada dalších podmínek, na jejichž základě i u jednodušších staveb je nutné projít řízením. Jejich výčet je níže.

ALE POZOR, JSOU VÝJIMKY !!!!!!!!!!!!!

Výše uvedené neplatí, pokud :

1. stavba obsahuje **azbest**. Vždy budeme muset řešit minimálně ohlášením a pokud stanovisko orgánu ochrany veřejného zdraví obsahuje podmínky, jsme v řízení o povolení odstranění. Stavbu s azbestem budeme muset odstraňovat za dozoru osoby, která má oprávnění pro odborné vedení provádění stavby podle zákona 360/1992 Sb.. Rozhodně to nebudeme podceňovat, škodlivé účinky azbestu na

první pohled nevidíme, ale při neodborné manipulaci jsou rakovinotvorné účinky vědecky prokázané.

2. Stavba je **kulturní památkou**. Bez debaty jsme v režimu povolení, vždy budeme potřebovat stanovisko orgánu památkové péče.
3. Stavba není kulturní památkou, ale je v památkové rezervaci, památkové zóně nebo ochranném pásmu nemovité kulturní památky, nemovité národní kulturní památky památkové rezervace nebo památkové zóny a závazné stanovisko orgánu památkové péče stanoví podmínky pro odstranění, jsme zase ve správním řízení a povolení rozhodnutím. Pokud podmínky nebudou, můžeme mluvit o ohlášení.
4. Stavba je stavebně komplikovaná a její odstranění může ohrozit jiné stavby. V takovém případě může stavební úřad ve lhůtě do 30 dní určit, že k odstranění bude nutné povolení. Zároveň určí, jaké podklady je potřebné doložit. Jejich doložením je pak zahájeno řízení o odstranění stavby. S takovým postupem můžeme trochu už předem počítat u staveb, které jsou „nalepeny“ na jiné stavby a kde bude nutné stanovit podmínky k zajištění bezpečnosti a práv ostatních účastníků.

Ze stanovisek vždy počítejme s orgánem životního prostředí, kterého bude zajímat likvidace vzniklých odpadů, bude chtít vidět doklady o bezpečné likvidaci, z dalších orgánů, které dohlíží na bezpečnost a nesmíme zapomenout na správce a vlastníky sítí, které máme na stavbu připojeny. Protože s našimi povinnostmi se úzce prolínají ty pro stavby bez opatření stavebního úřadu, nezapomeneme na §152 a 153 a s předstihem informujeme dotčené sousedy o svém záměru a dbáme na to, abychom je příliš neobtěžovali.

Pokud tedy správně ohlašujeme, stavební úřad v kladném případě vydá do 30 dní písemný souhlas s odstraněním. No a pokud je nějaký zádrhel, stavební úřad nám doručí usnesení, ve kterém rozhodne, že odstranění stavby bude projednáno v řízení a bude vydáno rozhodnutí.

Kdo může stavbu odstranit?

1. U staveb vyžadujících k realizaci stavební povolení, vždy **stavební podnikatel**.
2. U ostatních staveb nevyžadujících stavební povolení můžeme odstranit **svépomocí, ale musíme si zajistit provedení stavebního dozoru**.

Nesmíme také zapomenout, že při odstranění stavby musíme po odstranění vždy informovat stavební úřad o odstranění a vyčištění pozemku, ostatně v souhlasu nebo povolení nám to přímo uloží. Informovat nemusíme pouze u staveb, které se k odstranění neohlašují. Stavební úřad si odstranění zkontroluje a následně odstraní stavbu ze systému RUIAN. Pokud jde o odstraňovanou stavbu s číslem popisným nebo evidenčním, musíme zajistit na evidenci osob příslušného úřadu zrušení trvalého bydliště, pokud je na adrese zřízeno.

JAK JE TO S NAŘÍZENÍM ODSTRANĚNÍ STAVBY ?

Do režimu nařízení odstranění stavby se můžeme dostat dvěma, možná třemi způsoby. Prvním případem je **černá stavba**, nejzávažnější situace, které se budeme věnovat zcela samostatně.

Vědomě nebo nevědomky si můžeme vysloužit odstranění stavby, pokud realizujeme stavbu v rozporu s povolením, souhlasem nebo v rozporu s dokumentací stavby. Patří sem i případy, kdy si myslíme, že stavba nevyžaduje ohlášení ani stavební povolení. Jde zejména o

stavební úpravy, nové stavby většinou vždy vyžadují umístění a v uděleném souhlasu se zpravidla dozvíme, co stavba vyžaduje dál. Budeme ostražití zejména u výměn oken v panelových domech, přestaveb bytových jader, zateplování staveb a stavebních úpravách společných prostor u bytových domů. Pro příklad třeba jednoduchá výměna oken v panelovém domě za plastová relativně nepotřebuje opatření stavebního úřadu. Pokud ale zaměníme dvojkřídlá okna za tříkřídlá, nebo změníme jejich velikost, už jsme v režimu stavebního povolení a pokud se nám nepodaří splnit podmínky pro dodatečné povolení, budeme to muset vrátet do původního stavu nebo koupit nová okna, která budou v souladu se zákonem. Nemluvíme ještě o pokutě, řízení o přestupku je vždy doprovodným opatřením. Zvlášť pozor si dáváme na společné prostory, vždy musíme mít soulad se stanovami a usneseními schůze vlastníků.

