

ČESKÉ VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V PRAZE

FAKULTA STAVEBNÍ

Katedra ekonomiky a řízení ve stavebnictví



BAKALÁŘSKÁ PRÁCE

29.05.2015

Volha Rshanava



ČESKÉ VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V PRAZE

Fakulta stavební

Thákurova 7, 166 29 Praha 6

ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

studijní program: Stavební inženýrství
studijní obor: Management a ekonomika ve stavebnictví
akademický rok: 2014/2015

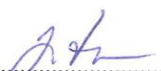
Jméno a příjmení studenta: Volha Rshanava
Zadávací katedra: K126 - Katedra ekonomiky a řízení ve stavebnictví
Vedoucí bakalářské práce: Ing. Jaroslava Tománková, Ph.D.
Název bakalářské práce: Porovnání povolování a realizace staveb v ČR a v Běloruské republice
Název bakalářské práce
v anglickém jazyce: Comparison of Building Permit Process in CR and Republic of Belarus


Rámcový obsah bakalářské práce: _____
Předpisy upravující povolování a realizace staveb v České republice - Stavební zákon
Předpisy upravující povolování a realizace staveb v Běloruské republice
Porovnání na konkrétních příkladech
Vyhodnocení a závěr

Datum zadání bakalářské práce: 19.02.2015 Termín odevzdání: 15.05.2015
(vyplňte poslední den výuky příslušného semestru)


Pokud student neodevzdal bakalářskou práci v určeném termínu, tuto skutečnost předem písemně zdůvodnil a omluva byla děkanem uznána, stanoví děkan studentovi náhradní termín odevzdání bakalářské práce. Pokud se však student řádně neomluvil nebo omluva nebyla děkanem uznána, může si student zapsat bakalářskou práci podruhé. Studentovi, který při opakovaném zápisu bakalářskou 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)

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


.....
vedoucí bakalářské práce


.....
vedoucí katedry

Zadání bakalářské práce převzal dne: _____


.....
student

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

Nejpozději do konce 2. týdne výuky v semestru odešle katedra 1 kopii zadání BP na studijní oddělení a provede zápis údajů týkajících se BP do databáze KOS.

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

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

ČESTNÉ PROHLÁŠENÍ

Prohlašuji, že jsem tuto bakalářskou práci vypracovala samostatně, pouze za odborného vedení vedoucího bakalářské práce Ing. Jaroslavy Tománkové, Ph.D.

Dále prohlašuji, že veškeré podklady, ze kterých jsem čerpala, jsou uvedeny v seznamu použité literatury.

28.05.2015

Volha Rshanava

Porovnání povolování a realizace staveb v České republice a v Běloruské republice

Comparison of building permit process in Czeck Republic and Republic of Belarus ..

Poděkování

Na prvním místě bych chtěla poděkovat svojí školitelce paní Ing. Jaroslavě Tománkové, Ph.D. za trpělivost, se kterou na mou práci dohlížela, podporu, kterou mě provázela a pomoc, s níž jsem práci dokončila. Nechtěla bych ani zapomenou na další kolegy a učitele, kteří přispěli pomocí, radou nebo příkladem k vytvoření mé práce.

Anotace

Cílem bakalářské práce je porovnání předpisů upravujících proces povolování a realizace staveb v České republice a v Běloruské republice.

Práce je rozdělena na teoretickou a praktickou část a zahrnuje základní legislativní rámec povolování staveb. Bakalářská práce řeší uvedení staveb do užívání, jejich změně před dokončením a zkušebnímu provozu.

Klíčová slova

Povolování staveb, stavební zákon, územní povolení, stavební povolení, projektová dokumentace, zkušební provoz, kolaudační souhlas, certifikát autorizovaného inspektora, veřejnoprávní smlouva.

Annotation

The aim of the bachelor thesis is to compare the the rules governing the permitting process and construction in Czech Republic and Republic of Belarus.

Thesis is divided into theoretical and practical part, which includes basic legislative framework for licensing structures. Bachelor work solves putting construction into use, changing construction before finish and testing after finish.

Key Words

Construction permit, building act, location (zoning) permit, building permit, design documentation, trial run, occupancy permit, authorized inspector certificate, public-law contract.

