

**Mendelova univerzita v Brně  
Provozně ekonomická fakulta**

---

# **Stavební řízení v praxi**

**Bakalářská práce**

**Vedoucí práce:**

**JUDr. Jana Mervartová**

**Jan Malík**

**Brno 2015**

## **Poděkování**

Tímto bych chtěl poděkovat své vedoucí bakalářské práce JUDr. Janě Mervartové za odborné vedení při zpracovávání této práce.

## **Čestné prohlášení**

Prohlašuji, že jsem tuto práci: **Stavební řízení v praxi** vypracoval samostatně a veškeré použité prameny a informace jsou uvedeny v seznamu použité literatury. Souhlasím, aby moje práce byla zveřejněna v souladu s § 47b zákona č. 111/1998 Sb., o vysokých školách ve znění pozdějších předpisů, a v souladu s platnou *Směrnicí o zveřejňování vysokoškolských závěrečných prací*.

Jsem si vědom, že se na moji práci vztahuje zákon č. 121/2000 Sb., autorský zákon, a že Mendelova univerzita v Brně má právo na uzavření licenční smlouvy a užití této práce jako školního díla podle § 60 odst. 1 Autorského zákona.

Dále se zavazuji, že před sepsáním licenční smlouvy o využití díla jinou osobou (subjektem) si vyžádám písemné stanovisko univerzity o tom, že předmětná licenční smlouva není v rozporu s oprávněnými zájmy univerzity, a zavazuji se uhradit případný příspěvek na úhradu nákladů spojených se vznikem díla, a to až do jejich skutečné výše.

V Brně dne 19. května 2015

---

## **Abstract**

This bachelor thesis deals with the analysis and description of current legislation of the building control and the planning permission procedure. The theoretical part contains an analysis of the building control and planning permission procedure, including the current building code and changes in building law. The practical part focuses on specific example of building a house. The discussion is a summary of the positives and negatives of changes in current building law.

## **Keywords**

Thesis, public administration, building control, planning permission procedure, amendment, specific example.

## **Abstrakt**

Bakalářská práce se zabývá analýzou a popisem současné právní úpravy stavebního a územního řízení. Teoretická část obsahuje rozbor stavebního a územního řízení včetně současné úpravy stavebního řádu a změn ve stavebním zákoně. Praktická část se zaměřuje na konkrétní příklad stavby rodinného domu. Diskuze je shrnutím kladů a záporů novelizace stavebního zákona.

## **Klíčová slova**

Závěrečná práce, veřejná správa, stavební řízení, územní řízení, novela stavebního zákona, příklad z praxe.

# Obsah

<b>1 Úvod</b>	<b>7</b>
<b>2 Cíl práce</b>	<b>8</b>
<b>3 Použitá metodika</b>	<b>9</b>
<b>4 Teoretická část</b>	<b>10</b>
4.1 Stavební řízení .....	10
4.1.1 Účastníci stavebního řízení.....	10
4.1.2 Žádost o stavební povolení.....	10
4.1.3 Postup stavebního úřadu .....	11
4.1.4 Zkrácené stavební řízení.....	12
4.1.5 Užívání stavby .....	13
4.1.6 Kolaudační souhlas.....	14
4.2 Stavební řád .....	14
4.2.1 Stavby nevyžadující stavební povolení či ohlášení .....	14
4.2.2 Stavby vyžadující ohlášení.....	16
4.3 Územní řízení.....	17
4.3.1 Účastníci územního řízení.....	17
4.3.2 Žádost o vydání územního rozhodnutí.....	18
4.3.3 Zahájení územního řízení .....	18
4.3.4 Závazná stanoviska, námitky a připomínky .....	19
4.3.5 Posouzení záměru.....	19
4.3.6 Posouzení vlivů na životní prostředí.....	20
4.3.7 Územní rozhodnutí.....	20
4.3.8 Územní souhlas .....	20
4.3.9 Zjednodušené územní řízení .....	22
4.4 Společné územní a stavební řízení.....	22
4.5 Novela stavebního zákona.....	23
4.5.1 Změny ve stavebním zákoně.....	23

---

4.5.2	Zákon o správních poplatcích .....	25
<b>5</b>	<b>Praktická část</b>	<b>28</b>
5.1.1	Popis stavby.....	28
5.1.2	Územní souhlas .....	28
5.1.3	Oznámení o zahájení stavebního řízení.....	29
5.1.4	Stavební povolení.....	29
5.1.5	Užívání stavby .....	31
<b>6</b>	<b>Diskuze</b>	<b>32</b>
<b>7</b>	<b>Závěr</b>	<b>34</b>
<b>8</b>	<b>Literatura</b>	<b>35</b>

# 1 Úvod

Tato bakalářská práce se zabývá tématem „Stavební řízení v praxi“. Dané téma jsem si zvolil především proto, jelikož mne zajímalo, jak takové stavební řízení probíhá a také proto, že informace získané v rámci této bakalářské práce využiji i ve svém osobním životě. Téma je aktuální zejména z důvodů stálých novelizací, tedy změn ve stavebním zákoně. Poslední proběhla v roce 2013 a přinesla řadu změn.

V teoretické části se zaměřím na současnou právní úpravu stavebního a územního řízení a také postupy stavebního úřadu. Vysvětlím pojmy jako kolaudační souhlas, zkrácené stavební řízení, zjednodušené územní řízení a společné stavební a územní řízení. Dále rozčlením stavby podle povolení, které je zapotřebí k jejich realizaci. Závěr teoretické části se zabývá novelizací stavebního zákona a s ním i související změnou zákona o správních poplatcích.

Praktická část bude zaměřena na konkrétní příklad stavby rodinného domu, kde bude popsán průběh stavebního řízení společně s jednotlivými kroky, kterými musí stavebník projít, aby získal povolení od stavebního úřadu.

V diskuzi provedu zhodnocení stávající právní úpravy a celkového přínosu novelizace stavebního zákona.

## 2 Cíl práce

Hlavním cílem bakalářské práce je popsat současnou právní úpravu stavebního a územního řízení společně s postupy stavebního úřadu. Za jednotlivé cíle je považováno vymezení některých základních pojmů souvisejících se stavebním řízením.

Teoretická část bude obsahovat také soupis jednotlivých změn týkajících se novelizace stavebního zákona a současně změn v zákoně o správních poplatcích.

Praktická část se bude zaměřovat konkrétní příklad stavby rodinného domu s aplikací současné právní legislativy. V závěru bakalářské práce bude usilováno o zhodnocení stávající právní úpravy a porovnávání stavební zákon před a po novelizaci.



### **3 Použitá metodika**

Práce je rozdělená na teoretickou a praktickou část. K sepsání teoretické části bylo zapotřebí nastudovat především současnou právní úpravu stavebního zákona.

Informace byly čerpány ze stavebního zákona a knih zabývajících se stavebním zákonem. Dalším významným zdrojem byly internetové stránky Ministerstva pro místní rozvoj.

Teoretická část je odborným výkladem pojmů, které souvisejí s územním a stavebním řízením a jejich průběhem včetně uvedení změn ve stavebním zákoně oproti předešlé legislativě. Praktická část je zaměřena na konkrétní příklad stavby rodinného domu.

Bakalářská práce je rozdělená do osmi kapitol: úvod, cíl práce, použitá metodika, teoretická část, praktická část, diskuze, závěr a literatura.

## 4 Teoretická část

### 4.1 Stavební řízení

Pojem stavební řízení spadá do řízení správního, které řeší především podobu stavby, její provedení, ale také ostatní technické aspekty. Neřeší však vliv stavby na její okolí. Stavební řízení probíhá podle stavebního zákona. Jedná se o tzv. řízení návrhové. To znamená, že je zahajováno na žádost stavebníka, nikoliv stavebního úřadu.

#### 4.1.1 Účastníci stavebního řízení

Účastníkem stavebního řízení podle stavebního zákona je:

- a) stavebník,
- b) vlastník stavby, na níž má být provedena změna, není-li stavebníkem,
- c) vlastník pozemku, na kterém má být stavba prováděna, není-li stavebníkem, může-li být jeho vlastnické právo k pozemku prováděním stavby přímo dotčeno,
- d) vlastník stavby na pozemku, na kterém má být stavba prováděna, a ten, kdo má k tomuto pozemku nebo stavbě právo odpovídající věcnému břemenu, mohou-li být jejich práva prováděním stavby přímo dotčena,
- e) vlastník sousedního pozemku nebo stavby na něm, může-li být jeho vlastnické právo prováděním stavby přímo dotčeno,
- f) ten, kdo má k sousednímu pozemku právo odpovídající věcnému břemenu, může-li být toto právo prováděním stavby přímo dotčeno,
- g) osoba, o které tak stanoví zvláštní právní předpis, pokud mohou být stavebním povolením dotčeny veřejné zájmy chráněné podle zvláštních právních předpisů a o těchto věcech nebylo rozhodnuto v územním rozhodnutí.<sup>1</sup>

Účastníkem stavebního řízení není nájemce bytu, nebytového prostoru nebo pozemku. Stavebníkem je osoba, která pro sebe žádá vydání stavebního povolení nebo ohlašuje provedení stavby terénní úpravy nebo zařízení, jakož i její právní nástupce. Je to také osoba, která stavbu, terénní úpravu nebo zařízení provádí, pokud nejde o stavebního podnikatele realizujícího stavbu v rámci své podnikatelské činnosti. Stavebníkem může být také investor a objednatel stavby.

#### 4.1.2 Žádost o stavební povolení

Stavební povolení vydává stavební úřad a to na základě žádosti podané stavebníkem.<sup>2</sup> Žádost musí obsahovat základní údaje o požadovaném záměru

<sup>1</sup> Zdroj: Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)

<sup>2</sup> Viz Příloha č. 2 – Žádost o stavební povolení

stavby, jejího rozsahu a účelu, způsobu, době provádění a identifikační údaje o stavbách a pozemcích. Obsahuje také identifikační údaje o stavebníkovi a identifikační údaje o tom, kdo bude stavební záměr provádět. Je-li potřeba, musí být také zároveň přiloženo vyjádření vlastníka sousední nemovitosti, aby umožnil provedení stavebního záměru ze své nemovitosti. U dočasné stavby rovněž dobu jejího trvání a návrh úpravy pozemku po jejím odstranění.

Žádost musí být odevzdána zároveň s požadovanými doklady a podklady. Jedná se zejména o doklady prokazující vlastnické právo stavebníka nebo právo založené smlouvou provést stavbu nebo opatření anebo právo, které odpovídá věcnému břemenu k pozemku nebo stavbě. Dále se jedná o projektovou dokumentaci zpracovanou projektantem. Projektová dokumentace obsahuje průvodní zprávu, souhrnnou technickou zprávu, situaci stavby, dokladovou část, zásady organizace výstavby a dokumentaci objektů. Projektová dokumentace se přikládá ve dvojím zhotovení. Není-li však obecní úřad v místě stavby stavebním úřadem, přikládá se ve trojím zhotovení. Pokud tato dokumentace není vypracována oprávněnou osobou, stavební úřad stavební řízení zastaví. Stavebník odevzdává plán kontrolních prohlídek stavby, případně plán provedení kontroly spolehlivosti stavby, který musí být vypracován nezávislým expertem na náklady stavebníka.

