

ČESKÉ VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V PRAZE

FAKULTA STAVEBNÍ

Katedra ekonomiky a řízení ve stavebnictví

DIPLOMOVÁ PRÁCE



ČESKÉ VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V PRAZE

Fakulta stavební

Thákurova 7, 166 29 Praha 6

ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

studijní program: Stavební inženýrství
studijní obor: N - Stavební management
akademický rok: 2014/2015

Jméno a příjmení diplomanta: Bc. Alice Černá
Zadávající katedra: Katedra ekonomiky a řízení ve stavebnictví
Vedoucí diplomové práce: Ing. Jaroslava Tománková, Ph.D
Název diplomové práce: Vývoj povolování staveb v ČR a porovnání se zahraničím
Název diplomové práce
v anglickém jazyce: Development of Building Permit Process in the Czech Republic
and Comparison with Foreign Countries


Rámcový obsah diplomové práce: _____
Vývoj povolování staveb v ČR
Postupy povolování různých typů staveb v ČR
Porovnání způsobů povolení stavby na konkrétním příkladu v ČR a sousedních státech
Vyhodnocení a doporučení


Datum zadání diplomové práce: 22. září 2014 Termín odevzdání: 19. prosince 2014

Diplomovou práci lze zapsat, kromě oboru A, v letním i zimním semestru.

Pokud student neodevzdal diplomovou práci v určeném termínu, tuto skutečnost předem písemně zdůvodnil a omluva byla děkanem uznána, stanoví děkan studentovi náhradní termín odevzdání diplomové práce. Pokud se však student řádně neomluvil nebo omluva nebyla děkanem uznána, může si student zapsat diplomovou práci podruhé. Studentovi, který při opakovaném zápisu diplomovou práci neodevzdal v určeném termínu a tuto skutečnost řádně neomluvil nebo omluva nebyla děkanem uznána, se ukončuje studium podle § 56 zákona o VŠ č. 111/1998 (SZŘ ČVUT čl 21, odst. 4).

Diplomant bere na vědomí, že je povinen vypracovat diplomovou práci samostatně, bez cizí pomoci, s výjimkou poskytnutých konzultací. Seznam použité literatury, jiných pramenů a jmen konzultantů je třeba uvést v diplomové práci.


.....
vedoucí diplomové práce


.....
vedoucí katedry

Zadání diplomové práce převzal dne: _____


.....
diplomant

Formulář nutno vyhotovit ve 3 výtiscích – 1x katedra, 1x student, 1x studijní odd. (zašle katedra)

Nejpozději do konce 2. výuky v semestru odešle katedra 1 kopii zadání DP na studijní oddělení a provede zápis údajů do informačního systému fakulty KOS. (zadání v elektronické podobě zašlete na adresu zita.prostejovska@fsv.cvut.cz)

DP zadává katedra nejpozději 1. týden semestru, v němž má student DP zapsanou.

(Směrnice děkana pro realizaci stud. programů a SZZ na FSv ČVUT čl. 5, odst. 7)

Prohlašuji, že jsem svou diplomovou práci vypracovala samostatně a použila jsem pouze podklady (literaturu, projekty, SW atd.) uvedené v seznamu použitých zdrojů.

Nemám závažný důvod proti užití tohoto školního díla ve smyslu § 60 zákona č. 121/2000 Sb., o právu autorském, o právech souvisejících s právem autorským a o změně některých zákonů (autorský zákon).

V Praze dne

.....

podpis

Bc. Alice Černá

Vývoj povolování staveb v ČR a
porovnání se zahraničím

Anotace

Cílem práce je přehledné a souhrnné shrnutí povolování staveb na území České republiky od roku 2000 po současnost, porovnání povolování staveb v sousedních zemích a jejich hodnocení a doporučení pro úpravy stavebního práva v ČR. Jednotlivé právní úpravy budou uvedeny na příkladech a následně vyhodnoceny. Povolování staveb se stalo složitou administrativní záležitostí. Vzniká tak ucelený přehled vývoje stavebního práva na území České republiky, konfrontace se sousedními státy a vše je obohaceno vlastními postřehy. Práce vznikla především analyzováním dat.

Anotation

The aim of this Diploma thesis is a clear and comprehensive summary of the state of building permits authorisation in the Czech Republic in the years 2000 to the present, that is, until the end of 2014, a comparison of the situation of building permits authorisations in other neighbouring countries and its assessment and recommendations for adjustment of construction law in the Czech Republic. Individual legal adjustments will be shown on the examples and then evaluated. Receiving of building permits has become a complicated administrative matter. This thesis creates a comprehensive overview of the evolution of construction laws on the territory of the Czech Republic and the confrontation with neighbouring states, All enriched by own insights. The thesis was mainly created by using various data analyzing methods.

Klíčová slova

stavební právo, stavební povolení, územní rozhodnutí, vývoj, porovnání

KeyWords

construction law, building permit, location permit (zoning), development, comparison

Obsah

1	Úvod.....	1
2	Teoreticko-metodologická část	2
2.1	Význam práva	2
2.2	Historie českého stavebního práva	2
2.3	Povolování staveb od r. 2000.....	4
2.3.1	Členění zákona	4
2.3.2	Rozhodování v území - první stupeň povolovacího řízení	6
2.3.3	Stavební řád - druhý stupeň povolovacího řízení	8
2.3.4	Užívání staveb	10
2.4	Povolování staveb od r. 2007 do konce r. 2012.....	12
2.4.1	Členění zákona	12
2.4.2	Stavby nevyžadující územní ani stavební řízení	14
2.4.3	Rozhodování v území - první stupeň povolovacího řízení	14
2.4.4	Stavební řád - druhý stupeň povolovacího řízení	20
2.4.5	Užívání staveb	24
2.5	Povolování staveb od r. 2013.....	26
2.5.1	Stavby nevyžadující územní ani stavební řízení	27
2.5.2	Rozhodování v území - první stupeň povolovacího řízení	27
2.5.3	Stavební řád - druhý stupeň povolovacího řízení	33
2.5.4	Užívání staveb	39
3	Aplikační část a diskuse výsledků.....	40
3.1	Aplikační část	40
3.1.1	Postupy povolování různých typů staveb v ČR.....	40

3.1.2	Porovnání způsobů povolení stavby na konkrétním příkladu v ČR a sousedních státech	47
3.2	Vyhodnocení a doporučení	69
4	Závěr.....	72
	Seznamy	73
	Seznam literatury	73
	Internetové zdroje	73
	Seznam zkratk	75
	Seznam tabulek	75
	Seznam obrázků	76

1 Úvod

Zákony se staly součástí lidské kultury.

Doby, kdy se vše řídilo slovními doporučeními a stavělo se podle zvyklostí dané doby, jsou dávno pryč. S uchylováním se lidí do větších sídelních celků byl nezbytný vznik přísnějších pravidel pro společné soužití. Z počátku výstavby sídel a měst se hledělo především na bezpečnost, která byla nejvíce ohrožena vznikem požárů. Postupem času, s rozvojem společnosti, se vyvíjelo stavební právo, které se modifikovalo do složitého právního oboru.

Povolování staveb se stalo složitou administrativní záležitostí, bez které se však společnost neobejde. Chce-li stavebník, ať už jde o osobu soukromou či veřejnou, využívat část veřejného prostoru pro své účely, měl by dodržovat určitá pravidla a zákonitosti.

Téma „*Vývoj povolování staveb v ČR a porovnání se zahraničím*“ jsem si zvolila z důvodu stálého zájmu okolí o odborné rady a informace. Často se stává, že lidé chtějí radu, co vše je třeba k povolení stavby určitého typu. Po absolvování školní praxe na stavebním úřadu se můj zájem o tuto problematiku ještě prohloubil. Vzhledem k novelizaci zákona v roce 2013 je mým záměrem srovnat jednotlivá znění stavebního zákona.

Cílem práce je přehledné a souhrnné shrnutí povolování staveb na území České republiky od roku 2000 po současnost, porovnání povolování staveb v sousedních zemích a jejich hodnocení a doporučení pro úpravy stavebního práva v ČR. Jednotlivé právní úpravy budou uvedeny na příkladech a následně vyhodnoceny.

2 Teoreticko-metodologická část

2.1 Význam práva

„Právo je v jeho klasickém objektivním významu jedna z normativních soustav. Tvoří ji soubor platných právních norem, tj. pravidel chování (příkazů, zákazů nebo dovolení), kterými se řídí lidské spoluzítí a které jsou uznávané nebo přímo stanovené státem. V případě nedodržování práva ho stát mocensky vynucuje. Ve svém souhrnu všechny platné právní normy tvoří právní řád daného státu.“ (Wikipedie právo, 2014)

Stavební právo se začalo utvářet již ve středověku se zakládáním prvních měst. Seskupování lidí do sídelních celků vedlo k utváření zvyklostí, které byly zprvu vnášeny do podvědomí lidí pouze ústní formou. V zásadě lze hovořit o dvou základních skupinách prvních pravidel. Šlo o zamezení zasahování do práv souseda a bezpečnostní pravidla, týkající se především protipožární ochrany. Verbálně užívaná pravidla byla poprvé sepsána kolem roku 1353 brněnským městským písařem Janem. Z těchto pravidel se následně vycházelo a byla pouze upravována a zpřesňována. Až do poloviny 18. století na našem území byly vydávány především požární řády. Součástí těchto řádů bylo i okrajové pojednání o stavebních předpisech. Stavební právo se vyvíjelo jako prostředek zajištění bezpečnosti obyvatel. (Ebel, 2006)

2.2 Historie českého stavebního práva

Historie českého stavebního práva se dělí do šesti etap.

První etapa spadá již do 19. století. Trvala od roku 1886 do konce 40. let 20. století, přesněji do konce roku 1950. Jedná se tak o nejdéle trvající etapu celé historie Stavebního práva. V tomto období platilo několik právních předpisů pro Čechy, Moravu a Slezsko.

Následovala etapa nejkratší, do roku 1958. V této době platil zákon č. 280/1949 Sb., o územním plánování a výstavbě obcí, který zavedl pojem územní plánování.

Třetí etapa mezi lety 1958 a 1976 zahrnuje vydání dvou klíčových předpisů, a to:

- *zákon č. 84/1958 Sb.*, o územním plánování a *prováděcí vyhláška č. 153/1959 Ú. l.*, o územním plánování;
- *zákon č. 87/1958 Sb.*, o stavebním řádu, a *vyhláška č. 144/1959 Ú. l.*, kterou se provádí zákon o stavebním řádu

Do stavebního řízení přinesly tyto předpisy dvě významnější změny: místo tradičního pojmu stavební povolení se začalo uplatňovat označení „rozhodnutí o přípustnosti stavby“ a bylo rozlišováno stavební řízení u staveb občanů a staveb organizací.

Etapa čtvrtá od roku 1976 do roku 2006 byla definována zákonem č. 50/1976 Sb. o územním plánování a stavebním řádu.

Etapa pátá, platná dle zákona č. 183/2006 Sb., trvala od 1. 1. 2007 do konce roku 2012.

Poslední etapa, ve které se právě nacházíme, vstoupila v platnost s novelizací zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, s platností od 1. 1. 2013. (MMR Právo a legislativa)

V této práci se budu věnovat procesu povolování staveb v posledních třech etapách, tedy etapách 4, 5 a 6.

2.3 Povolování staveb od r. 2000

Povolování staveb se od roku 1976 až do roku 2006 řídilo zákonem č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále jen SZ76). Tento zákon byl 22x novelizován. Podstatná novela byla v roce 1992 pod č. 262/1992 Sb., kdy novela reagovala na politické změny v republice po roce 1989 a v roce 1998 pod č. 83/1998 Sb.

2.3.1 Členění zákona

Část I. – Územní plánování

- § 1-2 Cíle a úkoly územního plánování
- § 3-7 Územně plánovací podklady
- § 8-11 Územně plánovací dokumentace
- § 12-15 Orgány územního plánování
- § 16-25 Pořizování územně plánovací dokumentace
- § 26-28 Schvalování územně plánovací dokumentace
- § 29-31 Závaznost územně plánovací dokumentace
- § 32-42 Územní řízení

Část II. - Stavební řád

- § 43-44 Oprávnění k projektové a inženýrské činnosti a k provádění staveb
- § 45-46 Zvláštní způsobilost k některým činnostem ve výstavbě
- § 47-53 Výrobky pro stavbu
- § 54-70 Povolování staveb, změn staveb a udržovacích prací
- § 71-74 Terénní úpravy, práce a zařízení
- § 75 Vytyčování staveb
- § 76-85 Užívání staveb
- § 86-97 Údržba staveb a jejich odstraňování
- § 98-104 Státní stavební dohled

Část III. - Sankce

§ 105-107

Část IV. – Vyvlastnění

§ 108-116

Část V. - Stavební úřady

§ 117-124

Část VI. – Ochrana zvláštních zájmů

§ 125-127

Část VII. – Evidence a ukládání dokumentace

§ 128-133

Část VIII. – Společná ustanovení

§ 134-140

Část IX. – Ustanovení přechodná a závěrečná

V zákoně je použit dvoustupňový systém povolování. Nejprve shrnu první stupeň, tedy územní řízení, poté rozeberu povolování staveb.

2.3.2 Rozhodování v území - první stupeň povolovacího řízení

Územní řízení

Územní řízení je specifikováno rozhodnutími pro konkrétní účel. Jedná se o:

- rozhodnutí o umístění stavby,
- rozhodnutí o využití území,
- rozhodnutí o ochranném území nebo o ochranném pásmu,
- rozhodnutí o stavební uzávěře,
- rozhodnutí o dělení nebo scelování pozemků. (§32 SZ76)

V případě stavebních úprav, udržovacích prací, drobných staveb, staveb umístěvaných v uzavřených prostorech již existujících staveb za předpokladu, že se nemění půdorysné ani výškové rozměry, u informačních, reklamních a propagačních zařízení se územní rozhodnutí nevyžaduje. Pokud jiné podmínky či rozhodnutí stanovují jinak, není územní rozhodnutí potřeba ani u dělení a scelování pozemků. (§32 SZ76)

Drobnými stavbami jsou dle § 139b takové stavby, které slouží jako stavby doplňkové ke stavbě hlavní.

Jde o:

- stavby s jedním nadzemním podlažím, do 16m² zastavěné plochy a výšky max. 4,5m;
- podzemní stavby, do 16m² zastavěné plochy a hloubky max. 3m;
- stavby plnící funkci lesa, zajišťující provoz lesních školek či myslivosti, do 30m² zastavěné plochy a výšky max. 5m;
- oplocení;
- připojení drobných staveb na rozvodné sítě a kanalizaci stavby hlavní;
- nástupní ostrůvky veřejné dopravy, propustky.

Z uvedeného výčtu je zřejmé, že stavba garáže není považována za drobnou stavbu a musí být tedy schválena příslušným správním procesem.

Územní řízení je zahájeno písemným návrhem účastníka, z podnětu stavebního úřadu či jiného orgánu státní správy. Účastníkem je navrhovatel, osoby mající vlastnická či jiná

práva k pozemkům nebo stavbám na nich, majitelé staveb a pozemků sousedících s řešeným územím a v každém případě je účastníkem řízení obec.(§35 SZ76)

Průběh řízení:

- Oznámení o zahájení dotčeným orgánům státní správy (dále jen DOSS) a všem známým účastníkům.
- Nařízení ústního jednání, případně i místního šetření - 15 dní předem.
 - Při ústním jednání spojeném s místním šetřením mohou účastníci řízení nejpozději vznést své námítky a připomínky, později k nim již nebude přihlíženo.
 - V případě, že je zpracována územně plánovací dokumentace, může být od ústního jednání upuštěno. V tomto případě stavení úřad určí termín, do které mohou účastníci uplatnit své námítky.
 - 15-ti denní lhůta pro uplatnění připomínek a námitek platí pro DOSS. V případě potřeby lze pro DOSS lhůtu prodloužit. (§36 SZ76)
- Posouzení návrhu - přihlídnutí k životnímu prostředí, soulad s územně plánovací dokumentací (dále ÚPD) či jinými doklady v nezbytném rozsahu, nebyla-li ÚPD pořizena, soulad s obecně technickými požadavky na výstavbu, stanovení podmínek hygienických, protipožárních, bezpečnosti práce, ochrany přírody atd., zajištění souladu se stanovisky DOSS.
- Územního rozhodnutí a stanovení podmínek územního rozhodnutí, především se zajištěním souladu s cíli a záměry územního plánování.
- Oznámení územního rozhodnutí. (§42 SZ76)
 - Oznámení se provádí doručením písemného vyhotovení. Při umístování rozsáhlých staveb, kde se řízení týká velkého množství účastníků, je oznámení vykonáno veřejnou vyhláškou. Oznámení veřejnou vyhláškou je též využito v případech využívání území či stavební uzávěře, a to tak, že je 15 dní vyvěšeno na úřední desce.
 - Platnost územního rozhodnutí o umístění stavby je 2 roky a na žádost ji lze prodloužit.
 - Z podnětu navrhovatele lze provést změnu územního rozhodnutí, a to v případě změny ÚPD apod. (§41 SZ76)

V případě některých jednoduchých staveb, přístaveb či nástavbách a staveb rozvodů inženýrských sítí lze územní řízení sloučit s řízením stavebním. Tento postup je závislý na posouzení stavebního úřadu, který takto postupuje v případě, že podmínky umístění dané stavby jsou vzhledem k poměrům v území jednoznačné. U staveb jiných, složitějšího charakteru, je tento postup možný, jen v případě, že pro území je schválen územní plán či projekt zóny nebo plán regulační. (§32 SZ76, odstavec 3)

Za stavby jednoduché jsou považovány:

- stavby pro bydlení se zastavěnou plochou do 300 m², obsahující max. 4 byty, jedno podzemní a tři nadzemní podlaží, včetně podkroví,
- stavby pro individuální rekreaci,
- opěrné zdi,
- podzemní stavby do hloubky max. 3 m, se zastavěnou plochou do 300 m²,
- nepodsklepené stavby s jedním nadzemním podlažím a stavby zařízení staveniště, se zastavěnou plochou do 300 m², s rozpětím nosných konstrukcí do 9 m a výškou 15 m,
- přípojky na veřejné rozvodné sítě a kanalizaci.

2.3.3 Stavební řád - druhý stupeň povolovacího řízení

Stavební povolení je součástí stavebního řádu. Paragraf 54 říká, že: „*Stavby, jejich změny a udržovací práce na nich lze provádět jen podle stavebního povolení nebo na základě ohlášení stavebnímu úřadu.*“ Je vyžadováno bez ohledu na konstrukci dané stavby, její trvanlivosti a provedení.

Výjimku tvoří pouze konkrétní případy, kde není vyžadováno stavební povolení ani ohlášení stavby. Jde o stavby důlních děl a důlních staveb, pokud podléhají státní báňské správě. Dále sem spadají podzemní a nadzemní telekomunikační sítě a jejich úpravy, nemění-li směr a stavby do 20 m² zastavěné plochy a 4 m výšky, jsou-li součástí nebo příslušenstvím vedení, s výjimkou nosných konstrukcí stožárů antén nad 15 m výšky. Do této kategorie spadají také přenosná zařízení, prodejní stánky, scénické stavby pro televizi a film, konstrukce chmelnic a vinic. (§56 SZ76)

Stavební povolení

Prvním krokem k získání stavebního povolení je podání žádosti. Žádost se podává písemně, spolu s předepsanou dokumentací, a povinností je prokázat vlastnická nebo jiná práva, která opravňují stavebníka k podání žádosti. V případě stavebních úprav může být stavebníkem nájemce, prokáže-li písemně, že vlastník je s tím srozuměn a souhlasí. (§58 SZ76)

Účastníkem stavebního řízení je stejně jako u územního řízení stavitel, osoby mající vlastnická či jiná práva k pozemkům nebo stavbám na nich, majitelé staveb a pozemků sousedících a stavbách na nich. Účastníkem je i odborný dozor, je-li stavba prováděna svépomocí. (§59 SZ76)

Průběh řízení:

- Oznámení o zahájení stavebního řízení DOSS a všem známým účastníkům.
- Nařízení ústního jednání, případně i místního šetření - 7 dní předem.
 - Při ústním jednání spojeném s místním šetřením mohou účastníci řízení nejpozději vznést své námitky, později k nim již nebude přihlíženo.
 - Námitky vznesené a řešené při územním řízení již nejsou řešeny
 - Od místního i ústního jednání může být upuštěno. V tomto případě stavební úřad určí termín, do kterého mohou účastníci uplatnit své námitky, nesmí však být kratší 7 dnů.
- Přezkoumání – soulad projektové dokumentace s územním rozhodnutím a s požadavky veřejných zájmů, zajištění souladu se stanovisky DOSS, provádění svépomocí nebo fyzickou či právnickou osobou, atd.
- Stavební povolení a jeho vydání.
 - Stanovení závazných podmínek pro provedení a užívání stavby.
 - Rozhodnutí o námitkách účastníků.
 - Podmínkami je stanovena ochrana veřejných zájmů nejen při výstavbě ale i následně při užívání, dodržení požadavků vznesených DOSS.
- Oznámení stavebního povolení
 - Oznámení se provádí doručením písemného vyhotovení. V případě oznámení veřejnou vyhláškou je 15 dní vyvěšeno na úřední desce.