Obsah:

BAKALÁŘSKÁ PRÁCE.....	8
1.1 Úvod	8
1.2 Předpisy, upravující povolování a realizaci staveb v ČR – Stavební zákon.....	9
1.2.1 Územní rozhodnutí.....	9
1.2.2 Povolení staveb.	11
1.2.3 Jednostupňové řízení.....	16
1.2.4 Provádění stavby.....	16
1.2.5 Uvedení stavby do užívání.....	17
1.2.6 Předčasné užívání stavby § 123 SZ.....	19
1.2.7 Zkušební provoz § 124 SZ.....	19
1.2.8 Změna stavby před jejím dokončením.....	19
1.2.9 Užívání stavby.....	19
1.3 Předpisy, upravující povolování a realizaci staveb v Běloruské republice	21
1.3.1 Typický průběh územního řízení v Běloruské republice.....	21
1.3.2 Typický průběh stavebního řízení v Běloruské republice.....	22
1.3.3 Uvedení stavby do užívání.....	24
1.3.4 Stručný postup při povolování staveb v Běloruské republice:.....	25
1.4 Porovnání a vyhodnocování obtížnosti získání stavebního povolení.....	26
1.5 Porovnání na konkrétních příkladech	28
1.5.1 Stavba rodinného domu v České republice	28
1.5.2 Stavba rodinného domu v Běloruské republice.....	30
1.6 Závěr.....	32
1.7 Seznam použité literatury	33
1.8 Seznam grafů, schémat, obrázků, tabulek	34
1.9 Seznam příloh.....	35
2. POPIS DÍLČÍCH ÚKOLŮ.....	57
2.1 126 TERI: podnikatelský záměr	57
2.2 126 KAN 2 – propočet investora	57
2.3 126PRRS – Harmonogram investora	58
2.4 126 RVP1 – řízení výstavbových projektů 1	58
2.5 126 KNPR – položkový rozpočet.....	59
2.6 Seznam příloh (dílčích úkolů)	60

BAKALÁŘSKÁ PRÁCE

1.1 Úvod

Stavební činnost je důležitou částí ekonomiky každého státu po celém světě. Počet činností a množství času potřebné na obdržení stavebního povolení podle zákona, náklady spojené s daným procesem jsou hlavními ekonomickými ukazateli pro obor povolování staveb.

Jako téma své bakalářské práce jsem vybrala „Porovnání povolování a realizaci staveb v České republice a v Běloruské republice“. S problematikou povolování a realizace staveb se setkala určitě většina obyvatel, pokud už ne přímo jako stavebník, pracovník stavební nebo projekční firmy, tak alespoň jako účastník stavebního řízení.

Otázka povolování staveb se dotýká nebo může v průběhu života dotknout každého z nás, a to bylo i důvodem volby mé bakalářské práce. Zaměřila jsem zejména na tu část stavebního procesu, která je dle mého z hlediska stavebníka nejdůležitější, a to je **povolování staveb**.

Právní rámec povolování, realizace a užívání staveb tvoří stavební zákon, který stanovuje práva a povinnosti stavebníka v této oblasti a upravuje postup stavebních úřadů vedoucí k povolení stavby.

Cílem této bakalářské práce je:

- stanovit, které zákony a předpisy a jakým způsobem upravují povolování staveb v České republice,
- stanovit, které zákony a předpisy a jakým způsobem upravují realizaci a uvedení staveb do užívání v České republice,
- které zákony a předpisy a jakým způsobem upravují povolování staveb v Běloruské republice,
- které zákony a předpisy a jakým způsobem upravují realizaci a úvod do provozu staveb v Běloruské republice,
- porovnat obtížnost získání stavebního povolení v České republice a v Běloruské republice,
- porovnat proces povolování staveb na konkrétních příkladech.

1.2 Předpisy, upravující povolování a realizaci staveb v ČR – Stavební zákon

Na začátku investor prozkoumá, jaké má investiční příležitosti. Detailní studie proveditelnosti pomůže udělat investiční rozhodnutí o tom, zda se v projektu bude pokračovat nebo projekt bude zamítnut. Povolování staveb je otázkou, kterou začne řešit investor, pokud se rozhodne, že projekt bude realizován.

Hlavním právním předpisem, který upravuje povolování staveb v České republice je zákon č.183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu nebo stavební zákon. Podle skripty Management staveb stavební zákon „*upravuje cíle a úkoly územního plánování, rozhodování v území, povolování staveb a jejich změn, definuje povinnosti jednotlivých účastníků výstavby a stanovuje postupy pro správní řízení týkající se výstavby.*“¹

1.2.1 Územní rozhodnutí.