### **4.1.3 Postup stavebního úřadu**

#### **Kontrola žádosti**

Stavební úřad ověří účinky budoucího užívání stavby a přezkoumá podanou žádost a připojené podklady. Ověří zejména, zda je projektová dokumentace zpracována v souladu s územně plánovací dokumentací, zda je úplná a přehledná. Musí být zajištěn příjezd ke stavbě a vybudované technické zázemí stavby. Pokud žádost neobsahuje požadované náležitosti, stavební úřad vyzve stavebníka k jejímu doplnění a doručí stavebníkovi usnesení o přerušení stavebního řízení.

#### **Oznámení o zahájení stavebního řízení**

Po kontrole žádosti stavební úřad oznámí účastníkům, že stavební řízení bylo zahájeno. Musí tak učinit nejméně 10 dní před ústním jednáním. Zároveň s oznámením musí upozornit účastníky řízení a orgány, že námítky a závazná stanoviska, popřípadě důkazy mohou uplatnit nejpozději při ústním jednání.

Stavební úřad může ústní jednání spojit s ohledáním na místě, je-li to účelné. Ústní jednání a ohledání na místě nejsou však nezbytnou podmínkou pro provedení stavebního řízení. Pokud jsou splněny určité podmínky, stavební úřad nemusí požadovat ohledání ani ústní jednání. Podmínkami se rozumí, že stavební úřad zná poměry staveniště a žádost poskytuje dostatečný podklad pro posouzení navrhované stavby a stanovení podmínek k jejímu provádění. Pokud jsou tyto podmínky splněny, stavební úřad se rozhodne upustit od ústního jednání. Musí

určit alespoň 10 denní lhůtu, kdy mohou dotčené orgány uplatnit závazná stanoviska a účastníci řízení své námitky, popřípadě důkazy.

### **Námitky účastníků řízení**

Podle § 114 Stavebního zákona může účastník řízení uplatnit námitku. Zejména se jedná o námitky k projektové dokumentaci, způsobu provádění a užívání stavby, požadavky dotčených orgánů. Účastník řízení, který námitku podal, musí uvést jeho postavení jako účastníka řízení a důvody k podání námitek. K námitkám, které překračují rozsah se nepřehlíží. O námitkách se rozhoduje ve stavebním povolení.

### **Stavební povolení**

Stavební povolení je rozhodnutí stavebního úřadu, které dává svolení a právo zahájit a realizovat stavbu. Současně stanovuje podmínky pro provedení stavby, popřípadě pro její užívání a pokud je třeba, rozhodne o námitkách účastníků řízení. Podmínkami zabezpečí ochranu veřejných zájmů a stanoví návaznost na jiné podmiňující stavby a zařízení, dodržení obecných požadavků na výstavbu, včetně požadavků na bezbariérové užívání stavby, popřípadě technických norem. Stavební úřad může také stanovit, že je možné hotovou stavbu užívat pouze na základě kolaudačního souhlasu, který vydává úřad samotný. Jedná se o závěrečnou prohlídku stavby, kdy úřadem zmocněný kontrolor zkoumá zejména provedení stavby, bezpečnost, ale také zda byly dodrženy obecné podmínky.

Po dni nabytí právní moci stavebního povolení stavební úřad zašle stavebníkovi (pokud není vlastníkem stavby, zasílá se i vlastníkově) ověřenou projektovou dokumentaci spolu se štítkem s identifikačními údaji o povolené stavbě. Stavební povolení pozbývá platnosti, jestliže stavba nebyla zahájena od 2 let ode dne, kdy nabylo právní moci. Tuto dobu platnosti je však možné stavebním úřadem prodloužit na odůvodněnou žádost stavebníka podanou před jejím uplynutím. Stavebník může od svého záměru upustit, tzn., že stavební povolení pozbývá platnosti. Neplatí, jestliže stavba byla již zahájena.

Stavební oznámení se doručuje účastníkům řízení veřejnou vyhláškou. Do vlastních rukou se doručuje pouze vlastníkově stavby a stavebníkovi.

#### **4.1.4 Zkrácené stavební řízení**

Stavební zákon umožňuje také zjednodušující postup v otázkách povolení staveb. Jedná se o zkrácené stavební řízení, které upravuje § 117-118 stavebního zákona. Stavebník může uzavřít smlouvu s autorizovaným inspektorem, který má právo posoudit projektovou dokumentaci místo stavebního úřadu z hledisek uvedených v § 111 odst. 1 a 2, pokud nejde o stavbu, která je označena zvláštním právním předpisem jako nezpůsobilá k posouzení autorizovaným inspektorem, nemá vliv na životní prostředí a vliv na jiné pozemky a stavby se společnou hranicí se stavebním pozemkem. Autorizovaný inspektor musí opatřit všechna vyjádření osob, které jsou účastníky stavebního řízení.

Autorizovaný inspektor vydá certifikát, plán kontrolních prohlídek stavby a ověří projektovou dokumentaci ve čtyřech až pěti vyhotoveních svým autorizačním razítkem. Certifikát a dokumenty stavebník následně předá stavebnímu úřadu formou oznámení a to v jednom nebo dvojím vyhotovení (podle toho, zda obecní úřad v dané oblasti je či není stavebním úřadem). Autorizovaný inspektor vydaným certifikátem osvědčuje, že dokumentace stavby a k ní připojené doklady § 111 odst. 1 a 2 jsou v souladu se zákony stanovených podmínek.

Ve zkráceném stavebním řízení lze uplatnit námitky proti provádění stavby. Námitku lze uplatnit ve vyjádření, které se odevzdává autorizovanému inspektorovi. Autorizovaný inspektor námitku posoudí a projedná ji s účastníky řízení, kteří tuto námitku podali. Vyjádření popřípadě vypořádání přikládá inspektor k certifikátu. Nepodaří-li se odstranit rozpory mezi dotčenými osobami, stavební úřad zajistí vypořádání námitek nebo usnesením rozhodne o námitkách ve své působnosti anebo usnesením rozhodne o nezpůsobilosti stavby pro zkrácené stavební řízení.

#### 4.1.5 Užívání stavby

Dokončené stavby, které vyžadovaly stavební povolení, ohlášení nebo byly prováděny na základě veřejnoprávní smlouvy anebo certifikátu autorizovaného inspektora lze užívat jenom na základě oznámení příslušnému stavebnímu úřadu nebo na základě kolaudačního souhlasu.

Stavebník je povinen oznámit stavebnímu úřadu užívání stavby nejméně 30 dnů předem. V oznámení stavebník uvede označení stavby, údaje o povolení a umístění stavby, předpokládaný termín dokončení stavby a následně zahájení užívání stavby. S užíváním stavby pro účel, k němuž byla stavba povolena, může být započato následující den po kontrolní prohlídce stavby, při které stavební úřad do protokolu zaznamená ověření splnění podmínek podle § 119 odst. 2, nebo pokud do 30 dnů od oznámení stavební úřad rozhodnutím, které je prvním úkonem v řízení, užívání stavby nezakáže.<sup>3</sup>

Stavební úřad může užívání stavby zakázat, jestliže nejsou splněny podmínky podle § 119 odst. 2. Odvolání proti rozhodnutí o zákazu užívání stavby nemá odkladný účinek. Po odstranění nedostatků může být užívání stavby započato jen na základě písemného souhlasu stavebního úřadu.

Stavební úřad může na žádost stavebníka vydat povolení k předčasnému užívání stavby před jejím úplným dokončením, pokud nemá vliv na užitelnost stavby, bezpečnost a životní prostředí. Stavebník navrhne podmínky o předčasném užívání stavby v žádosti. Nejsou-li tyto podmínky splněny, stavební úřad žádost zamítá.

Dalším řešením předčasného užívání stavby je zkušební provoz. Zkušebním provozem se ověřuje funkčnost a vlastnosti stavby podle dokumentace. Stavební

---

<sup>3</sup> Zdroj: Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)

úřad zkušební provoz povolí na odůvodněnou žádost stavebníka nebo nařídí na základě požadavku dotčeného orgánu anebo v jiném případě, který musí být také odůvodněn. Vydá rozhodnutí, ve kterém je uvedena doba trvání zkušebního provozu a je-li to nutné, stanoví podmínky pro plynulý přechod zkušebního provozu do užívání stavby. Vyhodnocení výsledků zkušebního provozu stavebník připojí k žádosti o vydání kolaudačního souhlasu.

#### **4.1.6 Kolaudační souhlas**

Kolaudační souhlas platí pro ty stavby, jejíž vlastnosti nemůže uživatel ovlivnit. Patří sem zejména nemocnice, škola, nájemní bytový dům, stavba pro obchod a průmysl, stavba pro shromažďování většího počtu osob, dopravní stavba, stavba pro ubytování odsouzených a obviněných osob, stavba, která je ve zkušebním provozu a změna stavby, která je kulturní památkou. Souhlas je vydáván na základě žádosti stavebníka, který ji podává na příslušný stavební úřad.

Stavební úřad do 15 dnů ode dne doručení žádosti stanoví termín kontrolní prohlídky stavby. Závěrečná prohlídka musí být provedena do 60 dnů ode dne doručení žádosti. Pokud při závěrečné prohlídce stavební úřad nezjistí závady nebo rozpor s podmínkami § 119 odst. 2, vydá kolaudační souhlas do 15 dnů ode dne provedení závěrečné kontrolní prohlídky. Jsou-li na stavbě zjištěny závady a porušeny podmínky viz výše, stavební úřad kolaudační souhlas nevydá a užívání stavby zakáže. Po odstranění nedostatků stavebník zašle oznámení stavebnímu úřadu, který ode dne obdržení oznámení do 15 dnů vydá kolaudační souhlas.

## **4.2 Stavební řád**

Stavební řád je součástí stavebního zákona. Podle stavebního řádu se stavby rozdělují do tří kategorií. Jedná se o stavební povolení, ohlášení, ale jsou i stavby, které nevyžadují povolení či ohlášení. Nejčastěji je vydáváno ohlášení, kdy se jedná o stavbu do 150 m<sup>2</sup> zastavěné plochy – ve většině případů rodinné domy.

### **4.2.1 Stavby nevyžadující stavební povolení či ohlášení**

Od účinnosti novely stavebního zákona nevyžadují některé stavby žádné povolení či souhlas stavebního úřadu, tedy ani územní souhlas nebo územní rozhodnutí. Jedná se především o stavby do 25 m<sup>2</sup> zastavěné plochy a do 5 m výšky (jedno nadzemní podlaží). Novelizace přinesla také pravidlo, že pokud stavba nevyžaduje podle § 79 odst. 2 stavebního zákona územní rozhodnutí ani souhlas, zároveň platí, že není potřeba ani stavební povolení nebo ohlášení. Do této kategorie spadají například také nádrže na vodu, stožáry, antény, bazény, oplocení či opěrné zdi.