S problémem také můžeme počítat u koupených nemovitostí, ke kterým nám prodávající nepředloží dokumentaci stavby, zejména kolaudační rozhodnutí a stavebním úřadem ověřenou projektovou dokumentaci. Typickými příklady jsou garáže nebo zahrádky s různými kůlnami a chatami. Tam se můžeme potkat s nepovolenými úpravami nebo dokonce celou stavbou bez povolení. Jistě, pravděpodobně se obhájíme před pokutou za provedení stavby nebo úprav, horší to ale bude s užíváním, a pokud to na pokyn stavebního úřadu nepřestaneme do doby vyřešení užívat, budeme v konfliktu se zákonem.

Jestliže se nám tedy nepodaří stavět v souladu s povolením nebo opatřením stavebního úřadu, bude nás čekat následující :

1. Půjde-li jen o závalu na stavbě spočívající v chybném provedení (kde se dá stav napravit) nebo pokud není plněna podmínka stavebního povolení a je napravitelná, stavební úřad na základě provedené kontrolní prohlídky nás vyzve ke zjednáání nápravy a stanoví k tomu přiměřenou lhůtu. Současně může rozhodnout o přerušení prací. Pokud v termínu nezajistíme nápravu, bude nám to stavebním úřadem nařízeno a protože nesplnění výzvy je již pod sankcí, jakékoliv neplnění pokynů stavebního úřadu může být problémem.
2. Pokud bude stavba prováděna odlišně od stavebního povolení a zejména od schválené projektové dokumentace a změny nejsou se stavebním úřadem projednány a jsou takového rozsahu, že se dotýkají práv účastníků řízení nebo by vyžadovaly stanovisko dotčených orgánů, má stavební úřad povinnost:

- ⇒ Nás vyzvat k zastavení prací; pokud neuposlechneme výzvu, jsme ve správním řízení o přestupku za neuposlechnutí výzvy a zastavení prací bude nařízeno.
- ⇒ Současně zahájit řízení o odstranění stavby nebo její části. V tomto případě půjde o odstranění části stavby, která byla realizována v rozporu. Jde o klasické správní řízení, kde se řízení oznamuje účastníkům řízení a dotčeným orgánům a výsledkem je nařízení odstranění.
- ⇒ Zahájit řízení o přestupku.

3. Ale nyní **POZOR!** Situace se dá ještě zachránit, ale veškerá iniciativa a tíha prokazování je na nás. Jakmile běží řízení o odstranění stavby, můžeme podat žádost o dodatečné povolení stavby. Požádat musíme do 30 dní od zahájení řízení o odstranění stavby a stavební úřad nás o tom poučí. K takové žádosti musíme předložit podklady v rozsahu jako pro stavební povolení a pokud stavba vyžaduje pouze územní rozhodnutí tak podklady v rozsahu pro územní rozhodnutí. Musíme



prokázat soulad se záměry územního plánování, soulad se zvláštními právními předpisy a s obecnými požadavky na výstavbu a s veřejným zájmem chráněným zvláštním právním předpisem. Podat žádost o dodatečné povolení můžeme rovnou sami ještě před tím, než stavební úřad zjistí důvody řízení o odstranění stavby, v takovém případě je za den podání žádosti o dodatečné povolení považován den, kdy bude zahájeno řízení o odstranění stavby.

4. Pokud jsme požádali o dodatečné povolení, stavební úřad přeruší řízení o odstranění stavby a vede řízení o dodatečném povolení. Může se stát a pravděpodobně se i stane, že k podání žádosti nebudeme mít pohromadě všechny potřebné podklady, ale to nevadí. Podáme žádost, stavební úřad přeruší řízení o odstranění stavby, a pokud nemáme vše k dodatečnému povolení, přeruší i řízení o dodatečném povolení stavby a vyzve nás k doplnění podkladů v přiměřené lhůtě. Pozor ale, vzhledem k úmyslným průtahům se zpříšňuje přístup úřadů a také soudů, a jen výjimečně nám bude úřad ochotný prodlužovat termíny k doložení podkladů. Je to podobné jako u žádosti o klasické stavební povolení, pokud k žádosti rovnou nedáme projektovou dokumentaci, stavební úřad řízení okamžitě zastaví. To znamená, že jakmile obdržíme oznámení zahájení řízení o odstranění stavby, okamžitě musíme řešit. Pokud v řízení prokážeme vše uvedené v bodě 3, může být výsledkem dodatečné povolení stavby a v takovém případě stavební úřad řízení o odstranění stavby zastaví. Řízení o pokutě se však nevyhneme.