- Platnost stavebního povolení je 2 roky a na žádost ji lze prodloužit. Prodloužení musí být oznámeno stejným způsobem jako zahájení stavebního řízení. (§69 SZ76)

V případě terénních úprav je též nutnost zažádat o stavební povolení. Výjimka může nastat v případě, že stavební úřad v územním rozhodnutí od jeho vydání upustil.

Ohlášení stavby

Stavby drobné, stavební úpravy, kterými se nemění vzhled, neovlivňuje se stabilita zásahem do nosných konstrukcí a je zachováno současné využití, podléhají ohlášení stavby. V případě jakékoliv udržovací práce na kulturní památce, je nutné tuto skutečnost ohlásit příslušnému stavebnímu úřadu. (§55, §57 SZ76)

Reklamní plochy, stejně jako informační tabule a propagační zařízení, mající plochu větší než 0,6m² a jsou-li viditelná z veřejných prostranství, také podléhají ohlášení.

- Ohlášení se provádí předem, v písemné formě.
- Platí souhlas „mlčky“.
 - Tzn., že pokud stavebníkovi do 30 dnů od podání ohlášení u stavebního úřadu nedorazí žádné námítky, nebo vyjádření, že stavba podléhá stavebnímu povolení, může stavebník započít s výstavbou.

2.3.4 Užívání staveb

V zákoně je také upravena kolaudace staveb, tedy povolení užívání stavby, která byla povolena na základě stavebního povolení. Kolaudační řízení je zahájeno a vedeno na základě písemného návrhu stavebníka nebo budoucího uživatele, po předložení písemné dohody se stavebníkem. Účastníky řízení tedy jsou: stavebník, vlastník stavby, uživatel (je-li znám) a vlastník pozemku. Kolaudační řízení slouží především jako kontrolní nástroj. Je přezkoumáno, zda byla stavba provedena dle podmínek určených ve stavebním povolení.

Tabulka 1: Přehled správních úkonů při povolování staveb dle zákona č. 50/1976

Stavba		Druh prací				
		novostavba	změna stavby		udržovací práce	
			nástavba přístavba	stavební úprava	náročnější**	méně** náročné
Drobná	územní rozhod.	Nevyžadují				
	stavební povol.	postačí ohlášení*			nevyžaduje	
	kolaudace	nevyžaduje***			nevyžaduje	
jednoduchá	územní rozhod.	vyžaduje	Nevyžaduje			
	stavební povol.	Ize sloučit ÚŘ a SŘ		postačí ohlášení *	nevyžaduje	
	kolaudace	vyžaduje	Ize upustit***		nevyžaduje	
Ostatní	územní rozhod.	vyžaduje	Nevyžaduje			
	stavební povol.	vyžaduje	vyžaduje, postačí ohlášení *		nevyžaduje	
	kolaudace	vyžaduje	Ize upustit***		nevyžaduje	

* §55 odst.2 stav. zákona

** §14 cit. vyhl.

*** §76 stav. zákona.

Členění stavebních úprav a udržovacích prací v tabulce na drobné, jednoduché a ostatní stavby je pouze formální z důvodů konstrukce tabulky, údaje o ÚŘ, SŘ a kolaudaci se tedy opakují.

Zdroj: TOMÁNKOVÁ J., J. FRKOVÁ, V. JELEN *Ekonomika stavebního díla 40 Příprava a řízení staveb- příklady*
Skripta Praha: Vydavatelství ČVUT, 2000. ISBN 80-01-01742-7.

2.4 Povolování staveb od r. 2007 do konce r. 2012

Nový stavební zákon č. 183/2006 Sb. (dále jen SZ), zcela nahrazuje zákon původní. Nikoliv proto, že by byl špatný. Naopak. Bylo potřeba reagovat na politicko-hospodářský vývoj nejen České republiky, ale celého evropského kontinentu, výrazně ovlivňující legislativu Evropských států i mimo unii. (Storoženko, 2013)

Zůstává zachován princip dvoustupňového řízení. Co se týče umístování staveb v území, nyní lze, na rozdíl od zákona č. 50/1976 Sb., postupovat více způsoby. Kromě klasického územního řízení lze použít zjednodušeného postupu, nebo se nabízí možnost územního souhlasu.

V oblasti stavebního řádu je hlavním cílem zjednodušení povolování staveb, lepší kontrola. Hlavními principy je zvětšení okruhu staveb, kde není potřeba stavební povolení ani ohlášení. Stejně tak je rozšířen prostor pro stavby, kde postačí pouze ohlášení. Pro zjednodušení administrativních postupů lze uzavřít veřejnoprávní smlouvu, která však není blíže specifikována. Nově lze využít služeb autorizovaného inspektora, čímž je převedena veřejnoprávní činnost do soukromého sektoru.

První změny si lze všimnout hned v samotném členění zákona, které je uvedeno níže.

2.4.1 Členění zákona

Část I. – Úvodní ustanovení

§ 1-3

Část II. – Výkon veřejné správy

§4 Úvodní ustanovení

§5-17 Působnost ve věcech územního plánování a stavebního řádu

Část III. – Územní plánování

§ 18-19 Cíle a úkoly územního plánování

§ 20-24 Obecná ustanovení a společné postupy v územním plánování

§ 25-102 Nástroje územního plánování

Díl 4- §76-83 Územní rozhodnutí

Díl 5- §84-96 Územní řízení

Část IV. – Stavební řád

§ 103-131a Stavby, terénní úpravy, zařízení a udržovací práce

Díl 1- §103-118 Povolení a ohlášení

Díl 2- §119-127 Užívání staveb

Díl 3- §128-131 Odstraňování staveb, terénních úprav a zařízení

§ 132-142 Stavební dozor a zvláštní pravomoci stavebního úřadu

§ 143-151 Autorizovaný inspektor

§ 152-157 Povinnosti a odpovědnost osob při přípravě a provádění staveb

Část V. - Společná ustanovení

§ 158-161 Vybrané činnosti ve výstavbě a součinnost vlastníků technické infrastruktury

§ 162-168 Evidence územně plánovací činnosti, ukládání písemností a nahlížení do nich

§ 169-174 Obecné požadavky na výstavbu, účely vyvlastnění a úprava některých dalších práv a povinností

§175-177 Ochrana veřejných zájmů a součinnost správních orgánů

§178-183 Správní delikty

§184 Společné ustanovení k soudnímu přezkumu

Část VI. – Přejídná a závěrečná ustanovení

§ 185-197

Část VII. – Účinnost

§ 198

2.4.2 Stavby nevyžadující územní ani stavební řízení

Pro specifikované stavby není potřeba ani územní rozhodnutí ani územní souhlas (§76 SZ, odst. 3) a zároveň jsou uvedeny i v § 103, jako stavby, které nevyžadují ani stavební povolení či ohlášení. Těmito stavbami jsou:

- informační a reklamní zařízení o celkové ploše menší než 0,6 m², umístěvaná mimo ochranná pásma pozemních komunikací;
- stožáry pro vlajky do výšky 8 m;
- povrchová zařízení pro rozvod nebo odvod vody na zemědělské půdě nebo na pozemcích k plnění funkcí lesa, nejde-li o vodní díla;
- sirény do celkové výšky 1,5 m
- signální věže, signály a pyramidy pro zeměměřičské účely;
- bleskosvody;
- informativní značky a oznámení na pozemních komunikacích;
- opěrní zdi do 1 m výšky, které nehraničí s veřejně přístupnými pozemními komunikacemi a s veřejným prostranstvím;
- propustky na účelových komunikacích;
- důlní díla, důlní stavby pod povrchem a stavby v povrchových lomech a skrývkách, pokud podléhají schvalování a dozoru státní báňské správy podle horních předpisů;
- cirkusové stany pro nejvýše 200 osob a scénické stavby pro film, televizi či divadlo;
- označení budov státních orgánů a orgánů veřejné správy.

2.4.3 Rozhodování v území - první stupeň povolovacího řízení

Pouze na základě územního rozhodnutí nebo souhlasu lze umístit stavbu či zařízení, provádět jejich změny, měnit vliv na využití území a měnit využití území. Každý, kdo žádá o vydání územního rozhodnutí či souhlasu, by měl postupovat tak, aby byl v souladu s vydanou ÚPD, s cíly územního plánování, s obecnými požadavky na využívání území, s veřejnou dopravní a technickou infrastrukturou a dalšími požadavky dle zvláštních právních předpisů. V neposlední řadě by měly být respektovány zájmy sousedních pozemků a staveb na nich. Nejsou-li žadateli o vydání územního rozhodnutí či souhlasu tato fakta známa, lze podat žádost o územně plánovací informaci, na jejímž základě bude se všemi podmínkami seznámen příslušným stavebním úřadem. (§76 SZ)

V případě, že pro dané území je zpracován dle potřebného rozsahu regulační plán, není územní rozhodnutí vyžadováno. V ostatních případech zákon č. 183/2006 Sb., rozlišuje rozhodnutí:

- o umístění stavby nebo zařízení,
- o změně využití území,
- o změně stavby a o změně vlivu stavby na využití území,
- o dělení nebo scelování pozemků,
- o ochranném pásmu. (§77 SZ)

Územní rozhodnutí

„Rozhodnutí o umístění stavby vymezuje stavební pozemek, umísťuje navrhovanou stavbu, stanoví její druh a účel, podmínky pro její umístění, pro zpracování projektové dokumentace pro vydání stavebního povolení, pro ohlášení stavby a pro napojení na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu.“ (§79 SZ, odstavec 1)

V územním rozhodnutí může být rozhodnuto o tom, že pro stavby jednoduché a terénní úpravy dále nebude vyžadováno ohlášení ani stavební povolení.(§78 SZ, odst. 2)

Jedná se o:

- stavby do 25 m² zastavěné plochy, do 5 m výšky s jedním nadzemním podlažím, podsklepené max. do hloubky 3 m,
- větrné elektrárny do výšky 10 m,
- terénní úpravy,
- stavby zařízení stavenišť,
- přípojky,
- stavby opěrných zdí do výšky 1 m,
- informační a reklamní zařízení na stavbě nebo na pozemku,
- výrobky, které plní funkci stavby,
- cirkusové stany,
- antény včetně jejich nosných konstrukcí a souvisejících elektronických komunikačních zařízení.(§104 SZ, odstavec 2, písmena d) až m))

V případě, že je stavba kulturní památkou, nebo se nachází v památkové zóně nebo rezervaci či v ochranném pásmu nemovité kulturní památky, nemovité národní kulturní

památky, pak tyto stavby nespádají do staveb nevyžadujících územní rozhodnutí či územní souhlas.

Územní řízení je zahájeno na základě písemné žádosti, obsahující identifikační údaje o stavbě a s příloženými dalšími doklady. Účastníkem řízení je žadatel, obec, na jejímž území má být požadovaný záměr uskutečněn, osoby mající vlastnická či jiná práva k pozemkům nebo stavbám na nich, majitelé staveb a pozemků sousedících s řešeným územím a osoby další, jež stanoví zvláštní právní předpis. (§85 SZ)

Průběh územního řízení:

- Oznámení o zahájení a nařízení veřejného ústního jednání, případně i místního šetření - 15 dní předem.
 - V případě, že je pro oblast vydán územní nebo regulační plán, oznamuje se zahájení žadateli a obci jednotlivě, ostatním účastníkům pak veřejnou vyhláškou.
 - Žadatel musí zajistit, aby po oznámení veřejného ústního jednání, byly na místě stavby vyvěšeny informace o zamýšleném záměru, včetně grafického vyjádření.
 - Při ústním jednání spojeném s místním šetřením mohou účastníci řízení nejpozději vznést svá stanoviska (DOSS), námitky (účastníci řízení) a připomínky (veřejnost), později k nim již nebude přihlíženo. (§89 SZ)
- Posouzení záměru - soulad s územně plánovací dokumentací (dále ÚPD), s cíli a úkoly územního plánování, s požadavky na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu či s dalšími požadavky dle zvláštních právních předpisů. (§90 SZ)
 - Posouzení vlivů na životní prostředí - řídí se zvláštním právním předpisem. Žadatel přikládá posudek a dokumentaci vlivu, který musí být během územního řízení projednán na veřejném jednání za účasti příslušného úřadu. Ten následně do 30 dnů od jednání zašle svá stanoviska. (§91 SZ)
- Územního rozhodnutí a schválení navrženého záměru - stanovení podmínek pro ochranu území a pro další přípravu a realizaci záměru.
 - Rozhodnutí musí obsahovat verdikt o námitkách účastníků řízení a v odůvodnění vyhodnotí stavební úřad připomínky veřejnosti.
 - V případě, že záměr žadatele nespĺňuje požadavky k posouzení, žádost o vydání územního rozhodnutí může být zamítnuta. (§92 SZ)

- Oznámení územního rozhodnutí.
 - Oznámení pro oblast, kde je vydán územní nebo regulační plán, je žadateli a obci doručeno jednotlivě, ostatním účastníkům řízení pak veřejnou vyhláškou.
 - Žadateli a obci je po nabytí právní moci doručeno jedno vyhotovení územního rozhodnutí opatřené záznamem o účinnosti spolu s grafickou přílohou v měřítku katastrální mapy. (§92 SZ)
 - Platnost územního rozhodnutí o umístění stavby je 2 roky a na odůvodněnou žádost ji lze prodloužit.
 - Z podnětu navrhovatele lze provést změnu územního rozhodnutí, a to v případě změny ÚPD apod. (§93 SZ)

Zjednodušené územní řízení

Je-li zamýšlený záměr v zastavitelné ploše nebo v zastavěném území, nevyžaduje-li posouzení vlivů na životní prostředí, žádost obsahuje všechny stanovené náležitosti a je doložena stanoviskem DOSS a souhlasem účastníků řízení, lze provést zjednodušené územní řízení. V tomto případě je žadateli a obci doručen návrh výroku rozhodnutí. Tento návrh žadatel vyvěsí na vhodném, veřejně přístupném místě stavby, po dobu minimálně 15 dní. V této lhůtě mohou účastníci podat písemně své námítky, výhrady a připomínky. Jsou-li vneseny jakékoliv námítky, výhrady a připomínky, postupuje se dále jako u „běžného“ územního řízení. Nejsou-li vneseny námítky, výhrady a připomínky, rozhodnutí se pokládá za vydané a nabývá právní moci. (§95 SZ)

Územní řízení může být sloučeno se stavebním řízením, nebo může být nahrazeno uzavřením Veřejnoprávní smlouvy o umístění stavby, o změně využití území a o změně vlivu stavby na využití území. (§95 SZ)

Územní souhlas

„Místo územního rozhodnutí může stavební úřad vydat územní souhlas, a to na základě oznámení o záměru, pokud je záměr v zastavěném území nebo v zastavitelné ploše, poměry v území se podstatně nemění a záměr nevyžaduje nové nároky na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu.“ (§ 96 SZ, odstavec 1)

Je-li v žádosti obsaženo závazné stanovisko DOSS s podmínkami nebo je v něm vyjádřen nesouhlas, pak územní souhlas nelze vydat. Stejně tak, je-li vyžadováno posouzení vlivů na životní prostředí.

Územní souhlas lze využít u:

- staveb, jejich změn a zařízení, která nevyžadují stavební povolení ani ohlášení podle §103 SZ odst. 1 a 2, tedy u:
 - a) Budov, a to:
 1. staveb o jednom nadzemním podlaží do 25 m² zastavěné plochy a do 5 m výšky, nepodsklepené, jestliže neobsahují pobytové místnosti, hygienická zařízení ani vytápění, neslouží k ustájení zvířat, neslouží k výrobě nebo skladování zvířat a nejde o sklady hořlavých kapalin hořlavých plynů;
 2. staveb pro zemědělství o jednom nadzemním podlaží do 70 m² zastavěné plochy a do 5 m výšky, nepodsklepené, s výjimkou staveb pro ustájení zvířat, pro chovatelství a zemědělských staveb, které mají sloužit pro skladování a zpracování hořlavých látek (např. seníky, sušičky, sklady hořlavých kapalin, sklady chemických hnojiv);
 3. staveb pro plnění funkcí lesa do 70 m² zastavěné plochy a do 5 m výšky, bez podsklepení;
 4. staveb pro chovatelství o jednom nadzemním podlaží o zastavěné ploše do 16m² a do 5m výšky;
 5. zimních zahrad o jednom nadzemním podlaží a skleníků do 40 m² zastavěné plochy a do 5m výšky;
 6. přístřešků o jednom nadzemním podlaží, které slouží veřejné dopravě, a jiné veřejně přístupné přístřešky do 40 m² zastavěné plochy a do 4 m výšky;
 - b) Technické infrastruktury a doprovodných technických zařízení pro rozvod vody, energií, tepla, pro zajištění služeb elektronických komunikací, pro odvádění odpadních a dešťových vod a větrání.
 - c) Stožárů, antén a jiných zařízení.
 - d) Zásobníků, nádrží na vodu a bazénů, nejde-li o vodní díla, opěrné zdi, oplocení.
 - e) Udržovacích prací, jejichž provedení nemůže negativně ovlivnit zdraví osob, požární bezpečnost, stabilitu a vzhled stavby, životní prostředí a bezpečnost při užívání a nejde o udržovací práce na stavbě, která je kulturní památkou.
 - f) Terénních úprav a zařízení malého rozsahu.

g) Ostatních staveb a zařízení, a to:

1. důlních děl, důlních staveb pod povrchem a staveb v povrchových lomech a skrývkách, pokud podléhají schvalování a dozoru orgánů státní báňské správy podle horních předpisů;
2. cirkusových stanů pro nejvýše 200 osob a scénických staveb pro film, televizi a divadlo;
3. přenosných zařízení, konstrukcí, lešení atd.

h) Stavební úpravy, pokud se jimi nezasahuje do nosných konstrukcí, nemění se vzhled ani způsob využívání stavby

- ohlašovaných staveb, jejich změn a zařízení,
- staveb pro reklamu,
- staveb umístěvaných v uzavřených prostorech existujících staveb, nemění-li se vliv stavby na okolí,
- úprav terénu, násypů a výkopů do 1,5 m výšky nebo hloubky, pokud nejsou větší než 300 m² a nehraničí s veřejnými komunikacemi,
- skladových, výstavních a manipulačních ploch do 200 m² mimo vrakovišť a skládek odpadu,
- změn druhu pozemku o výměře do 300 m²,
- změn staveb.

Územní souhlas je vydán do 30 dnů, pokud je záměr v souladu s územně plánovací dokumentací, s cíli a úkoly územního plánování, s požadavky na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu či s dalšími požadavky dle zvláštních právních předpisů. Nesplňuje-li záměr dané požadavky, je do 30 dnů od oznámení záměru vydáno usnesení o projednání v územním řízení.

Územní souhlas je platný 12 měsíců a v případě, že do konce této lhůty nebude podána žádost o stavební povolení či ohlášení stavby, pozbývá platnosti.

