

Česká zemědělská univerzita v Praze
Fakulta životního prostředí
Katedra staveb a územního plánování



**Výklad vybraných nových pojmů stavebního zákona
č. 183/2006 Sb. O územním plánování a stavebním řádu
(stavební zákon)**

Legislativní povinnosti v průběhu přípravy a realizace staveb

**Interpretation of Selected New Terms in the Act
No. 183/2006 Coll. Territorial Planning and Building Code
(The Building Act)**

Legislative Routine during Building Preparation and Building

Bakalářská práce

Vedoucí bakalářské práce: Ing. Jiří Kykal, CSc.

Vypracoval: Vlastimil Kůt

PRAHA 2008

Prohlášení

Prohlašuji, že jsem tuto bakalářskou práci vypracoval zcela samostatně a veškerou použitou literaturu a další podkladové materiály, které jsem použil, uvádím v soupisu bibliografických citací. Souhlasím s jejím půjčováním.

V Praze, dne 30.5.2008

Vlastimil Kůt

.....

podpis autora

P o d ě k o v á n í

Chtěl bych poděkovat všem, kteří mi pomáhali a podporovali mě při vypracování této práce. Velmi děkuji vedoucímu práce Ing. Jiřímu Kykalovi, CSc. za vstřícný přístup a odborné vedení, za mnohé podněty ke zpracování i za doporučení a poskytnutí dalších literárních zdrojů. Mé poděkování rovněž patří pracovníkům odboru výstavby Městského úřadu Stochov za připomínky, rady a důležité poznatky týkající se stavebního zákona.

Abstrakt

Změna stavebního zákona je prováděna na základě harmonizace práva v Evropské unii a je námětem odborných i laických diskusí. Toto téma se pak dotýká téměř každého občana.

Obsahem této bakalářské práce je stručné porovnání starého stavebního zákona č. 50/1976 Sb. a legislativní povinnosti v průběhu realizace staveb dle nového stavebního zákona č. 183/2006 Sb. Práce se zabývá úkoly stavebního a technického dozoru, náležitostmi stavebního deníku, povinnostmi stavbyvedoucího, dále změnami staveb před dokončením, dokumentací staveb a povinnostmi před započítáním užívání staveb.

Přínosem jsou nové prováděcí vyhlášky zpřesňující ustanovení stavebního zákona. Jedná se především o vyhlášku č. 526/2006 Sb., kterou se provádí některá ustanovení stavebního zákona ve věcech stavebního řádu, vyhláška č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního řízení, veřejnoprávní smlouvy a územního opatření a vyhláška č. 499/2006 Sb., o dokumentaci staveb.

Abstract

The change of the Building Act is implemented on a principle of the European law harmonization and it is subject of both professional and common discussions. This theme is connected almost with all citizens.

The main topic of this Bachelor thesis is a simple comparison of the old Building Act No. 50/1976 Coll. and the legislative obligation during building according the new Building Act No. 183/2006 Coll. The work deals with obligations of building surveyor, engineer supervision, proprieties of building journal, obligations of building inspector, changes of building before finishing, building documents and obligation before starting to use buildings.

The new implementation regulations specifying the Building Act provisions have positive contribution. It is above all the regulation No. 526/2006 Coll., implementing selected provisions of the Building Act concerning the Building Code, regulation No. 503/2006 Coll. specifying the zoning process, public service agreement and territorial measures, and the regulation No. 499/2006 Coll. concerning building documents.

Klíčová slova

Stavební zákon – část stavební řád, příprava a realizace staveb

Prováděcí vyhlášky stavebního zákona

Key words

The Building Act – Building Code Part, building preparation and building

The Building Act Implementation Regulations

Obsah

1. Úvod.....	3
2. Historie českého stavebního práva	5
3. Starý stavební zákon č. 50/1976 Sb.....	7
3.1 Kdy stačilo ohlášení a kdy bylo potřeba stavební povolení.....	7
3.2 Jak podat ohlášení a jak vyřídit stavební povolení	8
3.3 Kdo byli účastníci stavebního řízení?.....	9
3.4 Přerušování stavebního řízení	9
3.5 Kolaudační rozhodnutí.....	10
4. Současný stavební zákon č. 183/2006 Sb., část stavební řád:	10
4.1 Výklad vybraných nových pojmů stavebního zákona	10
4.2 Zjednodušené postupy	12
4.3 Stavby bez stavebního povolení nebo ohlášení	13
4.4 Ohlašování staveb	14
4.4.1 Náležitosti ohlášení.....	15
4.4.2 Souhlas stavebního úřadu	15
4.4.3 Doručování ohlášené stavby	16
4.4.4 Zákaz provedení ohlášené stavby	16
4.5 Stavební řízení	17
4.5.1 Žádost o stavební povolení	17
4.5.2 Postup stavebního úřadu	17
4.5.3 Stavební povolení je výsledkem stavebního řízení.....	18
4.5.4 Námitky proti provádění stavby	19
4.6 Zkrácené stavební řízení	19
4.6.1 Oznámení stavby ve zkráceném stavebním řízení.....	20
4.7 Realizace staveb a úloha stavebního úřadu v průběhu realizace stavby.....	21
4.7.1 Účastníci řízení	21
4.7.2 Stavební deník.....	22
4.7.3 Veřejnoprávní smlouva.....	23
4.7.4 Kontrolní prohlídky staveb	23

BAKALÁŘSKÁ PRÁCE – VÝKLAD VYBRANÝCH NOVÝCH POJMŮ STAVEBNÍHO ZÁKONA
č. 183/2006 Sb. O ÚZEMNÍM PLÁNOVÁNÍ A STAVEBNÍM ŘÁDU (STAVEBNÍ ZÁKON).
LEGISLATIVNÍ POVINNOSTI V PRŮBĚHU PŘÍPRAVY A REALIZACE STAVEB

Fakulta životního prostředí
Katedra staveb a územního plánování

4.7.5	Povinnosti vlastníků sousedních pozemků či staveb	24
4.7.6	Povinnosti a odpovědnost osob při přípravě staveb.....	24
4.7.7	Povinnosti u staveb vyžadujících stavební povolení nebo ohlášení	25
4.7.8	Úloha stavbyvedoucího a osoby vykonávající stavební dozor	26
4.7.9	Povinnosti vlastníka stavby a dalších osob.....	27
4.7.10	Úloha státního dozoru	27
4.7.11	Obecné požadavky	28
4.7.12	Výjimka z obecných požadavků	28
4.7.13	Stavební příspěvek	29
4.8	Změna stavby před jejím dokončením.....	29
4.9	Užívání staveb.....	30
4.9.1	Oznámení záměru užívání stavby	30
4.9.2	Kolaudační souhlas	31
4.9.3	Zákaz užívání stavby	31
4.9.4	Předčasné užívání stavby	32
4.10	Změna účelu užívání stavby	32
4.11	Užívání stavby či její části	33
5.	Rozdíly mezi stavebním zákonem č. 183/2006 Sb. a zákonem č. 50/1976 Sb.....	33
6.	Závěr	35
7.	Seznam použité literatury	37
8.	Přílohy.....	39

1. Úvod

Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění zákona č. 68/2007 Sb. přináší do právního řádu a praktických postupů ve výstavbě a stavebnictví řadu změn.

Za těmito změnami stojí soudobé úkoly a cíle územního plánování a stavebním řádu, které je třeba sledovat, využívat a rozvíjet.

Je nutné zastavit přelévání měst do krajiny, diferencovaně posuzovat projekty v intravilánu a v zastavitelných plochách a projekty ve volné krajině, kde je třeba zastavit desurbanizaci a povolovat zde projekty, které jsou nezbytné pro existující pojetí krajiny, jako zemědělskou a lesnickou výstavbu.

Na zřeteli je nutné mít skutečnost, že na projekty a jejich rozvoj v infrastruktuře musí také přispívat investoři kteří uskutečňují více projektů zařazených v jimi navrhovaných regulačních plánech. Státní správa a samospráva musí mít také nástroje k předkupnímu právu na pozemky, kterých je třeba na rozvoj veřejně prospěšných staveb.

Neobyčejně se rozšířil i počet specializovaných dotčených orgánů, které jsou podle zvláštních předpisů nositeli dílčích veřejných zájmů a které dosud v řadě případů vydávaly samostatná rozhodnutí blokující jednání a prodlužující proces výstavby. Proto bylo nezbytné tato správní rozhodnutí přeměnit do stanovisek, která by bylo možné koordinovat, vést o nich jednání a řešit rozpory.

V záměrech, které se v území projevují generačně a nelze je zpětně změnit, se stále více projevuje občanská iniciativa veřejnosti, která usiluje o pevné postavení v procesu územního plánování i povolování staveb.

Důležitou částí nového stavebního zákona jsou technické předpisy, jejichž uspořádání doznalo významných změn. Stavební zákon se především dotkl obsahu a rozsahu uplatňování pojmu „obecné požadavky na výstavbu“.

Na rozdíl od dřívější úpravy je tento pojem rozšířen a upřesněn, vypouští slovo „technické“ (dříve „obecné technické požadavky na výstavbu“) a vedle územně technických a stavebně technických požadavků doplňuje požadavky pro naplňování cílů územního plánování.

Stejně jako v dřívější úpravě, právní rámec pro uplatňování obecných požadavků na výstavbu je založen v zákoně, kde v ustanovení § 169 odst. 1 je zakotvena povinnost právnickým a fyzickým osobám a příslušným orgánům státní správy respektovat záměry územního plánování a obecné požadavky na výstavbu stanovené právními předpisy při územně plánovací a projektové činnosti, při povolování, provádění, užívání a odstraňování staveb.

Kromě této obecné povinnosti, zavazující právnické a fyzické osoby a správní orgány, zákon obsahuje v dalších ustanoveních výslovný odkaz na obecné požadavky na výstavbu jako povinný podklad, který je nutné respektovat při uplatňování některých jeho ustanovení. Jde zejména o ta ustanovení, jež se týkají územního a stavebního řízení, ohlašování, užívání staveb, kolaudační souhlas, podmínek pro odstraňování staveb a dále o ustanovení upravující výkon projektové činnosti a provádění staveb.

2. Historie českého stavebního práva

V novodobé historii českého stavebního práva lze rozlišit čtyři základní vývojové etapy. První, nejdelší, od roku 1886 do konce čtyřicátých let tohoto století, druhou trvající pouhých 9 let (od roku 1958), třetí ohraničenou léty 1958 a 1976 a konečně poslední, od roku 1976 dodnes, poznamenanou novelizacemi zákona a základních prováděcích vyhlášek v roce 1992.

V prvním období platilo v Čechách, na Moravě a ve Slezsku celkem pět stavebních řádů:

- *v Čechách byly vydány*

a) zákon z 10. 4. 1886 č. 40 z.z., platný pro Prahu, Plzeň a České Budějovice; pražský stavební řád byl rozšířen na Plzeň zákonem č. 16/1887 z.z. a na České Budějovice zákonem č. 71/1887 z.z.

Tento stavební řád byl několikrát novelizován, např. zákonem č. 211/1919 Sb., o stavebních úlevách pro Prahu, který byl zákonem č. 280/1919 Sb. rozšířen i na Plzeň a České Budějovice. Pouze Velké Prahy se týkaly: zákon č. 144/1920 Sb., kterým byl pražský stavební řád rozšířen na celou Velkou Prahu, zákon č. 116/1920 Sb., jímž byl zřízen pro Prahu stavební sbor, který rozhodoval o odvoláních ve věcech stavebních (namísto městského zastupitelstva), a zákon č. 88/1920 Sb., jímž byla zřízena pro Prahu státní regulační komise;

b) zákon ze dne 8. 1. 1889 č. 5 z.z. pro všechny ostatní obce v Čechách (český stavební řád pro venkov), změněný zákonem č. 26/1897 z.z. o stavebních úlevách.

- *na Moravě byly vydány*

a) pro města Brno a Olomouc, Jihlavu a Znojmo a jejich obce předměstské (které to jsou, stanovilo místodržitelské nařízení č. 64/1903 z.z. a 51/1910) stavební řád ze dne 16. 6. 1894 č. 63 z.z., novelizovaný zákonem č. 277/1919 Sb.; zákonem č. 213/1929 Sb. a zákonem č. 214/1919 Sb. byla rozšířena platnost tohoto stavebního řádu na všechny obce sloučené podle cit. zákona s Brnem a Olomoucí. Statutární města Jihlava a Znojmo byla sice vl. nař. 174/1928 Sb. deklasifikována na obce, ale zůstala podrobena dosavadnímu stavebnímu řádu;

b) pro ostatní obce stavební řád ze dne 16. 6. 1894 č. 64 z.z., změněný zákonem ze dne 16. 6. 1914 č. 44 z.z.

- pro celé Slezsko platil stavební řád z 2. 6. 1883 č. 26 z.z. České a moravské stavební řády si byly velmi blízké.

První stavební novela byla provedena v době německé okupace vládním nařízením č. 109/1942 Sb., o změně stavebních řádů. To upravilo některé dílčí otázky - např. omezilo věcnou příslušnost obcí ve stavebních věcech.

Zákonná úprava z roku 1949 přinesla kvalitativně nový pohled na možnosti záměrného uspořádání zájmového prostoru a založila pojem územní plánování jakožto nástroje pro komplexní řešení území namísto dřívějších partikulárně pojatých urbanistických metod (plány polohy, regulační a zastavovací plány).