V případě, že realizujeme stavbu zcela bez povolení nebo opatření stavebního úřadu, je na místě hovořit o **černé stavbě**, platí v plném rozsahu, co je psáno v bodě 2-4. Rozdíl je v tom, že se můžeme dočkat nemilého překvapení, kdy se dozvíme, že stavba na pozemku není v souladu se záměry územního plánování nebo v podobě nesouhlasu dotčeného orgánu (pokud stavba byla původně povolena, jen jsme se nedrželi projektu, hodnotí se pouze ta změna a její dopad). Dále nás může překvapit, že se stavba nachází v různých ochranných pásmech, nebo v požárně nebezpečném prostoru jiné stavby a to je skutečně průšvih, který pro nás může reálně znamenat, že stavbu budeme muset odstranit.

7. Co nás ještě může zajímat



V této kapitole se krátce zmíníme o stavbách, postupech a řešeních, která jsou aktuálně zajímavá, ale nestandardní a nejsou zákonem, jak se říká, stoprocentně ošetřeny nebo rozpracovány tak, aby byly jednoznačné. Jejich řešení je také mnohdy u stavebních úřadů více či méně odlišné.

Fotovoltaické elektrárny

Stavební zákon se přímo o fotovoltaických elektrárnách nezmiňuje. Doba masivního rozšiřování fotovoltaických elektráren je již pomalu minulostí, přesto se o způsobu jejich povolování zmíníme.

1. Fotovoltaické elektrárny jako předmět podnikání

Půjde o rozsáhlé plochy v území, na kterých je rozmístěna soustava fotovoltaických panelů, získaná energie je dodávána do rozvodné sítě. Podmínky jsou definovány

v metodickém pokynu Ministerstva pro místní rozvoj ke stavbám a zařízením pro výrobu energie z vybraných obnovitelných zdrojů (poslední metodický pokyn ministerstvem vydán v listopadu 2009 pod názvem FOTOVOLTAIKA). Z hlediska umístění lze s elektrárnou uvažovat především v plochách výroby a skladování, v plochách technické infrastruktury a v plochách smíšených výrobních, pokud jsou vymezeny územním plánem. V plochách pro bydlení na takový záměr můžeme zapomenout.

Obecným a logickým požadavkem na záměr je napojení do rozvodné sítě, oplocení takového pozemku, přístupová komunikace a řešení sekání zeleně.

Projednání záměru si lze představit v územním řízení a stavebním řízení k vydání stavebního povolení. Z dotčených orgánů budou zásadní orgány ochrany přírody a hájící zájmy zdraví – hygienické podmínky, kterými je myšleno zejména možné oslňování okolních staveb a také komunikací odráženým sluncem. Do popředí stále více vystupují požadavky zachování krajinného rázu a ochrany zvláště chráněných živočichů. Tyto podmínky budou limitní.

2. Fotovoltaické elektrárny pro potřebu jednotlivých staveb

Sem patří využívání několika fotovoltaických panelů pro potřeby jednotlivých staveb. Umísťují se na pozemku stavby, případně na střechy jednotlivých staveb. Jedině ty mohou být umístěny i v plochách pro bydlení. Fyzicky se umísťují přímo na pozemek nebo na střechy staveb. Co se potřebných povolení týče, bezpochyby je nutné umístění na pozemek rozhodnutím nebo souhlasem (pokud jsou splněny podmínky pro územní souhlas), u panelů na střechy se územní rozhodnutí nebo územní souhlas většinou nepoužije (pokud tedy stavební úřad nebude hodnotit umístění jako opatření, kterým se stavba zvyšuje), podle posouzení stavebního úřadu (směrné množství panelů, v jakém prostředí atd.) lze realizovat bez povolení, na ohlášení a v krajním řešení na stavební povolení. Tato nejednoznačnost je při současné právní úpravě přímo ukázková a skutečně záleží na posouzení stavebního úřadu, jak se k věci postaví a v podstatě vždy bude mít pravdu. Nemá tedy smysl se zamýšlet nad tím, proč u druhého stavebního úřadu je řešení jiné.

Překvapit nás může i různý názor na to, zda je možné odprodávat do sítě přebytky. Považujeme za logické, že zejména v létě pravděpodobně nespotřebujeme veškerou energii (netopíme, jsme na dovolené) a je tedy nelogické neumožnit odprodávat část energie zpět do sítě.

Zateplování

Předně zateplení je v novém stavebním zákonu jasně a přímo definované jako **stavební úprava**, což dříve nebylo. To celkem přesně limituje možnosti a je třeba přiznat prozatímni nedokonalost stavebního zákona, který zateplení odsoudil do režimu bez povolení ani ohlášení stavebnímu úřadu a nebo rovnou do stavebního povolení. Abychom si objasnili, proč některý stavební úřad zateplení neřeší a některý vyžaduje projednání ve stavebním řízení, rozebereme si podrobněji stavební úpravu v jednotlivých režimech:

⇒ **Bez stavebního povolení a ohlášení** lze řešit stavební úpravu :

- pokud se jí nezasahuje do nosných konstrukcí stavby,
- nemění se vzhled stavby ani způsob užívání stavby,
- nevyžaduje posouzení vlivů na životní prostředí,
- její provedení nemůže negativně ovlivnit požární bezpečnost,

- stavba není kulturní památkou

Můžeme se ptát, jestli připevňování zateplovacích prvků je zásahem do nosné konstrukce. Je i není.