2.4.4 Stavební řád - druhý stupeň povolovacího řízení

Stejně jako v části územního řízení i stavební řád umožňuje větší variabilitu a případně i upuštění od některých administrativních aktů. Zákon č. 183/2006 Sb., platný do konce roku 2012, hned v paragrafu 103 specifikuje stavby, které nevyžadují stavební povolení ani ohlášení. Jedná se o stavby již zmíněné v kapitole územního souhlasu, pod písmeny a) až g).

Stavby se povolují na ohlášení (§ 103 až § 107 SZ), certifikátem autorizovaného inspektora ve zkráceném stavebním řízení (§ 117 SZ), stavebním povolením (§ 109 až § 115 SZ) nebo veřejnoprávní smlouvou (§116 SZ). V průběhu stavby lze povolit změnu stavby před dokončením (§118 SZ).

Stavební povolení

Zákon č. 183/2006 Sb., platný do konce roku 2012, uvádí několik možných způsobů stavebního řízení. Jedná se o Stavební povolení (§115 SZ), Veřejnoprávní smlouvu o provedení stavby nebo terénních úprav (§116 SZ) a Zkrácené stavební řízení (§117 SZ) za účasti autorizovaného inspektora.

Při **klasickém stavebním řízení**, jehož výsledkem je stavební povolení, stavební úřad na základě úplné žádosti, doložené potřebnými doklady, oznámí zahájení stavebního řízení účastníkům řízení.

Účastníkem stavebního řízení je:

- stavebník;
- vlastník stavby či vlastník pozemku, na kterém má být provedena změna či stavba nová, není-li stavebníkem;
- ten, kdo má k dotčenému pozemku nebo stavbě právo odpovídající věcnému břemenu;
- vlastník sousedního pozemku nebo stavby na něm, může-li být jeho vlastnické právo navrhovanou stavbou přímo dotčeno;
- ten, kdo má k sousednímu pozemku právo odpovídající věcnému břemenu;
- společenství vlastníků jednotek podle zvláštního právního předpisu ve stavebním řízení, které se týká domu nebo společných částí domu anebo pozemku.

Před samotným zahájením stavebního řízení je proveden přezkum žádosti. Zjišťuje se, zda dle přiložených dokladů lze stavbu provést tak, aby byla v souladu s ÚPD, zda projektová dokumentace řeší obecné požadavky na výstavbu atd. Nesplňuje-li projektová dokumentace některé požadavky, je stavebník vyzván k odstranění nedostatků a to v přiměřené lhůtě. (§111 SZ)

Průběh řízení:

- Oznámení o zahájení stavebního řízení DOSS a všem známým účastníkům.
- Nařízení ústního jednání, případně i místního šetření - 10 dní předem.
 - Při ústním jednání spojeném s místním šetřením mohou účastníci řízení nejpozději vznést svá závazná stanoviska a námitky, později k nim již nebude přihlíženo.
 - Od místního i ústního jednání může být upuštěno. V tomto případě stavební úřad určí termín, do kterého mohou účastníci uplatnit svá závazná stanoviska a námitky, nesmí však být kratší než 10 dnů.
- Stavební povolení a jeho vydání.
 - Stanovení závazných podmínek pro provedení a užívání stavby.
 - Rozhodnutí o námitkách účastníků.
- Podmínkami je zabezpečena ochrana veřejných zájmů, návaznost na jiné podmiňující stavby, určení fází výstavby pro provedení kontrolních prohlídek stavby.
- Oznámení stavebního povolení
 - Oznámení se provádí doručením písemného vyhotovení do vlastních rukou stavebníkovi a vlastníkovi stavby. Účastníkům řízení, kteří byli o zahájení řízení informováni veřejnou vyhláškou, se stavební povolení také oznamuje veřejnou vyhláškou.
 - Platnost stavebního povolení je 2 roky a na žádost ji lze prodloužit. (§115 SZ)

Veřejnoprávní smlouva

Veřejnoprávní smlouva, která nahrazuje stavební povolení dle §161 až 168 správního řádu, může být uzavřena mezi stavebním úřadem a stavebníkem za předpokladu, že s tím souhlasí dotčené orgány. Náležitosti jsou stanoveny prováděcím právním předpisem. Do 7

dnů od předložení návrhu veřejnoprávní smlouvy, stavební úřad oznámí postup osobám, které by dle zvláštního zákona byly účastníky řízení.

V průběhu stavby může dojít ke změnám oproti schválené projektové dokumentaci. Takovou změnu může stavební úřad povolit jako změnu stavby před dokončením. Jakým způsobem a za jakých podmínek se tato změna projednává je uvedeno v § 118 SZ.

Zkrácené stavební řízení - autorizovaný inspektor

Principem zkráceného stavebního řízení je uzavření smlouvy mezi stavebníkem a autorizovaným inspektorem. Tento postup nelze využít u staveb, které jsou zvláštním právním předpisem, ÚPD nebo rozhodnutím orgánu územního plánování přímo označeny jako nezpůsobilé pro zkrácené stavební řízení. (§117 SZ, odstavec 1)

Autorizovaný inspektor provádí kontrolu projektové dokumentace a certifikátem stvrzuje, že navrhovaná stavba může být provedena. Podmínkou pro zkrácené stavební řízení je souhlas a splnění požadavků dotčených orgánů a vyřešení námitek osob, které by byly účastníky stavebního řízení, pokud by bylo vedeno. Pokud se námitky nepodaří vyřešit, autorizovaný inspektor předloží stavebnímu úřadu námitky, aby zajistil jejich vypořádání podle § 114 SZ a vydal usnesení. V tomto usnesení, ve výroku námítka buď zamítne, nebo pokud uzná, že jsou oprávněné, rozhodne o nezpůsobilosti stavby pro zkrácené stavební řízení. „*Certifikát, ověřenou dokumentaci s vyznačenými údaji a přílohy podle odstavce 3 příslušný stavební úřad eviduje a využívá pro kontrolní prohlídky stavby.*“ (§117 SZ, odstavec 5)

Ohlášení jednoduchých staveb

Stavby na ohlášení, jsou uvedeny v SZ jako stavby jednoduché, a jsou uvedeny v § 104 SZ. Jedná se o:

- a) stavby pro bydlení a pro rekreaci do 150 m² zastavěné plochy, s jedním podzemním podlažím do hloubky 3 m a nejvýše dvěma nadzemními podlažními a podkrovím,
- b) podzemní stavby do 300 m² zastavěné plochy a hloubky do 3 m, pokud nejsou vodním dílem,

- c) stavby do 300 m² zastavěné plochy a výšky do 10 m, s výjimkou staveb pro bydlení, a haly do 1000 m² zastavěné plochy a výšky do 15 m, pokud tyto stavby a haly budou nejvýše s jedním nadzemním podlažím, nepodsklepené a dočasné na dobu nejdéle 3 let,
- d) stavby do 25 m² zastavěné plochy a do 5 m výšky s jedním nadzemním podlažím, podsklepené nejvýše do hloubky 3 m,
- e) větrné elektrárny do výšky 10 m,
- f) terénní úpravy neuvedené v § 103 odst. 1 písm. f) bodě 1,
- g) stavby zařízení staveniště, neuvedené v § 103 odst. 1 písm. e) bodě 1,
- h) přípojky neuvedené v § 103 odst. 1 písm. b) bodě 8,
- i) stavby opěrných zdí do výšky 1 m neuvedené v § 103 odst. 1 písm. d) bodě 8
- j) informační a reklamní zařízení na stavbě nebo na pozemku neuvedená v § 103 odst. 1 písm. c) bodech 8 a 9 a stavby pro reklamu podle § 3 odst. 2,
- k) výrobky, které plní funkci stavby a které nejsou uvedeny v § 103 odst. 1 písm. g) bodě 5,
- l) cirkusové stany neuvedené v § 103 odst. 1 písm. g) bodě 2,
- m) antény, včetně jejich nosných konstrukcí a souvisejících elektronických komunikačních zařízení, neuvedené v § 103 odst. 1 písm. c) bodě 2,
- n) stavební úpravy pro změny v užívání části stavby, kterými se nezasahuje do nosných konstrukcí stavby, nemění se její vzhled a nevyžadují posouzení vlivů na životní prostředí
- o) sjezdy z pozemních komunikací na sousední nemovitosti,
- p) udržovací práce na stavbě neuvedené v § 103 odst. 1 písm. e).

Pro ohlašované stavby postačí územní souhlas. Aby byla zajištěna ochrana veřejných zájmů, projektanti i stavebníci jsou povinni dodržet obecné požadavky na výstavbu. Stavby na ohlášení smí být provedeny, když jsou umístěny v zastavěném a zastavitelném území a nejsou vyžadovány nové nároky na technickou a dopravní infrastrukturu. Stavebník musí doložit při ohlášení, že prokazatelně informoval vlastníky sousedních pozemků a staveb na nich. Ti mohou do 15 dnů oznámit stavebnímu úřadu své námitky. Ohlašované stavby lze provádět svépomocí, podmínkou je zajištění fyzické osoby, která bude vykonávat stavební dozor.

Ohlášení musí obsahovat příslušné náležitosti, jako údaje o stavebníkovi, pozemku, ohlášené stavbě. Dále způsob provádění, doklad prokazující vlastnické právo k pozemku, projektovou dokumentaci, minimálně ve dvojnásobném vyhotovení, dle typu ohlašované stavby atd. V případě, že potřebné náležitosti nejsou splněny, do 15 dnů od podání ohlášení stavební úřad zašle stavebníkovi usnesení o odložení.

Souhlas s provedením ohlášené stavby je stavebníkovi doručen písemně. Pakliže tak není učiněno do 40 dnů od podání ohlášení a stavebník do této doby neobdržel ani zákaz stavbu provést, platí, že stavební úřad souhlas udělil. Platnost souhlasu je 12 měsíců. Je-li v této lhůtě započato se stavbou, platí souhlas i nadále.

2.4.5 Užívání staveb

Opět platí, že stavba, která byla povolena na základě stavebního povolení, ohlášení, veřejnoprávní smlouvy či autorizovaným inspektorem, může být užívána na podkladě oznámení stavebnímu úřadu nebo kolaudačního souhlasu. V případě oznámení užívání stavby, tak musí být učiněno 30 dní předem. Nevyjádří-li se úřad do 30 dnů, platí souhlas mlčky a stavba může být použita k účelu, ke kterému byla schválena. (§120 SZ) Oznámení užívání stavby je potřebné u všech typů staveb, kromě staveb, kde budoucí uživatelé nejsou schopni ovlivnit vlastnosti. Jedná se například o školy, nemocnice, nájemní bytový dům atd. V tomto případě lze stavbu užívat pouze na základě Kolaudačního souhlasu. Kolaudační řízení je zahájeno a vedeno na základě písemné žádosti stavebníka. Stavební úřad do 15 dnů od obdržení žádosti, stanoví termín konání závěrečné kontrolní prohlídky stavby. Při prohlídce je přezkoumáno, zda byla stavba provedena dle podmínek určených ve stavebním povolení. Následně běží 15 denní lhůta pro vydání kolaudačního souhlasu.(§122 SZ) Na žádost lze povolit předčasné užívání stavby. To však je časově omezené a následně je vyžadováno buď Oznámení užívání, nebo Kolaudační souhlas, dle nastalých okolností. (§123 SZ) V některých případech může být kolaudační souhlas vydán až po proběhnutí zkušebního provozu, jímž se testuje funkčnost a vlastnosti stavby. (§124 SZ)

Tabulka 2: Volba řízení pro stavby dle zákona 183/2006 Sb.

Charakteristika umístění stavby	SKUPINY STAVEB										
	dle § 79/3		dle § 96, odst.-		dle §§	dle §§ 96/2 a 104/2 písm.-			ostatní stavby		
	a, b, h, l	c- q, j- o	1	2- c, d, h	96/2, 103	a- d	d- m	n- p	obecně	s EIA	
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
A zastav. území, bez podm. DOSS- §96/1	x	x	ÚS			OHL + inf	ZÚŘ		ZÚŘ	SŘ	ÚŘ SŘ/ZSŘ
B zastav. území, souhlas ZÚŘ- §95/1	x	x	ZÚŘ	SŘ			ZÚŘ		ZÚŘ	SŘ	ÚŘ SŘ/ZSŘ
C jednozn. podmínky (ÚPn, RPn)- §78/1	x	x	ÚŘ + SŘ				ÚS + OHL		ÚŘ + SŘ		ÚŘ + SŘ
D ochráněna práva a zájmy okolí- §78/2	x	x	ÚŘ SŘ/ZSŘ				ÚŘ		ÚŘ		ÚŘ SŘ/ZSŘ
E nespecifikované	x	x	ÚŘ SŘ/ZSŘ	ÚS	ÚS	ÚS + OHL		ÚS + OHL	ÚŘ		ÚŘ SŘ/ZSŘ
F památková zóna či rezervace- §79/4	ÚŘ	x	ÚŘ SŘ/ZSŘ						ÚŘ		ÚŘ SŘ/ZSŘ
G kulturní památky- §79/4	ÚŘ	ÚŘ	ÚŘ SŘ/ZSŘ						ÚŘ		ÚŘ SŘ/ZSŘ
H nezpůsobilé pro ZSŘ- §117	x	x	ÚŘ	SŘ					ÚŘ		ÚŘ SŘ

Použité zkratky

AI	autorizovaný inspektor (§117)	ÚPn	územní plán (§43)
DOSS	dotčené orgány státní správy (§4)	RPn	regulační plán (§61)
ÚŘ	územní řízení (§95)	n + n	probíhá současně
ZÚŘ	zjednodušené ÚŘ (§95)	inf	informace účastníkům
SŘ	stavební řízení	/	volba investora
ZSŘ	zkrácené SŘ- smlouva s AI	x	nepodléhá jednání stav. úřadu
ÚS	územní souhlas (§96)		kromě: §79/3k (SŘ)
OHL	ohlášení (§105)		§79/3n (OHL)

Zdroj: VERLAG DASHÖFER, Stavba od projektu k realizaci Lekce 7- legislativa Praha: Nakladatelství Dashöfer, Copyright © 1997 – 2014

2.5 Povolování staveb od r. 2013

V roce 2012 byla schválena dlouho očekávaná novela stavebního zákona (zákon č. 183/2006 Sb.), která je účinná od 1. 1. 2013 a můžeme ji nalézt pod č. 350/2012 Sb. (dále jen NSZ).

„Novela stavebního zákona nemění koncepci platného zákona. Jejím účelem je zpřesnit znění jednotlivých ustanovení tak, aby v praxi nevyvolávaly interpretační a aplikační problémy.“ (MMR Novela stavebního zákona, 2013)

Obsahová struktura se po novelizaci téměř nemění. Hlavním cílem novely je zrychlení, zjednodušení a zlevnění příprav a povolování jednotlivých staveb.

Rozšiřuje se okruh staveb, které nevyžadují územní rozhodnutí ani územní řízení. Stavby tak mohou být provedeny, aniž by došlo k jednání se stavebním úřadem. Také je rozšířen okruh staveb, které mohou být realizovány na základě územního rozhodnutí nebo územního souhlasu a dále k nim není vyžadováno stavební povolení či souhlas.

Dochází ke zjednodušení a zkrácení územního řízení u záměrů posuzovaných ve zjišťovacím řízení. V případě, že je záměr posuzovaný z hlediska vlivů na životní prostředí, je sloučen postup EIA s územním řízením, tím se zkracuje příprava realizace staveb a vydání územního rozhodnutí včetně stanoviska EIA max. na 3 měsíce.

Zásadní změnou prošlo vydání certifikátu autorizovaného inspektora (v konkrétních případech může nahradit rozhodnutí nebo souhlas stavebního úřadu). Důvodem je omezení možnosti zneužití. Novela rozvádí původní text paragrafu 116 a podrobněji definuje náležitosti pro uzavření veřejnoprávní smlouvy.

„Nově jsou ve stavebním zákoně uvedeny lhůty pro rozhodnutí stavebního úřadu. V jednoduchých věcech má stavební úřad rozhodnout bez zbytečného odkladu, nejdéle však do 60 dnů ode dne zahájení řízení. Ve zvláště složitých případech má stavební úřad rozhodnout nejdéle do 90 dnů.“ (Konečný, 2013)

2.5.1 Stavby nevyžadující územní ani stavební řízení

Územní ani stavební řízení nově v tomto znění zákona nevyžadují, kromě již zmíněných staveb typu informační cedule, stožáry pro vlajky do výšky 8m, bleskosvody atd., také stavby většího a pro běžné občanské užití praktičtějšího charakteru, které dříve podléhaly územnímu souhlasu. Jedná se především o:

- skleník do 40 m² zastavěné plochy a do 5 m výšky umístěný v odstupové vzdálenosti nejméně 2 m od hranice pozemku, bez podsklepení;
- stavba do 25 m² zastavěné plochy a do 5 m výšky s jedním nadzemním podlažím, podsklepená nejvýše do hloubky 3 m na pozemku rodinného domu nebo stavby pro rodinnou rekreaci, která souvisí nebo podmiňuje bydlení nebo rodinnou rekreaci, neslouží k výrobě nebo skladování hořlavých látek nebo výbušnin, nejedná se o jaderné zařízení nebo stavbu pro podnikatelskou činnost, je v souladu s územně plánovací dokumentací, je umístěována v odstupové vzdálenosti od společných hranic pozemků nejméně 2 m, plocha části pozemku schopného vsakovat dešťové vody po jejím umístění bude nejméně 50 % z celkové plochy pozemku rodinného domu nebo stavby pro rodinnou rekreaci;
- bazén do 40 m² zastavěné plochy na pozemku rodinného domu nebo stavby pro rodinnou rekreaci v zastavěném území umístěný v odstupové vzdálenosti nejméně 2 m od hranice pozemku;
- přístřešky o jednom nadzemním podlaží, které slouží veřejné dopravě, a jiné veřejně přístupné přístřešky do 40 m² zastavěné plochy a do 4 m výšky.

2.5.2 Rozhodování v území - první stupeň povolovacího řízení

Nestanoví-li zvláštní právní předpis jinak, lze pouze na základě územního rozhodnutí nebo územního souhlasu umisťovat stavby nebo zařízení a měnit vliv jejich užívání na území. Pouze v případě, že je pro dané území vydán platný regulační plán, lze od územního řízení upustit.

Územním rozhodnutím je rozhodnutí:

- o umístění stavby nebo zařízení,
- o změně využití území,

- o změně vlivu užívání stavby na území,
- o dělení nebo scelování pozemků,
- o ochranném pásmu. (§77 NSZ)

I v tomto znění zákona lze územní řízení sloučit se stavebním řízením, jsou-li podmínky v území jednoznačné, nebo lze územní řízení nahradit uzavřením Veřejnoprávní smlouvy. V případech, kdy je možné nahradit i stavební povolení Veřejnoprávní smlouvou, je vhodné uzavřít jednu smlouvu pro oba úkony, tedy pro územní rozhodnutí i stavební povolení, zároveň. (§78 NSZ)

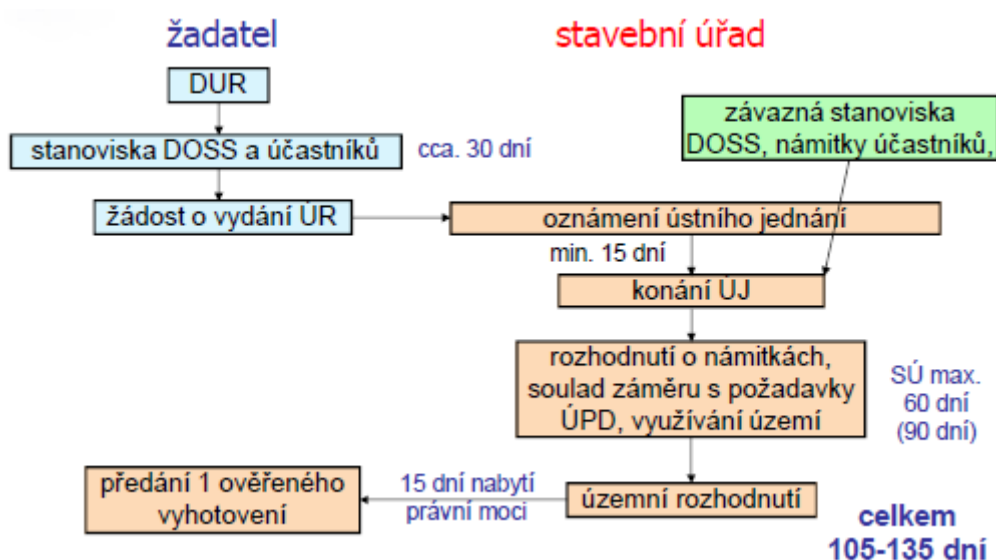
Územní rozhodnutí

Územní rozhodnutí je vydáno na základě písemné žádosti, jejíž náležitosti jsou uvedeny v §86 SZ. Účastníkem řízení je žadatel, obec, na jejímž území má být požadovaný záměr uskutečněn, vlastník stavby nebo pozemku a osoby podle zvláštního právního předpisu.