Vydáním nových předpisů stavebního práva (zákon č. 280/1949 Sb., o územním plánování a výstavbě obcí a vyhláška ministerstva stavebního průmyslu č. 709/1950 Ú.l., o podrobnějších předpisech pro pozemní stavby) došlo navíc k oddělení technických požadavků ze zákona a k jejich úpravě v prováděcí vyhlášce a dále k podrobnější úpravě stavebního řízení v téže vyhlášce. Kromě toho byly ve vyhlášce definovány základní pojmy, která odpovídají v zásadě i současnému pojetí.

Ve druhé polovině 50. let byly novelizovány předpisy územního plánování a stavebního řádu. Formálně došlo k rozdělení zákonné úpravy územního plánování a stavebního řádu.

Období od roku 1960, kdy byla ukončena platnost vyhlášky č. 709/1950 Ú.l., do roku 1976, od kdy platí vyhláška č. 83/1976 Sb., jednoznačně dokumentuje, že stavební právo musí zahrnovat u technické regulativy vyjadřující veřejné požadavky na výstavbu, a to základní požadavky na územně technická a urbanistická řešení staveb a jejich prostředí.

Předposlední etapa - od roku 1976 do 31. 12. 2006 – zahrnující v té době moderní kodexovou úpravu stavebního práva.

Poslední etapa - od 1. 1. 2007 – Nový stavební zákon (183/2006 Sb.) představuje završení zhruba pětiletého legislativního procesu, obsahuje komplexní právní úpravu a zavádí spoustu nových definic nebo zpřesňuje ty dosavadní.

Nový zákon zásadním způsobem rozšiřuje okruh staveb a stavebních prací, které není třeba povolovat ani ohlašovat. Současně bude k některým stavbám, které až do konce roku 2006 vyžadovaly stavební povolení, od ledna 2007 stačí "jen" ohlášení stavebnímu úřadu (více viz odstavec Nový zákon: kdy stačí ohlášení a kdy bude potřeba stavební povolení). Další novinkou je, že většina staveb se obejde bez kolaudace, postačí oznámení stavebníka stavebnímu úřadu o záměru začít stavbu užívat. Pojdme se tedy podrobněji podívat na to, jak se starý zákon v této oblasti liší od nového a kterých staveb a stavebních prací se změny týkají především.

3. Starý stavební zákon č. 50/1976 Sb.

3.1 Kdy stačilo ohlášení a kdy bylo potřeba stavební povolení

Stavební práce, které nevyžadovaly ani stavební povolení, ani ohlášení stavebnímu úřadu¹. Jednalo se převážně o běžné udržovací práce a menší úpravy na domě či bytě, např. opravy vnitřních omítek, obkladů stěn, podlah a dlažeb, instalace vody a kanalizace v bytě, opravy oken a dveří a jejich nátěry, výměna zařizovacích předmětů (např. kuchyňských linek, van, radiátorů) a jiného běžného vybavení stavby – pokud nedocházelo k výrazným stavebním zásahům do objektu.

Udržovací práce, jejichž provedení by mohlo ovlivnit stabilitu stavby, požární bezpečnost stavby, její vzhled nebo životní prostředí a všechny udržovací práce na stavbě, která byla kulturní památkou, vyžadovalo ohlášení stavebnímu úřadu². Do této skupiny patřilo například oprava fasády domu, výměna částí oplocení za jiný materiál a podobné práce svým charakterem i rozsahem a práce, které neměnilo tvar, rozměr a vnější vzhled objektu. Mezi drobné stavby (objekt o zastavěné ploše do 16 m² a výšce max. 4,5 m), která stačilo jen ohlásit, patřily i různé kůlny, dřevníky, sauna, zahradní chatka apod. Ke stavbě garáže už bylo ale potřeba stavební povolení. U podzemních objektů jako jsou sklepy, žumpy či studny se jedná o drobnou stavbu, pokud plocha nepřesáhla 16 m² a hloubka 3 m.

¹ § 56 zákona č. 50/1976 Sb.

² § 57 zákona č. 50/1976 Sb.

Na ohlášení také nebylo možné provést úpravy a změny na žádné z konstrukcí v domě či bytě, které vyžadovaly následnou revizi o způsobilosti k bezpečnému provozu, tzn. rozvody elektroinstalace, plynu i ústředního vytápění.

Ostatní stavební práce, které se "nevešly" do výčtu "bez ohlášení" nebo s "ohlašovací povinností", podle zákona podléhaly povinnosti požádat stavební úřad o vydání stavebního povolení³. Tzn. při každé větší úpravě domu či bytu, všech stavbách zastavujících větší plochu než 16 m², např. stavbě rodinného domu, chaty či garáže bylo potřeba zažádat o stavební povolení. Stavební povolení vyžadovaly také komunikace (silnice, chodníky), přípojky na kanalizaci a rozvodné sítě (vodovod, plynovod, elektřina, rozvody tepla) nebo podzemní stavby hlubší než 3 m.

3.2 Jak podat ohlášení a jak vyřídit stavební povolení

Stavební ohlášení byl dopis, ve kterém se stavebnímu úřadu (případně stavebnímu odboru obecního či městského úřadu) oznámil záměr provést určitou stavební práci či drobnou stavbu. Některé úřady na ohlášení měly i formulář. Stavební úřad měl 30 dnů na to, aby žadateli sdělil, zda proti provedení stavby či práce na ohlášení nemá námitek, případně že vyžaduje stavební povolení. Pokud se do 40 dnů stavební úřad neozval, mohla se stavba provést. K ohlášení drobné stavby (např. kůlny) bylo třeba připojit doklad o vlastnictví (výpis katastru nemovitostí) a jednoduchý situační náčrt s vyznačením umístění stavby na pozemku, hranic se sousedními pozemky a polohy staveb na nich (nemuselo být ani zpracováno odborníkem). Ohlášení bylo zdarma.

O vydání stavebního povolení se muselo písemně zažádat u stavebního úřadu, pod jehož území spadal pozemek pro stavbu. Dnem podání žádosti bylo zahájeno stavební řízení a začínala běžet lhůta pro vyřízení. Dle zákona byl úřad povinen rozhodnout ve věci do 30 dnů od zahájení řízení, ve složitých případech nejdéle do 60 dnů. "Žádost o stavební povolení pro stavbu" se získal na příslušném stavebním úřadě. K žádosti bylo nutné přiložit doklad o vlastnictví (výpis z katastru nemovitostí, případně jiné oprávnění), projektovou dokumentaci stavby, doklady o jednání s účastníky stavebního řízení, územní

³ § 55 zákona č. 50/1976 Sb.

rozhodnutí (vydal-li jej jiný orgán než příslušný stavební úřad), prohlášení oprávněné osoby, která zajistila odborné vedení stavby či stavební dozor (pokud bude stavba prováděna svépomocí a stavebník nebyl způsobilý dozor provádět).

3.3 Kdo byli účastníci stavebního řízení?

Stavebník⁴ byly osoby, které měly vlastnická nebo jiná práva k pozemkům a stavbám na nich, včetně osob, které měly vlastnická nebo jiná práva k sousedním pozemkům a stavbám na nich, a tato práva mohly být stavebním povolením přímo dotčena; další osoby, kterým zvláštní zákon toto postavení přiznával.

U staveb prováděných svépomocí byla účastníkem stavebního řízení také osoba, která na návrh stavebníka měla odborně vést realizaci stavby nebo vykonávat odborný dozor. Stavební úřad mohl ke stavebnímu řízení přizvat i jiné osoby, zejména projektanta a zhotovitele stavby (ti však nebyly účastníky stavebního řízení). Účastníky stavebního řízení také nebyli nájemci bytů a nebytových prostor. Stavební zákon nepřiznával obci postavení účastníka stavebního řízení⁵, jak to činil v případě řízení územního. V rámci stavebního řízení byla pak obec tzv. dotčeným orgánem.

3.4 Přerušování stavebního řízení

Pokud žádost neobsahovala všechny předepsané přílohy a potřebné informace nebo nebyly v dokumentaci dodrženy podmínky územního rozhodnutí, stavební úřad řízení přerušil a písemně vyzval žadatele k doplnění žádosti. Také účastníci stavebního řízení měli právo vůči stavbě uplatnit své připomínky a námítky. Stavební řízení tak prakticky mohlo trvat i výrazně déle. Stavební povolení platilo dva roky od data nabytí právní moci (neurčil-li úřad jinak).

⁴ § 139 zákona č. 50/1976 Sb.

⁵ § 59 zákona č. 50/1976 Sb.

3.5 Kolaudační rozhodnutí

Ve všech případech, kdy bylo na stavbu vydáno stavební povolení, bylo třeba před tím, než se začalo využívat, stavební úřad písemně požádat o kolaudační rozhodnutí. Užívání nezkolaudované stavby bylo přestupkem proti stavebnímu zákonu⁶ a hrozilo udělení pokuty. V kolaudačním řízení stavební úřad zejména zkoumal, zda byla stavba provedena podle dokumentace ověřené stavebním úřadem ve stavebním řízení a zda byly dodrženy podmínky stanovené v územním rozhodnutí⁷ a ve stavebním povolení. Pokud něco nesouhlasilo, úřad přerušil řízení a stanovil lhůtu pro odstranění závad. Za kolaudaci se neplatil žádný správní poplatek.

4. Současný stavební zákon č. 183/2006 Sb., část stavební řád:

4.1 Výklad vybraných nových pojmů stavebního zákona

Stavba § 2 odst. 3, stavební zákon č. 183/2006 Sb.

Stavbou se rozumí veškerá stavební díla, která vznikají stavební nebo montážní technologií, bez zřetele na jejich stavebně technické provedení, použité stavební výrobky, materiály a konstrukce, na účel využití a dobu trvání. Dočasná stavba je stavba, u které stavební úřad předem omezí dobu jejího trvání. Stavba, která slouží reklamním účelům, je stavba pro reklamu.

Výčet staveb nemůže být v zákoně úplně vyčerpávající a proto platí, že při pochybnostech je rozhodující stanovisko místě příslušného stavebního úřadu

Terénní úpravy § 3 odst. 1, stavební zákon č. 183/2006 Sb.

Terénní úpravou se pro účely tohoto zákona rozumí zemní práce a změny terénu, jimiž se podstatně mění vzhled prostředí nebo odtokové poměry, těžební a jim podobné a s nimi související práce, nejedná-li se o hornickou činnost nebo činnost prováděnou hornickým

⁶ § 105 odst. 3 písm. b, zákona č. 50/1976 Sb.

⁷ § 39 zákona č. 50/1976 Sb.

způsobem, například skladovací a odstavné plochy, násypy, zavážky, úpravy pozemků pro zřízení hřišť a sportovišť, těžební práce na povrchu.

Při povolování se zejména schvaluje, aby nedošlo k takovým změnám terénu, které by vyvolaly nežádoucí jevy jako je špatný odtok dešťové vody, sesuvy půdy apod. Zároveň je třeba zajistit aby nedošlo k poškození podzemních sítí.

Reklamní a informační zařízení § 3 odst. 2, stavební zákon č. 183/2006 Sb.

Zařízením se pro účely tohoto zákona rozumí informační a reklamní panel, tabule, deska či jiná konstrukce a technické zařízení, pokud nejde o stavbu podle § 2 odst. 3. V pochybnostech, zda se jedná o stavbu nebo zařízení, je určující stanovisko stavebního úřadu. Zařízení o celkové ploše větší než 8 m² se považuje za stavbu pro reklamu.

Neumísťují se ani nepovolují zařízení do plochy 0,6 m² a označování provozoven vyplývající ze živnostenského zákona.

Stavebník § 2 odst. 2, písm. c, stavební zákon č. 183/2006 Sb.

Stavebníkem je osoba, která pro sebe žádá vydání stavebního povolení nebo ohlašuje provedení stavby, terénní úpravy nebo zařízení, jakož i její právní nástupce, a dále osoba, která stavbu, terénní úpravu nebo zařízení provádí, pokud nejde o stavebního podnikatele realizujícího stavbu v rámci své podnikatelské činnosti; stavebníkem se rozumí též investor a objednatel stavby.

Stavebníkem je většinou vlastník stavby nebo pozemku a dále nájemce stavby nebo pozemku.

Stavební podnikatel § 2 odst. 2, písm. b, stavební zákon č. 183/2006 Sb.

Stavebním podnikatelem je osoba oprávněná k provádění stavebních nebo montážních prací jako předmětu své činnosti podle zvláštních právních předpisů).

Vyjmenované stavby musí provádět pouze stavební podnikatel oprávněný podle zvl. předpisů.

Stavební dozor § 2 odst. 2, písm. d, stavební zákon č. 183/2006 Sb.

Stavebním dozorem odborný dozor nad prováděním stavby svépomocí vykonávaný osobou, která má vysokoškolské vzdělání stavebního nebo architektonického směru nebo střední vzdělání stavebního směru s maturitní zkouškou a alespoň 3 roky praxe při provádění staveb.

Tímto způsobem lze provádět pouze stavby stanovené zákonem.

Údržba § 3 odst. 4, stavební zákon č. 183/2006 Sb.

Údržbou stavby se rozumějí práce, jimiž se zabezpečuje její dobrý stavební stav tak, aby nedocházelo ke znehodnocení stavby a co nejvíce se prodloužila její užitelnost.

Jedná se o běžné udržovací práce na stavbě, které není třeba povolovat ani ohlašovat.

4.2 Zjednodušené postupy

Stavební zákon umožňuje v zákonem stanovených případech uplatnit zjednodušené postupy a to spojení územního a stavebního řízení, jsou-li podmínky v území jednoznačné. Sloučení vydání územního souhlasu s vydáním souhlasu s provedením ohlášené stavby. Stavební úřad může v územním rozhodnutí na žádost stavebníka stanovit, že k provedení některých zákonem vymezených staveb a při splnění zákonných podmínek nebude vyžadováno ohlášení ani stavební povolení.