Je světle žlutá omítka stavby oproti původní šedé změnou vzhledu stavby? Je i není.

Je zateplením negativně ovlivněna požární bezpečnost?

Pokud lze připustit řešení zateplení a zvláště u panelových domů bez opatření stavebního úřadu, musí se posouzení povýšit na vyšší stupeň a řešit otázku, jestli takové zateplení může narušit nosnou konstrukci (jinak nadneseně i přidělení skoby pro obraz je zásah) a jestli se negativně nemění vzhled. V tom je kámen úrazu. Když taková úprava může jít mimo stavební úřad, naplnění podmínek posuzuje sám stavebník a ten se nemusí trefit do názoru stavebního úřadu. Pro „krásnou“ výraznou červenou omítku nemusí mít stavební úřad pochopení a je problém. Je celkem správné, že to posoudí stavební úřad (bude to stejně posuzovat globálně v celém městě, pokud to spolu s městem nebude řešit pomocí architekta-urbanisty), pro nás to ale znamená jediné – **pokud budeme zateplovat, vždy se předem stavíme na stavebním úřadě.**

K zateplení musíme vždy mít :

- vlastnictví
- projektovou dokumentaci, ze které je zřejmá technologie a způsob provedení, dodavatel a barevné řešení vzhledu stavby
- Průkaz energetické náročnosti budovy (u panelových domů také stanovisko dotčeného orgánu – Státní energetické inspekce – při celkové spotřebě energie vyšší než 700GJ)
- Stanovisko dotčeného orgánu – Hasičského záchranného sboru, který posuzuje záměr z hlediska zajištění požární bezpečnosti. V postupech HZS došlo v poslední době k řadě procesních změn, kdy se ke stavbám ze zákona nevyjadřují nebo nevydávají stanovisko a to i přesto, že vzhledem k potencionálnímu nebezpečí by se vyjádřit chtěli. Bohužel jejich příslušnost k stanovisku se řídí režimem povolení, nikoliv podstatou stavby. Nicméně si pamatujeme, že jsou ochotni ale odborně poradit a to je v požární bezpečnosti velmi důležité.
- Stanovisko příslušného orgánu životního prostředí ve vztahu k likvidaci vzniklých odpadů a ochrany zvláště chráněných druhů ptáků (zejména rorýsů a netopýrů).

Pokud dotčené orgány nemají žádné podmínky a vydají souhlasná stanoviska, lze očekávat, že se na stavebním úřadě dozvíme, že není potřeba opatření stavebního úřadu. Dosáhnout toho, aby dotčený orgán souhlasil bez podmínek, lze zapracováním jeho podmínek přímo do projektové dokumentace. Při realizaci nesmíme zapomenout na zábor veřejného prostranství, pokud do něho zasahujeme a zejména u panelových domů, na zabezpečení hnízdění chráněných ptáků a na zákonem stanovený způsob likvidace odpadů – pečlivě uchováme doklad o likvidaci (myšlena jsou zejména stará okna). Pokud stavební úřad nenavštívíme, zateplení provedeme, stavební úřad provede kontrolu a dojde k závěru, že stavebník porušil povinnosti a stavební úprava měla být projednána stavebním úřadem, máme problém s přestupkem a s odstraňováním závad.

⇒ **Zateplení na ohlášení**

Již jsme mluvili o tom, že zateplení je stavební úprava. U ohlášení se mluví pouze o možné stavební úpravě pro změnu užívání části stavby a my zpravidla nezateplujeme za tímto účelem. Proto režim ohlášení prakticky nelze použít. Možná se setkáme s jiným výkladem stavebního úřadu vycházejícího z nejednoznačnosti definic ve stavebním zákoně. Je skutečnost, že zateplení je stavební úpravou. Ale stavební úprava je definovaná jako jedna z částí změn dokončené stavby. A v ustanoveních řešících ohlášení je také, kromě stavební úpravy pro změny části stavby, ustanovení o tom, že změna dokončené stavby se dělá na ohlášení, pokud nejsou překročeny parametry stavby pro ohlášení. Pak by ale ztrácel smysl uvádět cokoliv o stavební úpravě pro změnu v užívání části stavby. A z toho vznikají problémy v nejednoznačnosti úřadů. My si budeme pamatovat, že v pochybnostech rozhoduje stavební úřad, a proto se s ním vždy poradíme, co bude potřeba a jak se bude postupovat.

Stavební řízení pro zateplení je průhledný způsob, jak zajistit správné provedení zateplení a jak plnohodnotně zajistit, aby nedošlo k porušování chráněných zájmů. Nás jako stavebníky ochrání před omyly a nevolí účastníků řízení. Pravdou je, že v důsledku určité možnosti provést zateplení bez opatření stavebního úřadu, je zřejmá snaha stavební řízení obejít. Musíme si ale uvědomit, že pokud nechceme jít přes stavební úřad, stejně musíme mít všechny podklady, které bychom potřebovali ke stavebnímu povolení, pak už jde pouze o lhůty v řízení.