Ohlášení nebo stavební povolení nevyžadují:

## a) stavby

- s jedním nadzemním podlažím do 25 m<sup>2</sup> zastavené plochy, 5 m do výšky. Nesmí být podsklepené a obsahovat jakékoliv obytné či pobytové místnosti, hygienické zařízení a vytápění. Nesmí se zde také skladovat či vyrábět hořlavé kapaliny a plyny a také chovat zvířata,
- zemědělské, jedno nadzemní podlaží do 300 m<sup>2</sup> zastavěné plochy, 7 m do výšky. Nesmí být podsklepené s výjimkou staveb pro ustájení zvířat či chovatelství, a zemědělských staveb, které mají sloužit pro skladování a zpracování hořlavých látek,
- pro chovatelství, jedno nadzemní podlaží do 16 m<sup>2</sup> zastavěné plochy, 5 m do výšky. Mohou být podsklepené a to nejvýše do hloubky 3 m,
- pro výrobu energie s celkovým výkonem do 20 kW s výjimkou stavby vodního díla.

## b) sítě

- elektronických komunikací (nadzemní a podzemní) včetně jejich antén, stožárů, opěrných bodů nadzemního vedení, vytyčovacích bodů pozemního vedení, telefonní budky a přípojná komunikační vedení, sítě elektronických komunikací a související komunikační zařízení, včetně jejich elektrických přípojek s výjimkou budov,
- přenosové nebo distribuční soustavy elektřiny včetně podpěrných bodů a systémů měřicí, ochranné, řídicí, zabezpečovací, informační a telekomunikační techniky s výjimkou budov,
- přepravní nebo distribuční soustavy plynu a související technologické objekty včetně systémů řídicí, zabezpečovací, informační a telekomunikační techniky s výjimkou budov,
- tepelné energie a související technologické objekty včetně systémů řídicí, zabezpečovací, informační a telekomunikační techniky s výjimkou budov,
- veřejného osvětlení, včetně stožárů a systémů řídicí, zabezpečovací, informační a telekomunikační techniky,
- vodovodních, kanalizačních a energetických přípojek včetně připojení stavby a odběrných zařízení vedených mimo budovu nebo připojení staveb, které plní doplňkovou funkci ke stavbě hlavní – rozvodné sítě a kanalizace.

## c) zásobníky, nádrže

- pro zkapalněné uhlovodíkové plyny s celkovým objemem maximálně 5 m<sup>3</sup> používané výhradně pro odběr plynné fáze,

- na vodu nebo jiné nehořlavé kapaliny s celkovým objemem maximálně 50 m<sup>3</sup> a výšky 3 m,
  - na vodu s maximálním objemem 100 m<sup>3</sup> vystavěné ve vzdálenosti 50 m od obytných budov, pokud se nejedná o vodní díla,
  - d) jiné
- oplocení pozemku,
  - reklamní a informační zařízení,
  - výrobky, které plní funkci stavby, včetně základových konstrukcí pro ně,
  - plochy prodejní, skladové, odstavné a manipulační nebo výstavní plochy do 300 m<sup>2</sup>, které neslouží pro skladování či manipulaci s látkami, které mohou způsobit znečištění životního prostředí, především hořlavé látky.

Je-li některý z výše uvedených parametrů překročen, daná stavba vyžaduje stavební povolení nebo ohlášení.

#### 4.2.2 Stavby vyžadující ohlášení

Ohlášenou stavbu může stavebník provést pouze na základě písemného souhlasu stavebního úřadu. Stavebník musí obeznámit se započítáním stavby všechny majitele sousedních nemovitostí, kteří mohou podat námitku stavebnímu úřadu do 15 dnů ode dne, kdy byli stavebníkem informováni. Jsou-li splněny všechny podmínky, stavební úřad je povinen vydat do 30 dnů souhlas s provedením stavebního záměru.

Ohlášení obsahuje identifikační údaje o stavebníkovi, pozemku, ohlašovaném stavebním záměru, jeho rozsahu a účelu, způsobu a době provádění a také údaje o tom, kdo bude stavební úkon provádět. K ohlášení se připojuje zejména doklad o vlastnickém právu, územní rozhodnutí nebo veřejnoprávní smlouva anebo územní souhlas, stanoviska vlastníků veřejné dopravní a technické infrastruktury, projektová dokumentace, souhlasy osob, které mají vlastnická práva nebo společnou hranici s pozemkem.

Ohlášení vyžadují zejména:

- stavby s jedním podzemním podlažím pro bydlení a rodinnou rekreaci do 150 m<sup>2</sup> zastavěné plochy do hloubky maximálně 3 m a nejvýše dvěma nadzemními podlažními a podkrovím,
- podzemní stavby do 300 m<sup>2</sup> celkové zastavěné plochy a maximální hloubky 3 m, pokud nejsou vodním dílem nebo stavbou,
- stavby do 300 m<sup>2</sup> celkové zastavěné plochy a maximální výšky 10 m, s výjimkou staveb pro bydlení,



- haly do 1000 m<sup>2</sup> celkové zastavěné plochy s maximální výškou 15 m, nepodsklepené a dočasné na dobu 3 let,
- stavby s jedním nadzemním podlažím do 50 m<sup>2</sup> celkové zastavěné plochy a maximální výšky 5 m, mohou být podsklepené do maximální hloubky 3 m,
- stavby pro reklamu,
- stavby, které slouží jako skladové, manipulační, výstavní, odstavní nebo prodejní do velikosti 1 000 m<sup>2</sup>, nesmí sloužit pro skladování a manipulaci hořlavých látek nebo látek, které by mohli znečistit životní prostředí,
- patří sem také stavby zařízení staveniště neuvedené v § 103 odst. 1 písm. e) bodě 1, stavby opěrných zdí do maximální výšky 1 m, terénní úpravy neuvedené v § 103 odst. 1 písm. b), udržovací práce na stavbě neuvedené v § 103 odst. 1 písm. c).

### 4.3 Územní řízení

Územní řízení je jedním ze základních postupů pro umístování staveb a je definováno stavebním zákonem. Řízení vede stavební úřad a koná se v případech, kdy stavba má významný vliv na okolí a životní prostředí. Výsledkem územního řízení je územní rozhodnutí.

#### 4.3.1 Účastníci územního řízení

Účastníky územního řízení jsou:

- a) žadatel,
- b) obec, na jejímž území má být požadovaný záměr uskutečněn.

Účastníky územního řízení dále jsou:

- a) vlastník pozemku nebo stavby, na kterých má být požadovaný záměr uskutečněn, není-li sám žadatelem, nebo ten, kdo má jiné věcné právo k tomuto pozemku nebo stavbě,
- b) osoby, jejichž vlastnické nebo jiné věcné právo k sousedním stavbám anebo sousedním pozemkům nebo stavbám na nich může být územním rozhodnutím přímo dotčeno,
- c) osoby, o kterých tak stanoví zvláštní právní předpis.

Účastníky řízení nejsou nájemci bytů, nebytových prostor nebo pozemků.<sup>4</sup>

---

<sup>4</sup> Zdroj: Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)

### 4.3.2 Žádost o vydání územního rozhodnutí

Žádost o vydání územního rozhodnutí spadá pod řízení návrhové. To znamená, že je zahajované na žádost stavebníka, nikoliv stavebního úřadu. Žádost se podává příslušnému stavebnímu úřadu a musí obsahovat náležitosti dle správního řádu, tedy identifikační údaje stavebníka, které věci se týká a co navrhuje, identifikační údaje o stavbě a pozemku aj. K žádosti se také přikládají přílohy o vlastnickém právu či stanoviska vlastníků veřejné dopravní a technické infrastruktury. Stavební úřad poté podanou žádost posoudí. Zkontroluje, zda obsahuje všechny zákonem předepsané náležitosti včetně příloh.

K žádosti dále žadatel připojí:

- a) doklady prokazující vlastnické právo nebo smlouvu o právu provést stavbu, pokud vlastnické právo nemá, je potřeba souhlasu vlastníka příslušného pozemku,
- b) stanoviska či rozhodnutí dotčených orgánů nebo jiné doklady podle zvláštních předpisů, nevydá-li se koordinované závazné stanovisko podle § 4 odst. 7 nebo o závazné stanovisko vydané správním orgánem, který je příslušný vydat územní rozhodnutí,
- c) stanoviska vlastníků dopravní a technické infrastruktury k možnosti a způsobu napojení a zároveň smlouvy s příslušnými vlastníky veřejné dopravní a technické infrastruktury nebo plánovací smlouvu a to v případě vybudování nové veřejné dopravní a technické sítě či jejich úpravě,
- d) dokumentaci pro vydání územního rozhodnutí obsahující průvodní a technickou zprávu, výkresovou dokumentaci a dokladovou část.

Pokud stavební úřad nalezne v žádosti nesrovnalosti nebo neobsahuje požadované náležitosti, vyzve žadatele k jejímu doplnění a řízení přeruší. Rozhodnutí o přerušení se oznamuje pouze žadateli.

### 4.3.3 Zahájení územního řízení

Zahájení o územním řízení oznamuje příslušný stavební úřad. K projednání žádosti nařídí ústní jednání, které v mnoha případech spojí i s ohledáním na místě. Oznámení se doručuje nejméně 15 dnů před ústním jednáním. Zná-li stavební úřad poměry v území, může od ústního jednání upustit – v tomto případě však musí stanovit lhůtu na podání námitek účastníků řízení. Lhůta nesmí být kratší než 15 dnů. Oznámení o zahájení územního řízení se doručují účastníkům a dotčeným orgánům jednotlivě.

Stavební úřad může nařídit i veřejné ústní jednání. Činí tak v případech, kdy bylo vydáno stanovisko k posouzení vlivů na životní prostředí nebo v případě, kdy nebyl vydán územní plán pro dané území. Veřejného územního řízení má právo se účastnit každý a zároveň zde každý má právo uplatnit připomínku. Stavební úřad o veřejném ústním jednání musí informovat veřejnost

a to vyhláškou, která musí být vyvěšena nejméně 30 dnů před jednáním. Informace musí být vyvěšena žadatelem na místě, které určí stavební úřad. Informace musí obsahovat údaje o žadateli a informace o veřejném ústním jednání. Součástí této informace je také grafické vyjádření záměru.

#### 4.3.4 Závazná stanoviska, námitky a připomínky

Námitky či závazná stanoviska, která mohou dotčené orgány uplatňovat podle § 4 odst. 4, musí být podána nejpozději při ústním jednání nebo veřejném ústním jednání, při kterém je také poslední možnost uplatnit připomínky veřejnosti. Účastník řízení ve svých námitkách uvede postavení v řízení a důvody k podání námitek. Obec může uplatnit v řízení námitky, které spadají pod ochranu zájmů obce a ochranu zájmů občanů obce. Občanská sdružení mohou podat námitku dle zvláštního právního předpisu, na jehož základě chrání veřejné zájmy.

Pokud v územním řízení nedošlo ke shodě mezi účastníky řízení, stavební úřad rozhodne na základě obecných požadavků na výstavbu, obecných požadavků na využití území, závazných stanovisek dotčených orgánů nebo technických norem, pokud taková námitka nepřesahuje rozsah jeho působnosti. Nedošlo-li k dohodě o námitce občanskoprávní povahy, stavební úřad si o ní učiní úsudek a rozhodne ve věci.<sup>5</sup>

O námitkách účastníků stavební úřad rozhodne v územním rozhodnutí a vyhodnotí připomínky veřejnosti.