Povolování staveb, terénních úprav, zařízení spolu se změnami staveb se provádí většinou ve dvou krocích povolovacího postupu. Prvním krokem je umístování staveb, terénních úprav, zařízení, změn staveb ve vztahu k vlastnímu pozemku a k jeho okolí. Je to institut územního řízení, nově zjednodušené územní řízení a územní souhlas. Výsledkem územního řízení je územní rozhodnutí, které jsou dány stavebním zákonem

Druhým krokem je vlastní povolení stavby pro realizaci stavby, terénních úprav, zařízení a udržovací práce nebo změn stavby⁸.

⁸ Kykal, J. Systém povolování staveb se změnil. Zemědělec, 2008, s. 11-12

4.3 Stavby bez stavebního povolení nebo ohlášení

V novém stavebním zákonu se výrazně rozšířil okruh staveb i jejich změn, terénních úprav, zařízení a udržovacích prací, které vzhledem ke své technické nenáročnosti a zpravidla i minimálním vlivům na okolí nebudou pro realizaci vyžadovat stavební povolení ani ohlášení příslušným stavebním úřadům.

Bez ohlášení se obejdou např. stavby o jednom nadzemním podlaží do 25 m² a 5 m výšky (splňují-li další zákonné parametry), zimní zahrady o jednom nadzemním podlaží, skleníky do 40 m² zastavěné plochy a do 5 m výšky, bazény do 40 m² zastavěné plochy či stavební úpravy energetických vedení, vodovodů a kanalizací, přípojky v délce do 50 m apod. Celkem se jedná o 45 staveb, zařízení a prací⁹.

Mezi objekty, které bude stačit nově pouze ohlásit, patří především rodinné a rekreační domy (stavby pro bydlení a rekreaci) se zastavěnou plochou do 150 m² s jedním podzemním podlažím do hloubky 3 m a nejvýše dvěma nadzemními podlažními a podkrovím včetně. Ohlášení se bude vztahovat i na stavební úpravy, kterými se nezasahuje do nosných konstrukcí stavby či na demolici staveb. Celkem se jedná o 16 staveb, zařízení a prací¹⁰, které jsou dány v zákoně taxativně.

Za provádění staveb, terénních úprav, zařízení a udržovacích prací nevyžadujících stavební povolení ani ohlášení nese odpovědnost pouze stavebník, který musí dbát zejména na ochranu života a zdraví osob či zvířat, ochranu životního prostředí i majetku a také na šetrný přístup k sousedům.

Stavebník je povinen o zahájení prací v dostatečném předstihu informovat všechny osoby, které budou těmito pracemi nějakým způsobem dotčeny.

V některých případech je však stavebník povinen obstarat si předem územní souhlas, případně územní rozhodnutí. Územní rozhodnutí se nevyžadují v případech, kdy uvedené stavby a práce probíhají v území, pro které je vydán regulační plán. Od 1. 1. 2007, kdy nabyl účinnosti nový stavební zákon, regulační plány nahrazují v příslušném území

⁹ § 103 zákona č. 183/2006 Sb.

¹⁰ § 104 zákona č. 183/2006 Sb.

všechna územní rozhodnutí a územní souhlasy. Stavebník však musí svůj záměr realizovat v souladu s regulačním plánem.

Pokud pro území není vydán regulační plán, stavebník si zajistí před prováděním staveb a prací bez povolení a ohlášení, územní souhlas¹¹, případně územní rozhodnutí¹². Z uvedeného pravidla platí výjimky, kdy zákon územní souhlas ani územní rozhodnutí nepožaduje¹³.

4.4 Ohlašování staveb

Podle § 104 stavebního zákona postačí k provedení jednoduchých staveb pro bydlení a rekreaci do 150 m² zastavěné plochy, podzemních staveb do 300 m² zastavěné plochy, staveb do 300 m² zastavěné plochy a také staveb do 25 m² zastavěné plochy § 104 odst. 2 písm. a) až d) stavebního zákona, které jsou dány v zákoně taxativně. Jejichž návrhy jsou v souladu s obecnými požadavky na výstavbu, s územně plánovací informací (§ 21 stavebního zákona), které jsou umístěny v zastavěném území nebo v zastavitelné ploše a poměry v území se jimi podstatně nemění a které také nevyžadují nové nároky na dopravní a technickou infrastrukturu, ohlášení stavebnímu úřadu bez předchozího územního rozhodnutí nebo územního souhlasu.

Spolu s ohlášením stavebník stavebnímu úřadu doloží, že o svém stavebním záměru prokazatelně informoval vlastníky sousedních pozemků a staveb na nich; ti mohou příslušnému stavebnímu úřadu oznámit své případné námitky proti stavbě do patnácti dnů ode dne, kdy byli stavebníkem informováni. Pro stavby či práce, o kterých zákon výslovně nestanoví, že k jejich provedení stačí pouze ohlášení, nebo mohou být provedeny i bez ohlášení, je podobně jako nyní nutné získat stavební povolení od příslušného úřadu

¹¹ § 96 zákona č. 183/2006 Sb.

¹² § 77 zákona č. 183/2006 Sb

¹³ § 79 odst. 3 a § 81 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb.

4.4.1 Náležitosti ohlášení

Ohlášení stavby obsahuje údaje o stavebníkovi, pozemku, ohlášené stavbě, jejím rozsahu a účelu, způsobu a době provádění stavby a také její jednoduchý technický popis. U dočasné stavby se v ohlášení rovněž uvede doba trvání stavby a návrh úpravy pozemku po jejím odstranění. Ohlášení¹⁴ stavby podle § 104 odst. 2 písm. a) až d) se doručuje stavebnímu úřadu na předepsaném formuláři (i elektronicky), včetně všech příloh, které formulář požaduje.

4.4.2 Souhlas stavebního úřadu

Ohlášenou stavbu, terénní úpravy nebo zařízení může stavebník provést jen na základě písemného souhlasu stavebního úřadu. U dočasné stavby souhlas obsahuje dobu trvání stavby.

Pokud písemný souhlas stavebního úřadu nebude stavebníkovi doručen do čtyřiceti dnů ode dne, kdy ohlášení došlo stavebnímu úřadu, ani mu v této lhůtě nebude doručen zákaz provedení ohlášené stavby, tak ze zákona platí fikce, že stavební úřad souhlas udělil, a to mlčky (což české právo připouští).

Stavební úřad nemá podle nového stavebního zákona možnost reagovat na ohlášení sdělením, že stavba vyžaduje stavební povolení¹⁵.

Jestliže stavební úřad nezjistí konkrétní důvody pro zákaz provedení stavby, zašle stavebníkovi (ohlašovateli) písemný souhlas s provedením stavby, terénní úpravy, realizací zařízení nebo udržovacích prací a ověří předloženou projektovou dokumentaci. Jedno vyhotovení projektové dokumentace si ponechá a druhé zašle stavebníkovi.

Nebude-li stavebníkovi (ohlašovateli) do čtyřiceti dnů ode dne ohlášení doručen písemný souhlas s provedením stavby, nebo odložení podaného ohlášení anebo rozhodnutí, kterým se provedení stavby zakazuje, může stavebník se stavbou započít.

¹⁴ Náležitosti ohlášení a vzor formuláře obsahuje vyhláška č. 526/2006 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení stavebního zákona č. 183/2006 Sb., ve věcech stavebního řádu

¹⁵ Tuto možnost měl v době účinnosti starého stavebního zákona č. 50/1976 Sb.

Souhlas stavebního úřadu s ohlášenou stavbou platí po dobu dvanácti měsíců. Souhlas nepozbývá platnosti, pokud v této době (jednoho roku) bylo s ohlášenou stavbou započato.

Lhůta začíná běžet dnem následujícím po dni, kdy byl stavebníkovi doručen souhlas, nebo dnem následujícím po dni, kdy uplynulo čtyřicet dnů od ohlášení.

4.4.3 Doručování ohlášené stavby

Při doručování musí vzít stavební úřad v úvahu, že písemnost¹⁶ může být při nezastižení ohlašovatele poštovním doručovatelem uložena na dobu patnácti dnů na poště. Během této úložní lhůty nastane po deseti dnech fikce doručení.

Z uvedeného vyplývá, že pokud bude stavebníkovi na základě fikce doručení doručováno rozhodnutí o zákazu provést ohlašovanou stavbu nebo usnesení o odložení ohlášení, nemá stavební úřad k těmto úkonům k dispozici čtyřicet dnů, ale jen třicet dnů.

4.4.4 Zákaz provedení ohlášené stavby

Jestliže byla ohlášená stavba uvedená v § 104 odst. 1 stavebního zákona navržena v rozporu s územně plánovací informací nebo obecnými požadavky na výstavbu nebo umístována v nezastavěném území anebo byla navržena v rozporu se závazným stanoviskem dotčeného orgánu, stavební úřad rozhodnutím, které je prvním úkonem v řízení, provedení ohlášené stavby zakáže.

Toto rozhodnutí musí být vydáno do třiceti dnů ode dne ohlášení stavby a doručeno ohlašovateli (stavebníkovi) do čtyřiceti dnů ode dne podání ohlášení.

¹⁶ § 23 a § 24 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád

4.5 Stavební řízení

4.5.1 Žádost o stavební povolení

Žádost o stavební povolení se stavebnímu úřadu předkládá nově na zákonem předepsaném formuláři (i elektronicky) a obsahuje kromě obecných náležitostí základní údaje o požadovaném záměru a identifikační údaje o pozemcích a stavbách. Vzor uvedeného formuláře je obsažen ve vyhlášce č. 526/2006 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení stavebního zákona ve věcech stavebního řádu.

4.5.2 Postup stavebního úřadu

Stavební úřad přezkoumává podané žádosti a připojené podklady. Zejména zjišťuje, zda lze stavbu provést, a ověřuje, zda jsou v projektové dokumentaci dodrženy obecné požadavky na výstavbu a že projektová dokumentace je v souladu s požadavky dotčených orgánů, s územně plánovací dokumentací, s podmínkami územního rozhodnutí nebo územního souhlasu. Není-li výše uvedené splněno vyzve stavebníka k odstranění uvedených nedostatků a stanoví k tomu přiměřenou lhůtu.

Stavební úřad oznámí účastníkům řízení, kteří jsou mu známi, a dotčeným orgánům zahájení stavebního řízení nejméně deset dnů před ústním jednáním, které spojí s ohledáním na místě, je-li to účelné. Zároveň upozorní dotčené orgány a účastníky řízení, že závazná stanoviska a námítky, případně důkazy mohou uplatnit nejpozději při ústním jednání, jinak že k nim nebude přihlédnuto.

Od ohledání na místě, případně i od ústního jednání, může stavební úřad upustit, jsou-li mu dobře známy poměry staveniště a žádost poskytuje dostatečný podklad pro posouzení navrhované stavby a stanovení podmínek k jejímu provádění. Upustí-li od ústního jednání, určí lhůtu, která nesmí být kratší než deset dnů, do kdy mohou dotčené orgány uplatnit závazná stanoviska a účastníci řízení své námítky, případně důkazy. Zároveň je stavební úřad upozorní, že k později uplatněným závazným stanoviskům, námítkám, případně důkazům nebude přihlédnuto.

Stavební úřad může ve stavebním řízení na svůj náklad přizvat autorizovaného inspektora. Jestliže navrhne účast autorizovaného inspektora stavebník, bude hradit jeho náklady.

Doručuje-li se účastníkům řízení oznámení o zahájení řízení veřejnou vyhláškou, stavebníkovi a vlastníkovi stavby, na které má být učiněna změna, se oznámení doručuje do vlastních rukou. Námitky účastníků řízení jsou upraveny v § 114 stavebního zákona.

4.5.3 Stavební povolení je výsledkem stavebního řízení

Ve stavebním povolení¹⁷ stavební úřad stanoví podmínky pro provedení stavby, a pokud je to třeba, i pro její užívání, a rozhodne o námitkách účastníků řízení. Podmínkami zabezpečí ochranu veřejných zájmů a stanoví zejména návaznost na jiné podmiňující stavby a zařízení, dodržení obecných požadavků na výstavbu, včetně požadavků na bezbariérové užívání stavby, případně technických norem. Podle potřeby stanoví, které fáze výstavby mu stavebník oznámí za účelem provedení kontrolních prohlídek stavby. Stavební úřad může též stanovit, že stavbu lze užívat jen na základě kolaudačního souhlasu.

U stavby obsahující technologické zařízení, u něhož je třeba ověřit způsobilost k bezpečnému užívání, dodržení podmínek stavebního povolení nebo integrovaného povolení podle zvláštního právního předpisu¹⁸, stavební úřad může uložit ve stavebním povolení provedení zkušebního provozu. V takovém případě předem projedná se stavebníkem dobu trvání zkušebního provozu.

Po dni nabytí právní moci stavebního povolení stavební úřad zašle stavebníkovi jedno vyhotovení ověřené projektové dokumentace spolu se štítkem obsahujícím identifikační údaje o povolené stavbě. Další vyhotovení ověřené projektové dokumentace zašle vlastníkovi stavby, pokud není stavebníkem.

¹⁷ Obsahové náležitosti stavebního povolení a štítku s identifikačními údaji stanoví vyhláška č. 526/2006 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení stavebního zákona ve věcech stavebního řádu.