Pozitivní je, že zateplení jako stavební úprava nevyžaduje umístění, tedy většinou, pokud se nepohybujeme na hranici pozemků.

Bytová jádra

Problematika se týká panelových domů, přístup k řešení se rovněž liší vzhledem ke způsobům posouzení podmínek. Rovněž jde o stavební úpravu. Hodnotíme-li možnost provedení bez účasti stavebního úřadu, zajímá nás zejména nosná konstrukce. Ač se to nezdá, je žádoucí obstarat si statický posudek, který posoudí zatížení konstrukce a to vzhledem ke konstrukci celého domu. Pokud sousedům začne praskat strop, můžeme počítat s návštěvou stavebního úřadu, který po nás bude chtít statický posudek, dokumentaci provedení stavby a budeme se potýkat s problémy prokazování, do jaké míry náš zásah ovlivnil vznik prasklin u souseda. Kromě statického posudku nic jiného nemusí použití provedení úpravy bez opatření stavebního úřadu bránit.

Jaké zásady budeme dodržovat při přestavbě bytového jádra :

- ⇒ Vyřešíme si vlastnická práva, pokud se zasahuje do společných věcí společenství (stoupačky jsou např. ve vlastnictví společenství vlastníků a manipulace s nimi musí být projednaná v souladu se stanovami, prohlášením vlastníka a právních předpisů)
- ⇒ Zajistíme si stavební dokumentaci
- ⇒ Pořídíme statický posudek. Tady ale pozor, staticky je nutné posoudit všechny souvislosti v domě. Statik by tedy měl vědět o všech přestavbách pod Vámi i nad Vámi.
- ⇒ Zásadně použijeme lehké zdící materiály
- ⇒ Včas informujeme sousedy o zamýšlených stavebních úpravách a časech jejich provedení
- ⇒ Práce provádíme v době, kdy co nejméně zatěžujeme okolí hlukem a prachem

- ⇒ Po každodenním ukončení prací po sobě zajistíme úklid
- ⇒ Vybouraný materiál není komunální odpad a nepatří ke kontejneru, zajistíme jeho likvidaci na skládce a rozhodně si ponecháme doklad o likvidaci ke kontrole, jinak se vystavujeme vysoké pokutě.
- ⇒ Pokud manipulujeme s rozvodem elektřiny a plynu, tak jediná pod dohledem odborného pracovníka a po ukončení přestavby zajistíme revize zařízení. Pokud následně způsobíme požár, výbuch plynu nebo vytopení bytů pod námi, bez potřebných revizí nám pojišťovna nedá ani kačku.

Pokud je potřeba tyto zásady zajistit podmínkami, jsme ve stavebním řízení, protože jen v rozhodnutí lze ukládat podmínky k realizaci stavby. Proto už v naší dokumentaci realizace stavby by tyto zásady měly být uvedeny.

Oplocení

V případě, že stavíme nový rodinný dům na čistém pozemku, zahrneme oplocení do projektové dokumentace. Pokud tak neučiníme, budeme samostatně absolvovat umístění v lepším případě územním souhlasem, v horším územním rozhodnutím. Pokud půjde o ploty, které jsou do 2 metrů výšky, nehraničí s veřejnou pozemní komunikací nebo veřejným prostranstvím a jde o zastavěné nebo zastavitelné území, nemusíme nic řešit na stavebním úřadě. Jsme ale stále povinni a to pod sankcí si zajistit potřebné podklady a dokumentaci. Jde zejména o zjištění existence sítí technické infrastruktury a geometrické vytyčení hranice pozemku. Předvídatelnou potíží mohou být sousedé, kteří nemusí být ztotožnění s hranicí pozemků, kam plot umísťujeme a také se jim nemusí líbit provedení plotu a jeho výška. Často tedy dochází ke střetům a víc než jindy se již ploty netýkají stavebních úřadů a budeme se muset dohadovat v občanskoprávním řízení u soudu. Stavební úřad maximálně změří výšku plotu. Pokud my nebo soused zpochybní hranici pozemku, bude si on nebo my muset zajistit vytyčení a řešit spor o hranici u příslušného katastrálního úřadu a následně u soudu.

Dělení a scelování pozemků

Naprosto běžně se stavebníci dopouštějí chyby, kdy před podáním žádosti na stavební úřadě zajistí geometrické plány pro nově vytvářené pozemky, které přikládají k žádosti o vydání rozhodnutí o dělení nebo scelování pozemků. Pokud stavební úřad žádost z nějakého důvodu zamítne, vyhodili jsme nemalé peníze za zpracování geometrického plánu. Filosofie vyřizování je totiž jiná. Stavebnímu úřadu se předkládá žádost mimo jiné podaná všemi vlastníky dotčených pozemků. Ze žádosti musí být naprosto zřejmý důvod žádosti a využití dotčených pozemků. Přílohou je snímek z katastrální mapy s vyznačenými novými hranicemi pozemků a také vyznačení přístupů ke všem řešeným pozemkům. Co se týče přístupů, po delší době již soudy bývají nekompromisní a za přístup pokládají výhradně již existující přístupy, nikoliv jen smlouvy o smlouvě budoucí nebo budoucí záměry komunikací. Stavební úřad podklady posuzuje zejména z pohledu využití pozemků a souladu se zásadami územního plánování a ve vztahu k zajištění přístupů na pozemky. Může vydat rozhodnutí a může vyjádřit souhlas s dělením nebo scelováním. Souhlas není souhlasem v pravém slova smyslu, jde o tzv. sdělení podle správního řádu, kterým potvrzuje skutečnost, že nebude vydávat rozhodnutí, protože není třeba stanovit podmínky pro dělení pozemků. Rozhodnutí nebo souhlas pak slouží jako podklad pro zpracování geometrického plánu a pro jednání na Katastrálním úřadu. Dělení a scelování pozemků má ještě jeden háček, na který se často