- Oznámení o zahájení a nařízení veřejného ústního jednání, případně i místního šetření - 15 dní předem.
 - Oznámení o zahájení a další akty řízení se oznamují účastníkům a DOSS jednotlivě. K oznámení veřejnou vyhláškou se přistupuje v případě, že řízení se účastní velký počet (více jak 30) účastníků.
 - Je-li záměr posuzován ve zjišťovacím řízení např. pro území, kde nebyl vydán územní plán, nařizuje se veřejné ústní jednání, konání veřejného ústního jednání se oznamuje veřejnosti veřejnou vyhláškou, která musí být vyvěšena nejméně 30 dnů předem.
 - Žadatel musí zajistit, aby po oznámení veřejného ústního jednání, byly na místě stavby vyvěšeny informace o zamýšleném záměru, včetně grafického zpracování, a to až do doby konání ústního jednání.
 - V případě, že lze rozhodnout na základě přiložených dokladů, jedná-li se o stavbu jednoduchou, pak úřad rozhodne o záměru bez zbytečných odkladů. Nejdéle do 60 dnů od zahájení řízení.

- Při ústním jednání spojeném s místním šetřením mohou účastníci řízení nejpozději vznést svá stanoviska (DOSS), námitky (účastníci řízení) a připomínky (veřejnost), později k nim již nebude přihlíženo. (§89 NSZ)
- Posouzení záměru - soulad s ÚPD, s cíli a úkoly územního plánování, s požadavky na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu či s dalšími požadavky dle zvláštních právních předpisů. (§90 NSZ)
- Územního rozhodnutí a schválení navrženého záměru - stanovení podmínek pro ochranu území a pro další přípravu a realizaci záměru.
 - Rozhodnutí musí obsahovat verdikt o námitkách účastníků řízení a v odůvodnění vyhodnotí stavební úřad připomínky veřejnosti.
 - V případě, že záměr žadatele nespĺňuje požadavky k posouzení, žádost o vydání územního rozhodnutí může být zamítnuta. (§92 NSZ)
- Oznámení územního rozhodnutí.
 - Oznámení o rozhodnutí se řídí stejným postupem jako oznamování zahájení řízení, dle § 87, odstavec 1 až 3 SZ (§92 NSZ)
 - Platnost územního rozhodnutí o umístění stavby je 2 roky a na odůvodněnou žádost ji lze prodloužit.
 - Z podnětu navrhovatele lze provést změnu územního rozhodnutí, a to v případě změny ÚPD apod. (§94 NSZ)

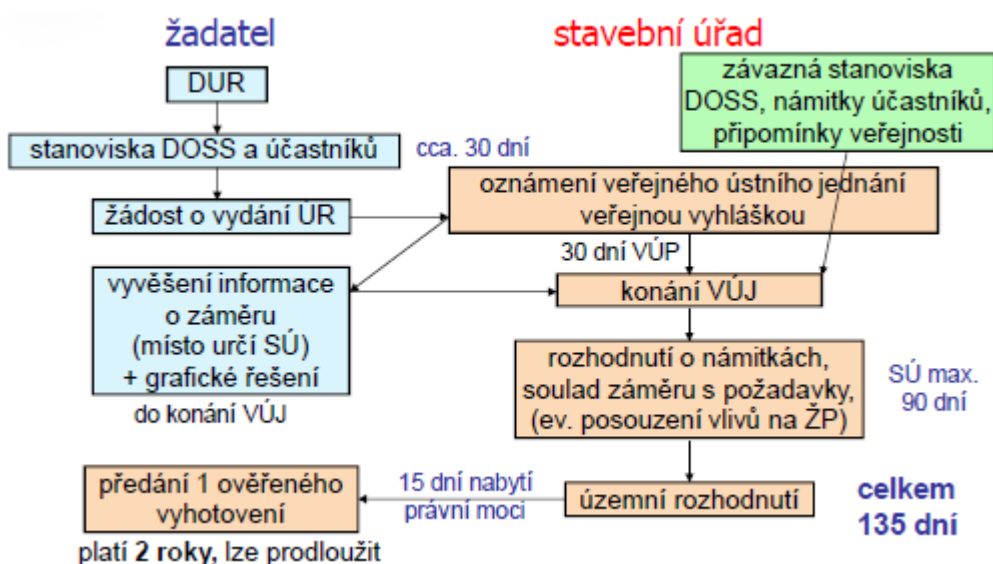
Obrázek 1: Průběh územního řízení, dle §87-92 NSZ



Zdroj:ČVUT K126 Příprava a řízení staveb, přednáška 4- legislativ [online]. 2014, [citováno 2014-10-20].
Dostupné z: http://k126.fsv.cvut.cz/predmety/126prrr/prrr_4-14.pdf

Územní řízení je možné také sloučit s posouzením vlivu na životní prostředí. Takto lze postupovat u záměrů určených v příloze 1, kategorie II zákona č. 100/2001 Sb. o posuzování vlivů na životní prostředí, nebo u kterých proběhlo zjišťovací řízení podle §7. Žadatel navíc přiloží dokumentaci vlivů záměru na životní prostředí, kterou stavební úřad doručí příslušnému úřadu. Posudek v tomto případě není zpracován ani předkládán. Stavebním úřadem je nařízeno veřejné ústní jednání veřejnou vyhláškou, 30 dní předem, a žadatel zajistí vyvěšení informace o záměru v území. Po veřejném jednání příslušný úřad pro posouzení vlivu záměru na životní prostředí vydá do 30 dnů svá stanoviska, která sdělí stavebnímu úřadu. Stavební úřad pak má 90 denní lhůtu na rozhodnutí. (§91 NSZ)

Obrázek 2: Průběh územního řízení včetně posouzení vlivu na ŽP, dle §87-92 NSZ



Zdroj: ČVUT K126 Příprava a řízení staveb, přednáška 4- legislativ [online]. 2014, [citováno 2014-10-20]. Dostupné z: http://k126.fsv.cvut.cz/predmety/126prrs/prrs_4-14.pdf

Zjednodušené územní řízení

Je-li zamýšlený záměr v zastavitelné ploše nebo v zastavěném území, nevyžaduje-li posouzení vlivů na životní prostředí, žádost obsahuje všechny stanovené náležitosti a je doložena stanoviskem DOSS a souhlasy účastníků řízení, lze provést zjednodušené územní řízení. V tomto případě je žadateli a obci doručen návrh výroku rozhodnutí. Tento návrh žadatel vyvěsí na vhodném, veřejně přístupném místě stavby, po dobu minimálně 15 dní. Stavební úřad návrh výroku vyvěsí na úřední desce, také po dobu 15 dnů. V této lhůtě mohou účastníci podat písemně své námitky, výhrady (DOSS) a připomínky. Jsou-li

vzneseny jakékoliv námitky, výhrady a připomínky, postupuje se dále jako u „běžného“ územního řízení. Nejsou-li vzneseny námitky, výhrady a připomínky, rozhodnutí se pokládá za vydané a nabývá právní moci. (§95 NSZ)

Veřejnoprávní smlouva

O umístění stavby může stavební úřad se žadatelem uzavřít veřejnoprávní smlouvu, která nahradí územní rozhodnutí. Smlouvu však nelze uzavřít v případě, že záměr vyžaduje posouzení vlivu na životní prostředí. Postup pro uzavření veřejnoprávní smlouvy je následující:

- žadatel předloží stavebnímu úřadu návrh smlouvy (obsah: právní strany, náležitosti výroku územního rozhodnutí, závazná stanoviska DOSS, souhlasy osob, které by byli účastníky řízení, právo k provádění stavby, projektová dokumentace);
- posouzení návrhu stavebním úřadem do 30 dnů, vyvěšení na úřední desce po dobu 8 dnů;
- uzavření veřejnoprávní smlouvy, vyvěšení na úřední desce po dobu 15 dnů.

Účinnost smlouvy je na dobu 2 let, případně nejdéle až na dobu 5 let, je-li tak dohodnuto ve smlouvě. Tuto dobu lze prodloužit.

Územní souhlas

Územní souhlas nahrazuje územní rozhodnutí a je vydán v případě, že navrhovaný záměr je v zastavěném území nebo zastavitelné ploše, poměry v území se podstatně nemění a záměr nevyžaduje nové nároky na dopravní a technickou infrastrukturu. Postačí tedy především v případech:

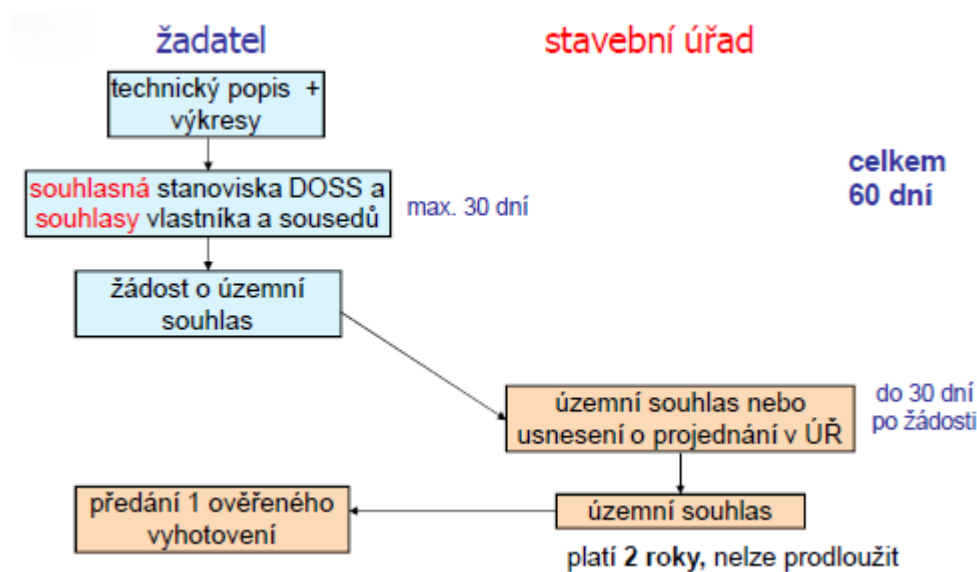
- stavebních záměrů uvedených v § 103 NSZ,
- ohlašovaných staveb, jejich změn a zařízení, dle §104 NSZ
- změn staveb
- změn druhu pozemku o výměře nad 300 m² nejvíce však do 1 000 m²,
- staveb umístovaných v uzavřených prostorech ohraničených existujícími budovami, pokud odpovídají jejich způsobu užívání

- terénních úprav do 1,5 m výšky nebo hloubky o výměře nad 300 m² nejvíce však do 1000 m² na pozemcích, které nehraničí s veřejnými pozemními komunikacemi
- odstavných, manipulačních, prodejních, skladových nebo výstavních ploch.

Územní souhlas je vydán do 30 dnů od podání žádosti, pokud je záměr v souladu s vydanou územně plánovací dokumentací, s cíli a úkoly územního plánování, s požadavky na veřejnou, dopravní a technickou infrastrukturu či s dalšími požadavky dle zvláštních právních předpisů. Nesplňuje-li záměr dané požadavky, je do 30 dnů od oznámení záměru vydáno usnesení o projednání v územním řízení.

Územní souhlas je platný 2 roky a v případě, že do konce této lhůty nebude podána žádost o stavení povolení či ohlášení stavby, pozbývá platnosti a již jej nelze prodloužit.

Obrázek 3: Průběh územního souhlasu, dle §96 NSZ



Zdroj: ČVUT K126 Příprava a řízení staveb, přednáška 4- legislativ [online]. 2014, [citováno 2014-10-20].
Dostupné z: http://k126.fsv.cvut.cz/predmety/126prrs/prrs_4-14.pdf

Stavby, pro které postačí územní souhlas, jsou taxativně vyjmenovány v §96 NSZ, jsou to např.:

- stavební záměry uvedené v §103 SZ:
 - stavby o jednom nadzemním podlaží do 25 m² zastavěné plochy a do 5 m výšky, nepodsklepené, jestliže neobsahují obytné ani pobytové místnosti, hygienická zařízení ani vytápění, neslouží k ustájení nebo chovu zvířat, neslouží k výrobě nebo skladování hořlavých kapalin;
 - stavby pro zemědělství o jednom nadzemním podlaží do 300 m² zastavěné plochy a 7 m výšky, nepodsklepené, s výjimkou staveb pro ustájení zvířat či chovatelství, a zemědělských staveb, které mají sloužit pro skladování a zpracování hořlavých látek (např. sušičky, sklady hořlavých kapalin, sklady chemických hnojiv);
 - stavby pro chovatelství o jednom nadzemním podlaží o zastavěné ploše do 16 m² a do 5 m výšky, podsklepené nejvýše do hloubky 3 m.
- ohlašované stavby, jejich změny a zařízení;
- změny staveb;
- stavby umístěvané v uzavřených prostorech ohraničených existujícími stavbami;
- terénní úpravy do 1,5 m výšky nebo hloubky o výměře nad 300 m², nejvíce však do 1000 m²; atd.

2.5.3 Stavební řád - druhý stupeň povolovacího řízení

Stavby se povolují na ohlášení (§ 104 až § 107 NSZ), certifikátem autorizovaného inspektora (§ 117 NSZ), stavebním povolením (§ 108 až § 115 NSZ) nebo veřejnoprávní smlouvou (§116 NSZ). V tomto případě tedy novelizací nedošlo k žádné změně a variantně jsou k dispozici stejné možnosti.

Stavební povolení

Zákon č. 183/2006 Sb., platný od začátku roku 2013, uvádí několik možných způsobů stavebního řízení. Jedná se o Stavební povolení (§115 NSZ), Veřejnoprávní smlouvu (§116 NSZ) a Oznámení stavebního záměru s certifikátem autorizovaného inspektora (§117 NSZ).

„Stavební povolení se vyžaduje u staveb všeho druhu bez zřetele na jejich stavebně technické provedení, účel a dobu trvání, nestanoví-li tento zákon nebo zvláštní právní předpis jinak.“ (NSZ §108, odst. 1)

Stavební úřad na základě úplné žádosti, doložené potřebnými doklady, dle prováděcího právního předpisu, oznámí zahájení stavebního řízení účastníkům řízení.

Účastníkem stavebního řízení je:

- stavebník;
- vlastník stavby či vlastník pozemku, na němž má být provedena změna či stavba nová, není-li stavebníkem;
- vlastník stavby na pozemku a ten, kdo má k dotčenému pozemku nebo stavbě právo odpovídající věcnému břemenu;
- vlastník sousedního pozemku nebo stavby na něm, může-li být jeho vlastnické právo prováděním stavby přímo dotčeno;
- ten, kdo má k sousednímu pozemku právo odpovídající věcnému břemenu;
- 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.(§109 NSZ)

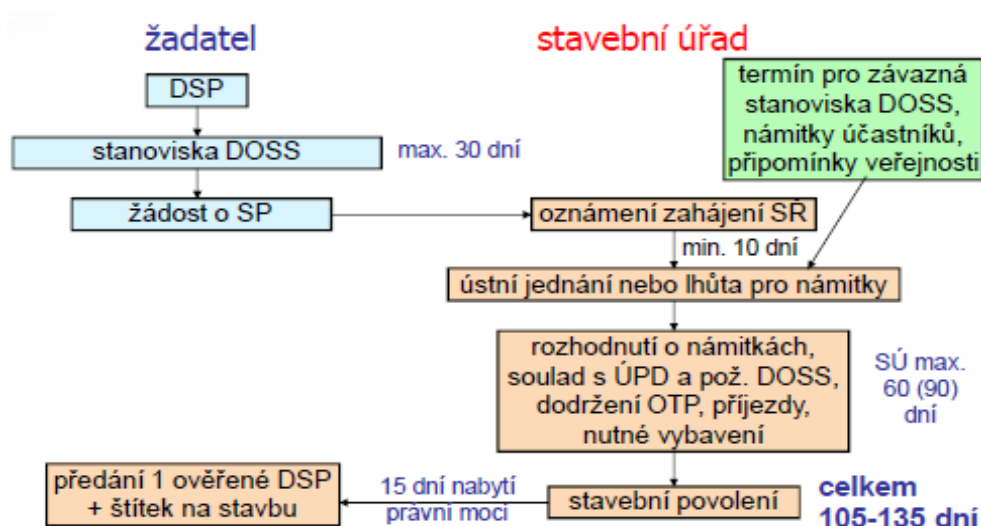
Před samotným zahájením stavebního řízení je proveden přezkum žádosti. Zjišťuje se, zda dle přiložených dokladů lze stavbu provést, zda jsou uplatněny požadavky DOSS atd. Nesplňuje-li projektová dokumentace některé požadavky, je stavebník vyzván k doplnění. Řízení je přerušeno usnesením, které je doručeno pouze stavebníkovi (§111 NSZ)

Průběh řízení:

- Oznámení o zahájení stavebního řízení DOSS a všem známým účastníkům.
- Nařízení ústního jednání, případně i místního šetření - 10 dní předem.
 - Při ústním jednání spojeném s místním šetřením mohou účastníci řízení nejpozději vznést svá závazná stanoviska a námitky, později k nim již nebude přihlíženo.

- Od místního i ústního jednání může být upuštěno. V tomto případě stavební úřad určí termín, do kterého mohou účastníci uplatnit svá závazná stanoviska a námitky, nesmí však být kratší než 10 dnů.
- V jednoduchých věcech, zejména jde-li rozhodnout na základě dokladů, rozhodne stavební úřad bez zbytečných odkladů, nejdéle však do 60 dnů (ve složitých případech do 90 dnů). (§112 NSZ)
- Stavební povolení a jeho vydání.
 - Stanovení závazných podmínek pro provedení a užívání stavby.
 - Rozhodnutí o námitkách účastníků.
 - Podmínkami je zabezpečena ochrana veřejných zájmů, návaznost na jiné podmiňující stavby, určení fází výstavby pro provedení kontrolních prohlídek stavby.
- Oznámení stavebního povolení
 - Oznámení se provádí doručením písemného vyhotovení do vlastních rukou stavebníkovi a vlastníkovi stavby. Účastníkům řízení, kteří byli o zahájení řízení informováni veřejnou vyhláškou, se rozhodnutí o stavebním povolení také oznamuje veřejnou vyhláškou.
 - Platnost stavebního povolení je 2 roky a na žádost ji lze prodloužit. (§115 NSZ)

Obrázek 4: Průběh stavebního řízení, dle § 110-115 NSZ



Zdroj: ČVUT K126 Příprava a řízení staveb, přednáška 4- legislativa [online]. 2014, [citováno 2014-10-20]. Dostupné z: http://k126.fsv.cvut.cz/predmety/126prrs/prrs_4-14.pdf

Veřejnoprávní smlouva

Veřejnoprávní smlouva, která nahrazuje stavební povolení, může být uzavřena mezi stavebním úřadem a stavebníkem za předpokladu, že s tím souhlasí dotčené orgány. Náležitosti jsou stanoveny prováděcím právním předpisem. Do 30 dnů od předložení návrhu veřejnoprávní smlouvy, stavební úřad buďto smlouvu přijme anebo ji odmítne. Účinnost veřejnoprávní smlouvy je 2 roky a lze ji před zánikem prodloužit.