#### 4.3.5 Posouzení záměru

Stavební úřad v územním řízení musí posoudit záměr žadatele a zhodnotit jeho soulad:

- a) s vydanou územně plánovací dokumentací,
- b) s cíli a úkoly územního plánování, zejména s charakterem území, s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území,
- c) s požadavky tohoto zákona a jeho prováděcích právních předpisů, zejména s obecnými požadavky na využívání území,
- d) s požadavky na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu,
- e) s požadavky zvláštních právních předpisů a stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů, a s ochranou práv a právem chráněných zájmů účastníků řízení.<sup>6</sup>

---

<sup>5</sup> Zdroj: PLOS, J. Stavební zákon s komentářem pro praxi. Praha: Grada, 2013, s. 128. ISBN 978-80-247-3865-9.

<sup>6</sup> Zdroj: Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)

#### 4.3.6 Posouzení vlivů na životní prostředí

Územní řízení lze spojit s vybranými postupy při posuzování vlivů na životní prostředí. Žadatel, který žádá o vydání územního rozhodnutí, musí k žádosti připojit posudek a dokumentaci vlivů na životní prostředí. Žádost a dokumentace se podávají také v elektronické podobě. Pokud stavební úřad nalezne v dokumentaci nějaké pochybnosti o správnosti údajů, zažádá si o odborné posouzení. Jsou-li nalezeny v žádosti nesrovnalosti, dokumentace není úplná nebo nesplňuje požadavky závěrů zjišťovacího řízení, stavební úřad řízení přeruší a vyzve žadatele k doplnění či odstranění nesrovnalostí v žádosti.

Spojení územního řízení s vybranými postupy při posuzování vlivů na životní prostředí je vyloučeno u záměrů, které přesahují hranice České republiky. Uplatňování námitek, připomínek a závazných stanovisek je obdobné jako v § 89. Každý účastník má právo nejpozději při veřejném ústním jednání uplatnit připomínku k dokumentaci vlivů záměru na životní prostředí.

Účastníkem územního řízení jsou také kromě výše uvedených osob občanská sdružení nebo obecně prospěšné společnosti, jejichž hlavním zájmem je ochrana životního prostředí, památek a veřejného zdraví.

#### 4.3.7 Územní rozhodnutí

Územního rozhodnutí je zapotřebí zejména v případech umístění nebo změně stavby. Územní rozhodnutí může být výsledkem územního řízení. Stavební úřad tak schvaluje navržený záměr, stanoví podmínky pro využití a ochranu území, realizaci záměru atd. Stavební úřad může uložit zpracování prováděcí dokumentace stavby a to v případech, kdy je zapotřebí posouzení veřejných zájmů při provádění stavby, při kontrolních prohlídkách stavby nebo při vydávání kolaudačního souhlasu. Územní rozhodnutí má určitou dobu platnosti, kterou stanovuje stavební úřad. Rozhodnutí se doručuje žadateli dle § 87 odst. 1 až 3.

Doba platnosti územního rozhodnutí platí 2 roky ode dne nabytí právní moci. Stavební úřad může v odůvodněných případech stanovit lhůtu delší, maximálně však po dobu 5 let. Doba platnosti se prodlužuje na základě podané žádosti.

Územní rozhodnutí pozbývá platnosti v případech, kdy nebyla ve stanovené lhůtě podána kompletní žádost o stavební povolení či ohlášení nebo dnem, kdy stavební úřad obdržel sdělení žadatele, že upustil od záměru, ke kterému se rozhodnutí vztahuje – to však neplatí v případě, kdy byla realizace záměru již zahájena.

V případě změny územně plánovací dokumentace nebo jiných podkladů pro územní rozhodnutí lze na žádost oprávněného územní rozhodnutí změnit, a to tak, že se jeho dosavadní část nahradí novým územním rozhodnutím.

#### 4.3.8 Územní souhlas

Územní rozhodnutí může být někdy nahrazeno územním souhlasem. Stavební úřad vydá územní souhlas v případě, kdy je záměr v zastavěném území nebo zastavitelné ploše, poměry v území se podstatně nemění a záměr nevyžaduje nové

nároky na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu. Územní souhlas se vydává zejména u staveb nevyžadujících stavební povolení či ohlášení, u staveb, které se nacházejí již v uzavřených prostorách existujících staveb, skladových nebo výstavních a manipulačních ploch do 200 m<sup>2</sup>, staveb pro reklamu.

Územní souhlas postačí v případech:

- a) stavebních záměrů uvedených v § 103,
- b) ohlašovaných staveb, jejich změn a zařízení,
- c) změn staveb,
- d) změn druhu pozemku o výměře nad 300 m<sup>2</sup> nejvíce však do 1 000 m<sup>2</sup>,
- e) staveb umístěovaných v uzavřených prostorech ohraničených existujícími budovami, pokud odpovídají jejich způsobu užívání, nemění se vnější půdorysné ohraničení a výškové uspořádání prostoru,
- f) terénních úprav do 1,5 m výšky nebo hloubky o výměře nad 300 m<sup>2</sup> nejvíce však do 1 000 m<sup>2</sup> na pozemcích, které nehraničí s veřejnými pozemními komunikacemi nebo veřejným prostranstvím), pokud nedochází k nakládání s odpady,
- g) odstavných, manipulačních, prodejních, skladových nebo výstavních ploch nad 300 m<sup>2</sup> nejvíce však do 1 000 m<sup>2</sup>, které neslouží pro skladování nebo manipulaci s hořlavými látkami nebo látkami, které mohou způsobit znečištění životního prostředí.<sup>7</sup>

Žádost o územní souhlas obsahuje zejména údaje o požadovaném záměru a identifikační údaje staveb a pozemků. K žádosti se připojují doklady o vlastnickém právu, smlouva nebo doklad o právu provést stavbu, souhlasná závazná stanoviska a stanoviska vlastníků veřejné dopravní a technické infrastruktury, souhlasy osob, které mají vlastnická práva k pozemkům nebo stavbám na nich, pokud tyto pozemky mají společnou hranici s příslušným pozemkem a jednoduchý technický popis záměru s příslušnými výkresy.<sup>8</sup>

V případě, že je žádost úplná a záměr je v souladu s požadavky uvedenými v § 90, vydá stavební úřad územní souhlas do 30 dnů ode dne podání žádosti. Souhlas nabývá právní účinnosti dnem doručení žadateli.

Žadatel musí zajistit, aby informace o jeho záměru byla vyvěšena na vhodném veřejně přístupném místě, nacházejícím se u stavby nebo pozemku po dobu nejméně 30 dnů.

Pokud stavební úřad rozhodne, že žádost není úplná anebo nesplňuje podmínky pro vydání územního souhlasu, rozhodne usnesením o provedení územního řízení. Usnesení se oznamuje pouze žadateli a nelze se proti němu odvolat. Územní souhlas platí ve lhůtě 2 let ode dne jeho vydání, přičemž dobu platnosti nelze prodloužit.

---

<sup>7</sup> Zdroj: Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)

<sup>8</sup> Viz Příloha č. 1 – Žádost o územní souhlas

Územní souhlas pozbývá platnosti, pokud nebyla ve lhůtě 2 let podána žádost o stavební povolení nebo ohlášení nebo bylo stavební řízení po lhůtě platnosti územního souhlasu zastaveno či byla žádost o územní souhlas zamítnuta.

#### 4.3.9 Zjednodušené územní řízení

Stavební úřad může ve zjednodušeném územním řízení rozhodnout o umístění stavby, změně využití území, změně stavby a dělení nebo scelování pozemků. Zjednodušené územní řízení nelze spojit s řízením stavebním.

Žádost splňuje podmínky pro zjednodušené územní řízení, jestliže:

- a) záměr je v zastavěném území nebo v zastavitelné ploše,
- b) záměr nevyžaduje posouzení vlivů na životní prostředí,
- c) žádost je doložena závaznými stanovisky, popřípadě rozhodnutími dotčených orgánů,
- d) žádost je doložena souhlasem účastníků řízení, kteří mají vlastnická nebo jiná věcná práva k pozemkům nebo stavbám na nich, jež jsou předmětem územního řízení nebo mají společnou hranici s těmito pozemky; souhlas s navrhovaným záměrem musí být vyznačen na situačním výkresu.<sup>9</sup>

Stavební úřad posoudí záměr žadatele podle § 90 a vytvoří návrh výroku rozhodnutí, který je vyvěšen na úřední desce po dobu 15 dnů. Návrh výroku se doručuje žadateli a dotčeným orgánům jednotlivě. Žadatel musí zajistit, aby byl návrh výroku vyvěšen na vhodném veřejně přístupném místě, nacházejícím se u stavby nebo pozemku a to po celou dobu zveřejnění návrhu výroku u stavebního úřadu.

Pokud žádost nespĺňuje podmínky pro zahájení zjednodušeného územního řízení, stavební úřad rozhodne usnesením o provedení územního řízení. Usnesení se oznamuje pouze žadateli a nelze se proti němu odvolat.

Námítky účastníků lze podat ve lhůtě 15 dnů ode dne vyvěšení návrhu. Stejná doba platí i pro podání výhrady dotčených orgánů. Připomínky veřejnosti lze podat pouze v případě, že by mohla být ohrožena ochrana veřejného zájmu podle zvláštních právních předpisů. Pokud nebyly uplatněny žádné námítky či výhrady, rozhodnutí se pokládá za vydané a nabývá právní moci následující den po uplynutí lhůty. Proti tomuto rozhodnutí se již nelze odvolat.

## 4.4 Společné územní a stavební řízení

Společné územní a stavební řízení je zahájeno na základě podání žádosti žadatelem, který musí připojit společnou dokumentaci splňující požadavky pro vydání územního rozhodnutí a pro vydání stavebního povolení. Stavební úřad

---

<sup>9</sup> Zdroj: Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)

přezkoumá žádost podle § 90 a § 111. Stavební úřad nařídí k vydání společného rozhodnutí ústní jednání, a je-li to účelné, spojí jej s ohledáním na místě.

Oznámení o konání ústního jednání se doručí nejméně 15 dnů předem. Od ústního jednání může stavební úřad upustit, jsou-li mu dobře známy poměry v území. V tom případě musí stanovit lhůtu na podání námitek či závazných stanovisek. Tato lhůta nesmí být kratší než 15 dnů.

## 4.5 Novela stavebního zákona

Tzv. „Velká novela stavebního zákona“ nabyla účinnosti 1. ledna 2013 a byla vydána ve sbírce zákonů pod č. 350/2012 Sb. Novela nemění již zavedenou koncepci platného zákona, nýbrž usiluje o to, aby znění jednotlivých ustanovení nevyvolávaly aplikační a interpretační problémy. Přináší rozsáhlé změny zejména v územním plánování a ve stavebním řádu. Změnou je i výše poplatků ve stavebním řízení – tedy zákon o správních poplatcích, kdy došlo k výraznému navýšení.