¹⁸ Zákon č. 76/2002 Sb., o integrované prevenci a o omezování znečištění, o integrovaném registru znečišťování a o změně zákonů (zákon o integrované prevenci), ve znění pozdějších předpisů.

Stavební povolení pozbývá platnosti, jestliže stavba nebyla zahájena do dvou let ode dne, kdy nabylo právní moci. Dobu platnosti stavebního povolení může stavební úřad prodloužit na odůvodněnou žádost stavebníka podanou před jejím uplynutím. Podáním žádosti se staví běh lhůty platnosti stavebního povolení.

Účastníkům řízení, kteří byli o zahájení stavebního řízení uvědoměni veřejnou vyhláškou, se stavební povolení oznamuje doručením veřejnou vyhláškou. Stavebníkovi a vlastníkově stavby, na které má být provedena změna, se však stavební povolení doručuje do vlastních rukou.

4.5.4 Námitky proti provádění stavby

Pokud ve vyjádřeních osob, které by byly účastníky stavebního řízení¹⁹, byly uplatněny námitky proti provádění stavby, autorizovaný inspektor je posoudí a projedná s osobami, které je uplatnily. Způsob vypořádání námitek a závěry, případně podklady, z nichž vycházel, připojí autorizovaný inspektor k certifikátu.

Nepodaří-li se při vypořádání námitek odstranit rozpory mezi osobami, které by jinak byly účastníky řízení, předloží jejich vyjádření spolu s projektovou dokumentací a závaznými stanovisky dotčených orgánů stavebnímu úřadu.

Stavební úřad rozhodne formou usnesení a ve výroku usnesení námitky buď zamítne, anebo, pokud dojde k závěru, že jsou oprávněné, rozhodne o nezpůsobilosti stavby pro zkrácené řízení. Jinými slovy, provedení stavby nemůže certifikátem k projektové dokumentaci povolit autorizovaný inspektor, ale musí se zahájit stavební řízení o vydání rozhodnutí o povolení stavby.

4.6 Zkrácené stavební řízení

Autorizovaný inspektor je odborník jmenovaný ministrem pro místní rozvoj. Kontroluje projektovou dokumentaci a dodržení požadavků dotčených orgánů. Vydává certifikát o proveditelnosti stavby, který nahrazuje stavební povolení.

¹⁹ § 109 zákona č. 183/2006 Sb.

Autorizovaný inspektor vykonává svoji činnost za úplatu, která se sjednává písemnou smlouvou. Ve smlouvě může být vedle odměny autorizovaného inspektora sjednána i úhrada jeho vynaložených nákladů. Mimo jiné odpovídá za škodu způsobenou výkonem své činnosti. Za tím účelem je pojištěn²⁰. O svých úkonech vede evidenci a uchovává ji po dobu nejméně pěti let.

Autorizovaný inspektor odpovídá za odbornou úroveň svých certifikátů, stanovisek i jiných dokumentů a za provádění úkonů. Dále odpovídá za řádné a nestranné posouzení zjištěných skutečností, dokumentace stavby a dalších podkladů a za návrh plánu kontrolních prohlídek stavby.

Na základě smlouvy se stavebníkem a na jeho náklad osvědčuje, že navrhovaná stavba může být provedena²¹, dále může zpracovat odborný posudek (certifikát) pro vydání kolaudačního souhlasu nebo pro jiné účely podle stavebního zákona a může dohlížet na provádění stavby.

Autorizovaný inspektor je povinen na výzvu stavebního úřadu a na jeho náklad poskytnout v rozsahu své odborné kvalifikace expertní součinnost.

4.6.1 Oznámení stavby ve zkráceném stavebním řízení

Uzavře-li stavebník s autorizovaným inspektorem smlouvu o provedení kontroly projektové dokumentace pro stavbu, kterou hodlá provést, může takovou stavbu pouze oznámit stavebnímu úřadu, jestliže byla opatřena souhlasná závazná stanoviska dotčených orgánů a vyjádření osob, které by byly účastníky stavebního řízení²². Oznámení stavby posouzené autorizovaným inspektorem se stavebnímu úřadu doručuje na zákonem předepsaném formuláři²³.

²⁰ § 146 zákona č. 183/2006 Sb.

²¹ § 117 zákona č. 183/2006 Sb.

²² § 109 zákona č. 183/2006 Sb.

²³ Vyhláška č. 526/2006 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení stavebního zákona ve věcech stavebního řádu.

Stavebník k oznámení stavby připojí projektovou dokumentaci stanovenou prováděcím právním předpisem²⁴ a vydaný certifikát. Dokumentace se předkládá ve dvojitě vyhotovení; není-li obecní úřad stavebním úřadem, nebo stavebník není vlastníkem stavby, předkládá se trojmo.

Autorizovaný inspektor certifikátem stvrzuje, že ověřil projektovou dokumentaci a připojené podklady z hledisek uvedených ve stavebním zákoně a že navrhovaná stavba může být provedena. Na projektové dokumentaci tuto skutečnost vyznačí, uvede své jméno a příjmení, datum vydání certifikátu a opatří ji svým podpisem a razítkem. K certifikátu připojí návrh plánu kontrolních prohlídek stavby, závazná stanoviska dotčených orgánů a vyjádření osob, které by byly účastníky stavebního řízení.

Certifikát, ověřenou dokumentaci s vyznačenými údaji a přílohy příslušný stavební úřad eviduje a využívá pro kontrolní prohlídky stavby.

4.7 Realizace staveb a úloha stavebního úřadu v průběhu realizace stavby

4.7.1 Účastníci řízení

Každé stavební řízení má účastníky, kterými jsou²⁵: stavebník, vlastník stavby, na které bude provedena změna či udržovací práce, vlastník pozemku, na kterém bude stavba probíhat, není-li stavebníkem, vlastník stavby na pozemku, na kterém bude stavba prováděna, a ten, kdo má právo odpovídající věcnému břemenu, vlastník sousedního pozemku nebo stavby, ten, kdo má k sousednímu pozemku právo odpovídající věcnému břemenu a společenství vlastníků bytových jednotek podle zákona o vlastnictví bytů.

Vedle stavebníka jsou účastníky stavebního řízení také osoby mající k dotčeným pozemkům a stavbám, včetně sousedních pozemků a staveb, buď právo vlastnické nebo právo odpovídající věcnému břemenu. Uvedení sousedé jsou účastníky stavebního řízení jen v případech, že jejich práva by mohla být navrhovanou stavbou přímo dotčena. Na rozdíl od předchozího stavebního zákona nejsou v nové právní úpravě stanoveni za

²⁴ Vyhláška č. 499/2006 Sb., o dokumentaci staveb

²⁵ § 109 zákona č. 183/2006 Sb.

účastníky řízení osoby mající k sousedním pozemkům a stavbám jiná práva než vlastnická nebo jiná práva než práva odpovídající věcným břemenům.

Nový stavební zákon nedefinuje sousedy a sousedství, ani sousední pozemek či sousední stavbu. Stavební úřady při ustanovování účastníků stavebního řízení musejí vzít v úvahu platný náleze Ústavního soudu publikovaný ve Sbírce zákonů²⁶. Podle tohoto nálezu (rozhodnutí) se považuje za sousední pozemek nejen ten, který má společnou hranici s pozemkem, kde bude stavba probíhat, ale pojem sousedství chápe šíře, a to tak, že zahrnuje i další sousedy, protože účinky staveb se neprojevují jen v hranicích stavebního pozemku.

4.7.2 Stavební deník

Při budování stavby vyžadující stavební povolení nebo ohlášení stavebnímu úřadu, musí být veden stavební deník²⁷, do něhož se pravidelně zaznamenávají údaje týkající se průběhu stavby. U ohlašovaných staveb²⁸ postačí jednoduchý záznam o stavbě.

Stavební deník nebo jednoduchý záznam o stavbě je povinen vést zhotovitel stavby, u stavby prováděné svépomocí stavebník. Záznamy do nich jsou oprávněni činit stavebník, stavbyvedoucí, osoba vykonávající stavební dozor, osoba provádějící kontrolní prohlídku stavby a osoba odpovídající za průběh vybraných zeměměřických prací. Záznamy jsou dále oprávněny činit osoby vykonávající technický dozor stavebníka a autorský dozor, jsou-li takové dozory zřízeny, koordinátor bezpečnosti a ochrany zdraví při práci, působí-li na staveništi, autorizovaný inspektor u stavby, pro niž vydal certifikát, a další osoby oprávněné plnit úkoly správního dozoru podle zvláštních právních předpisů.

Po dokončení stavby předá její zhotovitel originál stavebního deníku nebo jednoduchého záznamu o stavbě stavebníkovi.

²⁶ Nález Ústavního soudu číslo 96/2000 Sb.

²⁷ Obsahové náležitosti stavebního deníku a jednoduchého záznamu o stavbě a způsob jejich vedení stanoví prováděcí právní předpis, kterým je vyhláška č. 499/2006 Sb., o dokumentaci staveb.

²⁸ § 104 odst. 2 písm. f) až j) a n) a písm. l), m), o) a p) zákona č. 183/2006 Sb.

4.7.3 Veřejnoprávní smlouva

Se souhlasem dotčených orgánů²⁹ může stavební úřad uzavřít se stavebníkem veřejnoprávní smlouvu³⁰ o provedení stavby nebo terénních úprav, která nahradí stavební povolení. S uzavřením veřejnoprávní smlouvy musí však výslovně souhlasit všechny osoby, které by jinak byly účastníky stavebního řízení.

Stavební úřad do sedmi dnů od předložení návrhu veřejnoprávní smlouvy oznámí tuto skutečnost osobám, které by byly účastníky stavebního řízení podle zvláštního zákona. Pokud osoby, které by jinak byly účastníky řízení, neudělí výslovný souhlas (písemný) s veřejnoprávní smlouvou, tak se veřejnoprávní smlouva, která nahrazuje stavební povolení, uzavřít nemůže.

4.7.4 Kontrolní prohlídky staveb

Stavební úřad uskuteční kontrolní prohlídku rozestavěné stavby ve fázi uvedené v podmínkách stavebního povolení, v plánu kontrolních prohlídek stavby, před vydáním kolaudačního souhlasu a v případech, kdy má být nařízeno neodkladné odstranění stavby, nutné zabezpečovací práce, nezbytné úpravy nebo vyklizení stavby. Stavební úřad může provést kontrolní prohlídku též u nařízených udržovacích prací, u odstraňované stavby a v jiných případech, kdy je to pro plnění úkolů stavebního řádu potřebné.

Kontrolní prohlídka probíhá na podkladě ověřené projektové dokumentace, případně dokumentace zpracované do úrovně dokumentace pro provedení stavby.

Na výzvu stavebního úřadu jsou podle povahy věci povinni zúčastnit se kontrolní prohlídky vedle stavebníka též projektant nebo hlavní projektant, stavbyvedoucí a osoba vykonávající stavební dozor. Ke kontrolní prohlídce stavební úřad podle potřeby přizve

²⁹ Například zákon č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 86/2002 Sb., o ochraně ovzduší a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů.

³⁰ § 161 až § 168 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád

rovněž dotčené orgány, autorizovaného inspektora nebo koordinátora bezpečnosti a ochrany zdraví při práci, působí-li na staveništi.

Stavební úřad vede jednoduchou evidenci o vykonaných kontrolních prohlídkách jednotlivých staveb. Z této evidence musí být patrné, kdy se kontrolní prohlídka uskutečnila, které stavby se týkala a jaký je její výsledek.

Stavební úřad může při kontrolní prohlídce schválit změnu stavby před jejím dokončením.

4.7.5 Povinnosti vlastníků sousedních pozemků či staveb

Pro vytvoření podmínek k provedení stavby nebo její změny, nutných zabezpečovacích prací, nezbytných úprav, udržovacích prací a k odstranění stavby nebo zařízení, může stavební úřad uložit těm, kteří mají vlastnická nebo jiná věcná práva k sousedním pozemkům či stavbám na nich, aby umožnili provedení prací ze svých pozemků nebo staveb, pokud mezi zúčastněnými osobami nedošlo k dohodě. Účastníkem řízení je ten, v jehož prospěch má být povinnost uložena, a ten, z jehož pozemku nebo stavby mají práce probíhat.

Ten, v jehož prospěch byla povinnost jeho sousedovi uložena, musí dbát, aby co nejméně rušil užívání sousedních pozemků nebo staveb a aby prováděnými pracemi nevznikly škody, kterým lze zabránit. Po skončení prací je povinen uvést sousední pozemek nebo stavbu do předchozího stavu; nesplní-li tuto povinnost nebo nedojde-li k jiné dohodě, postupuje se podle obecných právních předpisů o náhradě škody.

4.7.6 Povinnosti a odpovědnost osob při přípravě staveb

Stavebník je povinen dbát na řádnou přípravu a provádění stavby; tato povinnost se týká i terénních úprav a zařízení. Přitom musí mít na zřeteli zejména ochranu života a zdraví osob nebo zvířat, ochranu životního prostředí a majetku, i šetrnost k sousedství. Tyto povinnosti má i u staveb a jejich změn nevyžadujících stavební povolení ani ohlášení nebo u jiného obdobného záměru, například při realizaci reklamního zařízení. U staveb

budovaných svépomocí je stavebník rovněž povinen uvést do souladu prostorové polohy stavby s ověřenou projektovou dokumentací.

O zahájení prací na stavbách osvobozených od povolení je povinen v dostatečném předstihu informovat osoby těmito pracemi přímo dotčené.