Při povolování staveb je důležitým faktorem vliv na území, na kterém se stavba bude realizovat. Kromě toho má význam velikost a druh navrhované stavby. Ze stavebního zákona vyplývá, že čím menší vliv na území má stavba a čím jednodušší je navrhnutý projekt, tím snadněji pro investora bude probíhat povolování stavby.

Existuje několik variant povolování staveb. Klasickou a nejčastěji používanou variantou povolování staveb je dvoustupňové povolovací řízení, další variantou je jednostupňové povolovací řízení. Existují stavby, pro které územní a stavební řízení není potřeba.

Dvoustupňové povolovací řízení zahrnuje územní a stavební řízení. První stupni je územní řízení. Podle stavebního zákona „*Umisťovat stavby nebo zařízení, jejich změny, měnit vliv jejich užívání na území, měnit využití území a chránit důležité zájmy v území lze jen na základě územního rozhodnutí nebo územního souhlasu, nestanoví-li zákon jinak.*“²

Dle zákona č. 183/2006 Sb. „*územním rozhodnutím je rozhodnutí o:*

- a) *umístění stavby nebo zařízení (dále jen „rozhodnutí o umístění stavby“),*
- b) *změně využití území,*
- c) *změně vlivu užívání stavby na území,*
- d) *dělení nebo scelování pozemků,*
- e) *ochranném pásmu.*“³

Územní rozhodnutí může být nahrazeno územním souhlasem, veřejnoprávní smlouvou (podmínky jsou stanoveny v §78a SZ), regulačním plánem nebo stavební úřad může spojit územní souhlas a ohlášení stavby v jednostupňovém řízení (SZ, §96a). Územní rozhodnutí se vydává stavebním úřadem.

Stavby, které nevyžadují rozhodnutí o umístění stavby ani územní souhlas jsou popsány ve stavebním zákonu (§79, §80). Takovými stavbami jsou:

¹ TOMÁNKOVÁ, Jaroslava, ČAPOVÁ, D. *Management staveb*. 1. vyd. Praha: FinEco, 2013. 226 s. ISBN 978-80-86590-12-7.

² Stavební zákon 183/2006 Sb. [online]. 2007, § 76 (1). [cit. 2015-11-3]. Dostupné z: <<http://www.zakonyprolidi.cz/cs/2006-183#cast3-hlava3>>.

³ Stavební zákon 183/2006 Sb. [online]. 2007, § 77. [cit. 2015-11-3]. Dostupné z: <<http://www.zakonyprolidi.cz/cs/2006-183#cast3-hlava3>>.

- terénní úpravy výšky nebo hloubky do 1,5 m a do 300 m²,
- plochy do 300 m², na nichž neskladují se hořlavé materiály nebo materiály, které znečišťují životní prostředí,
- změny druhu pozemků, jejichž výměra je menší, než 300 m²,
- informační a reklamní zařízení, které mají plochu do 0,6 m²,
- opěrné zdi do výšky 1 m,
- cirkusové stany,
- stavby pro hospodaření v lesích do 30 m² zastavěné plochy a do 5 m výšky, bez podsklepení,
- skleník do 40 m² zastavěné plochy a do 5 m výšky, bez podsklepení,
- stavba do 25 m² zastavěné plochy a do 5 m výšky, která má jedno nadzemní podlaží, a je podsklepená do hloubky 3 m,
- bazén do 40 m² zastavěné plochy na pozemku rodinného domu, který má vzdálenost od hranice pozemku nejméně 2 m,
- stavební úpravy a udržovací práce.

Stavby, které vyžadují územní souhlas:

- pokud stavební záměr je uveden v § 103 stavebního zákona,
- změna stavby,
- změna druhu pozemku, který má výměru víc než 300 m² nejvíce však do 1 000 m²,
- stavby, které budou umístěny v prostorech ohraničených jinými již existujícími budovami,
- terénní úpravy do 1,5 m výšky (hloubky) s výměrou nad 300 m² nejvíce však do 1 000 m²,

Stavby, které nespádají do výše popsaných skupin, vyžadují územní rozhodnutí.