### 4.5.1 Změny ve stavebním zákoně

- **Zastavěná plocha pozemku** – nová definice tohoto pojmu v § 2. Zastavěná plocha pozemku je součtem všech zastavěných ploch jednotlivých staveb. Zastavěnou plochou stavby se rozumí plocha ohraničená pravoúhlými průměty vnějšího líce obvodových konstrukcí všech nadzemních i podzemních podlaží do vodorovné roviny. Plochy lodžii a arkýřů se započítávají. U objektů poloodkrytých (bez některých obvodových stěn) je zastavěná plocha vymezena obalovými čarami vedenými vnějšími líci svislých konstrukcí do vodorovné roviny. U zastřešených staveb nebo jejich částí bez obvodových svislých konstrukcí je zastavěná plocha vymezena pravoúhlým průmětem střešní konstrukce do vodorovné roviny.<sup>10</sup>
- **Kvalifikační požadavky pro výkon činnosti na obecném stavebním úřadu** – nový § 13a, podle kterého na stavebním úřadě může pracovat zaměstnanec pouze na základě závazných kvalifikačních požadavků. Požadavky splňuje fyzická osoba, která má vysokoškolské vzdělání v oboru stavebního, architektonického nebo právního směru, vyšší odborné vzdělání v oboru stavebnictví s 2 letou praxí nebo střední vzdělání s maturitou a 3 letou praxí v oboru stavebnictví. Úředník splňující kvalifikační požadavky podle tohoto zákona, ale nesplňující požadavky podle zvláštního předpisu, může vykonávat činnost na úseku územního rozhodování a stavebního řádu, pokud je zajištěno, že bude do doby splnění uvedených požadavků vykonávat tuto činnost pod odborným vedením úředníka splňujícího požadavky podle

---

<sup>10</sup> Zdroj: PLOS, J. Stavební zákon s komentářem pro praxi. Praha: Grada, 2013, s. 28. ISBN 978-80-247-3865-9.

tohoto zákona a požadavky podle zvláštního předpisu, maximálně však po dobu 18 měsíců.<sup>11</sup>

- **Veřejnoprávní smlouva** – jedná se o nový nástroj, kterého může žadatel využít k umístění stavby podle § 78a. Umožňuje stavebnímu úřadu s žadatelem uzavřít veřejnoprávní smlouvu o umístění stavby, o změně využití území a o změně vlivu užívání stavby na území. Tato smlouva nahrazuje územní rozhodnutí. Smlouva se dala uzavřít se stavebním úřadem i před novelou, avšak docházelo k častým nejasnostem a různým výkladům. Podle § 116 o veřejnoprávní smlouvě může stavební úřad uzavřít se stavebníkem smlouvu o provedení stavby, která nahradí stavební povolení.
- **Rozhodnutí o umístění stavby** - v § 79 odst. 2 se nově nacházejí stavby, které nevyžadují územní souhlas ani rozhodnutí o umístění stavby. Jedná se především o bazény do 40 m<sup>2</sup> zastavěné plochy, skleníky do 40 m<sup>2</sup> zastavěné plochy a 5 m do výšky umístěné minimálně 2 m od hranice pozemku s tím, že nesmí být podsklepené a stavby do 25 m<sup>2</sup> zastavěné plochy s 5 m do výšky s jedním nadzemním podlažím, podsklepené maximálně do hloubky 3 m na pozemku rodinného domu nebo stavby pro rodinou rekreaci umístěnou minimálně 2 m od hranice pozemku.
- **Neveřejné jednání a doručování v územním řízení** – doručování jednotlivým účastníkům řízení. Doručování veřejnou vyhláškou zůstává pouze v případě velkého počtu účastníků řízení. Pokud není v daném území vydán územní plán, nebo když byla dotčená stavba posuzována ve zjišťovacím řízení, nebo pro kterou bylo vydáno rozhodnutí o posouzení vlivu stavby na životní prostředí, doručuje se veřejnou vyhláškou a využívá se veřejného jednání.
- **Lhůty pro rozhodnutí stavebního úřadu** – v jednoduchých věcech má podle stavebního zákona úřad rozhodnout bez zbytečného odkladu, nejdéle však do 60 dnů ode dne zahájení územního řízení. Ve složitějších případech má stavební úřad rozhodnout nejdéle do 90 dnů ode dne zahájení územního řízení. Pokud nejsou tyto lhůty dodrženy, jedná se o porušení úředního postupu, které vydá nadřízený orgán.
- **Společné územní a stavební řízení** – jedná se o nový paragraf ve stavebním zákoně, a to § 94a, který upřesňuje možnost společného územního a stavebního řízení. Nejedná se však o novou možnost pro stavebníka, jelikož se tento postup dal aplikovat ještě před novelizací. Předchozí postup byl však pro stavebníka administrativně zatěžující, jelikož musel požádat o územní rozhodnutí a zároveň podat žádost o stavební povolení. Poté musel požádat o spojení územního a stavebního řízení.
- **Územní souhlas** – územním souhlasem, který je definován § 96 lze v určitých případech nahradit územní rozhodnutí. Je vypuštěno ustanovení, že vyjádření

---

<sup>11</sup> Zdroj: PLOS, J. Stavební zákon s komentářem pro praxi. Praha: Grada, 2013, s. 40. ISBN 978-80-247-3865-9.



dotčených orgánů nesmí obsahovat podmínky. Platnost územního souhlasu je prodloužena z 12 měsíců na 24 měsíců. Zároveň je rozšířen souhrn staveb, pro které je územní souhlas dostačující.

- **Společný územní souhlas a souhlas s provedením ohlášeného stavebního záměru** – jedná se o nový § 96a, podle kterého je stavebníkovi umožněno podat stavebnímu úřadu současně územní souhlas a ohlášení stavebního záměru.
- **Cena za předkupní právo** – stavební zákon nově upravuje § 101 a to cenu za předkupní právo k pozemkům, které jsou určeny na veřejnoprávní stavby. Pokud vznikne spor o cenu za předkupní právo, nelze pozemek prodat až do doby soudního rozhodnutí o ceně.
- **Náhrady za změnu území** – v případě, že se zastavitelný pozemek vymezuje jako nezastavitelný, nemusí se vlastníkovi pozemku vyplácet náhrada, pokud mezi vymezením zastavitelnosti a jeho zrušením uběhlo víc než 5 let.
- **Stavby, které nevyžadují stavební povolení či ohlášení** – v § 103 jsou nově definovány stavby nevyžadující stavební povolení ani ohlášení. Jedná se především o:
  - o skleníky do 40 m<sup>2</sup> zastavěné plochy umístěné nejméně 2 metry od hranice pozemku a zároveň s maximální výškou 5 m,
  - o stavby do 25 m<sup>2</sup> zastavěné plochy umístěné nejméně 2 m od hranice pozemku a zároveň s maximální výškou do 5 metrů s jedním nadzemním podlažím, mohou být podsklepené a to do maximální hloubky 3 m, musí být umístěné na pozemku rodinného domu nebo stavby pro rodinnou rekreaci,
  - o bazény do 40 m<sup>2</sup> zastavěné plochy umístěné nejméně 2 m od hranice pozemku a umístěné na pozemku rodinného domu nebo stavby pro rodinnou rekreaci.
- **Informování vlastníků sousedních pozemků** – podle § 104 se již po stavebníkovi nevyžaduje, aby u vybraných staveb doložil, že informoval všechny vlastníky sousedních pozemků a staveb na nich o svém záměru stavět. Tato povinnost se mu však ukládá v § 105. Jedná se především o jednoduché stavby, tedy zejména rodinné domy do 150 m<sup>2</sup> zastavěné plochy.
- **Autorizovaný inspektor** – stavební zákon nově upravuje § 117, kdy se mění principy povolování stavby prostřednictvím autorizovaného inspektora. Hlavní změnou je čekací lhůta 30 dnů, kdy stavebník má právo stavět až po této lhůtě, která začíná běžet ode dne vyvěšení oznámení stavebního záměru.

#### 4.5.2 Zákon o správních poplatcích

Novelizace zákona také přináší změny v zákoně o správních poplatcích č. 634/2004 Sb. Jedná se především o změny v sazebníku zákona, kde dochází k výraznému zvýšení poplatků a zároveň jsou zde zavedeny poplatky nové. Jde

o první změnu v sazebníku od roku 1992. Nejzásadnější změnou je zdražení stavebního povolení či zavedení poplatku za rozhodování o výjimkách. Nově se platí také za vydání kolaudačního souhlasu.

Změny poplatků jsou následující:

- **Položka sazebníku č. 17**

Z původního stavu, kdy se správní poplatky pohybovaly v rozmezí od 500 do 1 000 Kč se poplatky zvyšují do rozmezí od 300 do 20 000 Kč. V položce č. 17 jsou nově změněny sazby za všechny formy povolení umístění staveb, tj. územního rozhodnutí, územního rozhodnutí ve zjednodušeném územním řízení a veřejnoprávní smlouvy. Vydání rozhodnutí o umístění stavby nebo zařízení anebo vydání rozhodnutí o změně vlivu užívání stavby na území ke stavbě pro bydlení s více než 3 byty je navýšeno z původních 1 000 Kč na 5 000 Kč. Při stavbě garáže k rodinnému domu je nově zpoplatněno ohlášení stavby a to 1 000 Kč. Rozdílná sazba je u stavby vodního díla, kdy ke stavbě studny nebo vodního díla, které je určeno pro čištění odpadních vod do kapacity 50 obyvatel je zapotřebí 300 Kč poplatek, zatímco u ostatních vodních staveb je určen poplatek 3 000 Kč. Pokud se stavebník rozhodne postavit dům blíže k hranici pozemku, je zapotřebí výjimka od stavebního úřadu, která je nově zpoplatněna částkou 5 000 Kč. Vydání regulačního plánu na žádost je zpoplatněno částkou 10 000 Kč.

Při stanovení konkrétní výše správního poplatku novela zohledňuje využívání zjednodušujících či alternativních postupů podle stavebního zákona. Stavební zákon v určitých případech připouští nahrazení územního rozhodnutí vydáním územního souhlasu (§ 96 stavebního zákona – SZ), či uzavřením veřejnoprávní smlouvy (§ 78a SZ) nebo vedením zjednodušeného územního řízení (§ 95 SZ). Ve všech uvedených případech se vybere správní poplatek ve výši poloviny sazby za vydání územního rozhodnutí. Naopak tam, kde stavební úřad povede společné řízení o umístění a povolení stavby a vydá společné rozhodnutí, vybere poplatek ve výši součtu sazeb poplatků podle druhu posuzované stavby.<sup>12</sup>

- **Položka sazebníku č. 18**

V položce č. 18 je nejzásadnější změnou poplatek za vydání stavebního povolení, kdy v případě stavby pro bydlení, která nemá více než 3 byty nebo ke stavbě rodinného domu stavebník zaplatí 5 000 Kč. Ke stavbě pro bydlení s více než 3 byty pak 10 000 Kč. Nově se platí poplatek za vydání stavebního povolení v případě stavby garáže do 3 parkovacích míst a to 1 000 Kč – každé další parkovací místo je zpoplatněno částkou 500 Kč, nejvýše 5 000 Kč. V sazebníku je nově implementováno vydání rozhodnutí o povolení

---

<sup>12</sup> Zdroj: VLADIMÍRA, Sedláčková. Novela stavebního zákona a změna správních poplatků [online]. [cit. 2015-05-10] Dostupné z: <http://denik.obce.cz/clanek.asp?id=6576537>

předčasného užívání stavby nebo rozhodnutí o povolení zkušebního provozu, které je zpoplatněno částkou 1 000 Kč. Ověření dokumentace skutečného provedení stavby nebo ověření zjednodušené dokumentace skutečného provedení stavby je zpoplatněno 500 Kč. Přijetí žádosti právnické osoby o souhlas ministerstva s vykonáváním činnosti autorizovaného inspektora částkou 10 000 Kč. Osvobození od poplatku vydání stavebního povolení ke změně stavby pro bydlení je umožněno občanovi se zvláště těžkým zdravotním postižením, má-li ve stavbě pro bydlení místo trvalého pobytu.