zapomíná. Dělením nebo scelováním dochází velice často ke změnám druhů pozemku z hlediska katastrálního zákona. Pokud k tomu dojde a dochází ke změně druhu pozemku obecně většího než 300m², katastrální úřad vám úkon neprovede, musíte u stavebního úřadu řešit ještě změnu druhu pozemku a to územním souhlasem nebo rozhodnutím. O rozhodnutí je řeč u pozemků větších než 1000m². Znamená to u stavebního úřadu podat podle velikosti pozemku žádost o vydání územního souhlasu nebo územního rozhodnutí.

Samostatnou kapitolou jsou **nově vznikající lokality rodinných domů a dělení na jednotlivé stavební parcely**. Takové dělení může mít dalekosáhlé důsledky. Pokud takové dělení budeme realizovat, připravme se na následující :

- ⇒ Stavební úřad po nás bude chtít podklady, pravděpodobně studii, která bude graficky komplexně řešit poměry v takové lokalitě. Ovšem s postupem praxe již ani to stačit nebude, lze očekávat požadavky již dokumentace ke komunikaci a sítím pro řízení.
- ⇒ Do dělení pozemků již musíme mít zakompované pozemky na budoucí komunikace v parametrech odpovídajících normám a vyhlášce 501/2006Sb.
- ⇒ Pravděpodobně již v této fázi, případně pro následné územní rozhodnutí, bude stavební úřad chtít smlouvu, která bude uzavřena za účasti vlastníků pozemků, obce a správců technické a dopravní infrastruktury a bude komplexně řešit věcnou, časovou a finanční koordinaci přípravy a výstavby lokality jako celku. Z hlediska dělení půjde hlavně o zřízení dostatečně velkých pozemků pro zajištění komunikací a veřejného prostranství tak, aby byla zajištěna obslužnost celé lokality (parkování, vyhýbání, zásahy hasičů, odvozy odpadů atd.) a tzv. oddychové plochy tvořené veřejným prostranstvím.

Stavby sousedů



Stavby sousedů nezřídka bývají předmětem vyřizování účtů se sousedem. Mějme na paměti, že pokud se vyjadřujeme k záměrům staveb našeho souseda s cílem vrátit mu nějakou tu křivdu, téměř s jistotou vyženeme naše vztahy do extrému a možná budeme přemýšlet o stěhování. A 100% se nám to vrátí, až budeme chtít stavět my. Nejdříve se tedy zamysleme a vžijme do role stavebníka a podívejme se na to z druhé strany. Vůbec to ale neznamená, že si necháme vše líbit.

Sousedova stavba by nás neměla výrazným způsobem omezovat při stavbě a dále i při užívání. Ideální stav je, když nás soused bez ohledu na procesní ustanovení pro umístění stavby a její realizaci podle stavebního zákona se svým záměrem seznámí a máme možnost si o tom diskutovat. Protože soused ještě nemusí mít hotovou a připravenou dokumentaci pro umístění a projektovou dokumentaci, nemusí znát limity, které by vůči nám a našim právům měly být dodrženy, a my na tom jsme se znalostmi podobně, řekněme si některé zásady, o kterých bychom měli vědět a sledovat je :

- ⇒ Stavba RD by neměla být na hranici s naším pozemkem a vzdálenost mezi stavbami RD by měla být minimálně 7 metrů. Může být i 4 metry, nesmí ale být v žádné z protilehlých stěn okno obytných místností. Lze z těchto vzdáleností udělit výjimku a to rozhodnutím stavebního úřadu, v řízení o výjimce budeme účastníkem. Dívejte se ale na to reálně, ze sousední stavby vzdálené pouhých 7m budeme mít oči pro pláč.
- ⇒ Stavby by měly být umístěny minimálně 2 m od společné hranice, znovu lze v řízení udělit výjimku.