Hlavními účastníky územního řízení jsou žadatel o územní rozhodnutí (investor) a obec, na jehož území stavba bude mít účinek. Dalšími účastníky jsou: vlastník pozemku nebo stavby (pokud to není žadatel) nebo osoba, která má věcné právo na pozemek nebo stavbu, osoby, jejichž práva mohou být přímo dotčena, osoby stanovené zvláštním právním předpisem.

Postup při územním řízení:

- a) Žadatel zajistí potřebnou dokumentaci (DUR, stanoviska DOSS) a podá žádost o vydání územního rozhodnutí na příslušný stavební úřad včetně příloh.
- b) Stavební úřad upozorní účastníky na zahájení stavebního řízení a nařídí ústní jednání, které oznámí 15 dní předem. Stavební úřad může upustit od ústního jednání. V tom případě se stanoví min 15 dní lhůta, do kdy účastníci mohou podat námítky.
- c) Stavební úřad může územní řízení přerušit, pokud navrhovaný projekt hodně zatěžuje veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu. Aby stavební úřad územní řízení nezastavil, žadatel má zajistit všechny potřebné smlouvy s vlastníky veřejné dopravní a technické infrastruktury.
- d) Závazná stanoviska dotčených orgánů, námítky účastníků a připomínky veřejnosti musí být podány nejpozději k ústnímu jednání. Pokud někdo z účastníků bude mít námítky, tak

musí je odůvodnit. Účastník může uplatnit jenom námitky, které spadají do §85 (4) stavebního zákona.

- e) Stavebním úřadem se posuzuje záměr žadatele a vliv na životní prostředí v územním řízení.
- f) Územním rozhodnutím stavební úřad schvaluje záměr a stanovuje podmínky pro další realizaci stavby. Stavební úřad stanoví dobu platnosti územního rozhodnutí, ale nejdelší možná doba platnosti územního povolení podle zákona je pět let.

Maximální doba trvání územního řízení je 135 dní: 30 dní je lhůta pro vydání stanoviska dotčených orgánů podle správního řádu (z. 500/2004 Sb.), do 90 dní trvá územní řízení a po 15 dnech rozhodnutí nabývá právní moci.

Pro lepší pochopení schéma 1 znázorňuje typický průběh územního řízení v České republice.