- **Položka sazebníku č. 19**

Po novelizaci stavebního zákona je v sazebníku o správních poplatcích nově zavedená sazba za vydání rozhodnutí o vyvlastnění, které je definováno zákonem č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění) a to částkou ve výši 5 000 Kč.

- **Položka sazebníku č. 20**

Poslední změnou v sazebníku je položka č. 20, kde se výrazně zvyšují poplatky za místní šetření, kde se částka 500 až 2 000 Kč účtuje za každou započatou hodinu. Tomuto poplatku však nepodléhá místní šetření, které je provedeno za účelem vyřízení stížností, oznámení a podnětů.

## 5 Praktická část

V této části se zaměřím na konkrétní příklad stavebního řízení. Jedná se o rekonstrukci a přístavbu rodinného domu, která proběhla v roce 2013. Postup probíhal podle nového stavebního zákona. Pozemek se nachází na katastrálním území Bukovinka a spadá pod stavební úřad městyse Jedovnice, který vydal územní souhlas a následně stavební povolení.

### 5.1.1 Popis stavby

- Jedná se o přístavbu, nástavbu a stavební úpravy rodinného domu, jehož zastavěná plocha činí 177,3 m<sup>2</sup>.
- Stávající dvorní přístavba byla odstraněna a místo ní byl vybudována přístavba nová. Přístavba je navržena jako nepodsklepená, jednopodlažní se zděnou technologií a zastřešena plochou střechou. Přístavba se nachází na společné hranici se sousedním pozemkem. Zastavěná plocha přístavby činí 76,1 m<sup>2</sup>.
- Stávající střešní konstrukce domu byla odstraněna a obvodové zdivo bylo pro obytné podkroví nadstavěno o 1,1 m. Podkroví bylo prosvětleno dvěma vikýři situovanými na severní a jižní stranu pozemku a zároveň proběhlo zastřešení rodinného domu sedlovou střechou. Výška střešního hřebene je 9,4 m od podlahy 1.NP.
- Rodinný dům je napojen na stávající inženýrské sítě.

### 5.1.2 Územní souhlas

Stavební úřad Jedovnice, jako příslušný stavební úřad podle § 13 odst. 1 písm. e) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění posoudil dle § 96 odst. 2 písm. a) stavebního zákona záměr na stavbu „Přístavba a nástavba rodinného domu č.p. 103“ na pozemku stavební parcely č. 116 katastrálního území Bukovinka, který byl podán dne 29. dubna 2013.<sup>13</sup>

Stavební úřad posuzoval předložený záměr v souladu § 96 stavebního zákona a dospěl k závěru, že stavba je v souladu s požadavky uvedenými v ustanovení § 90 stavebního zákona, s cíli a úkoly územního plánování, zejména s charakterem území, s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území, s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů, zejména s obecnými požadavky na využívání území, s požadavky na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, s požadavky zvláštních právních předpisů a s ochrannou práv a právem chráněných zájmů účastníků řízení.

Umístění stavby bylo v souladu s Územním plánem obce Bukovinka, vyhovuje obecným požadavkům stanovených vyhláškou č. 501/2006 Sb., o obecných

---

<sup>13</sup> Viz Příloha č. 1 – Žádost o územní souhlas

požadavcích na využití území a technickým požadavkům na stavby stanovených vyhláškou č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby.

Dále bylo vydáno upozornění pro žadatele, kde stavební úřad upozorňuje stavebníka, aby dbal na řádnou přípravu a provádění stavby, v případě překopu či jiného zásahu do komunikací musí být tento krok předem projednán s jeho správcem a povolen obcí Bukovinka. Upozornění také stavebníkovi nařizuje zneškodnění případného stavebního odpadu v souladu se zákonem č. 185/2001 Sb., o odpadech.

Žádost o územní souhlas byla doložena projektovou dokumentací zpracovanou architektem, dokumentací o bezpečnostním řešení stavby, závazným stanoviskem hasičského záchranného sboru JmK – územní odbor Blansko, protokolem k stanovení radonového indexu pozemku a souhlasy spoluvlastníků sousedního pozemku s umístěním stavby.

Územní souhlas byl vydán dne 6. května 2013 a následně doručen žadateli, obci Bukovinka, vlastníkům sousedního pozemku a dotčeným orgánům státní správy.

### **5.1.3 Oznámení o zahájení stavebního řízení**

Stavebník podal dne 29. dubna 2013 žádost o vydání stavebního povolení na stavbu „Přístavba, nástavba a stavební úpravy rodinného domu“.<sup>14</sup> Dnem podání žádosti bylo zahájeno stavební řízení. Současně stavební úřad upustil od ohledání na místě a od ústního projednání dle § 112 odst. 2 stavebního zákona, jelikož mu byly dobře známy poměry staveniště a žádost poskytovala dostatečný podklad pro posouzení.

### **5.1.4 Stavební povolení**

Jelikož se jedná o stavbu se zastavěnou plochou 177,3 m<sup>2</sup>, je zapotřebí stavební povolení. Stavební povolení vydal stavební úřad v Jedovnicích dne 29. května 2013 na základě posouzení žádosti o vydání stavebního povolení na přístavbu, nástavbu a stavební úpravy rodinného domu. Během řízení nebyly vzneseny žádné námítky účastníků.

Posouzení o stavebním povolení bylo doručeno žadateli, obci Bukovinka, vlastníkům sousedního pozemku a dotčeným orgánům státní správy.<sup>15</sup>

Stavební úřad také stanovil podmínky pro provedení stavby. Patří sem zejména podmínka, že:

---

<sup>14</sup> Viz Příloha č. 2 – Žádost o stavebního povolení

<sup>15</sup> MÚ Blansko – odbor životního prostředí, odbor stavebního úřadu, Hasičský záchranný sbor JmK, územní odbor Blansko

- stavba rodinného domu bude provedena na pozemku stavební parcely č. 116 katastrálního území Bukovinka,
- stavba rodinného domu bude provedena podle přiložené projektové dokumentace zpracované autorizovaným architektem,
- stavba musí být napojena na stávající inženýrské přípojky (zásobování vodou, el. energií, plynem, odpadní a srážkovou kanalizací a stávajícím sjezdem a nájezdem na silnici),
- bude provedeno opatření v souladu s výsledky měření půdního radonu dle vyhlášky o radiační ochraně<sup>16</sup>
- stavebník a stavbyvedoucí musí uvést do souladu prostorovou polohu stavby, a to prostřednictvím úředně oprávněným zeměměřičským inženýrem,
- před zahájením stavby musí být vytýčeny veškeré inženýrské sítě, aby nedošlo k jejich poškození,
- při provádění stavby je nutné dodržovat předpisy týkající se bezpečnosti práce a technických zařízení,<sup>17</sup>
- stavba bude dokončena nejpozději do 31. prosince 2015,
- stavba bude označena štítkem o jejím povolení tzn. „Stavba povolena“,
- stavba bude provedena dodavatelsky – před zahájením stavby bude stavebnímu úřadu písemně oznámen stavební podnikatel, který bude stavbu provádět. Zároveň je stavebník povinen na štítek o stavebním povolení vyplnit identifikační údaje o stavebním podnikateli,
- stavebník prokazatelně oznámí stavebnímu úřadu termín zahájení stavby,
- stavbou nesmí vzniknout škoda na majetku soukromém či veřejném. Případné škody na majetku je stavebník povinen okamžitě uhradit či odstranit,
- vozovky a veřejná prostranství nesmí být znečišťovány, případné znečištění musí být okamžitě odstraněno,
- při realizaci stavby rodinného domu budou splněny podmínky stanovené ve vyjádřeních dotčených orgánů a to závazné stanovisko Hasičského záchranného sboru JmK, územní odbor Blansko. Nejpozději k závěrečné kontrolní prohlídce stavby bude prokázána provozuschopnost instalovaných požárně bezpečnostních zařízení,
- při nedodržení podmínek stavebního povolení se stavebník vystavuje nebezpeční postihu finančními sankcemi dle § 178 a § 179 stavebního zákona.

---

<sup>16</sup> vyhláška č. 307/2002 Sb., o radiační ochraně, ve znění pozdějších předpisů

<sup>17</sup> vyhláška č. 591/2006 Sb., o bližších minimálních požadavcích na bezpečnost a ochranu zdraví při práci na staveništích

### 5.1.5 Užívání stavby

Po ukončení stavebních prací stavebník oznámil záměr započít s užíváním stavby v souladu s § 120 stavebního zákona. Oznámení bylo doloženo náležitostmi dle § 11 vyhlášky č. 526/2006 Sb., a to zejména:

- revizní zprávou elektroinstalací a elektrických zařízení a revizní zprávou hromosvodů
- zápisem o tlakové zkoušce vnitřního vodovodu
- zápisem o zkoušce těsnosti vnitřní kanalizace
- osvědčením o stavu komínů
- protokolem o provedené zkoušce těsnosti jímky
- zápisem o tlakové a topné zkoušce
- dokladem s výsledky měření ekvivalentní objemové aktivity radonu v ovzduší (EOAR)
- protokolem o vytyčení, který byl ověřen zeměměřičským inženýrem
- geometrickým plánem se zaměřenou stavbou
- dokumentací stavby ověřenou stavebním úřadem
- stavebním deníkem
- dokumentací skutečného provedení stavby

Správní poplatek vyměřený podle zákona č. 634/2004 Sb., ve znění pozdějších předpisů byl uhrazen dne 29. dubna 2013 ve výši 2 500 Kč, jelikož se jednalo o rekonstrukci rodinného domu.

## 6 Diskuze

Nový stavební zákon nabyl účinnosti 1. ledna 2013 a přinesl sebou řadu změn a to jak v územním plánování, tak i ve stavebním řádu. Cílem novelizace stavebního zákona bylo zjednodušení a urychlení vyřizování územních a stavebních řízení a dále snížení administrativních postupů plánování.