4.7.7 Povinnosti u staveb vyžadujících stavební povolení nebo ohlášení

Při provádění stavby, která vyžaduje stavební povolení nebo ohlášení stavebnímu úřadu, je stavebník povinen předem oznámit stavebnímu úřadu termín zahájení stavby, název a sídlo stavebního podnikatele, který bude stavbu provádět, u svépomocné formy výstavby jméno a příjmení stavbyvedoucího nebo osoby, která bude vykonávat stavební dozor; změny v těchto skutečnostech oznámí neprodleně stavebnímu úřadu,

Před zahájením stavby je stavebník povinen umístit na viditelném místě u vstupu na staveniště štítek o povolení stavby a ponechat jej tam až do dokončení stavby, případně do vydání kolaudačního souhlasu; rozsáhlé stavby se mohou označit jiným vhodným způsobem s uvedením údajů ze štítku,

Dále je povinen zajistit, aby na stavbě nebo na staveništi byla k dispozici ověřená dokumentace stavby a všechny doklady týkající se prováděné stavby nebo její změny, případně jejich kopie, ohlašovat stavebnímu úřadu fáze výstavby podle plánu kontrolních prohlídek stavby, umožnit provedení kontrolní prohlídky, a pokud tomu nebrání vážné důvody, tak se uvedené prohlídky zúčastnit a ohlásit stavebnímu úřadu neprodleně po jejich zjištění závady na stavbě, které ohrožují životy a zdraví osob, nebo bezpečnost stavby; tuto povinnost má stavebník i u staveb, které nevyžadují stavební povolení ani ohlášení.

U stavby financované z veřejného rozpočtu, kterou provádí stavební podnikatel jako zhotovitel, je stavebník povinen zajistit technický dozor stavebníka nad prováděním stavby. Pokud projektovou dokumentaci pro tuto stavbu může zpracovat jen osoba oprávněná podle zvláštního právního předpisu³¹, zajistí stavebník autorský dozor

³¹ Zákon č. 360/1992 Sb., o výkonu povolání autorizovaných architektů a o výkonu povolání autorizovaných inženýrů a techniků ve výstavbě, ve znění pozdějších předpisů.

projektanta, případně hlavního projektanta nad souladem prováděné stavby s ověřenou projektovou dokumentací.

4.7.8 Úloha stavbyvedoucího a osoby vykonávající stavební dozor

Stavbyvedoucí je povinen řídit stavbu v souladu s rozhodnutím nebo jiným opatřením stavebního úřadu a s ověřenou projektovou dokumentací, zajistit dodržování povinností k ochraně života, zdraví, životního prostředí a bezpečnosti práce, zajistit řádné uspořádání staveniště a provoz na něm a dodržení obecných požadavků na výstavbu, případně jiných technických předpisů a technických norem. V případě existence staveb technické infrastruktury v místě stavby je povinen zajistit vytyčení tras technické infrastruktury v místě jejich střetu se stavbou.

Dále je povinen působit k odstranění závad při průběhu stavby a neprodleně oznámit stavebnímu úřadu závady, které se nepodařilo odstranit při vedení stavby, vytvářet podmínky pro kontrolní prohlídku stavby, spolupracovat s osobou vykonávající technický dozor stavebníka nebo autorský dozor projektanta, pokud jsou zřízeny, a s koordinátorem bezpečnosti a ochrany zdraví při práci, působí-li na staveništi.

Osoba vykonávající stavební dozor odpovídá spolu se stavebníkem za soulad prostorové polohy stavby s ověřenou dokumentací, za dodržení obecných požadavků na výstavbu³², za bezbariérové užívání stavby a jiných technických předpisů a za dodržení rozhodnutí a jiných opatření vydaných k uskutečnění stavby.

Osoba vykonávající stavební dozor sleduje způsob a postup budování stavby, zejména bezpečnost instalací a provozu technických zařízení na staveništi, vhodnost ukládání a použití stavebních výrobků, materiálů a konstrukcí a vedení stavebního deníku nebo jednoduchého záznamu o stavbě; působí k odstranění závad při provádění stavby, a pokud se jí nepodaří takové závady v rámci vykonávání dozoru odstranit, oznámí je neprodleně stavebnímu úřadu.

³² § 169 zákona č. 183/2006 Sb.

4.7.9 Povinnosti vlastníka stavby a dalších osob

Vlastník stavby je povinen: udržovat stavbu po celou dobu její existence, neprodleně ohlásit stavebnímu úřadu závady na stavbě, které ohrožují životy či zdraví osob nebo zvířat, umožnit kontrolní prohlídku stavby, a pokud tomu nebrání vážné důvody, této prohlídce se zúčastnit, uchovávat stavební deník po dobu deseti let od vydání kolaudačního souhlasu, případně od dokončení stavby, pokud se kolaudační souhlas nevyžaduje, uchovávat po celou dobu trvání stavby dokumentaci jejího skutečného provedení, rozhodnutí, osvědčení, souhlasy, ověřenou projektovou dokumentaci, případně jiné důležité doklady týkající se stavby.

Vlastník zařízení, které se realizuje podle stavebního zákona, je povinen: udržovat zařízení v řádném stavu po celou dobu jeho existence, neprodleně ohlásit stavebnímu úřadu závady na zařízení, které ohrožují životy či zdraví osob nebo zvířat. Umožnit kontrolní prohlídku zařízení, a pokud tomu nebrání vážné důvody, této prohlídce se zúčastnit, uchovávat dokumentaci skutečného provedení zařízení, rozhodnutí, souhlasy a jiné důležité doklady týkající se zařízení po celou dobu jeho existence.

Právnícké a fyzické osoby podnikající ve výstavbě a vlastníci staveb jsou povinni bezodkladně ohlašovat ministerstvu a příslušnému stavebnímu úřadu havárie a často se opakující poruchy staveb a výsledky šetření jejich příčin, došlo-li při nich ke ztrátám na životech, k ohrožení životů osob nebo ke značným škodám.

4.7.10 Úloha státního dozoru

Státní dozor ve věcech územního plánování a stavebního řádu vykonávají ministerstvo, krajské úřady jako orgány územního plánování, úřady územního plánování a stavební úřady. Při výkonu této působnosti dozírají na dodržování ustanovení stavebního zákona, právních předpisů vydaných k jeho provedení, jakož i na dodržování opatření obecné povahy a rozhodnutí vydaných na základě stavebního zákona. Ministerstvo při provádění státního dozoru sleduje, jak orgány veřejné správy vykonávají působnost stanovenou tímto zákonem. Ministerstvo pro místní rozvoj také provádí státní dozor nad činností autorizovaných inspektorů.

Pokud příslušný orgán zjistí nedostatky a závady, vyzve povinnou osobu ke zjednání nápravy nebo rozhodnutím této osobě uloží povinnost zjednat nápravu v přiměřené lhůtě. V rozhodnutí se může do doby zjednání nápravy pozastavit nebo omezit výkon činnosti, při níž dochází k porušování právní povinnosti.

4.7.11 Obecné požadavky

Právnícké osoby, fyzické osoby a příslušné orgány veřejné správy jsou povinny při územně plánovací a projektové činnosti, při povolování, provádění, užívání a odstraňování staveb respektovat záměry územního plánování a obecné požadavky na výstavbu³³ stanovené prováděcími právními předpisy.

4.7.12 Výjimka z obecných požadavků

Výjimku z obecných požadavků na výstavbu, jakož i řešení územního plánu nebo regulačního plánu odchylně od nich, lze v jednotlivých odůvodněných případech povolit pouze z těch ustanovení prováděcího právního předpisu, ze kterých tento předpis povolení výjimky výslovně umožňuje, a jen pokud se tím neohrozí bezpečnost, ochrana zdraví a života osob a sousední pozemky nebo stavby. Řešením podle povolené výjimky musí být dosaženo účelu sledovaného obecnými požadavky na výstavbu.

O výjimce z obecných požadavků na využívání území při pořizování územního plánu a regulačního plánu rozhoduje příslušný pořizovatel. O výjimce z obecných požadavků na využívání území pro územní řízení rozhoduje stavební úřad příslušný rozhodnout ve věci. Pro územní souhlas se výjimka nepřipouští.

O výjimce z technických požadavků na stavby a technických požadavků zabezpečujících bezbariérové užívání stavby rozhoduje stavební úřad příslušný rozhodnout ve věci.

Řízení o výjimce se vede na žádost buď samostatně, nebo může být spojeno s územním, stavebním nebo jiným řízením podle stavebního zákona; nemusí však být ukončeno společným správním aktem.

³³ § 2 odst. 2 písm. e) zákona č. 183/2006 Sb.

Rozhodnutí o povolení výjimky nebo odchylného řešení podle odstavců 2 až 5 § 169 stavebního zákona lze vydat jen v dohodě nebo se souhlasem dotčeného orgánu, který hájí zájmy chráněné podle zvláštních právních předpisů, kterých se odchylné řešení týká.

4.7.13 Stavební příspěvek

Vlastníkovi stavby, stavebního pozemku nebo zastavěného stavebního pozemku, kterému byly nařízeny nezbytné úpravy či opatření³⁴, náleží na úhradu nákladů stavební příspěvek, pokud o něj požádá. Stavební příspěvek se poskytuje na úhradu té části nákladů, které se přímo týkají provedení nařízených nezbytných úprav.

Stavební příspěvek se neposkytne, mají-li být nařízenými nezbytnými úpravami odstraněny závady vzniklé porušením nebo neplněním povinností vlastníka, stanovených stavebním zákonem či jiným právním předpisem. Příspěvek se též neposkytne, pokud lze zajistit úhradu nákladů na provedení nařízených nezbytných úprav nebo na zpracování projektové dokumentace.

4.8 Změna stavby před jejím dokončením

Stavební úřad může na odůvodněnou žádost stavebníka nebo jeho právního nástupce povolit změnu stavby před jejím dokončením. Žádost obsahuje kromě obecných náležitostí popis změn a jejich porovnání se stavebním povolením a s projektovou dokumentací ověřenou stavebním úřadem, případně autorizovaným inspektorem ve zkráceném stavebním řízení. K žádosti se připojí projektová dokumentace změn stavby nebo kopie ověřené projektové dokumentace s vyznačením navrhovaných změn.

Žádost o změnu stavby před dokončením stavební úřad projedná s účastníky řízení a dotčenými orgány v rozsahu, v jakém se změna dotýká práv účastníků stavebního, případně územního řízení, jakož i zájmů chráněných zvláštními právními předpisy, a rozhodne o ní. Na řízení a povolení se vztahují přiměřeně ustanovení o stavebním,

³⁴ § 35 odst. 1 zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění zákona č. 102/2000 Sb.

případně územním řízení. Změnu stavby lze projednat a povolit též ve zkráceném stavebním, případně územním řízení.

Změnu stavby, která se nedotýká práv účastníků stavebního řízení, stavební úřad, případně autorizovaný inspektor, bylo-li ve věci vedeno zkrácené stavební řízení, schválí při kontrolní prohlídce zápisem do stavebního deníku nebo jednoduchého záznamu o stavbě; podle okolností vyznačí změnu též v ověřené projektové dokumentaci.

Změnu ohlášené stavby lze provést na základě souhlasu stavebního úřadu s jejím ohlášením³⁵.

4.9 Užívání staveb

4.9.1 Oznámení záměru užívání stavby

Užívání stavby je podle nové úpravy založeno na principu, že stavebník má právní nárok na užívání stavby. Dokončenou stavbu, případně její část schopnou samostatného užívání, pokud vyžadovala stavební povolení nebo ohlášení stavebnímu úřadu podle § 104 odst. 2 písm. a) až e) a n) a nebo pokud byla prováděna na podkladě veřejnoprávní smlouvy (§ 116) nebo certifikátu vydaného autorizovaným inspektorem (§ 117) a byla provedena v souladu s ním, lze užívat na základě oznámení stavebnímu úřadu (§ 120) nebo kolaudačního souhlasu.

U staveb pro bydlení postačí, že se stavebnímu úřadu oznámí záměr začít dokončenou stavbu užívat. Oznámení je potřeba doručit alespoň 30 dní předem. Během této lhůty může stavební úřad zkontrolovat, zda jsou splněny podmínky pro užívání stavby a pokud zjistí, že nikoli, může užívání stavby v této třicetidenní lhůtě zakázat. Stavebník zajistí, aby byly před započítáním užívání stavby provedeny a vyhodnoceny zkoušky předepsané zvláštními právními předpisy³⁶.

³⁵ § 105 až § 107 zákona č. 183/2006 Sb.

³⁶ Například § 4 vyhlášky č. 111/1981 Sb., o čištění komínů, § 15 a § 19 vyhlášky č. 428/2001 Sb., kterou se provádí zákon č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu a o změně některých zákonů, § 4 vyhlášky č. 85/1978 Sb., o kontrolách, revizích a zkouškách plynových zařízení, ve znění nařízení vlády č. 352/2000 Sb.

Oznámení o užívání stavby se stavebnímu úřadu doručuje na zákonem předepsaném formuláři³⁷.

4.9.2 Kolaudační souhlas

Stavba, jejíž vlastnosti nemohou budoucí uživatelé ovlivnit, například nemocnice, škola, nájemný bytový dům, stavba pro obchod a průmysl, stavba pro shromažďování většího počtu osob, stavba dopravní a občanské infrastruktury, stavba pro ubytování odsouzených a obviněných, dále stavba, u které bylo stanoveno provedení zkušebního provozu, a změna stavby, která je kulturní památkou, může být užívána pouze na základě kolaudačního souhlasu.