Oznámení stavebního záměru s certifikátem autorizovaného inspektora

Dříve zkrácené stavební řízení, tedy uzavření smlouvy mezi stavebníkem a autorizovaným inspektorem doznalo novelizací značných změn. Tento postup nelze využít u staveb, které jsou zvláštním právním předpisem přímo označeny jako nezpůsobilé pro zkrácené stavební řízení. (§117 NSZ, odstavec 1)

Autorizovaný inspektor posuzuje projektovou dokumentaci místo stavebního úřadu. Posuzuje, zda dle přiložených dokladů lze stavbu provést, zda jsou uplatněny požadavky DOSS atd. Uzavření smlouvy je autorizovaný inspektor povinen neprodleně oznámit stavebnímu úřadu.

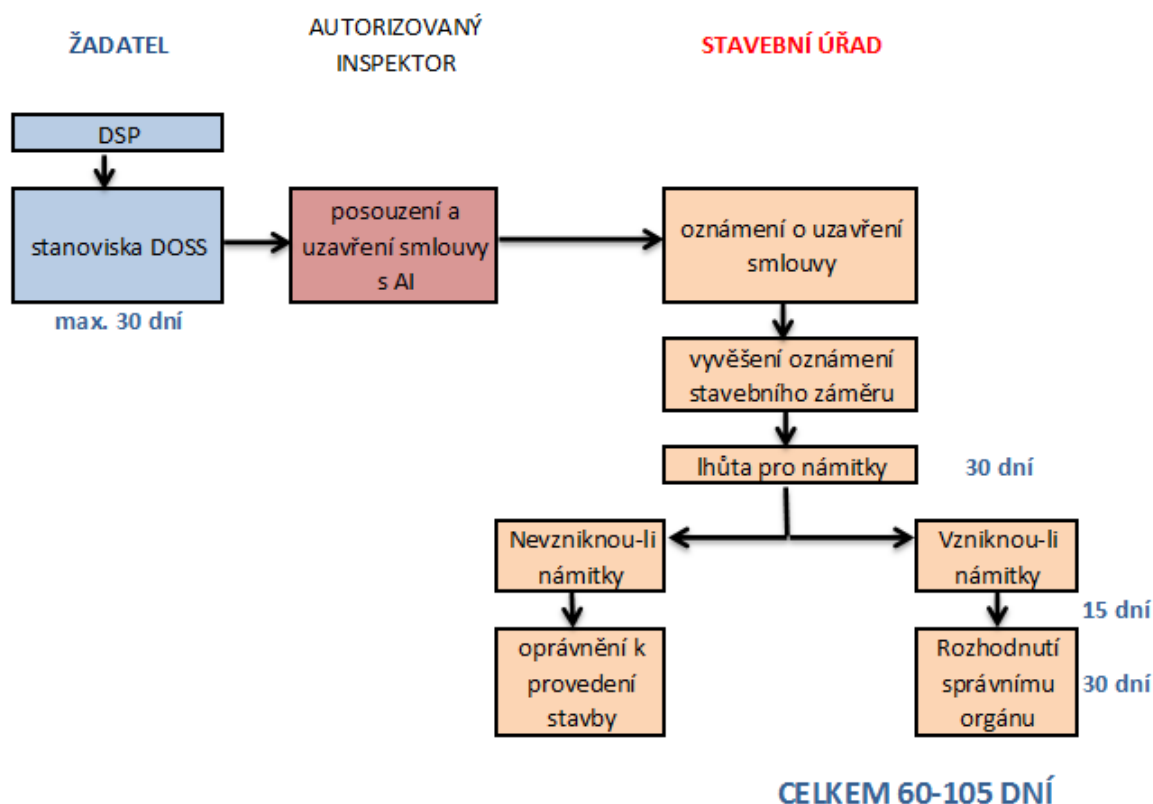
K posouzené projektové dokumentaci stavby a k oznámení připojí autorizovaný inspektor:

- a) certifikát autorizovaného inspektora, ne starší 3 měsíců,
- b) projektovou dokumentaci zpracovanou projektantem,
- c) plán kontrolních prohlídek,
- d) doklad o právu stavebníka podle § 110 odst. 2 písm. a),
- e) závazná stanoviska, popřípadě rozhodnutí dotčených orgánů nebo jiné doklady vyžadované zvláštními právními předpisy,
- f) souhlasy a vyjádření osob, které by byly jinak účastníky stavebního řízení podle §109 NSZ.

Následně stavební úřad vyvěsí oznámení stavebního záměru a to po dobu minimálně 30 dnů. V této lhůtě mohou osoby, které by jinak byly účastníky řízení, nahlížet do podkladů a podat námítky, jestliže podklady neodpovídají podkladům, na základě kterých udělily svůj

souhlas. Vzniknou-li námitky, zaniká právo provést stavbu a stavební úřad věc odloží do 15 dnů k rozhodnutí správnímu orgánu. Je-li vše v pořádku, vzniká oprávnění k provedení stavby, které je stvrzeno štítkem. Štítek obsahuje identifikační údaje o povolené stavbě, včetně uvedení identifikačních údajů autorizovaného inspektora a uvedení dne vzniku práva provést stavbu. Platnost tohoto povolení je 2 roky a lze jej prodloužit.

Obrázek 5: Průběh oznámení stavebního záměru s certifikátem autorizovaného inspektora, dle §117 NSZ



Zdroj: Autor

Ohlášení jednoduchých staveb

Stavby na ohlášení, jsou uvedeny v NSZ jako stavby jednoduché, a jsou uvedeny v § 104 NSZ. Jedná se například o:

- stavby pro bydlení a pro rekreaci do 150 m² celkové zastavěné plochy, s jedním podzemním podlažím do hloubky 3 m a nejvýše dvěma nadzemními podlažními a podkrovím,
- podzemní stavby do 300 m² zastavěné plochy a hloubky do 3m, pokud nejsou vodním dílem,
- stavby do 300 m² zastavěné plochy a výšky do 10 m, s výjimkou staveb pro bydlení, a haly do 1000 m² zastavěné plochy a výšky do 15 m, pokud tyto

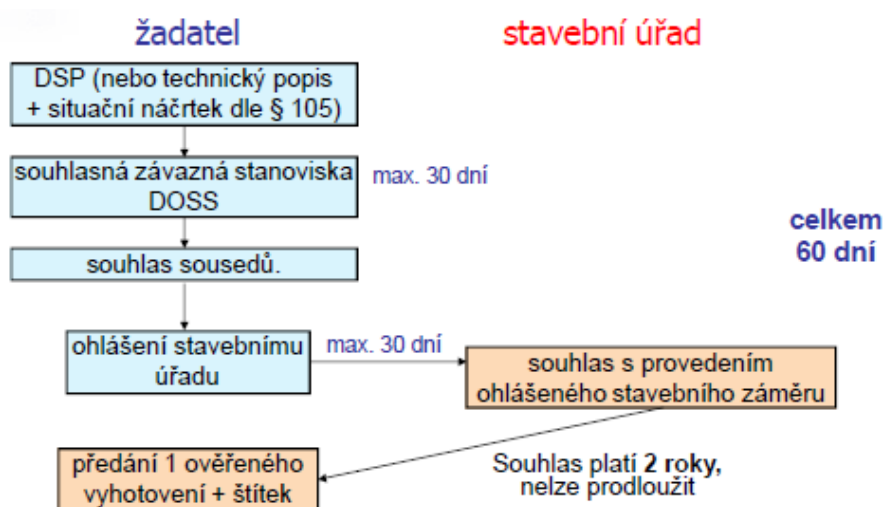
stavby a haly budou nejvýše s jedním nadzemním podlažím, nepodsklepené a dočasné na dobu nejdéle 3 let,

- stavby do 50 m² zastavěné plochy a do 5 m výšky s jedním nadzemním podlažím, podsklepené nejvýše do hloubky 3 m,
- stavební úpravy pro změny v užívání v části stavby, kterými se nezasahuje do nosných konstrukcí, nemění se její vzhled a nevyžadují posouzení vlivů na životní prostředí.

Ohlášení musí obsahovat příslušné náležitosti, jako údaje o stavebníkovi, pozemku, ohlašovaném stavebním záměru. Dále doklad prokazující vlastnické právo k pozemku, projektovou dokumentaci, minimálně ve dvojím vyhotovení, dle typu ohlašované stavby, rozhodnutí dle územního řízení atd. (§150 NSZ, odst. 1) V případě, že potřebné náležitosti nejsou splněny, že ohlášení není úplné nebo záměr nesplňuje podmínky pro vydání souhlasu, rozhodne stavební úřad usnesením o provedení stavebního řízení.

Jsou-li splněny veškeré náležitosti, ohlášení je úplné a záměr je v souladu s obecnými požadavky na výstavbu a závaznými stanovisky, stavební úřad vydá souhlas s provedením ohlášené stavby do 30 dnů. Souhlas je stavebníkovi doručen písemně a doručením nabývá právní moci. Platnost souhlasu je 2 roky a nelze jej prodloužit. Je-li v této lhůtě započato se stavbou, platí souhlas i nadále.

Obrázek 6: Průběh ohlášení stavby, dle § 104-107 NSZ



Zdroj: ČVUT K126 Příprava a řízení staveb, přednáška 4- legislativ [online]. 2014, [citováno 2014-10-20].

Dostupné z: http://k126.fsv.cvut.cz/predmety/126prrs/prrs_4-14.pdf

2.5.4 Užívání staveb

Uvedení stavby do procesu užívání se od předchozího znění zákona téměř nemění. Stále platí, že stavba, která byla povolena na základě stavebního povolení, ohlášení, veřejnoprávní smlouvy či autorizovaným inspektorem, může být užívána na podkladě oznámení stavebnímu úřadu nebo kolaudačního souhlasu. V případě oznámení užívání stavby, tak musí být učiněno 30 dní předem. V žádosti musí být uveden předpokládaný termín dokončení a započetí užívání stavby. Užívání stavby může být zahájeno následující den po proběhnutí kontrolní prohlídky, při které je sepsán protokol.(§120 NSZ)

Stavby, jejichž vlastnosti budoucí uživatelé nejsou schopni ovlivnit, podléhají kolaudačnímu souhlasu. Kolaudační řízení je zahájeno a vedeno na základě písemné žádosti stavebníka. Stavební úřad do 15 dnů od obdržení žádosti, stanoví termín konání závěrečné kontrolní prohlídky stavby. Prohlídka musí proběhnout do 60 dnů od obdržení žádosti. Při prohlídce je přezkoumáno, zda byla stavba provedena dle podmínek určených ve stavebním povolení. Následně běží 15 denní lhůta pro vydání kolaudačního souhlasu.(§122 NSZ)

Na žádost lze povolit předčasné užívání stavby. Nově k žádosti musí být přiložena stanoviska dotčených orgánů. (§123 NSZ) Zkušební provoz je nově povolován pouze na základě odůvodněné žádosti stavebníka nebo z podnětu dotčeného orgánu. V rozhodnutí je stanovena doba trvání a případně podmínky pro kontinuální přechod do užívání stavby. Zkušební provoz je následně vyhodnocen a toto vyhodnocení je přiloženo k žádosti o vydání kolaudačního souhlasu. (§124 NSZ)

3 Aplikační část a diskuse výsledků

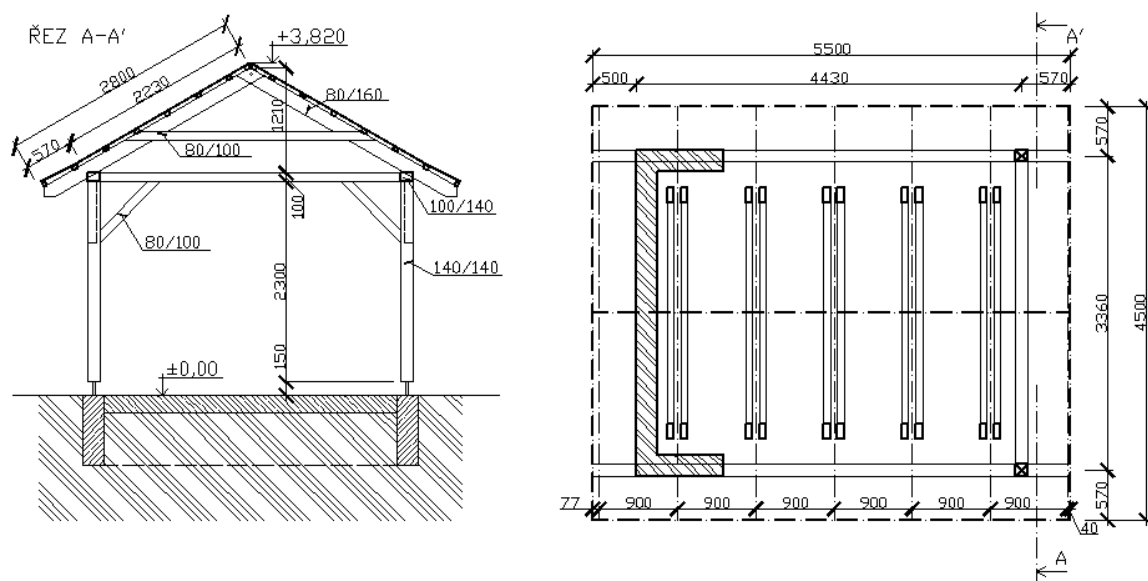
3.1 Aplikační část

3.1.1 Postupy povolování různých typů staveb v ČR

V následující kapitole bude, na příkladu tří typů staveb, názorně uveden postupný vývoj povolování staveb v ČR.

První stavbou je zahradní pergola o rozměrech 4,5 m x 3,5 m, jejíž zastavěná plocha činí 15,75 m². Konstrukce je tvořena zděnou i dřevěnou částí. Výška objektu je 3,82 m.

Obrázek 7: Půdorys a řez pergoly



(Zdroj: autor)

V případě postupu dle zákona č.50/1976 Sb., spadá tento typ stavby do staveb drobných, podle §139b, odstavce 7. Jedná se o stavbu doplňkovou ke stavbě hlavní, tzn., že stavba musí být umístěna na pozemku stejného parcelního čísla, jako je umístěna stavba hlavní. Zároveň se jedná o stavbu s jedním nadzemním podlažím, jejíž zastavěná plocha nepřesahuje 16 m² a výšku 4,5 m. Jak již bylo zmíněno, drobné stavby nevyžadují územní rozhodnutí o umístění stavby. Stavebník je pouze povinen provedení písemně oznámit předem a doložit žádost jednoduchým náčrtem. Pokud se stavební úřad do 30 dní

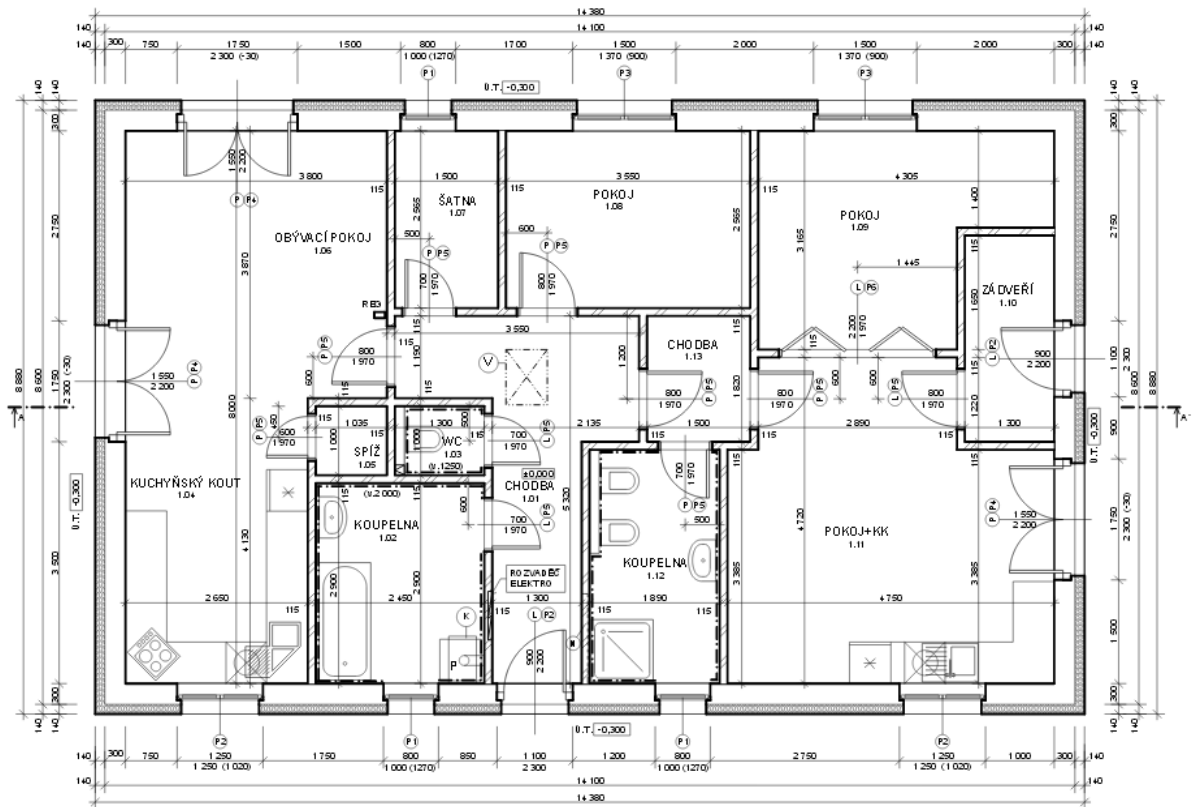
nevyjádří, platí souhlas mlčky. V případě souhlasu mlčky by následně nebylo vyžadováno ani kolaudační řízení.

Od roku 2007, kdy vstoupil v platnost zákon č. 183/2006 Sb., postačí pro provedení stavby o jednom nadzemním podlaží, nově se zastavěnou plochou do 25 m² a 5 m výšky, územní souhlas dle §96 SZ, odstavce 2a. Jde zároveň o stavbu, která podle §103 SZ nevyžaduje ohlášení ani stavební povolení. K územnímu souhlasu je žadatel povinen doložit doklad prokazující vlastnické právo, závazná stanoviska DOSS, jednoduchý technický popis záměru s příslušnými výkresy a souhlasy sousedů na situačním výkrese. Lhůta pro vydání územního souhlasu činí 30 dní.

V současné době, respektive od roku 2013, lze stavbu těchto rozměrů provést bez územního i stavebního řízení. Předpokladem je dodržení rozměrových požadavků a odstupové vzdálenosti umístění min. 2 m od společných hranic pozemků. Stále platí, že se musí jednat o stavbu doplňkovou ke stavbě hlavní, tedy ke stavbě rodinného domu či domu pro rodinnou rekreaci.

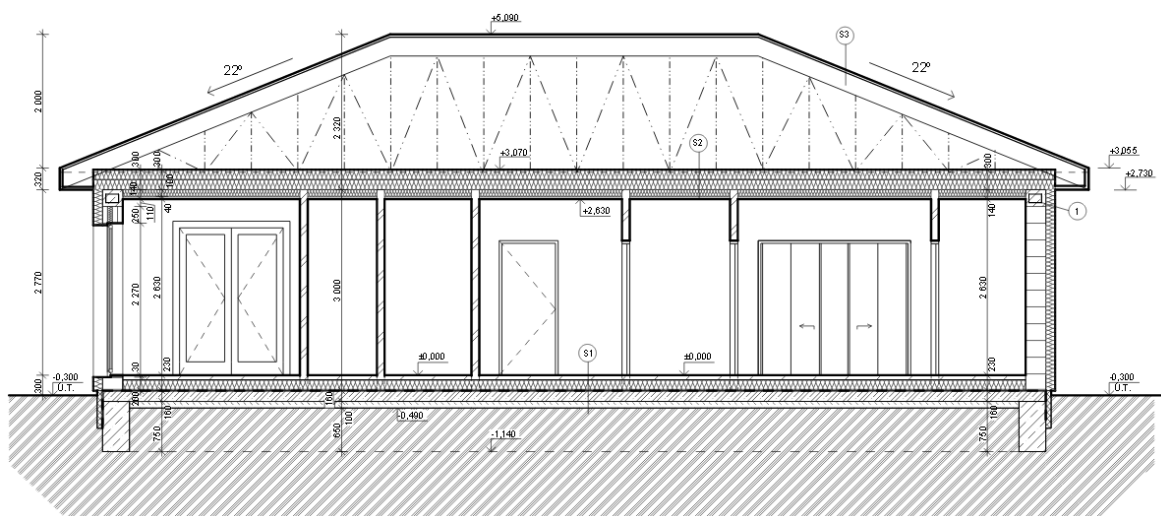
Druhou vzorovou stavbou je novostavba rodinného domu s dvěma bytovými jednotkami. Jedná se o nízkopodlažní bungalov s půdorysnými rozměry 14,38 m x 8,88 m. Zastavěná plocha tedy činí 118,82 m². Výška objektu je 5,3 m.