Od roku 1992 se poprvé změnil i sazebník správních poplatků, který spadá do zákona o správních poplatcích, kdy došlo k výraznému zvýšení jednotlivých úkonů stavebního úřadu. Účelem novelizace zákona o správních poplatcích má být především optimalizace sazby jednotlivých úkonů stavebních úřadů.

Nejzásadnější změnou ve stavebním zákoně je dle mého názoru zpřísnění procesu řízení vedené autorizovaným inspektorem. Před novelou řada autorizovaných inspektorů zneužívala svoji pravomoc a vydávala certifikáty, které jsou na úrovni stavebního povolení, neoprávněně. Příkladem může být kauza stavby obchodního domu Bauhaus v Ivanovicích, která dle stavebního odboru brněnského magistrátu neměla vůbec vzniknout. Zásadním pochybením autorizovaného inspektora bylo, že nepožádal o vyjádření vlastníky sousedních nemovitostí.<sup>18</sup> V novele stavebního zákona byla přidána úprava, která autorizovaným inspektorům nařizuje k certifikátu doložit i souhlasy osob, které by v nezkráceném stavebním řízení byly účastníky stavebního řízení. Zároveň se oznámení o stavbě na základě certifikátu vydaného autorizovaným inspektorem musí vyvěsit po dobu 30 dní na úřední desce. V této lhůtě může stavební úřad, dotčené orgány a osoby, které by byly v nezkráceném řízení účastníky stavebního řízení, podat námitky.

Kladem novely je i úprava institutu certifikát autorizovaného inspektora ve zkráceném stavebním řízení, který byl dosud upraven jen rámcově, což vedlo k tomu, že stavebník i autorizovaný inspektor mohli využívat právních mezer ke svému prospěchu a obohacování. V rámci certifikátu autorizovaného inspektora nebyl v dřívějším stavebním zákonu ani pevně stanoven okruh osob, které byly účastníky tohoto zjednodušeného stavebního řízení. Novela chce tento proces zprůhlednit pro veřejnost, což vyplývá z nutnosti vyvěsit oznámení o stavbě na úřední desce stavebního úřadu. Jsou vymezeny doklady, které musí autorizovaný inspektor doložit při oznámení stavby stavebnímu úřadu. Musí doložit právo stavebníka, vyjádření vlastníků veřejné a technické infrastruktury, že souhlasí s napojením na jejich sítě. Je rozšířen okruh účastníků řízení např. ekologická sdružení, což není pro stavebníky vítané. Námitky těchto osob dříve zpracovával pouze autorizovaný inspektor. Proto si myslím, že autorizovaný inspektor již nadále nebude tak využíván i z toho důvodu, že pokud stavební úřad dospěje k závěru, že certifikát neobsahuje všechny náležitosti, dojde k odložení právního účinku oznámení záměru stavby a zdržení započetí stavby.

---

<sup>18</sup> Zdroj: FIKAR, J. Autorizovaný inspektor v kauze Bauhaus Brno–Ivanovice, Karlova univerzita, Praha 2012.



Krokem zpátky spatřuji prodloužení lhůty stavebního úřadu ve věci územního rozhodnutí a stavebního povolení, kdy se z původních 30 dní na vyjádření stavebního úřadu doba prodloužila u jednoduchých případů na 60 dní a u složitějších případů na 90 dní. Vede to ke zpomalení již nyní zdlouhavého stavebního řízení.

Od novely stavebního zákona se očekávalo to, že se sníží administrativní náročnost, zkrátí a zefektivní se celé územní a stavební řízení. Hlavně dojde k odstranění zbytečných průtahů při řešení stavebně – právních záležitostí. Předpokládá se, že dojde ke zkrácení stavebního řízení v případech, kde jsou stavby posuzovány ohledně jejich vlivu na životní prostředí.

Zákon zamýšlel co nejlépe zapojit veřejnost v otázkách, které se týkají územního plánu, což vyplývá i z toho, že mohou vznést připomínky v úvodní fázi pořizování územně plánovací dokumentace. Novela byla nutná i z toho důvodu, že nedostatečně definovala doplňkové formy stavebně – povolovacích záležitostí jako jsou veřejné smlouvy a certifikáty, které byly s oblibou používány autorizovanými inspektory.

Veřejná smlouva, která je nyní podobně upravena v novele stavebního zákona znamená pro budoucího stavebníka jistě úsporu času, větší míru volnosti než tomu je v územním a stavebním řízení. Žádost o uzavření veřejné smlouvy nyní podává sám žadatel a sám stanoví okruh lidí, kteří jsou účastníky územního řízení. Přikládá projektovou dokumentaci stavby, závazná stanoviska dotčených orgánů, doklad prokazující vlastnické popř. jiné užívatelské právo k nemovitosti, kde má být stavba provedena. Žadatel musí umístit návrh veřejné smlouvy a následné oznámení o uzavření smlouvy nahrazující územní rozhodnutí nebo stavební povolení na úřední desce stavebního úřadu. Lhůty účinnosti veřejnoprávní smlouvy nahrazující územní rozhodnutí jsou stanoveny rozmezím 2 – 5 let. Delší lhůtu než 2 roky mohou obě strany stanovit bez uvedení důvodu. Veřejnoprávní smlouva nahrazující stavební povolení má dobu platnosti standardně 2 roky ale lze ji prodloužit za předpokladu, že s tím souhlasí všichni účastníci klasického stavebního řízení.

## 7 Závěr

I nyní po novele stavebního zákona vidím cestu pro velké stavební projekty v jednotném povolovacím řízení, které by bylo jednodušší, levnější, rychlejší, s minimem byrokracie. Zákonodárci uvažují o tomto sloučení celého stavebního řízení v novele, která by měla být schválena v první polovině roku 2016. Územní řízení, stavební řízení a posuzování vlivů na životní prostředí sloučené do jednoho řízení – právě po tomto touží zástupci stavebních firem. Sloučení do jednoho stavebního řízení by mělo efekt zvláště u velkých projektů, u kterých nyní schválení stavby trvá i deset let. Novelou by se řízení zkrátilo na rok až dva. U menších stavebních záměrů by to znamenalo uspoření času o tři až čtyři měsíce.

Velkým krokem zpět pro velké stavební projekty vidím v přijetí zákona číslo 39/2015 Sb. o posuzování vlivů na životní prostředí<sup>19</sup>, který vstoupil v platnost 1. dubna 2015. Dotýká se všech velkých průmyslových, dopravních a jiných staveb a záměrů. Účelem zákona je zjistit, zda negativní vlivy na krajinu, životní prostředí, lidské zdraví nejsou v převaze nad ekonomickým nebo jiným přínosem. Do tohoto procesu je ve velkém měřítku zapojena veřejnost. Myslím si, že přijetím této novelizace, kterou si evropská komise vynutila, dojde k zastavení velkých staveb, které jsou již dlouho v přípravě, ale nemají ještě stavební povolení. Jedná se o desítky dopravních staveb.

---

<sup>19</sup> Novela zákona EIA - Environmental Impact Assessment

## 8 Literatura

### Použitá literatura

[1] PLOS, J. *Stavební zákon s komentářem pro praxi*. 1. vyd. Praha: Grada, 2013, 769 s., [30] s. barev. obr. příl. ISBN 978-80-247-3865-9.

[2] LALÍK, M. *Podáváme žádost na stavební úřad : příprava podkladů, příklady a vzory podání z oblasti územního plánování a stavebního řádu*. Praha: Linde, 2010. 167 s. ISBN 978-80-7201-821-5.

[3] MACHAČKOVÁ, J. *Stavební zákon: komentář*. 2. vyd. Praha: C. H. Beck, 2013. 880 s. ISBN 978-80-7400-492-6.

[4] FIKAR, J. *Autorizovaný inspektor v kauze Bauhaus Brno–Ivanovice*, Karlova univerzita, Praha 2012

[5] BLAŽEK, J. *Stavební zákon: s komentářem a prováděcími vyhláškami: 2013/20143.*, aktualiz. vyd. Olomouc: ANAG, 2013, 727 s. Právo. ISBN 978-80-7263-828-4.

[6] SEDLÁČKOVÁ, V. *Novela stavebního zákona a změna správních poplatků* [online]. [cit. 2015-05-10] Dostupné z: <http://denik.obce.cz/clanek.asp?id=6576537>

[7] Ministerstvo pro místní rozvoj ČR. *Novela stavebního zákona* [online]. [cit. 2015-05-11]. Dostupné z: <http://www.mmr.cz/cs/Stavebni-rad-a-bytova-politika/Uzemni-planovani-a-stavebni-rad/Informace-Udalosti/Novela-stavebniho-zakona>

### Seznam právních předpisů

[1] Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)

[2] Zákon č. 39/2015 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí

[3] Vyhláška č. 498/2006 Sb., o autorizovaných inspektorech

[4] Vyhláška č. 591/2006 Sb., o bližších minimálních požadavcích na bezpečnost a ochranu zdraví při práci na staveništích

[5] Vyhláška č. 307/2002 Sb., o radiační ochraně, ve znění pozdějších předpisů

## **Seznam příloh**

[1] Příloha č. 1 – Žádost o územní souhlas

[2] Příloha č. 2 – Žádost o stavební povolení

# **Přílohy**

**Příloha č. 1**

Příloha č. 7 k vyhlášce č. 503/2006 Sb.

**Adresa příslušného úřadu**

Úřad:

.....

Ulice:

.....

PSČ, obec:

.....

**Věc: ŽÁDOST O ÚZEMNÍ SOUHLAS**

podle ustanovení § 96 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) a § 15 vyhlášky č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního rozhodování, územního opatření a stavebního řádu.

**ČÁST A****I. Identifikační údaje záměru**

(druh a účel záměru, v případě souboru staveb označení jednotlivých staveb souboru, místo záměru – obec, ulice, číslo popisné / evidenční)

.....  
.....  
.....  
.....  
.....

## II. Pozemky, na kterých se záměr umísťuje

katastrální území	parcelní č.	druh pozemku podle katastru nemovitostí	výměra

Umísťuje-li se záměr na více pozemcích / stavbách, žadatel připojuje údaje obsažené v tomto bodě v samostatné příloze:  ano  ne

## III. Identifikační údaje žadatele

(fyzická osoba uvede jméno, příjmení, datum narození, místo trvalého pobytu popřípadě adresu pro doručování, není-li shodná s místem trvalého pobytu; pokud záměr souvisí s její podnikatelskou činností, uvede fyzická osoba jméno, příjmení, datum narození, IČ, bylo-li přiděleno, místo trvalého pobytu popřípadě adresu pro doručování, není-li shodná s místem trvalého pobytu; právnická osoba uvede název nebo obchodní firmu, IČ, bylo-li přiděleno, adresu sídla popřípadě též adresu pro doručování, není-li shodná s adresou sídla, osobu oprávněnou jednat jménem právnické osoby)

.....  
 .....  
 .....

Telefon / mobilní telefon:

.....

Fax / e-mail:

.....

Datová schránka:

.....