Souhlas vydává na žádost stavebníka příslušný stavební úřad. Stavebník v žádosti uvede identifikační údaje o stavbě a předpokládaný termín jejího dokončení. Pro vydání kolaudačního souhlasu stavebník opatří závazná stanoviska dotčených orgánů k užívání stavby. Pokud je stavba předmětem evidence v katastru nemovitostí³⁸, zajistí stavebník geometrický plán.

4.9.3 Zákaz užívání stavby

Jsou-li na stavbě zjištěny závady bránící jejímu bezpečnému užívání nebo rozpor se závaznými stanovisky, stavební úřad kolaudační souhlas nevydá a rozhodnutím, které je prvním úkonem v řízení, užívání stavby zakáže; účastníkem řízení je stavebník, vlastník stavby, případně budoucí uživatel stavby. Odvolání proti rozhodnutí nemá odkladný účinek. Stavebník oznámí písemně odstranění nedostatků stavebnímu úřadu, který po ověření, že oznámení odpovídá skutečnosti, vydá kolaudační souhlas do patnácti dnů ode dne, kdy mu došlo oznámení stavebníka.

³⁷ Vyhláška č. 526/2006 Sb.

³⁸ Zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky, ve znění pozdějších předpisů.

4.9.4 Předčasné užívání stavby

Stavební úřad může na žádost stavebníka vydat časově omezené povolení k předčasnému užívání stavby před jejím úplným dokončením, pokud to nemá podstatný vliv na užitelnost stavby, neohrozí to bezpečnost a zdraví osob nebo zvířat anebo životní prostředí. U stavby prováděné dodavatelsky stavebník k žádosti připojí dohodu se zhotovitelem stavby, obsahující jeho souhlas, případně sjednané podmínky předčasného užívání stavby; u ostatních staveb navrhne stavebník podmínky předčasného užívání stavby v žádosti. Účastníkem řízení je stavebník, zhotovitel stavby a vlastník stavby.

Nejsou-li splněny podmínky³⁹ podle stavebního zákona pro povolení předčasného užívání stavby, zejména revize, které jsou zapotřebí pro vydání kolaudačního souhlasu, stavební úřad žádost zamítne.

4.10 Změna účelu užívání stavby

Změna v účelu užívání stavby, v jejím provozním zařízení, ve způsobu výroby nebo v jejím podstatném rozšíření a změna v činnosti, jejíž účinky by mohly ohrozit život a veřejné zdraví, život a zdraví zvířat, bezpečnost nebo životní prostředí, je přípustná jen na základě písemného souhlasu⁴⁰ stavebního úřadu.

Změna v užívání stavby musí být v souladu se záměry územního plánování, s veřejnými zájmy chráněnými stavebním zákonem a se zvláštními právními předpisy.

Jestliže stavební úřad se změnou v užívání stavby souhlasí, zašle do třiceti dnů ode dne jejího oznámení souhlas tomu, kdo změnu oznámil. V opačném případě rozhodnutím, které je prvním úkonem v řízení, ve stejné lhůtě změnu v užívání stavby zakáže. Pokud stavební úřad ve lhůtě třiceti dnů ode dne oznámení nevyjádří se změnou v užívání stavby souhlas ani ji nezakáže, má se za to, že se změnou v užívání stavby souhlasí.

³⁹ § 123 zákona č. 183/2006 Sb.

⁴⁰ Náležitosti obsahu souhlasu a rozhodnutí o změně v užívání stavby stanoví prováděcí vyhláška č. 526/2006 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení stavebního zákona ve věcech stavebního řádu.

4.11 Užívání stavby či její části

Dokončenou stavbu, případně část stavby schopnou samostatného užívání, pokud vyžadovala stavební povolení nebo ohlášení stavebnímu úřadu nebo pokud byla prováděna na podkladě veřejnoprávní smlouvy nebo certifikátu vydaného autorizovaným inspektorem a byla provedena v souladu s ním, lze užívat na základě oznámení stavebnímu úřadu nebo kolaudačního souhlasu.

Stavebník zajistí, aby byly před započítáním užívání stavby provedeny a vyhodnoceny zkoušky předepsané zvláštními právními předpisy⁴¹.

5. Rozdíly mezi stavebním zákonem č. 183/2006 Sb. a zákonem č. 50/1976 Sb.

Nový stavební zákon zdůrazňuje význam územních řízení, zejména umístování staveb a zařízení oproti původnímu, nově je řešeno zejména umístování staveb mimo zastavěné území a i v zastavěném území (§ 18 stavebního zákona a vyhlášky č. 501/2006 Sb). Byla zrušena pravomoc obcí, které nebyly stavebním úřadem k povolování drobných staveb a stavebních úprav v rozsahu oprávnění na základě ohlášení. Veškerá stavební činnost je nyní svěřena stavebním úřadům různých stupňů.

Došlo ke změně povolování staveb pro bydlení do 150 m² zastavěné plochy na ohlášení s možnou územně plánovací informací, která ohlášení předchází a která stanoví že stavbu lze v tomto režimu ohlásit. Rozšířil se počet staveb, které nepodléhají stavebnímu povolení ani se neohlašují, umístování staveb se nově provádí územním souhlasem, zjednodušeným územním řízením, územním rozhodnutím.

⁴¹ Například § 4 vyhlášky č. 111/1981 Sb., o čištění komínů, § 15 a § 19 vyhlášky č. 428/2001 Sb., kterou se provádí zákon č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu a o změně některých zákonů, § 4 vyhlášky č. 85/1978 Sb., o kontrolách, revizích a zkouškách plynových zařízení, ve znění nařízení vlády č. 352/2000 Sb.

Zavádí se územně plánovací informace § 21 stavebního zákona o podmínkách provedení jednoduchých staveb a o podmínkách využívání území a změn jeho využití, vydání územního rozhodnutí a o vydání územního souhlasu.

Nově se zavádí vyhláška o dokumentaci staveb č. 499/2006 Sb., a vyhláška č. 503/2006 Sb. o podrobnější úpravě územního řízení, veřejnoprávní smlouvy a územního opatření a vyhláška č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území.

Zavádí se institut veřejnoprávní smlouvy která může nahradit územní rozhodnutí nebo stavební povolení. Veřejnoprávní smlouva musí být uzavřena písemně, zavádí se autorizovaný inspektor a zkrácené stavební řízení, které je možné provést v případech, kdy stavebník uzavře smlouvu s autorizovaným inspektorem.

Zásadně se mění užívání staveb. Stavebník oznamuje stavebnímu úřadu ve lhůtě 30 dnů před započítáním užívání stavby. Stavební úřad v takovém případě může udělat závěrečnou kontrolní prohlídku, vydat doklad o souhlasu s užíváním, nebo souhlasit mlčky. Pokud však s užíváním nesouhlasí musí užívání zakázat. U staveb jejíž vlastnosti nemohou budoucí uživatelé ovlivnit je třeba vždy uskutečnit závěrečnou kontrolní prohlídku na základě žádosti stavebníka a vydat kolaudační souhlas.

Dále se zavádí kontrolní prohlídky na rozestavěných stavbách a závěrečné kontrolní prohlídky, které provádí stavební úřad. Na základě jejich plánu stanoveném ve stavebním povolení.

Změna na stav i ve výkonu státního dozoru ve věcech územního plánování a stavebního řádu, tento dozor nyní již nevykonávají pověřené úřady a obce ale výhradně stavební úřady, úřady stavebního plánování, krajské úřady a ministerstva.

Nově byly zavedeny úřady územního plánování, které pořizují územně plánovací dokumentaci a jsou dotčenými orgány pro územní řízení. Žádosti možno podávat pouze na formulářích, které jsou přílohou prováděcích vyhlášek.

Nový stavební zákon vymezuje povinnosti pro stavebníka, vlastníka stavby, stavbyvedoucího, stavební dozor a vlastníku technické infrastruktury.

6. Závěr

Nový stavební zákon představuje završení zhruba pětiletého legislativního procesu, obsahuje komplexní právní úpravu a zavádí mnoho nových definic nebo je zpřesňuje (např. pojmy stavebník, staveniště, stavební dozor atd.). Stejně jako starý stavební zákon i nový stavební zákon počítá s koncepcí územního plánování a stavebního řízení. Novinkou ovšem je, že vyvlastnění ze stavebního zákona vypadlo a je upraveno odděleně v samostatném zákoně, tj. zákoně č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění).

V novém stavebním zákoně se oproti starému objevily nové prvky, které celý proces povolování zrychlí a zjednoduší. Jedná se zejména o zavedení územních souhlasů, zjednodušeného územního řízení, rozšíření výčtu staveb, které lze pouze ohlásit nebo je není třeba ohlašovat vůbec. Na druhé straně však nelze přehlédnout nedostatky v novém stavebním zákoně. Je zde velmi nedokonale stanoven postup při spojení územního a stavebního řízení. Pro toto spojení není ani vydán formulář. Problematické je i stanovení hranice mezi ohlášením staveb pro bydlení rekreaci na 150 m² a starým stavebním povolením u těchto staveb při výměře 151 m² a dokonce je třeba práce na těchto i stávajících stavbách realizovat dodavatelsky. Tento stav se jeví jako diskriminující.

Dalším velkým problémem, který komplikuje stavební i územní řízení a který se tvůrcům nového zákona nepodařilo vyřešit, je jeho zaplevelení různými podzákonými předpisy. Toto byl také jeden z důvodů, proč se proti novele ozývaly kritické hlasy; tvrdě jej kritizovala například Česká komora architektů. Její představitelé vidí největší úskalí hlavně v přetrvávající záplavě různě se překrývajících rezortních zákonů a prováděcích vyhlášek. Podle nich se v současnosti vede více než dvacet správních řízení ukončovaných samostatným správním rozhodnutím, a to se všemi z toho plynoucími důsledky. Jedná se například o předpisy k péči o životní prostředí.

Kdybychom chtěli srovnávat oba stavební zákony a hodnotit, který je lepší, by bylo velmi obtížné. Musíme brát v úvahu, že každý ze zákonů vznikl v úplně jiném ekonomicky společenském prostředí. Rozdíl je také v době platnosti. Starý stavební zákon, několikrát

novelizovaný měl životnost třicet let. Nový stavební zákon se v praxi uplatňuje teprve jeden a půl roku.

Z tohoto pohledu se v současné době jeví starý stavební zákon jako kompetentnější a pro všechny srozumitelnější. V průběhu let praxe se však může tento názor změnit ve prospěch nového zákona.

7. Seznam použité literatury

- 1) DOLEŽAL, Jiří et. al. Nový stavební zákon v teorii a praxi (stavební zákon) č. 183/2006 Sb. Praha: Linde, 2006. 703 s. ISBN 80-7201-626-1
- 2) DOLEŽAL, Jiří - MAREČEK Jan - VOBOŘIL Oldřich. Stavební zákon v teorii a praxi, úplné znění zákona s komentářem a související a prováděcí předpisy (stavební zákon) č. 50/1976 Sb. 4. aktualizované vydání. Praha: Linde, 1998. 687 s. ISBN 08-7201-139-1
- 3) DOLEŽAL, Jiří et. al. Prováděcí předpisy k novému stavebnímu zákonu s poznámkami. Praha: 2007. 330 s. ISBN 978-80-7201-656-3
- 4) Historie stavebního práva. [cit. 2008-5-15].
Dostupné z: <http://www.mmr.cz/historie-ceskeho-stavebniho-prava>
- 5) KYKAL, Jiří. Systém povolování staveb se změnil. Zemědělec, 2008, roč. 12, s 11-12
ISSN 1211-3816
- 6) Ministerstvo vnitra. Zákon č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích.
[cit. 2008-5-15].
Dostupné z: <http://aplikace.mvcr.cz/archiv2008/sbirka/1997/sb003-97.pdf>
- 7) Ministerstvo vnitra. Zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny.
[cit. 2008-5-15].
Dostupné z: <http://aplikace.mvcr.cz/archiv2008/sbirka/1992/sb028-92.pdf>
- 8) Ministerstvo vnitra. Zákon č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu.
[cit. 2008-5-15].
Dostupné z: <http://aplikace.mvcr.cz/archiv2008/sbirka/1992/sb068-92.pdf>
- 9) Ministerstvo vnitra. Zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky.
[cit. 2008-5-15].
Dostupné z: <http://aplikace.mvcr.cz/archiv2008/sbirka/1992/sb072-92.pdf>
- 10) Ministerstvo vnitra. Zákon č. 360/1992 Sb., o výkonu povolání autorizovaných architektů a o výkonu povolání autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě. [cit. 2008-5-15].
Dostupné z: <http://aplikace.mvcr.cz/archiv2008/sbirka/1992/sb073-92.pdf>
- 11) Ministerstvo vnitra. Zákon č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů.