- ⇒ Pozor na hranice pozemků, nemusí být určeny plotem, lze jen doporučit nechat si hranici vytýčit. Infarktní situace končící u soudů a případně odstraňováním staveb nastávají, pokud se při realizaci staveb blízko hranice pozemků nevytyčí hranice a stavba dopředu a následně se při kolaudaci při vypracování geometrického plánu ukáže, že jsme stavbou u souseda nebo opačně. Nepodceňujeme rozhodně vytyčování staveb a hranic pozemku.
- ⇒ Pokud se dostaneme do situace, kdy bude stavba na hranici pozemku, tato stavba nesmí mít na straně k sousednímu pozemku žádné stavební otvory, žádnou část nesmí zasahovat do sousedního pozemku a dešťové vody musí být sváděny mimo sousední pozemek. V tomto případě musíme počítat i s tím, že stavba bude potřebovat údržbu a tu budeme muset sousedovi ze svého pozemku umožnit.
- ⇒ Zvýšenou pozornost věnujme požárně bezpečnostnímu řešení stavby, které každá stavba musí mít. V tomto dokumentu musí být stanoven požárně nebezpečný prostor. Určuje hranici, od které jsou ostatní stavby při případném požáru stavby v bezpečí a neměly by být požárem zasaženy. Jeho velikost je závislá na stavebně technickém řešení stavby. Co je zásadní, právní předpisy říkají, že sice tento prostor může zasahovat do sousedního pozemku (na výjimku), ale rozhodně se do tohoto požárně nebezpečného prostoru nemá umístit jiná stavba a nejde k tomu udělit výjimka. To vlastně znamená, že na části našeho pozemku, kam tento požárně nebezpečný prostor zasahuje, nebudeme v budoucnu moci postavit žádnou svoji stavbu. Tuto skutečnost bychom si se sousedem měli smluvně vyjasnit. Je také samozřejmé, že vypočtená hranice požárně nebezpečného prostoru musí být menší, než vzdálenost naší stavby od zamýšlené stavby souseda (to by si měl ohlídat projektant, ale je dobré o tom vědět). V opačném případě musí jít soused se záměrem dále od naší stavby. Sousedův projektant by si měl také ověřit požárně nebezpečný prostor našich staveb a zohlednit ho při umístění stavby. Někdy to může znamenat, že stavby budou muset být od sebe dokonce dále, než předpisem limitovaná vzdálenost 7m případně 4m.

Jak přistupovat ke stavebnímu úřadu



Obecně je stavební úřad vnímán jako komplikátor v cestě stavebníka k uskutečnění jeho záměru a zvláště pokud jde o relativně jednoduché věci na soukromých pozemcích. Stavebník musí zajišťovat dokumentaci, stanoviska a ještě za to musí platit. Takto se díváme očima stavebníka. Zkusme se na to podívat ale i z druhé strany, třeba z role souseda stavebníka, který by rád na svém soukromém pozemku postavil třeba malinkatý vepřín. Pokud by zákon výstavbu nereguloval, nic by mu takový záměr nezabránilo zrealizovat. Tady naopak stavební úřad potřebujeme, aby nás chránil a velice důrazně bychom se ptali, proč jsme nebyli účastníkem a nemohli se bránit. Nerozuměli bychom informaci, že to je jen taková malá stavba a že je to jeho věc, protože je na svém pozemku.

Stavební úřad má povinnost záměry posuzovat, hledat soulad mezi stanovisky, vyjádřeními a připomínkami a hájit zájem nejen stavebníka, ale i okolí zamýšlené stavby.

Snažme se proto dodržovat následující postupy :

- ⇒ I když je stavba jednoduchá a pravděpodobně nevyžaduje stavební povolení, shromáždíme si potřebné údaje a navštívíme stavební úřad. Potřebovat budeme informaci o tom, co chceme dělat, na jakém pozemku, kdo je vlastníkem. Dozvíme se, co dělat a co opatřit, případně že nic nepotřebujeme a dostane se nám pouze poučení, čeho se vyvarovat, což bývá někdy k nezaplacení.

- ⇒ Pamatujme si, s kým jsme jednali. I přesto, že následně se nám musí věnovat jakýkoliv jiný úředník, je lépe jednat s jedním, přece jenom je více v obraze a o našem záměru už něco ví.
- ⇒ Nepodléhejme panice a vzteku na úředníka, pokud nám sdělí seznam věcí, které musíme udělat, a bude nás případně hnát do řízení. I pro něho je nejméně pracné se vyhnout řízení a zůřadovat pouhý souhlas. Bohužel vyhnutí se řízení znamená o to víc a dopředu zajistit, že nebude krácen na právech další případný účastník řízení – k tomu musíme mít ty nejrůznější souhlasy sousedů a vyjádření dotčených orgánů bez připomínek, ze kterých je zřejmé, že o záměru vědí a nemají s ním problém.
- ⇒ Pokud máme s úředníkem problém a nemůžeme se shodnout na postupu ve své věci, kontaktujme jeho nadřízeného. Ten prověří postup a závěr provede společně s úředníkem za Vaší přítomnosti. Praxe ukazuje, že se může najít i jiné řešení Vaší věci, každopádně postup bude prověřen.
- ⇒ Nespoléhejme na to, že u známých byl naprosto stejný případ projednán jinak. Zákon dává úředníkům prostor pro uvážení a posuzování podmínek, relativně může jít o stejné věci, ale nevidíme například, že u toho známého neleží stavba v ochranném pásmu nebo že ve vyjádření nemá jednu z podmínek uvedenou v našem vyjádření. Vnější podmínky a pak také skladba zákona dává prostor pro to, že například někde jde zateplovat bez opatření stavebního úřadu a jinde pouze na stavební povolení nebo někde přestavíme bytové jádro bez stavebního úřadu a jinde zase jen na stavební povolení.