Žádá-li o vydání rozhodnutí více žadatelů, připojují se údaje obsažené v tomto bodě v samostatné příloze:

ano  ne

## IV. Žadatel jedná

samostatně

je zastoupen; v případě zastoupení na základě plné moci, je plná moc připojena v samostatné příloze (u fyzické osoby se uvede jméno, příjmení, datum narození, místo trvalého pobytu popřípadě adresa pro doručování, není-li shodná s místem trvalého pobytu; právnická osoba uvede název nebo obchodní firmu, IČ, bylo-li přiděleno, adresu sídla popřípadě adresu pro doručování, není-li shodná s adresou sídla, osobu oprávněnou jednat jménem právnické osoby):

.....  
 .....  
 .....

Telefon / mobilní telefon:

.....

Fax / e-mail / datová schránka:

.....

V. Popis záměru

.....  
 .....  
 .....  
 .....  
 .....  
 .....

VI. Posouzení vlivu záměru na životní prostředí podle zvláštního právního předpisu

Záměr nevyžaduje posouzení jeho vlivů na životní prostředí:

- nevztahuje se na něj zákon č. 100/2001 Sb. ani § 45h a 45i zákona č. 114/1992 Sb.
- stanovisko orgánu ochrany přírody podle § 45i odst. 1 zákona č. 114/1992 Sb., kterým tento orgán vyloučil významný vliv na území evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti
- sdělení příslušného úřadu, že podlimitní záměr nepodléhá zjišťovacímu řízení

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

.....  
 podpis



## ČÁST B

### Přílohy k žádosti:

- 1. Doklad prokazující vlastnické právo žadatele nebo smlouva nebo doklad o právu provést stavbu nebo opatření k pozemkům nebo stavbám, na kterých má být požadovaný záměr uskutečněn; tyto doklady se připojují, nelze-li tato práva ověřit v katastru nemovitostí dálkovým přístupem.
- 2. Souhlas vlastníka pozemku / stavby (v případě, že je odlišný od žadatele), na němž má být záměr uskutečněn, obsahující identifikaci pozemku / stavby a záměru žadatele.
- 3. Plná moc v případě zastupování, není-li udělena plná moc pro více řízení, popřípadě plná moc do protokolu.
- 4. Seznam a adresy oprávněných osob z věcných práv k pozemkům nebo stavbám, na kterých se stavba / změna stavby umísťuje.
- 5. Souhlasy osob, které mají vlastnická nebo jiná věcná práva k pozemkům nebo stavbám na nich a tyto pozemky mají společnou hranici s pozemkem, na kterém má být záměr uskutečněn; souhlas s navrhovaným záměrem musí být vyznačen na situačním výkresu.
- 6. Celková situace v měřítku katastrální mapy včetně parcelních čísel, se zakreslením požadovaného záměru, s vyznačením vazeb a účinků na okolí.
- 7. Jednoduchý technický popis záměru s příslušnými výkresy podle jeho charakteru, zejména půdorysy rozhodujících podlaží a pohledů u budov; popis záměru musí vždy splňovat podmínky ze závazných stanovisek a vyjádření dotčených orgánů a stanovisek vlastníků veřejné dopravní a technické infrastruktury.
- 8. Stanovisko orgánu ochrany přírody podle § 45i odst. 1 zákona č. 114/1992 Sb., kterým tento orgán vyloučil významný vliv na území evropsky významné lokality nebo ptáčích oblasti; sdělení příslušného úřadu, že podlimitní záměr nepodléhá zjišťovacímu řízení.
- 9. Závazná stanoviska dotčených orgánů, popřípadě jejich rozhodnutí opatřená doložkou právní moci,  
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  
.....
  - ochrany veřejného zdraví  
.....
  - veterinární péče  
.....
  - památkové péče  
.....
  - dopravy  
.....
  - energetiky  
.....
  - využívání jaderné energie a ionizujícího záření  
.....
  - elektronických komunikací  
.....
  - obrany státu  
.....
  - bezpečnosti státu  
.....
  - civilní ochrany  
.....
  - požární ochrany  
.....
  - bezpečnosti práce  
.....
  - další.....
10. Stanoviska vlastníků veřejné dopravní a technické infrastruktury k možnosti a způsobu napojení záměru nebo k podmínkám dotčených ochranných a bezpečnostních pásem, vyznačená na situačním výkresu, a to na úseku:
- elektřiny  
.....
  - plynu  
.....
  - vody  
.....
  - kanalizace  
.....

- 
- rozvodu tepla  
.....
  - elektronických komunikací  
.....
  - dopravy  
.....
  - další  
.....  
.....  
.....
11. U výrobků, které plní funkci stavby, doklad podle zvláštního právního předpisu prokazujícího shodu jeho vlastností s požadavky na stavby podle § 156 stavebního zákona nebo technickou dokumentaci výrobce nebo dovozce, popřípadě další doklad, z něhož je možné ověřit dodržení požadavků na stavby.
12. Další přílohy podle části A:
- k bodu II. žádosti
  - k bodu III. žádosti

**Příloha č. 2**

Příloha č. 9 k vyhlášce č. 503/2006 Sb.

**Adresa příslušného úřadu**

Úřad:

.....

Ulice:

.....

PSČ, obec:

.....

**Věc: ŽÁDOST O STAVEBNÍ POVOLENÍ**

podle ustanovení § 110 odst. 1 a 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), a § 18b vyhlášky č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního rozhodování, územního opatření a stavebního řádu

**ČÁST A****I. Identifikační údaje stavebního záměru**

(název, místo, účel stavby)

.....  
.....  
.....  
.....**II. Identifikační údaje stavebníka**

(fyzická osoba uvede jméno, příjmení, datum narození, místo trvalého pobytu popřípadě též adresu pro doručování, není-li shodná s místem trvalého pobytu; pokud záměr souvisí s její podnikatelskou činností, uvede fyzická osoba jméno, příjmení, datum narození, IČ, bylo-li přiděleno, místo trvalého pobytu popřípadě též adresu pro doručování, není-li shodná s místem trvalého pobytu; právnická osoba uvede název nebo obchodní firmu, IČ, bylo-li přiděleno, adresu sídla popřípadě též adresu

pro doručování, není-li shodná s adresou sídla, osobu oprávněnou jednat jménem právnické osoby)

.....  
.....  
.....

Telefon / mobilní telefon:

.....

Fax / e-mail:

.....

Datová

schránka: .....

Podává-li žádost více osob, připojují se údaje obsažené v tomto bodě v samostatné příloze:

ano       ne

### III. Stavebník jedná

samostatně

je zastoupen; v případě zastoupení na základě plné moci, je plná moc připojena v samostatné příloze (u fyzické osoby se uvede jméno, příjmení, datum narození, místo trvalého pobytu popřípadě též adresu pro doručování, není-li shodná s místem trvalého pobytu; právnická osoba uvede název nebo obchodní firmu, IČ, bylo-li přiděleno, adresu sídla popřípadě též adresu pro doručování, není-li shodná s adresou sídla, osobu oprávněnou jednat jménem právnické osoby):

.....  
.....  
.....

Telefon / mobilní telefon:

.....

Fax / e-mail:

.....

Datová schránka:

.....



Změna dokončené stavby (nástavba, přístavba nebo stavební úpravy) se navrhuje z důvodu změny v užívání stavby:  ne  
 ano

Pokud ano, uvést nový způsob užívání stavby:.....  
.....

Statistické údaje (u staveb obsahujících byty):

Nová výstavba:

počet bytů.....  
užitková plocha všech bytů v m<sup>2</sup> (bez plochy nebytových prostor).....

Změna dokončené stavby (nástavba, přístavba, stavební úprava):

počet nových bytů.....  
počet zrušených bytů.....  
počet bytů, ve kterých se provádí stavební úpravy.....  
užitková plocha všech bytů v m<sup>2</sup> (bez plochy nebytových prostor).....

## V. U dočasného stavebního záměru

Doba

trvání:.....

Návrh úpravy pozemku po jeho odstranění:

.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....

## VI. Údaje o místu stavebního záměru

(stavební pozemek popřípadě pozemky, které se mají použít jako staveniště)

obec	katastrální území	parcelní č.	druh pozemku podle katastru nemovitostí	výměra [m <sup>2</sup> ]

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

ano     ne

## VII. Zhotovitel stavebního záměru – stavební podnikatel

Název a sídlo stavebního podnikatele (pokud je znám), IČ, bylo-li přiděleno

.....

.....

.....

## VIII. Předpokládaný termín zahájení a dokončení stavebního záměru

Zahájení

.....

Dokončení

.....



---

**IX. Orientační náklady na provedení stavebního záměru:** .....

**X. Užití sousedního pozemku nebo stavby**

K provedení stavebního záměru má být použit sousední pozemek (stavba)

ano  ne

Pokud ano, je vyjádření vlastníka této nemovitosti připojeno v samostatné příloze.

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

.....  
podpis

## ČÁST B

### Přílohy žádosti o povolení stavby:

- 1. Doklad prokazující vlastnické právo k pozemku nebo stavbě anebo právo založené smlouvou provést stavbu nebo opatření anebo právo odpovídající věcnému břemenu k pozemku nebo stavbě, pokud stavební úřad nemůže existenci takového práva ověřit v katastru nemovitostí dálkovým přístupem; smlouva o výstavbě nebo rozhodnutí shromáždění vlastníků jednotek přijaté podle zvláštního právního předpisu (je-li stavebníkem společenství vlastníků jednotek).
- 2. Plná moc v případě zastupování stavebníka, není-li udělena plná moc pro více řízení, popřípadě plná moc do protokolu.
- 3. Seznam a adresy osob, které mají vlastnická práva nebo práva odpovídající věcnému břemenu k sousedním pozemkům nebo stavbám na nich, a tato práva mohou být prováděním stavby přímo dotčena. Je-li těchto osob více než 30, identifikují se pouze označením pozemků a staveb evidovaných v katastru nemovitostí.
- 4. Plán kontrolních prohlídek stavby.
- 5. Projektová dokumentace podle přílohy č. 5 vyhlášky č. 499/2006 Sb., jejíž součástí jsou:
  - závazná stanoviska dotčených orgánů, popřípadě jejich rozhodnutí opatřená doložkou právní moci nebo jiné doklady podle zvláštních právních předpisů, pokud mohou být veřejné zájmy, které tyto orgány podle zvláštního právního předpisu hájí, prováděním stavby dotčeny,
  - stanoviska vlastníků veřejné dopravní a technické infrastruktury k možnosti a způsobu napojení nebo k podmínkám dotčených ochranných a bezpečnostních pásem, popřípadě vyznačená na situačním výkresu,
  - plán provedení kontroly spolehlivosti konstrukcí stavby z hlediska jejich budoucího využití,nebo vyhlášky č. 146/2008 Sb.
- 6. Územní rozhodnutí nebo veřejnoprávní smlouva územní rozhodnutí nahrazující anebo územní souhlas včetně celkové situace v měřítku katastrální mapy ověřené stavebním úřadem (pokud je pro daný případ stavebním zákonem vyžadován a vydal jej jiný orgán než stavební úřad, který provedení stavby povoluje).
- 7. Další přílohy podle části A
  - k bodu II. žádosti
  - k bodu VI. žádosti
  - k bodu X. žádosti“.