- [cit. 2008-5-15].
Dostupné z: <http://aplikace.mvcr.cz/archiv2008/sbirka/2001/sb098-01.pdf>
- 12) Ministerstvo vnitra. Zákon č. 76/2002 Sb., o integrované prevenci a o omezování znečištění, o integrovaném registru znečišťování a o změně některých zákonů.
[cit. 2008-5-15].
Dostupné z: <http://aplikace.mvcr.cz/archiv2008/sbirka/2002/sb034-02.pdf>
- 13) Ministerstvo vnitra. Zákon č. 86/2002 Sb., o ochraně ovzduší a o změně některých dalších zákonů. [cit. 2008-5-15].
Dostupné z: <http://aplikace.mvcr.cz/archiv2008/sbirka/2002/sb038-02.pdf>
- 14) Ministerstvo vnitra. Vyhláška č. 85/1978 o kontrolách, revizích a zkouškách plynových zařízení. [cit. 2008-5-15].
Dostupné z: <http://aplikace.mvcr.cz/archiv2008/sbirka/1978/sb19-78.pdf>
- 15) Ministerstvo vnitra. Vyhláška č. 111/1981 Sb., o čištění komínů. [cit. 2008-5-15].
Dostupné z: <http://aplikace.mvcr.cz/archiv2008/sbirka/1981/sb32-81.pdf>
- 16) Ministerstvo vnitra. Vyhláška č. 428/2001 Sb., kterou se provádí zákon č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu a o změně některých zákonů.
[cit. 2008-5-15].
Dostupné z: <http://aplikace.mvcr.cz/archiv2008/sbirka/2001/sb161-01.pdf>
- 17) Nález Ústavního soudu č. 96/2000 Sb., ve věci návrhu na zrušení § 78/1 zákona č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebního řádu, ve znění pozdějších předpisů. [cit. 2008-5-15].
Dostupné z: <http://aplikace.mvcr.cz/archiv2008/sbirka/2000/sb031-00.pdf>
- 18) Nový stavební zákon část 2. [cit. 2008-5-15].
Dostupné z: http://ihned.cz/1-10024760-20975000-000000_mail-81
- 19) ONDRUŠ, Radek. Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, nový zákon s důvodovou zprávou a poznámkami. Praha: Linde, 2005. 515 s. ISBN 08-7201-523-0
- 20) Stavby bez ohlášení a stavebního povolení. [cit. 2008-5-15].
Dostupné z: <http://www.penize.cz/18253-novy-stavebni-zakon-vice-staveb-bez-ohlaseni-a-stavebniho-povoleni>
- 21) Stavební zákon a jeho prováděcí předpisy, poznámky a vysvětlivky (stavební zákon) č. 183/2006 Sb. 1 vydání. Praha: Arch, 2007, 560 s. ISBN 978-80-86905-35-8

8. Přílohy

- 1) Příklad jak postupovat při ohlášení stavby rodinného domu.
- 2) Příloha č. 1 k vyhlášce č. 526/2006 Sb.
- 3) Příloha č. 5 k vyhlášce č. 499/2006 Sb.
- 4) Příloha č. 4 k vyhlášce č. 526/2006 Sb.

Příloha č. 1:

PŘÍKLAD: Jak postupovat při ohlášení stavby rodinného domu.

Dostupné z: http://ihned.cz/1-10024760-20975000-000000_mail-81

Stavbu rodinného domu do 150 m² zastavěné plochy, s jedním podzemním podlažím do hloubky 3 m, se dvěma nadzemními podlažními a s podkrovím lze ohlásit bez předchozího územního rozhodnutí nebo územního souhlasu, pokud jsou splněny následující podmínky:

- Rodinný dům musí být umístěn (postaven) v zastavěném území nebo v zastavitelné ploše. Tyto údaje lze zjistit z územních plánů. U obcí, které nemají územní plány vydány, se zastavěným územím rozumí intravilán vedený v mapách evidence nemovitostí.
- Stavba rodinného domu bude projektantem navržena v souladu s obecnými požadavky na výstavbu (vhodný stavební materiál, dostatečný odstup od ostatních staveb apod.) a touto stavbou se podstatně nezmění poměry v území, zejména urbanistický a architektonický charakter prostředí.
- Stavba nebude vyžadovat posouzení svého vlivu na životní prostředí dle zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivu na životní prostředí.
- Stavba rodinného domu nebude vyžadovat nové nároky na dopravní a technickou infrastrukturu. Nové nároky na dopravní infrastrukturu nevyžaduje běžné napojení příjezdu k rodinnému domu na místní či účelové komunikace. Nové nároky na technickou infrastrukturu nevyžadují klasické přípojky rodinného domu na kanalizaci, vodovod, elektřinu, plyn apod.
- Ohlašovatel požádá na předepsaném tiskopisu (i v elektronické podobě) stavební úřad o vydání písemné územně plánovací informace.

Jestliže ohlašovatel nebude splňovat výše uvedené a zákonem dané podmínky, musí před ohlášením stavby rodinného domu požádat stavební úřad o vydání územního souhlasu, případně o vydání územního rozhodnutí, pokud nelze územní souhlas vydat. Jinak bude dále postupovat následovně:

- Ohlašovatel na základě smlouvy (ústní či písemné) zadá vypracování projektu rodinného domu projektantovi (osobě oprávněné a způsobilé k projektové činnosti).
- Ohlašovatel prokazatelně informuje o svém záměru ve věci ohlášení stavby rodinného domu sousedy, kterými jsou vlastníci sousedních pozemků a staveb. Obsah a rozsah uvedené informace není zákonem stanoven, ani jinak upraven. Pokud nedojde k osobnímu

jednání se sousedy, je dokladem o informování dopis zaslaný doporučeně s doručenkou v souladu se zákonem o poštovních službách.

- Bude-li ohlašovatel provádět stavbu rodinného domu svépomocí, zajistí si písemné prohlášení odborně způsobilé osoby, že tato bude vykonávat na stavbě rodinného domu stavební dozor. Pokud bude stavba rodinného domu dozorována stavbyvedoucím, zajistí ohlašovatel písemné prohlášení stavbyvedoucího o tom, že bude řídit průběh stavby.

- Ohlašovatel zajistí závazná stanoviska dotčených orgánů vyžadovaná zvláštními právními předpisy, pokud mohou být veřejné zájmy, které tyto orgány chrání a hájí, provedením stavby rodinného domu dotčeny. Například se jedná o dotčené orgány a jejich stanoviska ve věci ochrany přírody a krajiny, vod, ovzduší, zemědělského půdního fondu, lesa, ložisek nerostných surovin, veřejného zdraví, památkové péče, dopravy na pozemních komunikacích, dopravy drážní nebo letecké či vodní, požární ochrany apod.

- Ohlašovatel si musí zajistit také stanoviska vlastníků veřejné dopravní a technické infrastruktury (elektrické energie, plynu, vody, rozvodu tepla, kanalizace, elektronických komunikací, dopravy apod.), na kterou se stavba bude napojovat, a rovněž jejich stanoviska k možnostem napojení. Stanoviska vlastníků infrastruktury mohou být k formuláři ohlášení stavby přiložena samostatně, nebo mohou být připojena v dokladové části dokumentace s konkrétním uvedením příslušného vlastníka infrastruktury.

Jestliže ohlašovatel splnil všechny výše uvedené a zákonem předepsané podmínky a požadavky, vyplní (i v elektronické formě) formulář ohlášení stavby, který doloží zákonem stanovenými přílohami. Uvedený formulář i s přílohami se doručí příslušnému stavebnímu úřadu.

- Přílohy ohlášení

Zákonem stanovené přílohy tvoří:

- doklad prokazující právo vlastnické, případně i jiné právo k pozemku nebo ke stavbě, pokud toto právo není ověřitelné v katastru nemovitostí,

- plná moc v případě zastupování stavebníka,

- seznam a adresy vlastníků sousedních pozemků a staveb na nich,

- doklad o informování sousedů ve věci ohlášení stavby,

- u staveb prováděných svépomocí písemné prohlášení stavbyvedoucího, že bude řídit provádění stavby, anebo prohlášení odborně způsobilé osoby, že bude vykonávat stavební dozor,

- doklad o kvalifikaci osoby, která bude vykonávat stavební dozor,

- projektová dokumentace,

- územně plánovací informace, pokud ji vydá jiný orgán než stavební úřad, kterému se podává ohlášení,
- územní souhlas, případně územní rozhodnutí, jestliže se nejedná o stavby, u kterých se předchozí územní souhlas či územní rozhodnutí nevyžaduje [stavba rodinného domu do výměry 150 m² zastavěné plochy a další stavby podle § 104 odst. 2 písm. a) až d) stavebního zákona],
- závazná stanoviska dotčených orgánů vyžadovaná příslušnými zákony,
- stanoviska vlastníků veřejné a technické infrastruktury.
- Výsledek ohlášení

Na základě popsaného postupu ohlašovatel ohlásí realizaci rodinného domu stavebnímu úřadu a bude čekat ode dne ohlášení čtyřicet dnů, zda mu stavební úřad v této lhůtě doručí písemný souhlas s ohlášenou stavbou, nebo usnesení o odložení ohlášení, anebo rozhodnutí o zákazu provést ohlašovanou stavbu.

Pokud ohlašovatel během čtyřiceti dnů neobdrží od stavebního úřadu ve věci ohlášené stavby příslušnou písemnost, platí zákonná fikce, že souhlas byl udělen mlčky a že lze stavbu zahájit.

Příloha č. 2:

Příloha č. 1 k vyhlášce č. 526/2006 Sb.

Adresa příslušného úřadu

Úřad:

.....

Ulice:

.....

PSČ,

obec:

.....

V..... dne.....

8.1 Věc: OHLÁŠENÍ STAVBY

podle ustanovení § 104 odst. 2 písm. a) až d) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), včetně jejích změn, a podle § 3 vyhlášky č. 526/2006 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení stavebního zákona ve věcech stavebního řádu

Ohlášení k provedení

- nové stavby
- nástavby
- přístavby
- stavební úpravy
- změny stavby před dokončením

ČÁST A.

I. Stavebník

fyzická osoba

jméno, příjmení, datum narození, místo trvalého pobytu (popřípadě též adresa pro doručování, není-li shodná s místem trvalého pobytu)

fyzická osoba podnikající – záměr souvisí s její podnikatelskou činností
jméno, příjmení, datum narození, IČ bylo-li přiděleno, místo trvalého pobytu (popřípadě též adresa pro doručování, není-li shodná s místem trvalého pobytu)

právnícká osoba
název nebo obchodní firma, IČ bylo-li přiděleno, adresa sídla (popřípadě též adresa pro doručování, není-li shodná s adresou sídla), osoba oprávněná jednat jménem právnické osoby

.....
Ohlašuje-li stavbu více osob, připojují se údaje obsažené v tomto bodě v samostatné příloze:

ano ne

II. Stavebník jedná

samostatně
 je zastoupen: jméno, příjmení/ název nebo obchodní firma, zástupce; místo trvalého pobytu/adresa sídla (popř. jiná adresa pro doručování, není-li shodná):

III. Označení a účel stavby

Označení a účel stavby
.....

Rozsah stavby : zastavěná plocha
.....

počet nadzemních a podzemních podlaží
.....

hloubka podzemního podlaží/ podzemní stavby
.....

výška stavby
.....

IV. Místo stavby a pozemky dotčené ohlašovanou stavbou

obec	katastrální území	parcelní č.	druh pozemku podle katastru nemovitostí	výměra

Jedná-li se o více pozemků, připojují se údaje obsažené v tomto bodě v samostatné příloze:

ano ne

V. Sousední pozemky a stavby na nich

obec	katastrální území	parcelní č.	druh stavby na pozemku

Jedná-li se o více pozemků, připojují se údaje obsažené v tomto bodě v samostatné příloze:

ano ne

VI. Údaje o způsobu provádění stavby

dodavatelsky - název a sídlo stavebního podnikatele, který bude stavbu provádět
(pokud je znám), IČ bylo-li přiděleno

.....
 svépomocí - jméno a příjmení stavbyvedoucího spolu s uvedením čísla, pod kterým je zapsán v seznamu autorizovaných osob, osoby vykonávající stavební dozor s uvedením dosaženého vzdělání a praxe

.....
 předpokládaný termín zahájení stavby

.....
dokončení stavby

.....
Jedná se o stavbu trvalou dočasnou na dobu

.....
K provedení stavby má být použit sousední pozemek (stavba) ano ne

s vlastníkem této nemovitosti dohoda uzavřena ano ne

V kladném případě uvést rozsah záboru

.....
dobu záboru

.....
druh prací

.....
podpis

ČÁST B.

Přílohy k ohlášení :

1. **doklad prokazující právo k pozemku nebo ke stavbě, pokud není ověřitelné v katastru nemovitostí**
2. **plná moc v případě zastupování stavebníka**
3. **seznam a adresy vlastníků sousedních pozemků a staveb na nich**
4. **doklad o informování vlastníků sousedních podzemků u staveb ohlašovaných podle § 104 odst. 1 stavebního zákona**
Tímto dokladem stavebník prokazuje, že informoval uvedené osoby o svém záměru; z dokladu musí být zřejmé datum poskytnutí této informace. Pokud nedojde k osobnímu jednání, je dokladem o informování dopis zaslaný doporučeně na dodejku v souladu se zákonem o poštovních službách.
5. **u staveb prováděných svépomocí podle okolností písemné prohlášení stavbyvedoucího, že bude řídit provádění stavby nebo prohlášení odborně způsobilé osoby, že bude vykonávat stavební dozor**
(není-li stavebník pro takovou činnost sám odborně způsobilý)
6. **doklad o kvalifikaci osoby, která bude vykonávat stavební dozor**
7. **projektová dokumentace**
8. **územně plánovací informace u staveb uvedených v bodě 4, pokud ji vydal jiný orgán než stavební úřad, kterému se podává ohlášení**
9. **územní souhlas, popřípadě územní rozhodnutí**
(pokud je pro daný případ stavebním zákonem vyžadován a vydal jej jiný orgán než stavební úřad, kterému je stavba ohlašována)
10. **závazná stanoviska dotčených orgánů vyžadovaná zvláštním právním předpisem, pokud mohou být veřejné zájmy, které tyto orgány podle zvláštního právního předpisu hájí, provedením stavby dotčeny:**

samostatně jsou připojena v dokladové části dokumentace, s uvedením příslušného orgánu, č.j. a data vydání, a to na úseku:

- ochrany přírody a krajiny
- ochrany vod
- ochrany ovzduší
- ochrany zemědělského půdního fondu
- ochrany lesa

- ochrany ložisek nerostných surovin
- odpadového hospodářství
- prevence závažných havárií
- veřejného zdraví
- lázní a zřídél
- veterinární péče
- památkové péče
- dopravy na pozemních komunikacích
- dopravy drážní
- dopravy letecké
- dopravy vodní
- energetiky
- jaderné bezpečnosti a ochrany před ionizujícím zářením
- elektronických komunikací
- obrany státu
- bezpečnosti státu
- civilní ochrany
- požární ochrany
- jiné

11. stanoviska vlastníků veřejné dopravní a technické infrastruktury, na kterou se stavba bude napojovat, k možnosti a způsobu napojení (vyznačená například na situačním výkrese), pokud nebyla opatřena při územním řízení nebo při vydání územního souhlasu:

samostatně jsou připojena v dokladové části dokumentace s uvedením příslušného vlastníka, č.j. a data vydání, a to na úseku:

- elektrické energie
- plynu
- vody
- rozvodu tepla
- kanalizace
- elektronických komunikací
- dopravy
- ostatní

Příloha č. 3:

Příloha č. 5 k vyhlášce č. 499/2006 Sb.