Obrázek 8: Půdorys RD



(Zdroj: autor)

Obrázek 9: Řez RD



(Zdroj: autor)

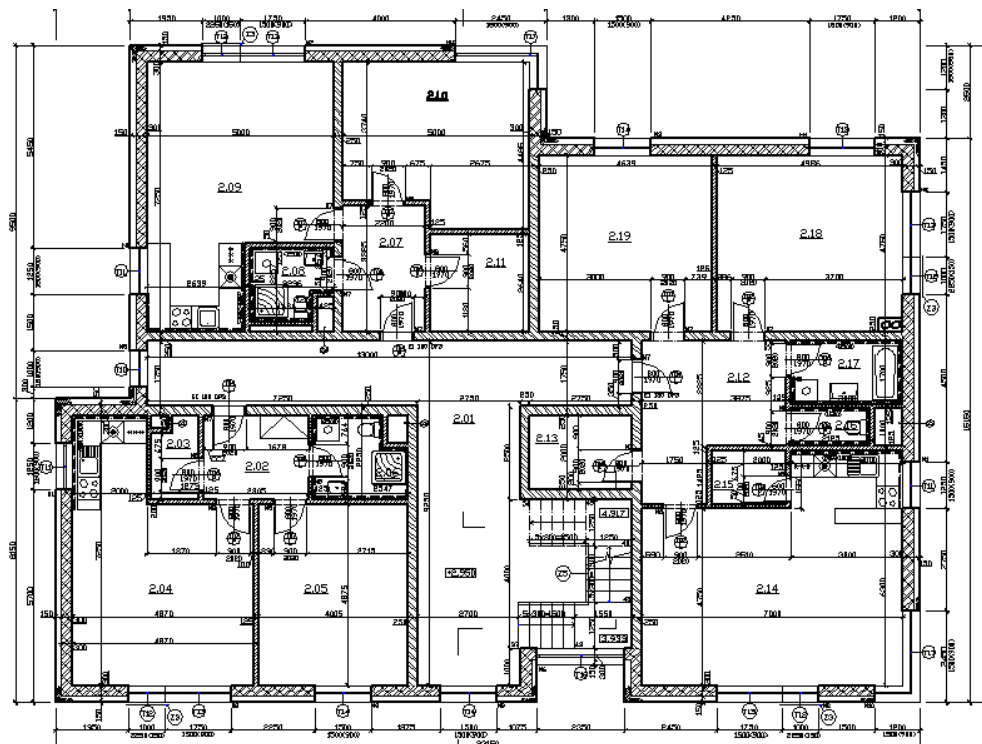
Zákon č. 50/1976 Sb., v případě novostaveb jakéhokoliv typu nenabízí variabilitu postupu. V tomto případě lze hovořit o stavbě jednoduché dle § 139b SZ, odstavec 5a, stavbu pro bydlení, jejíž zastavěná plocha nepřesahuje 300 m², má nejvýše 4 byty, jedno podzemní a tři nadzemní podlaží včetně podkrovní. K povolení novostavby RD do 150 m² zastavěné plochy je potřeba získat územní rozhodnutí o umístění stavby dle §32 SZ76, odstavce 3, i stavební povolení dle §55 SZ76. Lhůta pro získání jednotlivých stupňů se u územního řízení i stavebního povolení pohybuje v rozmezí 70-90 dní. Oba tyto úkony lze sloučit. Pro užívání musí být následně stavba zkolaudována, §76 SZ76.

Od roku 2007, kdy vstoupil v platnost zákon č. 183/2006 Sb., spadá stavba stále do staveb jednoduchých, dle § 104 SZ. Nyní se však jedná o stavbu, která může být povolena na základě ohlášení, dle §104 SZ, 2a, stavebnímu úřadu a tím pádem pro rozhodnutí o umístění v území postačí územní souhlas dle §96 SZ, 2b. Náležitosti oznámení o záměru v území jsou uvedeny v §96, odstavec 3, kromě příslušné dokumentace, jsou to závazná stanoviska DOSS a souhlasy sousedů, vyznačených na situačním výkrese. K ohlášení je doložena dokumentace dle vyhlášky č. 499/2006 Sb., o dokumentaci staveb, a situační výkres. Získání územního souhlasu trvá max. 60 dnů, stejně tak i následné získání souhlasu s provedením ohlášeného stavebního záměru. Pro užívání stavby postačí oznámení stavebnímu úřadu, dle §120 SZ, neboť se nejedná o stavbu, jejíž vlastnosti nemohou budoucí uživatelé ovlivnit.

Princip povolení stavby RD do 150 m² zastavěné plochy se nezměnil ani s novelizací zákona, platnou od roku 2013. Postačí územní souhlas, podle §96 NSZ, 2b, a ohlášení, dle §104 NSZ, 1a., přičemž se nemění lhůty pro získání, ani náležitosti jednotlivých žádostí. Užívání může být započato na základě oznámení tohoto záměru, §120 NSZ.

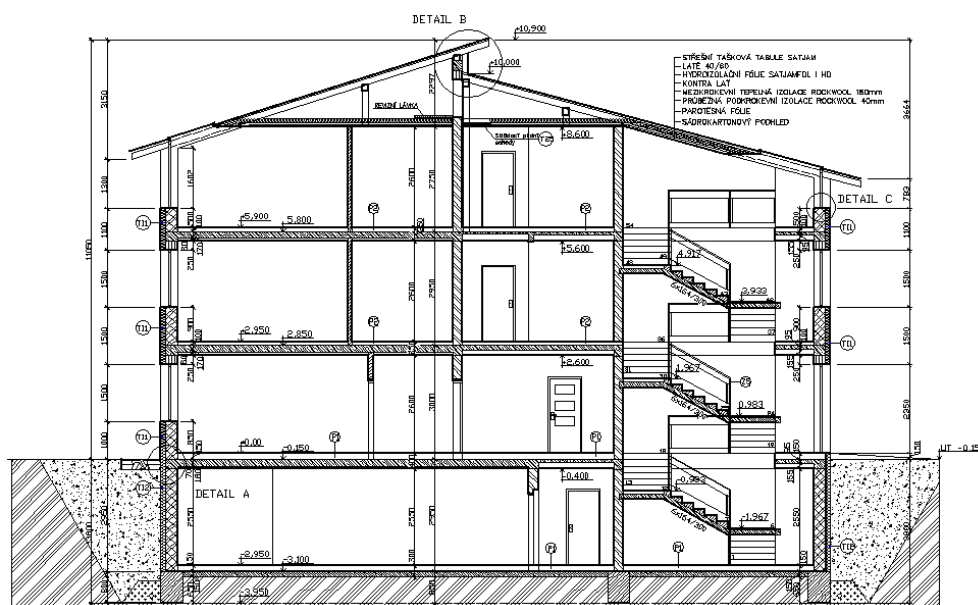
Posledním typem stavby pro porovnání vývoje je bytový dům. Stavba je podsklepená, do hloubky 4 m, se třemi nadzemními podlažími. Výška hřebene je 11 m. Půdorysné rozměry jsou 23,15 m x 17,65 m. Zastavěná plocha je 362,25 m².

Obrázek 10: Půdorys bytového domu



(Zdroj: autor)

Obrázek 11: Řez bytového domu



(Zdroj: autor)

Povolování novostavby tohoto typu v průběhu let, které jsou předmětem této diplomové práce, téměř nedoznalo změn. Stavba může být umístěna pouze na základě územního rozhodnutí, realizována na základě stavebního povolení a následně užívána po vydání kolaudačního souhlasu.

V případě postupu dle zákona č. 50/1976 Sb., je celý postup i náležitosti jednotlivých žádostí popsán výše. Nelze využít žádných variant.

Zákon č. 183/2006 Sb., platný od roku 2007, umožňuje sloučení územního řízení se stavebním. Další variantou může být uzavření veřejnoprávních smluv pro oba stupně řízení, ačkoliv přesné náležitosti nejsou v tomto znění zákona blíže specifikovány. Při územním řízení lze využít zjednodušeného postupu. Při povolování stavby lze využít služeb Autorizovaného inspektora. Přiložená projektová dokumentace musí splňovat náležitosti dle vyhlášky č. 499/2006 Sb. o dokumentaci staveb. Lhůta pro získání územního rozhodnutí je 75-105 dní, stejně tak i pro stavební povolení.

Novelizací, platnou od roku 2013, se nemění možnost variant. Co však výrazně zasáhlo do správních procesů, je prodloužení lhůt pro vydání rozhodnutí stavebního úřadu z 30 dnů na 60 dnů, u složitých případů až na 90 dnů. Vydání územního rozhodnutí i stavebního povolení se tak prodlužuje ze 75-105 dnů až na 105-135 dnů.

Tabulka 3: Postupy povolování různých typů staveb v ČR- shrnutí

Zákon č.	Postup		Pergola	RD do 150m ²	Stavba nad 150m ²
50/1976	Umístění stavby	územní rozhodnutí	Ne (§32,2b)	Ano (§32)	Ano (§32)
		územní souhlas	/	/	/
	Povolování stavby	stavební povolení	Ne	Ano (§55)	Ano (§55, 1)
		ohlášení	Ano (§57)	Ne	Ne
	Užívání stavby	na základě oznámení	/	/	/
		kolaudační souhlas	Ne (§76)	Ano (§76)	Ano(§76)
183/2006	Umístění stavby	územní rozhodnutí	Ne	Ne	Ano (§76;§79)
		územní souhlas	Ano (§96, 2a)	Ano (§96, 2b)	Ne
	Povolování stavby	stavební povolení	Ne (§103, 1a)	Ne	Ano
		ohlášení	Ne (§103,1a)	Ano (§104, 2a)	Ne (§103,§104)
	Užívání stavby	na základě oznámení	Ne (§119)	Ano (§120)	Ne
		kolaudační souhlas	Ne (§122)	Ne (§122)	Ano (§122)
183/2006 novela 2013	Umístění stavby	územní rozhodnutí	Ne (§79,2o)	Ne	Ano (§79)
		územní souhlas	Ne (§79,2o)	Ano (§96, 2b)	Ne
	Povolování stavby	stavební povolení	Ne (§103,1a)	Ne	Ano
		ohlášení	Ne (§103,1a)	Ano (§104, 1a)	Ne (§103,§104)
	Užívání stavby	na základě oznámení	Ne (§119)	Ano (§120)	Ne
		kolaudační souhlas	Ne (§122)	Ne (§122)	Ano (§122)

(Zdroj: autor)

3.1.2 Porovnání způsobů povolení stavby na konkrétním příkladu v ČR a sousedních státech

Následující text bude vycházet z informací získaných z projektu nazvaného Doing Business. Doing Business poskytuje objektivní hodnocení obchodních předpisů, potřebných pro zahájení podnikání a jejich vymáhání ve 189 ekonomikách světa.

Je to projekt, který byl zahájen v roce 2002. Zaměřuje se na malé a střední domácí podniky a hodnotí předpisy vztahující se k jejich činnosti v průběhu jejich životního cyklu.

Sběrem a analyzováním komplexních kvantitativních dat pro porovnání regulace obchodního prostředí napříč ekonomikami a v průběhu času, Doing Business podněcuje ekonomiky v účinnějších regulacích; nabízí měřitelné ukazatele pro reformy; a slouží jako zdroj pro akademiky, novináře, výzkumné pracovníky ze soukromého sektoru a další zainteresované strany v podnikatelském prostředí každé ekonomiky.

Kromě toho, Doing Business nabízí detailní zprávy, které vyčerpávajícím způsobem popisují regulaci podnikání a reformy v různých městech a regionech v rámci národa. Tyto zprávy obsahují údaje o snadnosti podnikání, hodnotí každou úroveň a doporučují reformy s cílem zlepšit výkon v každé z hodnocených oblastí. Vybraná města mohou porovnat své obchodní předpisy s ostatními městy v zemi nebo regionu a se 189 ekonomikami, jež Doing Business zařadilo do svého hodnocení.

První report Doing Business (dále jen „DB“), publikován v roce 2003, obsahoval 5 hodnotících ukazatelů a 133 ekonomik. Letošní hodnocení obsahuje 11 ukazatelů a 189 ekonomik. Většinou je hodnocení demonstrováno na příkladu podnikatelského prostředí v největším obchodním městě dané ekonomiky, země. Projekt těží ze zpětné vazby od vlád, akademických pracovníků, praktiků a recenzentů. Počáteční cíl zůstává: poskytnout objektivní základ pro pochopení a zlepšení právního prostředí pro podniky po celém světě.

Jedním z hodnocených ukazatelů je i vypořádání se se získáním stavebního povolení pro stavbu skladu. DB zaznamenává všechny postupy nezbytné pro výstavbu skladu, který má sloužit podnikání. Tyto postupy zahrnují získání a předložení všech relevantních dokumentů projektu (například stavební plány, situační výkresy atd.) úřadům; najímání externích dozorů, inženýrů nebo inspektorů (v případě potřeby); získání všech potřebných

souhlasů, licencí, povolení a osvědčení; předložení všech požadovaných oznámení. DB zaznamenává také postupy pro získání připojení na vodovod a kanalizaci.

Proces budování skladu je rozdělen podle postupů a dat tak, aby bylo možné sečíst čas a náklady na jednotlivé etapy.

Informace jsou shromažďovány od odborníků v oblasti stavebnictví, včetně architektů, stavebních inženýrů, stavebních právníků, poskytovatelů služeb a státních úředníků, kteří se zabývají stavebními předpisy, včetně schvalování, vydávání rozhodnutí a kontrol. Aby bylo možné srovnat údaje napříč jednotlivými ekonomikami, je použito několik základních předpokladů: o způsobu podnikání, o projektu skladu a o připojení na inženýrské sítě.

Předpoklady

Společnost:

- Vlastní pozemek, na kterém bude postavena budova skladu.

Sklad:

- Bude použit pro obecné skladovací činnosti, jako je skladování knih nebo psacích potřeb. Sklad nebude používán pro žádné zboží vyžadující zvláštní podmínky, jako jsou potraviny, chemikálie nebo léky.
- Bude mít dvě patra, obě nad zemí, s celkovou plochou 1300 m². Každé patro bude 3 m vysoké.
- Bude mít přístup k provozu na pozemních komunikacích a musí být umístěn v příměstské oblasti největšího obchodního města.
- Nebude umístěn ve zvláštní ekonomické nebo průmyslové zóně.
- Bude umístěn na pozemku o rozloze 929 m², který je 100% vlastněn společností a registrován u katastrálního a pozemkového úřadu.
- Je oceněn na 50 násobek příjmu na jednoho obyvatele.
- Bude novou konstrukcí (na pozemku nebude žádná jiná, předchozí stavba).
- Bude mít kompletní projektovou dokumentaci od autorizovaného architekta a projektanta. Bude obsahovat veškeré požadované technické vybavení, aby byl plně funkční.

- Výstavba bude trvat 30 týdnů (nezahrnuje prodlevy v důsledku administrativních a regulačních požadavků).

Předpoklady pro připojení na inženýrské sítě

Vodovodní a kanalizační přípojky:

- Bude 150 metrů od stávajícího zdroje vody a kanalizačního řádu. Pokud není v dané ekonomice infrastruktura vody, bude vykopán vrt. Pokud není dostupná kanalizace, bude navrhnout septik.
- Nebude vyžadována voda pro požární ochranu; bude použit suchý hasicí systém.

Německo

Německo, neboli oficiálně Spolková republika Německo, se skládá z 16 spolkových zemí.

„Hlavními písemnými prameny vnitrostátního práva jsou ústava, zákony, právní nařízení a vyhlášky. Kromě toho existují nepsané prameny práva, kterými jsou obecné zásady vtělené do mezinárodního práva, obyčejové právo a precedenční právo.

V důsledku spolkového uspořádání Spolkové republiky Německo jsou tyto různé prameny práva do určité míry duplicitní jak na spolkové úrovni, tak i na úrovni jednotlivých zemí. Vztah mezi těmito dvěma právními oblastmi je upraven článkem 31 ústavy, tj. ústavy na spolkové úrovni. Je-li spolkové a zemské právo vzájemně v rozporu, má podle tohoto článku přednost právo spolkové. Tato zásada se použije bez ohledu na hierarchický status kolidujících právních norem, takže například spolkový zákon má přednost před ústavou některé země.“ (Evropská soudní síť Právní řád Německo, 2006)

V souvislosti se zkoumaným problémem je třeba uvést, že budova skladu by byla budována v okrese Berlín. Nyní budou uvedeny jednotlivé body, podle kterých se postupuje od získání stavebního povolení až do užívání stavby.

Získání stavebního povolení

Stavební povolení uděluje právo stavět na pozemku a také schvaluje výstavbu. Existuje několik stavebních oddělení, nacházejících se v okrese Berlín. Umístění staveniště určuje, který stavební úřad je odpovědný za vydání stavebního povolení.

Pro získání stavebního povolení musí být stavebnímu úřadu poskytnuty, mimo jiné dokumenty, projektové výkresy, specifikace budovy včetně podrobného popisu budoucího užívání stavby, statické výpočty a další potřebné technické zprávy (např. o tepelné izolaci, zvukové izolaci). Architekt musí podepsat žádost o stavební povolení a musí připojit konstrukční výkresy, obvykle v měřítku 1:100. Součástí musí být i statické výpočty, které budou Stavebním úřadem překontrolovány. Stavební úřad poté předá žádost dalším příslušným odborům. Podle novely z 22. března 2013, je žadatel nyní povinen přiložit k žádosti o stavební povolení dokumenty také v elektronické podobě.

Podle platného Berlínského státního zákona, stavebního zákona Berlín (Bauordnung Berlin, zkráceně BauOBl), účinném od 29. září 2005, ve znění pozdějšího nařízení z 29. června 2011, některé stavby vyžadují pouze zjednodušené stavební povolení (§64 BauOBl) nebo nevyžadují povolení žádné (§63 BauOBl, do maximální hodnoty 3 000,- Eur). V případě zjednodušeného stavebního povolení podle §64 BauOBl, žádost bude považována za kompletní a postačující, pokud stavební úřad neinformuje žadatele o opaku do tří týdnů od obdržení žádosti. V případě, že stavební úřad mlčí po dobu čtyř týdnů, je stavební povolení považováno za udělené a stavba může začít (§70, odstavce 3 a 4 BauOBl, a §71, odstavec 7, bod 1 BauOBl). Je povinností architekta nebo inženýra dohlížet na provádění stavebního projektu v souladu s platnými právními předpisy státu.

Po obdržení žádosti o normální stavební povolení, stavební úřad musí oznámit žadateli do 14 dnů, že žádost je úplná, nebo zda je potřeba doplnit další dokumenty (§70, odstavec 1 a 2 BauOBl). V případě, že žadatel nedoplní žádost ve lhůtě stanovené stavebním úřadem, bude žádost považována za neúplnou a tím pádem i zrušenou. V případě, že je žádost úplná, bude stavební úřad kontaktovat další útvary zapojené do procesu stavebního povolení. Pokud na těchto oddělení neučiní rozhodnutí do jednoho měsíce, platí, že s vydáním stavebního povolení souhlasí. V případě, že žádost není pro dotčený orgán úplná, se měsíční lhůta přerušuje, dokud není žádost žadatelem doplněna. Po obdržení souhlasu od ostatních dotčených orgánů, má stavební úřad opět měsíční lhůtu na vydání rozhodnutí o stavebním povolení.

Získání stavebního povolení trvá 25 dní a správní poplatek činí 6 107,- Eur.