8. Závěr

Pokud Vás tato pomůcka přece jenom trochu oslovila a vnesla něco jasna do spleti paragrafů, je to dobře a splnila účel, kterému měla sloužit. Není přesným přepisem paragrafů stavebního zákona, má za úkol zjednodušeně a přístupnou formou provést čtenáře úskalími provázejícími nejvíce používané stavby. Fakta uvedená v tomto průvodci nepovažujte za na sto procent platná, mnoho záleží na podmínkách, které konkrétní stavbu provázejí a i ten nejjednodušší způsob projednání se může podmínkami zvrtnout do projednání ve správním řízení. Přeji Vám, abyste pomocí této pomůcky byli blíže spokojenému stavebníkovi a současně spokojenému sousedovi. A nezapomínejte na pravidlo - když nevím, zeptám se.

Ještě bych chtěl pár vět věnovat mediálnímu fenomenu dnešních dní a to připravované rekodifikaci stavebního zákona. V této souvislosti jsou podstoupeny stavební úřady kritice, že u nich vyřízení povolení trvá půl roku i více a s oblibou se v médiích objevují stavebníci rodinných domů, kteří informují o tom, kolik měsíců a někdy roků ležela jejich žádost na stavebním úřadě a že je třeba se stavebními úřady něco udělat. To je informace naprosto jasná, ovšem má to několik „ale“, které laická veřejnost nemůže vidět. A když tato pomůcka má cíl srozumitelně informovat laiky, pokusím se rozklíčovat i paniku kolem stavebních úřadů.

Administrativní proces stavby má několik fází a podílí se na něm několik subjektů. Jakékoliv selhání jednoho ze subjektů, v horším případě několik z nich, může zasáhnout do doby projednání a případně i projednání znemožnit. Nepřímo ovlivnit délku projednávání může sám stavebník nevypořádanými vlastnickými vztahy, vlastnictvím nevhodného pozemku a špatnou volbou projektanta. Druhým subjektem je projektant. Ten by měl být odborníkem a připravit projekt domu, který odpovídá formou požadavků na obsah projektové dokumentace a z hlediska provedení stavby požadavků na výstavbu a normám. Projektant by měl svůj návrh dopředu konzultovat s dotčenými orgány a průběžně projekt ladit ke splnění jejich požadavků. Pak teprve projekt předložit orgánům k vydání stanovisek.

Pokud dopředu projekt nekonzultuje, dotčené orgány podmínkami komplikují jednodušší způsoby projednání a často znamenají významný zásah do projektu a opakovaná projednávání i s jinými dotčenými orgány. Dalším subjektem jsou právě dotčené orgány a kamenem úrazu je tedy nepřipravený projekt. Jeho oprava k souladu s jedním orgánem může znamenat i změny pro orgán v jiné odbornosti. Pak je tu stavební úřad. Ten musí být logicky tím špatným, protože jedině u něj dojde k faktickému zpoždění nebo zamítnutí. Protože ten rozhoduje a z jeho pracovní povinnosti kontroluje jednak projekt, ale také soulad mezi stanovisky a projektem a nebo stanovisky vzájemně. Jednoduše od něho musí vzejít, že stavba nemá žádné problémy a je možné ji realizovat. Tedy pokud je chybně zpracovaná projektová dokumentace nebo je zádrhel třeba v nevypořádaných vlastnických vztazích, stavební úřad musí udělat opatření k jejich nápravě. A ta důležitá informace je v tom, že na stavební úřad musí být podána se žádostí kompletní dokumentace zahrnující projekt a stanoviska dokládající schopnost realizace stavby. Pokud tomu tak je, stavební úřad pouze splní svoji kontrolní povinnost, a ve lhůtách, které nepřesahují s nastudováním a zveřejňováním 1-1,5 měsíce maximálně, vydává rozhodnutí. Praxe je ale taková, že žádost neobsahuje vše potřebné, a nebo je chyba v dokumentaci, nebo vlastnictví, nevztazích mezi sousedy apod. Stavební úřad pak nemůže udělat nic jiného, než vyzvat stavebníka, aby nedostatky odstranil, dát mu k tomu čas a čekat. Pak samozřejmě žádost leží na stavebních úřadech měsíce, než je chyba odstraněna a vůbec to není chyba činnosti stavebního úřadu.

Praxe ukazuje rozhodně potřebu řešit novelu stavebního zákona, ty stávající obsahují celou řadu závažných chyb. Je také nutné se zamyslet, jaké veřejné zájmy a hlavně v jakém rozsahu je hájit a od toho se odvíjí právě kritizované množství dotčených orgánů a práce s nimi. Současná hysterie k rekodifikaci bude v konečném důsledku znamenat při rušení stavebních úřadů, nepřipraveném systému digitalizace a technologií a neprofesionálně připraveném novém stavebním zákonu další oddálení veřejné správy od lidí.