Náležitosti a způsob vedení stavebního deníku a jednoduchého záznamu o stavbě

Stavební deník

A. Identifikační údaje

- a) název stavby (nebo její části) podle jejího ohlášení, stavebního povolení, veřejnoprávní smlouvy nebo oznámení stavby ve zkráceném stavebním řízení, datum jejich vydání, popřípadě číslo jednací,
- b) místo stavby,
- c) obchodní firma, místo podnikání nebo sídlo účastníků výstavby (není-li účastník výstavby zapsán v obchodním rejstříku jeho jméno a příjmení):
 - zhotovitele (resp. zhotovitelů částí stavby)
 - stavebníka (investora)
 - projektanta
 - poddodavatelů
- d) jména a příjmení osob zabezpečujících odborné vedení provádění stavby podle § 153 stavebního zákona s rozsahem jejich oprávnění a odpovědnosti,
- e) jména a příjmení osob, vykonávajících technický dozor stavebníka a autorský dozor (jsou-li tyto dozory zřízeny),
- f) jména, příjmení a funkce dalších osob, oprávněných k provádění záznamů do stavebního deníku podle § 157 odst. 2 stavebního zákona,
- g) údaje o projektové a ostatní technické dokumentaci stavby, včetně jejich případných změn,
- h) seznam nebo odkazy na dokumenty a doklady ke stavbě (smlouvy, povolení, souhlasy, správní rozhodnutí, protokoly o kontrolách, zkouškách, přejímkách apod.),
- i) změny zhotovitelů stavby nebo odpovědných osob během výstavby.

Osoby, vykonávající vybrané činnosti ve výstavbě podle § 158 stavebního zákona, prokazují oprávnění k výkonu těchto činností otiskem svého razítka a podpisem ve stavebním deníku. Totéž platí při změně těchto osob v průběhu výstavby.

B. Záznamy ve stavebním deníku

1. Pravidelné denní záznamy obsahují :

j) jména a příjmení osob pracujících na staveništi, klimatické podmínky (počasí, teploty apod.) na staveništi a jeho stav, popis a množství provedených prací a montáží a jejich časový postup, dodávky materiálů, výrobků, strojů a zařízení pro stavbu, jejich uskladnění a zabudování, nasazení mechanizačních prostředků.

2. Další záznamy dokumentují údaje o těchto skutečnostech:

- k) předání a převzetí staveniště (mezi stavebníkem a zhotoviteli),
- l) zahájení prací, případně termíny a důvody jejich přerušování a obnovení, včetně technologických přestávek,
- m) nástupy, provádění prací a ukončení činností poddodavatelů,
- n) seznámení a proškolení pracovníků s podmínkami bezpečnosti prací, požární ochranou, ochranou životního prostředí, dále s technologickými postupy prací a montáží a s možnými riziky při stavebních pracích,
- o) údaje o opatřeních týkajících se bezpečnosti a ochrany zdraví při práci, požární ochrany a ochrany životního prostředí,
- p) zvláštní opatření při bouracích a pracích, pracích ve výškách, za provozu, v ochranných pásmech apod.,
- q) manipulace se zeminami, stavební sutí a nakládání s odpady,
- r) geodetická měření,
- s) montáže a demontáže dočasných stavebních konstrukcí (lešení, pažení, bednění apod.), jejich předání a převzetí,
- t) provoz a užívání mechanizačních prostředků,
- u) výsledky kvantitativních a kvalitativních přejímek dodávek pro stavbu (vstupní kontroly),
- v) opatření k zajištění stavby, zabudovaných nebo skladovaných výrobků a zařízení proti poškození, odcizení apod.,
- w) provádění a výsledky kontrol všech druhů,
- x) souhlas se zakrýváním prací (základové spáry, výztuž do betonu, podzemní vedení apod.),
- y) odůvodnění a schvalování změn materiálů, technického řešení stavby a odchylek od ověřené projektové dokumentace,
- z) skutečnosti důležité pro věcné, časové a finanční plnění smluv (vícepráce, nepředvídatelné vlivy, výskyt překážek na staveništi, výsledky dodatečných technických průzkumů, mimořádné klimatické vlivy, archeologický výzkum, práce za provozu apod.),
- aa) dílčí přejímky ukončených prací,
- bb) provedení a výsledky zkoušek a měření (technická a technologická zařízení, přípojky apod.),
- cc) škody způsobené stavební nebo jinou činností, havárie, nehody, ztráty, úrazy a jiné mimořádné události, včetně přijatých opatření,
- dd) předávání a přejímky díla nebo jeho ucelených částí,
- ee) odstranění vad a nedodělků,
- ff) výsledky kontrolních prohlídek stavby (§ 133 a 134 stavebního zákona),
- gg) výsledky činnosti autorizovaného inspektora,
- hh) zřízení, provozování a odstranění zařízení staveniště,
- ii) nepředvídané nálezy kulturně cenných předmětů, detailů stavby nebo chráněných částí přírody anebo archeologické nálezy.

C. Vedení stavebního deníku

1. Stavební deník
 - jj) se vede ode dne předání a převzetí staveniště do dne dokončení stavby, popřípadě do odstranění vad a nedodělků zjištěných při kontrolní prohlídce stavby, musí být na stavbě přístupný kdykoli v průběhu práce na staveništi všem oprávněným osobám.
 - kk) obsahuje originální listy a potřebné množství kopií pro oddělení dalším osobám. Má číslované stránky a nesmí v něm být vynechána volná místa.

2. Záznamy o postupu prací a jejich souvislostech se zapisují tentýž den, nejpozději následující den, ve kterém se na stavbě pracuje. U technicky jednoduchých staveb se mohou záznamy se souhlasem stavebního úřadu provádět nejdéle za období jednoho pracovního týdne.
3. V případě, že všechny zúčastněné osoby jsou vlastníky elektronického podpisu, lze stavební deník vést elektronickou formou.

Jednoduchý záznam o stavbě

A. Obsah

1. Jednoduchý záznam o stavbě obsahuje:

- ll) název a místo stavby podle ohlášení stavby stavebnímu úřadu, datum ohlášení, popř. číslo jednací,
- mm) jméno, příjmení a trvalý pobyt stavebníka, obchodní firmu, místo podnikání nebo sídlo projektanta a zhotovitele stavby (zhotovitelů částí stavby); není-li projektant zapsán v obchodním rejstříku jeho jméno a příjmení,
- nn) údaje o ověřené projektové dokumentaci stavby,
- oo) seznam nebo odkazy na dokumenty a doklady ke stavbě (souhlas stavebního úřadu, smlouvy apod.),
- pp) záznamy o průběhu provádění stavebních a stavebně montážních prací a o skutečnostech, ovlivňujících zhotovení díla,
- qq) záznamy o mimořádných událostech během výstavby.

2. Dále se zaznamenávají činnosti a okolnosti, které mají vliv na:

- rr) postup prací a použití materiálů,
- ss) zajištění stability, kvality a provozuschopnosti stavby,
- tt) bezpečnou instalaci a užívání technického vybavení a funkčních dílů stavby,
- uu) revize elektrozařízení, zkoušky a revize plynových zařízení, kouřovodů, komínů apod.,
- vv) podmínky bezpečného provádění stavby a ochrany zdraví při práci,
- ww) plnění ujednání obchodních smluv,
- xx) ochranu veřejných zájmů, životního prostředí apod.,
- yy) dodržení údajů obsažených v ohlášení stavby včetně ověřené projektové dokumentace, případně nutnost drobných odchylek od ní.

B. Vedení jednoduchého záznamu o stavbě

1. Jednoduchý záznam o stavbě

- zz) se vede od zahájení prací na staveništi do dokončení stavby, popřípadě do odstranění vad a nedodělků zjištěných při kontrolní prohlídce stavby,
- aaa) musí být veden v rozsahu a v časových intervalech tak, aby zachycoval reálný průběh výstavby.

2. Část C. bod 2 této přílohy platí pro vedení jednoduchého záznamu o stavbě obdobně.

Příloha č. 4:

Příloha č. 4 k vyhlášce č. 526/2006 Sb.

Adresa příslušného úřadu

Úřad:

.....

Ulice:

.....

PSČ,

obec:

.....

V dne.....

8.2 Věc: OZNÁMENÍ O UŽÍVÁNÍ STAVBY

podle ustanovení § 120 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), a § 11 vyhlášky č. 526/2006 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení stavebního zákona ve věcech stavebního řádu.

ČÁST A.

I. Stavebník

fyzická osoba

jméno, příjmení, datum narození, místo trvalého pobytu (popřípadě též adresa pro doručování není-li shodná s místem trvalého pobytu)

fyzická osoba podnikající – podání souvisí s její podnikatelskou činností

jméno, příjmení, datum narození, IČ bylo-li přiděleno, místo trvalého pobytu (popřípadě též adresa pro doručování není-li shodná s místem trvalého pobytu)

právnícká osoba

název nebo obchodní firma, IČ bylo-li přiděleno, adresa sídla (popřípadě též adresa pro doručování není-li shodná s adresou sídla), osoba oprávněná jednat jménem právnické osoby:

Je-li stavebníkem více osob, jsou údaje obsažené v tomto bodě připojené v samostatné příloze: ano ne

Identifikační údaje o budoucím uživateli stavby, je-li znám

.....

II. Stavebník jedná

- samostatně
 - je zastoupen: jméno, příjmení/ název nebo obchodní firma, zástupce; místo trvalého pobytu/adresa sídla (popřípadě též adresa pro doručování, není-li shodná):
-

III. Základní údaje o dokončené stavbě

Označení, účel (kapacita) stavby podle povolení (ohlášení, stavební povolení, veřejnoprávní smlouva, certifikát autorizovaného inspektora)

.....

místo stavby.....

datum vyhotovení a číslo jednací

- územního rozhodnutí nebo
- územního souhlasu
- stavebního povolení
- povolení změny stavby před dokončením
- veřejnoprávní smlouvy
- ohlášení (§ 104 stavebního zákona)

údaj o způsobu souhlasu stavebního úřadu s ohlášením stavby

- mlčky ke dni
- písemným souhlasem ze dne..... čj.....
- datum a podací číslo oznámení (§ 117 stavebního zákona)

Stavba byla provedena s odchylkami od uvedených dokumentů nebo od projektové dokumentace

ano ne

S užíváním stavby bude započato

Další informace jsou uvedeny v samostatné příloze :

ano ne

IV. Statistické ukazatele

U budov obsahujících byty, se uvádějí následující statistické ukazatele:

1. Podlahová plocha budovy (m²)
2. Celková hodnota budovy bez pozemku (tis. Kč)
3. Celková hodnota bytů v nebytových budovách (tis. Kč)
4. Počet dokončených bytů
5. Užitková plocha podle velikosti jednotlivých bytů (m²)
6. Obytná plocha podle velikosti jednotlivých bytů (m²)
7. Zastavěná plocha budovy (m²)
8. Obestavěný prostor budovy (m³)

.....

.....

podpis

ČÁST B.

Přílohy oznámení o užívání stavby:

1. popis a zdůvodnění odchylek skutečného provedení stavby od ověřené projektové dokumentace nebo dokumentů specifikovaných v části A, bod III., s informací, zda a kdy byly tyto odchylky schváleny při kontrolní prohlídce stavby
2. doklad o zajištění souborného zpracování dokumentace geodetických prací (u podzemních sítí technického vybavení ještě před jejich zakrytím)
3. geometrický plán (pokud je stavba předmětem evidence v katastru nemovitostí a u staveb technické nebo dopravní infrastruktury)
4. dokumentace skutečného provedení stavby (došlo-li k odchylkám proti stavebnímu povolení, ohlášení stavebnímu úřadu nebo ověřené projektové dokumentaci)
5. plná moc v případě zastupování stavebníka
6. stanoviska vlastníků veřejné dopravní a technické infrastruktury, na kterou byla stavba napojena (pokud byla předem požadována):
 - samostatně jsou připojena v dokladové části dokumentace,s uvedením příslušného vlastníka, č.j. a data vydání, a to na úseku:
 - elektrické energie
 - plynu
 - rozvodu tepla
 - vody
 - kanalizace
 - elektronických komunikací
 - dopravy
 - ostatní