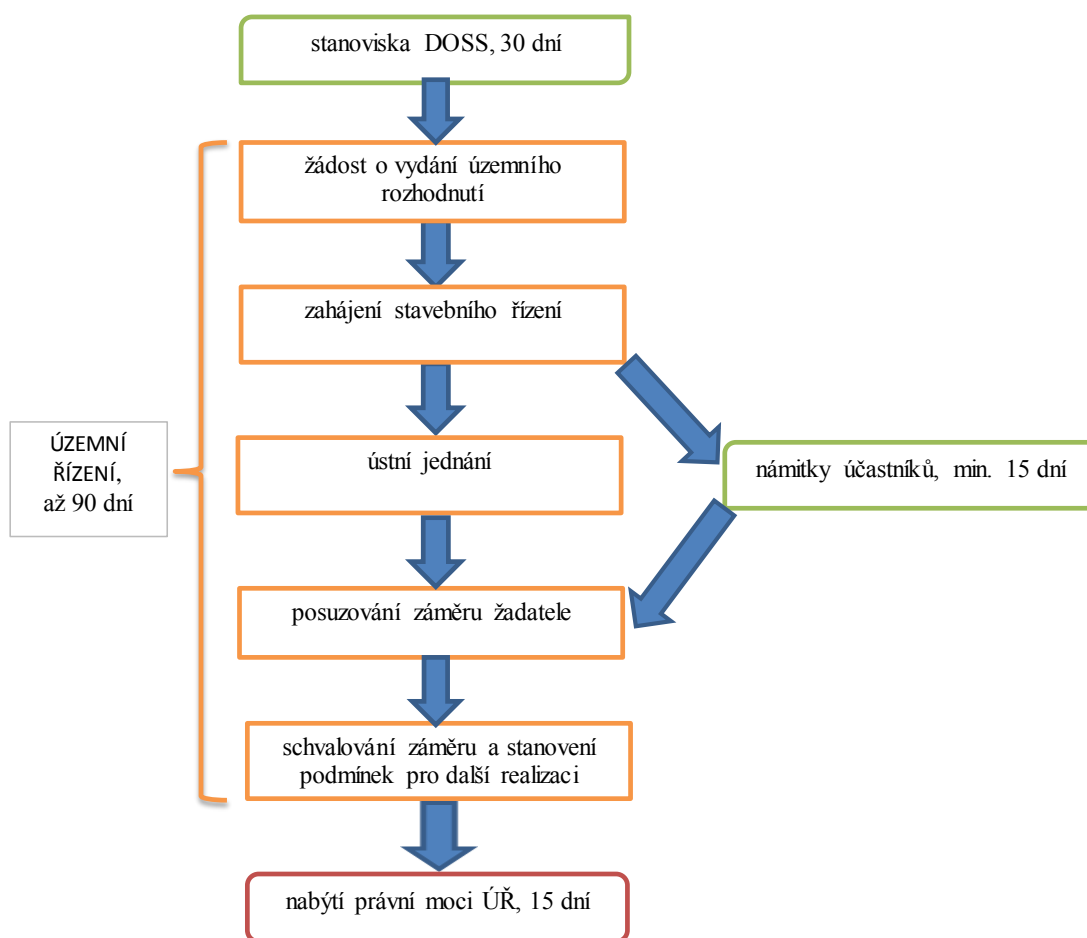


schéma 1 Typický průběh územního řízení v České republice

1.2.2 Povolení staveb.

Druhým stupněm povolování staveb je stavební řád.

Pokud územní řízení proběhlo úspěšně a pro stavbu bylo vydáno územní rozhodnutí nebo územní souhlas, investor může žádat o stavební povolení. Ve stavebním povolení stavební úřad stanoví podmínky pro provedení stavby a pro její užívání. Těmito podmínkami stavební úřad zabezpečuje ochranu veřejných zájmů, stanovuje fáze výstavby, které stavebník ohlásí za

účelem provedení kontrolních prohlídek. Pokud je to nutné, stavební úřad určuje podmínky zkušebního provozu pro stavby s technologickým zařízením. (§115 SZ)

Stavební zákon stanovuje následující typy povolení staveb:

- a) stavby, které nevyžadují stavební povolení ani ohlášení
- b) ohlášení staveb
- c) stavební povolení
- d) veřejnoprávní smlouva
- e) oznámení stavebního záměru pomocí certifikátu autorizovaného inspektora

Stavby, které nevyžadují stavební povolení ani ohlášení jsou definovány v § 103 stavebního zákona. Jedná se o:

- stavby, které jsou popsány v §79 stavebního zákona (stavby, které nevyžadují rozhodnutí o umístění stavby ani územní souhlas),
- terénní úpravy nebo úpravy pozemků uvedené v § 80
- udržovací práce (pokud se nejedná o stavby, které jsou kulturní památkou)
- stavební úpravy, které nezasahují do nosných konstrukcí stavby a nemění vzhled stavby nebo způsob její užívání,
- stavby o jednom nadzemním podlaží do 25 m² zastavěné plochy a do 5 m výšky, nepodsklepené, pokud nemají obytné, pobytové místnosti, hygienická zařízení, vytápění,
- stavby pro zemědělství o jednom nadzemním podlaží do 300 m² zastavěné plochy a 7 m výšky, nepodsklepené (mimo staveb určených ke chránění a skladování hořlavých látek),
- stavby pro chovatelství o jednom nadzemním podlaží do 16 m² zastavěné plochy a do 5 m výšky, podsklepené max. do hloubky 3 m,
- komunikační vedení sítí elektronických komunikací, antény a stožáry, vedení přenosové nebo distribuční soustavy elektřiny a plynu, rozvody tepelné energie, související s nimi technologické objekty, vedení sítí veřejného osvětlení,
- stavby pro výrobu energie do 20 kW (k tomu nepatří stavby vodního díla),
- vodovodní, kanalizační a energetické přípojky včetně připojení stavby mimo budovy,
- oplocení, reklamní a informační zařízení.