Žádost o schválení statického výpočtu

Stavební úřad jmenuje nezávislého inženýra (buď od soukromé společnosti, nebo v rámci orgánu), který je zodpovědný za ověření statických výpočtů. Právní certifikát statické stability musí být k dispozici v době zahájení stavby.

Náklady na nezávislého inženýra se vypočítají podle Vládního nařízení o práci a platbách (Bautechnische Prüfungsverordnung, zkráceně BauPrüfV). V případě zde uvažovaného skladu, jsou náklady na nezávislého inženýra asi 3 150,- Eur. Výpočet je založen na objemu 3900 m³ a zdanitelné stavební hodnotě 95,- Eur za krychlový metr (dodatku 1 k §27, odst1 BauPrüfV, bod153). Tento proces trvá 21 dní.

Požárně bezpečnostní inspekce od obvodního komíníka

Před dokončením hrubé stavby musí stavebník poskytnout stavebnímu úřadu doklad, který potvrzuje vhodnost komínů. Toto osvědčení je uvedeno v §81, odstavec 4 BauOBl.

Tento postup je určen pro požární bezpečnost a pro případy, kdy je objekt vytápěn plynovým kotlem. Nicméně, mnohé budovy v Berlíně využívají tzv. systém "vytápění na dlouhou vzdálenost", což je v podstatě vytápění horkou vodou z centrálního kotle. V tomto případě není tento postup nutný.

Kontrola obvodového pláště budovy

Oznámení musí být provedeno 2 týdny před dokončením hrubé stavby. Stavební úřad pak rozhodne, zda bude kontrola provedena nebo ne (pravděpodobnost 10%); 2 týdny po oznámení může začít vnitřní vybavování budovy.

Kontrola po dokončení stavby ("Foermliche Bauabnahme")

Platí to samé, jako u kontroly obvodového pláště. Tedy, že oznámení musí být provedeno 2 týdny před dokončením hrubé stavby. Stavební úřad pak rozhodne, zda bude kontrola provedena nebo ne (pravděpodobnost 10%); 2 týdny po oznámení může začít společnost používat budovu.

Posledním bodem celého postupu je **získání připojení na vodovod**. Podání žádosti je zpoplatněno částkou 7 500,- Eur. Následuje inspekce a schválení. Celý postup trvá 47 dní.

Pokud tedy celý proces zhodnotíme z časového a finančního hlediska, lze říci, že celková doba 8 správních procesů je 96 dnů a náklady činí 19 388,- Eur.

Rakousko

Rakousko je, stejně jako Německo, spolkovou zemí složenou z devíti částí s jistým stupněm autonomie, který však není tak velký jako u spolkových zemí Německa.

„V souladu s rakouskou spolkovou ústavou platí v devíti spolkových zemích vedle spolkových (ústavních) zákonů jejich vlastní zemské (ústavní) zákony. Ústavní zákony spolkových zemí nesmí být v rozporu s ústavními zákony, a jsou jim tudíž podřízeny.“

(Evropská soudní síť Právní řád Rakousko, 2006)

V konkrétním případě, který je zde řešen, lze předpokládat, že správní postup se řídí Vídeňským stavebním řádem (BO für Wien) z 31. 1. 1996, poslední změna: 16. 12. 2013.

Následují jednotlivé body, podle kterých se postupuje od získání stavebního povolení až do užívání stavby.

Získání dokladu o vlastnictví pozemku

Společnost musí získat a předložit k žádosti o stavební povolení, doklad o vlastnictví pozemku, který není starší než 3 měsíce. Některé registrované firmy mohou tento doklad získat on-line, ale většina firem stále musí doklad obstarat osobně, v kanceláři katastru nemovitostí.

Získání souhlasu s použitím tepelné a zvukové izolace

Toto schválení vydává expert v tepelné technice, k vykonání této činnosti musí být najat nezávislý inženýr.

Získání odborného stanoviska ke statické navrhované konstrukce

Společnost musí požádat o stanovisko od nezávislého znalce.

Získání Průkazu energetické náročnosti

V návaznosti na směrnici Evropské unie 2002/91/EC, praxe vyžaduje takzvaný "energetický štítek budovy", který se ve Vídni stal povinným pro všechny projekty od ledna r. 2009. Průkaz energetické náročnosti je vyžadován při podání žádosti o stavební povolení u příslušného orgánu města Vídně. K dispozici jsou oficiálně licencované společnosti a individuální inženýři, kteří se touto činností zabývají.

Kontrola na místě stavby před vydáním stavebního povolení

Ke kontrole dojde před vydáním stavebního povolení. Doba konání kontroly se odhaduje na 3 hodiny. Stavební inspekce (MA 37) města Vídně je prováděna při schvalování stavebních projektů a zodpovídá za monitorování budov, řádnou expanzi města a zajištění bezpečnosti občanů.

Získání stavebního povolení

Stavba musí začít do 4 let ode dne vydání a musí být dokončena během dalších 4 let po zahájení stavby.

Doklady potřebné pro stavební povolení:

- žádost o stavební povolení,
- doklad prokazující vlastnická práva k pozemku,
- aktuální doklad z katastru nemovitostí (ne starší než tři měsíce),
- Průkaz energetické náročnosti (v elektronické podobě) a doklad o tlumení hluku, o tepelné a zvukové izolaci,
- pro stavby nové, přístavby či nástavby nebo úpravy: potvrzené plány od autora stavby,
- prokázání souladu s požadavky pro dopravu v klidu (parkování),
- statické posouzení,
- potvrzení principů zásad udržitelného rozvoje,
- návrh sadových úprav staveniště, pro nové budovy stavební třídy III,

- prokázání dostupnosti dostatečného množství požární vody; informace o hydrantech,
- umístění odpadových nádob,
- pro podniky, které jsou podle směrnice Seveso II: dokumentace o rizicích,
- potřebné doklady pro stavební přezkoumání odboru architektury a urbanismu (MA19).

Pokud se zjistí, že stavbou by mohla být ovlivněna subjektivní práva sousedů, musí být veřejné slyšení.

Žádost a následná kontrola na místě před zahájením výstavby

Stavební kontrolní úřad provádí fyzickou prohlídku před zahájením výstavby. V průběhu výstavby je kontrola prováděna stavebním školitelem společnosti. Pokud se však vyskytnou nějaké nesrovnalosti v průběhu výstavby, stavební inženýr jmenovaný úřadem, rovněž provede místní šetření.

Oznámení o ukončení stavebních prací

Po dokončení stavebních prací, musí stavební dozor podat oznámení o dokončení stavebních prací. Oznámení musí být potvrzeno stavebním inženýrem a obsahovat několik zpráv.

Cena je 22,- Eur, pokud nebyly provedeny žádné změny stavby před dokončením a 50,- Eur, pokud ke změnám došlo.

Získání průmyslového povolení k provozu a místní šetření pracovníkem úřadu

K fyzické kontrole musí dojít před vydáním průmyslového povolení k provozu. O místní šetření lze žádat telefonicky.

Žádost a získání povolení k napojením na vodovod a kanalizaci

Úřad poskytuje jak připojení na vodovod, tak kanalizaci. Žádost lze podat elektronicky.

Celý postup obsahuje 11 procesů. Z časového a finančního hlediska, lze říci, že celková doba 11 správních procesů je zhruba 192 dnů a náklady činí 19 860,- Eur.

Slovensko

Společná historie spojující Českou a Slovenskou republiku předznamenává i společnou právní historii. Proto není divu, že zákon č. 50/1976 Sb., který je podrobně vysvětlen výše, byl společným zákonem pro oba státy. Co se Slovenské republiky týče, je zákon stále v platnosti a je připravováno nové znění stavebního zákona. Následující popis jednotlivých úkonů nám proto bude velmi dobře znám, ačkoliv zákon č. 50/1976 byl mnoha ustanoveními novelizován. Sklad by byl realizován v okolí hlavního města Bratislavy.

Získání dokladu o vlastnictví pozemku

Osvědčení o vlastnictví musí být staré maximálně 3 měsíce.

Žádost a získání souhlasu s umístěním stavby od místního úřadu

Konstrukční plány a dokumentace předložená obci musí prokázat rozměry, základní rozvržení a architektonickou koncepci budovy, popis vlivu stavby na životní prostředí, informace o zamýšleném využití budovy (např. výroba, skladování), a informace o zamýšlených přípojkách inženýrských sítí (voda, kanalizace, elektřina atd.).

Dotčenými orgány jsou hygiena, hasiči, inspektorát práce, odbor životního prostředí a vodárny. Tyto organizace poskytují stanoviska a schválení.

Územní rozhodnutí určuje požadavky na přípojky inženýrských sítí.

Územní rozhodnutí je platné po dobu dvou let (není-li delší období stanoveno příslušným úřadem), během které musí stavebník požádat o stavební povolení.

Získání souhlasu od poskytovatele vodovodního a kanalizačního připojení

K žádosti o stavební povolení potřebuje stavebník vyjádření od poskytovatelů sítí o možném vlivu stavební činnosti na stávající inženýrské sítě. Také je třeba vyjádření o budoucích dodávkách od poskytovatelů a souhlas s podmínkami, za nichž budou poskytovány. Podmínky jsou stanoveny poskytovateli služeb.

Během výstavby jsou poskytovatelé dodávek žádáni, aby se také účastnili kontrolních prohlídek.

Získání stavebního povolení

K žádosti o stavební povolení musí být přiložena podrobná projektová dokumentace, souhlasy a vyjádření dotčených orgánů, dokumenty prokazující vlastnické právo stavebníka k pozemku nebo jiný doklad potvrzující právo stavět třetím stranám, a zápisy z jednání s ostatními účastníky stavebního řízení, pokud se konala před předložením návrhu.

Na návrh Stavebního úřadu proběhne veřejné jednání, kde mohou všechny zúčastněné strany (např. majitelé sousedních pozemků) vznést své námitky. Veřejné jednání může být spojeno s místním šetřením.

Povolení je platné po dobu 2 let, během které musí započít stavba, není-li stanoveno jinak.

Místní šetření před zahájením výstavby

Stavební úřad určí datum kontroly a pozve všechny zúčastněné strany a dotčené orgány. Tento postup není povinný, ale v praxi se běžně provádí.

Připojení na vodovod a kanalizaci

Jsou-li splněny technické podmínky na staveništi, musí poskytovatel sítí připojit budovu do rozvodné soustavy, na základě podmínek uvedených ve smlouvě vypracované poskytovatelem. Při stavbě může být poskytovatel požádán, aby zkontroloval staveniště z důvodu ujištění se, že napojení na veřejné síť bude možné. Poskytovatel sítí může požádat společnost o náhradu nákladů spojených s připojením.

Žádost o kolaudační souhlas, Místní šetření, Získání kolaudačního souhlasu

Objekt může být používán pouze po vydání souhlasu s užíváním. Stavebník může podat žádost předem, s uvedením zamýšleného termínu dokončení stavby, aby byl úřad schopen zahájit řízení bez zbytečného odkladu. Oznámení o konání místního šetření musí být oznámeno dotčeným orgánům 10 dní předem.

Stavební úřad zkoumá, zda byla stavba provedena v souladu s dokumentací schválenou stavebním úřadem ve stavebním řízení a zda podmínky stanovené v územním rozhodnutí a stavebním povolení byly splněny. Souhlasné stanovisko bude poskytnuto po ověření, že všechny podmínky byly dodrženy.

Registrace budovy v katastru nemovitostí

Posledním krokem je vložení budovy do katastru nemovitostí. Tak je učiněno na základě přiložené žádosti.

Celkově správní proces obsahuje 10 postupů. Z časového a finančního hlediska, lze říci, že celková doba správních procesů je 286 dnů a náklady činí 654,- Eur.

Polsko

Polská republika je členěna ve trojstupňovém systému na vojvodství, okresy a obce.

Právo je v Polsku rozlišováno ústavou na všeobecně závazné a vnitřní právo.

„Všeobecně závazné právo je závazné pro všechny subjekty v zemi, upravuje právní postavení občanů a jiných subjektů (jako jsou právnické osoby, provozovatelé podniků, sdružení, organizace, atd.) a určuje jejich práva a povinnosti. Právní předpisy vnitřního práva se týkají pouze právního postavení subjektů v organizační struktuře orgánu vydávajícího tyto předpisy. Zákony jsou podřazené ústavě a mezinárodním dohodám ratifikovaným na základě předchozího souhlasu zakotveného v zákoně, jsou však nadřazené nařízením.“ (Evropská soudní síť Právní řád Polsko, 2008)

Následují jednotlivé body, podle kterých se postupuje od získání stavebního povolení až do užívání stavby skladu, který by byl budován v okolí města Varšava.

Aktuální geodetická mapa

Získání aktuální geodetické mapy je potřebné pro přípravu stavebního projektu. Podle stavebního zákona, by se stavební projekt měl skládat z:

- stavebního projektu,
- hlavního plánu stavebního pozemku,
- vyjádření dotčených orgánů - energie, voda a kanalizace, i dalších dodavatelů, pokud je to vhodné,
- vyjádření správce veřejných komunikací o možnosti připojení pozemku na veřejnou komunikaci,
- geologického průzkumu,
- dokladu vlastnictví.

Jeden z těchto dokumentů, hlavní plán stavebního pozemku, by měl být připraven odborníkem na základě kopie aktuální geodetické mapy. Tato mapa je platná pouze asi 6 měsíců, proto musí být neustále aktualizována.

Získání aktualizované mapy od krajského úřadu (nebo Městského úřadu jako v případě Varšavy), je předmětem správního poplatku, který se liší od 7,- PLZ do 30,- PLZ na stránku (v závislosti na měřítku mapy).

Stanoviska dotčených orgánů státní správy

V tomto případě je nutno zažádat a získat stanoviska od:

- poskytovatele inženýrských sítí: elektřina,
- poskytovatele inženýrských sítí: vodovod,
- od licencovaného hygienika - stavební projekt musí být přezkoumán hygienikem. Expert schvaluje projekt připojením svého jména a razítkem. Orgán, který vydává stavební povolení, pak kontroluje, zda byl tento postup proveden,
- od odborníka bezpečnosti práce,
- od licencovaného požárně-bezpečnostního odborníka,
- souladu k připojení na technickou infrastrukturu - oddělení koordinace projektové dokumentace (Zespół Uzgodnień Dokumentacji Projektowej, ZUDP) se skládá z městských úředníků, zástupců podniků veřejných služeb, zástupců armády a zástupců dalších institucí, které spravují podzemní sítě. ZUDP se schází jednou za 3 týdny, aby analyzovala navrhovaný projekt připojení na inženýrské sítě a kontrolujte, zda existuje nějaký rozpor mezi různými sítěmi. Stavební povolení nelze vydat bez kladného stanoviska ZUDP,
- souhlas od správy veřejných komunikací - stavební projekt musí být schválen správou veřejných komunikací, u nichž má být budova postavena, a na které má být připojeno staveniště. K žádosti musí být připojen pouze stavební projekt o takové úpravě. Schválení se vydává formou písemného souhlasu.

Všechna zmíněná stanoviska a vyjádření jsou povinná pro získání stavebního povolení.

Žádost a získání stavebního povolení

Stavební práce nemohou začít dříve, než je získáno stavební povolení. Pro získání stavebního povolení, musí investor zaslat oficiální žádost k příslušnému úřadu.

K žádosti by měly být připojeny tyto dokumenty:

- čtyři kopie stavebního projektu, se všemi stanovisky, úpravami, povoleními a dalšími doklady, které jsou požadovány podle zvláštních právních předpisů,
- formální písemné prohlášení investora o právu nakládat s nemovitostí, na níž se má budova stavět,
- rozhodnutí o podmínkách v území, jak je uvedeno v rámci závazného zvláštního územního plánu, bylo-li takové rozhodnutí (které není povinné) vydáno před podáním žádosti o stavební povolení.

Stavební projekt by měl být doložen dokladem prokazujícím, že projektant je registrován jako stavební odborník. Rozhodnutí o podmínkách v území, v určité oblasti, je povinné, jde-li o oblast, na kterou se nevztahuje zvláštní závazný územní plán.

Právně přípustná doba pro vydání správního rozhodnutí o udělení stavebního povolení je 30 dnů (správní řád, čl. 35.3), ale pro řešení složitých případů stanovuje článek 35 §6 stavebního zákona lhůtu 65 dnů. Často se stávalo, že vydání rozhodnutí trvalo i téměř rok. Lhůta pro nabytí právní moci je 14 dnů od data doručení účastníkům řízení. V případě odvolání se však lhůta může natáhnout až na 4 roky.

Od 1. 2. 2013 je 100% žádostí sledováno elektronicky Úřadem architektury a stavitelství. Systém je založen na vkládání dat do nového systému založeného na papírových kopiích předložených investory. S novým systémem je možné sledovat libovolné postupy. Systém má disciplinární účinek, protože je možné vymáhat pokutu ve výši 165,- PLZ za den po uplynutí 65 dnů pro udělení povolení.

Informace o zahájení výstavby a registrace ve stavebním deníku

Společnost musí informovat orgán, který vydal stavební povolení, že došlo k zahájení stavebních prací 7 dnů předem (článek 41, 4 stavebního zákona). Spolu s tím poskytnete informaci o stavbyvedoucím a odborném dozoru.

S oznámením musí být připojeny tyto dokumenty (článek 41.4 tohoto stavebního zákona):

- prohlášení stavbyvedoucího o dodržování plánu bezpečnosti a ochrany zdraví při práci a plány pro řízení stavebních prací,

- prohlášení odborného dozoru o řídicích předpokladech,
- certifikáty potvrzující odbornou způsobilost stavbyvedoucího a odborného dozoru,
- informace týkající se bezpečnosti a dodržování hygienických pracovních podmínek na staveništi.

Investor musí neprodleně informovat příslušný orgán o veškerých změnách v těchto údajích a zároveň vše zaznamenat do stavebního deníku.

Uzavření dohody s provozovatelem sítí: voda a kanalizace - kontrola Varšavské vodárenské společnosti a získání vodovodní a kanalizační přípojky

Oznámení o dokončení stavby:

- Státnímu hygienickému ústavu - kontrola a získání souhlasu - inspektorát by měl vydat své stanovisko do 14 dnů od obdržení oznámení. V případě, že inspektorát mlčí, platí souhlas „mlčky“,
- Státní požární službě - kontrola a získání souhlasu.

Zaměření stavby

Po dokončení budovy, je nutné provést zaměření skutečného provedení stavby a zaznamenat tento stav do geodetické mapy. Proces je dokončen předáním na okresní Zeměměřičský úřad, kde je mapa přezkoumána.

Žádost a získání kolaudačního souhlasu, závěrečná kontrola

Orgán, který vydal stavební povolení, musí být písemně informován o dokončení stavebních prací a o záměru začít budovu užívat. Souhlas s užíváním musí být vydán před samotným započítím v užívání.

K žádosti musí být přiloženy tyto doklady:

- originál stavebního deníku,
- prohlášení stavbyvedoucího, že budova byla dokončena v souladu s projektem, stavebním povolení a zákonnými normami, a že staveniště a jeho okolí bylo vyčištěno od stavební suti,
- zprávy a protokoly z požadovaných zkoušek a kontrol,
- geodetický protokol,
- písemné prohlášení investora o neobdržení námitek od orgánů,
- potvrzení o dokončení připojení budovy na inženýrské sítě.

Rozhodnutí musí být vydáno do 30 dnů u jednoduchých případů a do 60 dní pro ty složité. V praxi to však v průměru trvá 75 dnů.

Celkově správní proces obsahuje 19 jednotlivých procesů. Z časového a finančního hlediska, lze říci, že celková doba správních procesů je přibližně 219 dnů a náklady činí 6 079,- PLZ.

Česká republika

Nyní budou uvedeny jednotlivé body, podle kterých se postupuje od získání stavebního povolení až do užívání stavby v České republice. Jde především o možnost zjištění, zda je proces zachycen a hodnocen správně, či zda se v něm vyskytují odchylky od postupu, jak jej známe ze zákona č. 183/2006 Sb.

Stanoviska od dotčených orgánů, kterými jsou v případě stavby skladu na území hlavního města Prahy:

- Hygienická stanice hlavního města Prahy
- poskytovatel vodovodních a kanalizačních služeb
- poskytovatel elektřiny
- živnostenský úřad - oprávnění, tento postup je nutný pouze v případě, že sklad je určen pro podnikání
- správa místních komunikací
- Hasičský záchranný sbor
- poskytovatel veřejného osvětlení.

Získání územního rozhodnutí

Uděluje povolení umístit sklad na pozemku; neumožňuje stavbu samotnou. Územní rozhodnutí je platné po dobu 2 let a je předpokladem pro získání stavebního povolení. Zákonná lhůta pro vydání rozhodnutí je 60 dní. Nicméně, ve složitějších případech, které vyžadují ústní jednání nebo místní šetření, je zákonná lhůta 90 dnů.

Získání stavebního povolení

Stavební povolení je platné po dobu 2 let. Jak je uvedeno v zákoně č 183/2006 Sb., v souladu s pravidly správního řízení, stavební úřad může spojit územní řízení se stavebním řízením.

Žádost o stavební povolení musí obsahovat, v trojím vyhotovení:

- doklady prokazující vlastnické právo,

- konstrukční výkresy a průvodní, technickou a souhrnnou zprávu, situaci stavby a harmonogram výstavby,
- odhad nákladů na výstavbu,
- závazná stanoviska nebo rozhodnutí ze strany dotčených orgánů nebo jiné doklady požadované podle zvláštních právních předpisů,
- stanoviska vlastníků veřejné dopravní a technické infrastruktury, možné způsoby připojení, nebo podmínky obchodu a bezpečnostních pásem.

Získání technických podmínek (závazných stanovisek), na základě projektové dokumentace od autorizovaného projektanta, od:

- Hasičského záchranného sboru,
- Hygienická stanice hlavního města Prahy,
- Správy místních komunikací,
- poskytovatele vodovodních a kanalizačních služeb,
- poskytovatele veřejného osvětlení,
- poskytovatele elektřiny.

Zaměření skutečného provedení stavby v geometrickém plánu.

Zaměření stavby včetně přípojek pro zanesení do katastru nemovitostí.

Žádost a kontrola hromosvodu

Kontrolu provádí autorizovaný kontrolní technik. Tento postup je předpokladem pro vydání kolaudačního souhlasu.

Žádost o závěrečnou kontrolu a kolaudační souhlas

Pro získání povolení k užívání musí stavitel podat žádost spolu s plány skutečného provedení stavby, jakož i závaznými stanovisky orgánů podle požadavků zvláštního

právního předpisu. Konečná kontrola bude naplánována do 15 dnů od podání žádosti. Následuje závěrečná prohlídka za účasti komise ze stavebního úřadu a zástupce hasičského sboru.

Obdržení kolaudačního souhlasu

Souhlas se vydává na základě závěrečné kontroly, během níž stavební úřad zkoumá, zda byla stavba provedena v souladu s rozhodnutími vydanými v územním a stavebním řízení, v souladu se závaznými stanovisky příslušných orgánů a s obecnými požadavky na výstavbu.

Žádost a získání evidenčního čísla budovy obce

Před registrací u katastru nemovitostí musí vlastník budovy požádat o evidenční číslo budovy u obecního úřadu. Spolu s žádostí o evidenční číslo, musí být předloženy tyto dokumenty: kolaudační nebo stavební povolení, geometrický plán (tj. doklad o umístění stavby, podle které má být stavba nově zapsána v katastru nemovitostí), a doklad prokazující vlastnictví budovy. Lhůta pro získání čísla evidenčního činí 30 dní.

Zapsání budovy do katastru nemovitostí

Po podání žádosti, budova získá identifikační číslo a následně bude zapsána. Tento postup je nutný, kromě jiných podmínek, také v případě, že budova potřebuje pojištění, jak tomu je v případě skladu.

Posledním bodem celého postupu je **získání připojení na vodovod a kanalizaci**. Žádost se podává u místního poskytovatele.

Pokud tedy celý proces zhodnotíme z časového a finančního hlediska, lze říci, že celková doba 24 správních procesů je 143 dnů a náklady činí 54 000,- Kč.

Porovnání ČR a sousedních států

Srovnáme-li všech pět států, lze Českou republiku označit jako střed.

Tabulka 4: Porovnání ČR a sousedních států

Stát	Délka řízení [dny]	Náklady spojené se získáním stavebního povolení		Počet správních procesů	Odhadované náklady na výstavbu skladu
		Kč	% z hodnoty skladu		
Německo	96	537 000	1,1	8	48 335 614 Kč
Rakousko	192	551 000	1,1	11	50 781 634 Kč
Slovensko	286	20 000	0,1	10	18 017 548 Kč
Polsko	219	41 000	0,3	19	13 721 967 Kč
Česko	143	54 000	0,3	24	17 237 960 Kč

Hodnoty měn použité pro přepočítání do CZK

1Euro = 27,70 Kč

1PLZ = 6,75 Kč

(Zdroj: autor)

Z hlediska nákladů je opravdu na třetí pozici, s částkou 54 000,- Kč, za Rakouskem, kde náklady spojené s výstavbou činí 551 000,- Kč, a Německem, kde náklady dosáhnou částky 537 000,- Kč. V Polsku správní poplatky činí 41 000,- Kč a nejmenší finanční obnos je potřeba na Slovensku, kde lze počítat s 20 000,- Kč.

Délka celého správního procesu je nejkratší v Německu, kde stavební povolení uděluje právo stavět na pozemku, tedy umístění stavby, a také schvaluje výstavbu. Tím se celý proces zkracuje. Významné zkrácení také přináší komunikace s dotčenými orgány, která probíhá pouze prostřednictvím stavebního úřadu. Tím je dosaženo celkové lhůty 96 dnů. V případě České republiky je uváděna druhá nejkratší lhůta, a to 143 dnů. Té je dosaženo díky spojenému územnímu a stavebnímu řízení. Následuje Rakousko s dobou trvání 192 dnů, Polsko s 219 dny a s nejdelší lhůtou správního procesu Slovensko, s 286 dny. V případě Slovenské republiky je lhůta takto dlouhá, protože se nejprve získá územní rozhodnutí, pro které je uvažováno 150 dnů, a poté stavební povolení - 80 dnů. Pokud by v České republice nedošlo ke sloučení územního a stavebního řízení, lhůta celého procesu by se blížila stejnému trvání jako na Slovensku.

Samotný počet jednotlivých procesů, tedy správních úkonů, je především závislý na počtu dotčených orgánů. Jako hodnotící kritérium je tedy irelevantní.

3.2 Vyhodnocení a doporučení

Vyhodnocení

Novela stavebního zákona (zákon č. 183/20006 Sb.), která je účinná od 1. 1. 2013 a kterou můžeme nalézt pod č. 350/2012 Sb., zpřesňuje ustanovení stavebního zákona tak, aby nevyvolávala interpretační a aplikační problémy. Samotná formulace některých paragrafů je však složitá a těžce se v ní orientuje. Přílišná snaha jasně definovat jednotlivá řízení je velmi matoucí. Nesrozumitelnost v některých případech vede k uchýlování se stavět tzv. na černo, tedy bez povolení. Stavba je pak obvykle povolena dodatečně i za cenu měnění územních plánů měst a obcí. Tento nešvar by měl být eliminován chystanou novelizací zákona, chystanou na rok 2016.

Okruh staveb, kterým se rozšiřují stavby, jež nevyžadují územní rozhodnutí ani územní řízení, je jistě dobrým krokem. Naskytá se však otázka, zda jsou správně nastavena rozměrová omezení. Vezmeme-li v potaz skleník s půdorysnou plochou do 40 m² a 5 m výšky, může to znamenat skleník s půdorysným rozměrem 2 x 20 m. Nehledě na výšku 5m, která i v odstupové vzdálenosti 2 m od hranic pozemku může ohrozit sousední nemovitost. Řešením by bylo přehodnocení buďto odstupové vzdálenosti, nebo snížení maximální výšky z 5 m na 3,5 m.

V umístování a povolení staveb na územní souhlas a ohlášku se v praxi stalo velkým problémem doložení souhlasů osob, které mají právo odpovídající věcnému břemeni k sousednímu pozemku, může-li být toto právo prováděním stavby přímo dotčeno. Problémem je především tyto osoby vůbec dostihnout. V případě, že je na pozemek dotčený záměrem uvaleno zástavní právo, je potřeba získat souhlas banky. Banky však souhlasy téměř bez výjimek neudělují. Problémem je také insolvence či exekuce vztahující se na pozemek, na kterém má být povolena stavba. V tomto případě stavební úřad nemůže nijak postupovat, ačkoliv katastr nemovitostí může provést jakýkoliv zápis. Bylo by třeba danou problematiku sjednotit, či určit pravidla, jak v těchto případech postupovat.

Velice kladné ohlasy nyní patří veřejnoprávním smlouvám, a to z důvodu, že nehrozí vznik sporů. Naopak statut Autorizovaného inspektora v sobě nyní skýtá mnohá rizika, a to především nejistotu schválení stavebního záměru a prodražení celého postupu. Novelou platnou od roku 2013 byl fakticky institut povolení stavby prostřednictvím autorizovaného

inspektora potlačen. Je tak ovšem zamezeno povolování staveb nestandardním způsobem, jak se tomu stávalo před novelizací.

Prodloužení lhůt pro vydání rozhodnutí z 30 na 60 (90) dní, je provedeno nezávisle na Správním řádu. Proč tomu tak je, je otázka, která není nikde zodpovězena. Uplynutí této lhůty pro stavební úřad však nemá žádný význam. Pouze v případě stížnosti stavebníka, nadřízený orgán konstatuje „porušení úředního postupu“.

V tomto ohledu bychom se mohli inspirovat elektronickým sledovacím systémem, který je používán v Polsku. Do elektronické databáze jsou vkládány kopie dokumentů předložených investory a sledovány jednotlivé kroky správního postupu. Je-li překročena stanovená doba správního procesu, lze po úřednících vymáhat pokuty za její nedodržení.

Co se týče porovnání se zahraničím, jako nejzajímavější se jeví postup v Německé spolkové republice. Celkové jednání se zdá jako velice rychlé a účinné. Do 14 dnů musí úřad stavebníkovi sdělit, zda je žádost úplná. Stavební úřad následně kontaktuje a jedná s dalšími útvary zapojenými do procesu. Tím se zjednodušuje náročnost procesů, jak pro žadatele o stavební povolení, tak i pro jednotlivé útvary, které se k dané problematice vyjadřují pouze jednou. Po obdržení souhlasů od dotčených orgánů běží měsíční lhůta pro vydání rozhodnutí.

Doporučení

Pro snadnější orientaci v problematice povolování staveb by bylo vhodné zjednodušit samotné formulace paragrafů. Přílišná snaha o podrobné definování vede k nesrozumitelnosti. Bylo by možné ponechat více odpovědnosti na osobě, která má v dané věci rozhodnout. Otázkou je, zda by tento krok nevedl k rozmachu korupce. Musela by existovat pevná pravidla pro umístování staveb, stanovená například již v regulačních plánech, která by korupci zamezila.

Parametry staveb bez územního rozhodnutí a územního řízení je třeba přehodnotit tak, aby byly dány do souvislosti s bezpečností, požární ochranou a dalšími požadavky. Důležitým bodem je sjednocení postupů různých úřadů, aby platila jednotná pravidla, jak to v současnosti není například u výše zmíněných exekucí. V tomto případě by byl vhodný zákaz jakéhokoli postupu v případě všech úřadů, dokud nebude vyřešen primární problém.

Pro zkrácení délky povolovacího procesu lze opět zkrátit lhůty jednotlivých řízení a pro jejich dodržování zavést pokuty, jako je tomu v Polsku. Je dále vhodné přistoupit k jednostupňovému řízení, jako je tomu v Německu. To je možné v případě, že budou pro všechna území zpracovány regulační plány s vyznačením ploch pro výstavbu, s podrobným stanovením jednotlivých parametrů výškových, zastavitelnosti území a dalších. Tyto parametry stanoví jasné mantinely pro rozhodování odpovědných orgánů. Zavedení jednostupňového povolovacího procesu se předpokládá i v budoucích novelizacích stavebního zákona.

Stanoviska DOSS by se měla stát součástí samotného procesu povolování stavby. Vznikla by tak přímá komunikační cesta mezi stavebním úřadem a úřady DOSS a nedocházelo by k interpretačním odchýlkám. Jednostupňové řízení je již nyní předmětem chystané novelizace zákona, která by měla vejít v platnost v roce 2016.

4 Závěr

Cílem práce bylo přinést přehledné a souhrnné shrnutí povolování staveb na území České republiky od roku 2000 po současnost, porovnání povolování staveb v sousedních zemích a jejich hodnocení a doporučení pro úpravy stavebního práva v ČR. Jednotlivé právní úpravy byly uvedeny na příkladech a následně vyhodnoceny. Tyto cíle byly splněny.

V první části práce byla postupně rozebrána a zpracována znění stavebního zákona od roku 2000. Jako první je tedy uveden zákon č. 50/1976 Sb., následuje zákon č. 183/2006 Sb., a novela tohoto zákona platná od roku 2013, kterou lze nalézt pod č. 350/2012 Sb. Současné znění zákona je složité, je stanoveno příliš mnoho možných postupů povolení staveb a přílišná snaha jasně definovat jednotlivá řízení a výčtově vyjmenovat všechny druhy staveb je až matoucí. Prodloužení lhůt pro vydání rozhodnutí je kontraproduktivní, neboť prvotním záměrem novelizace bylo zrychlení povolování jednotlivých staveb.

Zjištěná fakta jsou následně praktikována v druhé části práce. Na stavbě zahradní pergoly, rodinného domu do 150 m² a stavbě většího rozsahu, je názorně uvedeno, jak se měnily způsoby postupů povolování staveb. Souhrnně lze říci, že došlo k upuštění od správních procesů či ke zjednodušení u staveb malého rozsahu, které neohrožují životní prostředí, požární bezpečnost, aj. Složitější naopak může být splnění povinnosti stavebníka doložit souhlasy vlastníků sousedních pozemků. V případě staveb rozsáhlejšího charakteru si však české stavební právo drží standardní postupy již od roku 1976.

Následující část práce je věnována získávání stavebního povolení v sousedních zemích, na konkrétní stavbě skladu. Do celkové doby správního procesu, jsou zahrnuty i úkony spojené s dotčenými orgány a následné náležitosti spojené s připojením na inženýrské sítě. Z pěti porovnávaných států lze Českou republiku označit za střed. A to především díky možnosti sloučení územního a stavebního řízení, kde lze dosáhnout poměrně krátké doby pro vyřízení povolení stavby. Z hlediska nákladů je patrný rozdíl mezi německy mluvícími zeměmi, kde se náklady spojené se získáním stavebního povolení pohybují v řádech statisíců Kč, a zeměmi bývalého východního bloku.

V závěru práce je uvedeno vyhodnocení postřehů a doporučení k jednotlivým bodům. Česká republika se stále pohybuje na rozhraní mezi vyspělejším západem a režimem poznamenaným východem Evropy.

Seznamy

Seznam literatury

ČESKO. Zákon č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu. Brno: Computer Press, 2004. ISBN-80-251-0455-9.

ČESKO. Zákon č. 186/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů, podle stavu k 6. 2. 2012

ČESKO. Zákon č. 186/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění podle stavu k 1. 1. 2013. ISBN-978-80-87438-32-9

EBEL, M. *Dějiny českého stavebního práva* Praha: Nakladatelství ARCH, ABF, 2006. ISBN-978-80-86905-21-1.

TOMÁNKOVÁ, J., D. ČÁPOVÁ *Management staveb* Praha: Nakladatelství ČVUT, 2013. ISBN-978-80-86590-12-7

Internetové zdroje

DOING BUSINESS *Economy ranking- Dealing with construction permit* [online]. 2014-06-01, [citováno 2014-10-22]. Dostupné z: <http://www.doingbusiness.org/rankings>

EVROPSKÁ SOUDNÍ SÍŤ *Právní řád Německo* [online]. 2006-08-02, [citováno 2014-11-10]. Dostupné z: http://ec.europa.eu/civiljustice/legal_order/legal_order_ger_cs.htm

EVROPSKÁ SOUDNÍ SÍŤ *Právní řád Rakousko* [online]. 2006-08-02, [citováno 2014-11-10]. Dostupné z: http://ec.europa.eu/civiljustice/legal_order/legal_order_aus_cs.htm

EVROPSKÁ SOUDNÍ SÍŤ *Právní řád Polsko* [online]. 2008-03-03, [citováno 2014-11-10]. Dostupné z: http://ec.europa.eu/civiljustice/legal_order/legal_order_pol_cs.htm

KONEČNÝ F. *Co přinese novela stavebního zákona* [online]. 2013-07-01, [citováno 2014-10-22]. Dostupné z: <http://stavba.tzb-info.cz/hruba-stavba/9449-co-prinese-novela-stavebniho-zakona-do-praxe>

MMR PRÁVO A LEGISLATIVA *Historie českého stavebního práva* [online]. 2009 [citováno 2014-04-01]. Dostupné z: <http://www.mmr.cz/cs/Stavebni-rad-a-bytova-politika/Uzemni-planovani-a-stavebni-rad/Pravo-Legislativa/Dalsi-pravni-informace/Historie-ceskeho-stavebniho-prava>

MMR NOVELA STAVEBNÍHO ZÁKONA *Informace o novele* [online]. 2013 [citováno 2014-04-01]. Dostupné z: <http://www.mmr.cz/cs/Stavebni-rad-a-bytova-politika/Uzemni-planovani-a-stavebni-rad/Novela-stavebniho-zakona/Informace-o-novele>

STOROŽENKO J. *Některé termíny, definice, práva a povinnosti vyplývající z textu nového stavebního zákona č. 183/2006 Sb.* [online]. 2007-01-20, [citováno 2014-10-22]. Dostupné z: <http://cerekvice.eu/sk/SZ01-uvo.htm>

WIKIPEDIE *Právo* [online]. 2004-09-01, [citováno 2014-04-20]. Dostupné z: <http://cs.wikipedia.org/wiki/Pr%C3%A1vo>

Seznam zkratek

AI	Autorizovaný inspektor
DB	Doing business
DOSS	Dotčené orgány státní správy
DSP	Dokumentace pro stavební povolení
DUR	Dokumentace k územnímu řízení
EIA	Environmental Impact Assessment- Posuzování vlivů na životní prostředí
MMR	Ministerstvo pro místní rozvoj
NSZ	Zákon č. 350/2012 Sb.
OTP	Obecné technické požadavky
PLZ	Polský zlotý
RD	Rodinný dům
SP	Stavební povolení
SŘ	Stavební řízení
SÚ	Stavební úřad
SZ	Zákon č. 183/2006 Sb.
SZ76	Zákon č. 50/1976 Sb.
ÚJ	Ústní jednání
ÚŘ	Územní řízení
ÚPD	Územně plánovací dokumentace
VÚJ	Veřejné ústní jednání
ŽP	Životní prostředí

Seznam tabulek

Tabulka 1: Přehled správních úkonů při povolování staveb dle zákona č. 50/1976	11
Tabulka 2: Volba řízení pro stavby dle zákona 183/2006 Sb.	25
Tabulka 3: Postupy povolování různých typů staveb v ČR- shrnutí.....	46
Tabulka 4: Porovnání ČR a sousedních států.....	68

Seznam obrázků

Obrázek 1: Průběh územního řízení, dle §87-92 NSZ	29
Obrázek 2: Průběh územního řízení včetně posouzení vlivu na ŽP, dle §87-92 NSZ.....	30
Obrázek 3: Průběh územního souhlasu, dle §96 NSZ.....	32
Obrázek 4: Průběh stavebního řízení, dle § 110-115 NSZ.....	35
Obrázek 5: Průběh oznámení stavebního záměru s certifikátem autorizovaného inspektora, dle §117 NSZ	37
Obrázek 6: Průběh ohlášení stavby, dle § 104-107 NSZ	38
Obrázek 7: Půdorys a řez pergoly	40
Obrázek 8: Půdorys RD.....	42
Obrázek 9: Řez RD	42
Obrázek 10: Půdorys bytového domu	44
Obrázek 11: Řez bytového domu	44