Stavby, které vyžadují ohlášení stavebnímu úřadu podle §104 stavebního zákona:

- a) stavby pro bydlení a pro rodinnou rekreaci s celkovou zastavěnou plochou do 150 m², s jedním podzemním podlažím do hloubky 3 m a max. s dvěma nadzemními podlažními a podkrovím,
- b) podzemní stavby s celkovou zastavěnou plochou do 300 m² a hloubkou do 3 m (k tomu nepatří stavby vodního díla),
- c) stavby s celkovou zastavěnou plochou do 300 m² a výškou max. 10 m, haly s celkovou zastavěnou plochou do 1000 m² a výškou do 15 m s max. jedním nadzemním podlažím, nepodsklepené a dočasné (do 3 let, dobu dočasnosti není možné prodloužit),
- d) stavby s celkovou zastavěnou plochou do 50 m² a do 5 m výšky s jedním nadzemním podlažím, podsklepené nejvýše do hloubky 3 m,

- e) stavby odstavných, manipulačních, prodejních, skladových nebo výstavních ploch o celkové výměře od 300 m² do 1000 m² pokud mohou způsobit znečištění životního prostředí,
- f) stavby zařízení stavenišť, neuvedené v § 103,
- g) terénní úpravy, udržovací práce, které nejsou uvedeny v §103 stavebního zákona a stavební úpravy pro změny v užívání části stavby, pokud se nezasahuje do nosných konstrukcí stavby.

Stavební řízení vyžadují všechny stavby, které nejsou uvedeny v §103 a §104 stavebního zákona. Účastníky stavebního řízení jsou:

- stavebník,
- vlastník stavby, pokud není stavebníkem,
- vlastník pozemku nebo ten, kdo má k němu právo odpovídající věcnému břemenu, v případě, že jeho vlastnické právo může být dotčeno během stavby,
- vlastník sousedního pozemku nebo stavby nebo ten, kdo má k němu právo odpovídající věcnému břemenu, v případě, že jeho vlastnické právo může být dotčeno během stavby,
- osoba, která může být stanovena zvláštním právním předpisem, v případě, že budou dotčeny zájmy chráněné zvláštními stavebními předpisy.

Žádost o stavební povolení zahrnuje základní identifikační údaje o stavebníkovi, pozemku, záměru, u dočasných staveb taky dobu jejich trvání a návrh úpravy pozemku po jejich odstranění.

Ke své žádosti o stavební povolení žadatel připojí:

- 1) doklady prokazující vlastnické právo stavebníka nebo smlouvu prokazující právo na provedení stavby, smlouvu o výstavbě pokud stavebníkem je společenství vlastníků jednotek,
- 2) projektovou dokumentaci, zpracovanou oprávněnou osobou, která musí obsahovat průvodní zprávu, souhrnnou technickou zprávu, situaci stavby, dokladovou část, zásady organizace výstavby a dokumentaci objektů ve dvojím vyhotovení,
- 3) plán kontrolních prohlídek stavby zpracovaný nezávislou osobou,
- 4) závazná stanoviska dotčených orgánů statní správy, včetně stanovisek vlastníků veřejné dopravní a technické infrastruktury k možnosti a způsobu napojení nebo jiné doklady, které mohou být vyžadovány podle zvláštních předpisů.

Postup při stavebním řízení:

- a) Žadatel zajistí potřebnou dokumentaci (DSP, stanoviska DOSS a stanoviska vlastníků veřejné infrastruktury) a podá žádost o vydání stavebního povolení na příslušný stavební úřad včetně příloh a plánu kontrolních prohlídek.
- b) Stavební úřad upozorní účastníky na zahájení stavebního řízení nejméně 10 dnů před ústním jednáním a zároveň upozorní dotčené orgány a účastníky řízení, že námitky je možné uplatnit nejpozději při ústním jednání.
- c) Stavebním úřadem posuzuje záměr žadatele a ověří, zda:
 - projektová dokumentace byla zpracována v souladu s územně plánovací dokumentací,
 - projektová dokumentace je úplná a přehledná, jsou dodrženy všechny obecné požadavky na výstavbu,

- stavebník zajistil příjezd ke stavbě, vybuodoval technické nebo jiné vybavení, které je potřebné k řádnému užívání stavby,
- dokumentace je v souladu s požadavky DOSS.

d) Stavebním povolením stavební úřad schvaluje záměr a po dni nabytí právní moci zašle stavebníkovi jedno vyhotovení ověřené projektové dokumentace spolu se štítkem, který bude obsahovat identifikační údaje o povolené stavbě.

Maximální doba trvání stavebního řízení je 135 dní: 30 dní je lhůta pro vydání stanovisek dotčených orgánů podle správního řádu (z. 500/2004 Sb.), do 90 dní trvá stavební řízení a po 15 dnech rozhodnutí nabývá právní moci, pokud není podáno odvolání.

Pro lepší pochopení schéma 2 znázorňuje typický průběh stavebního řízení v České republice.

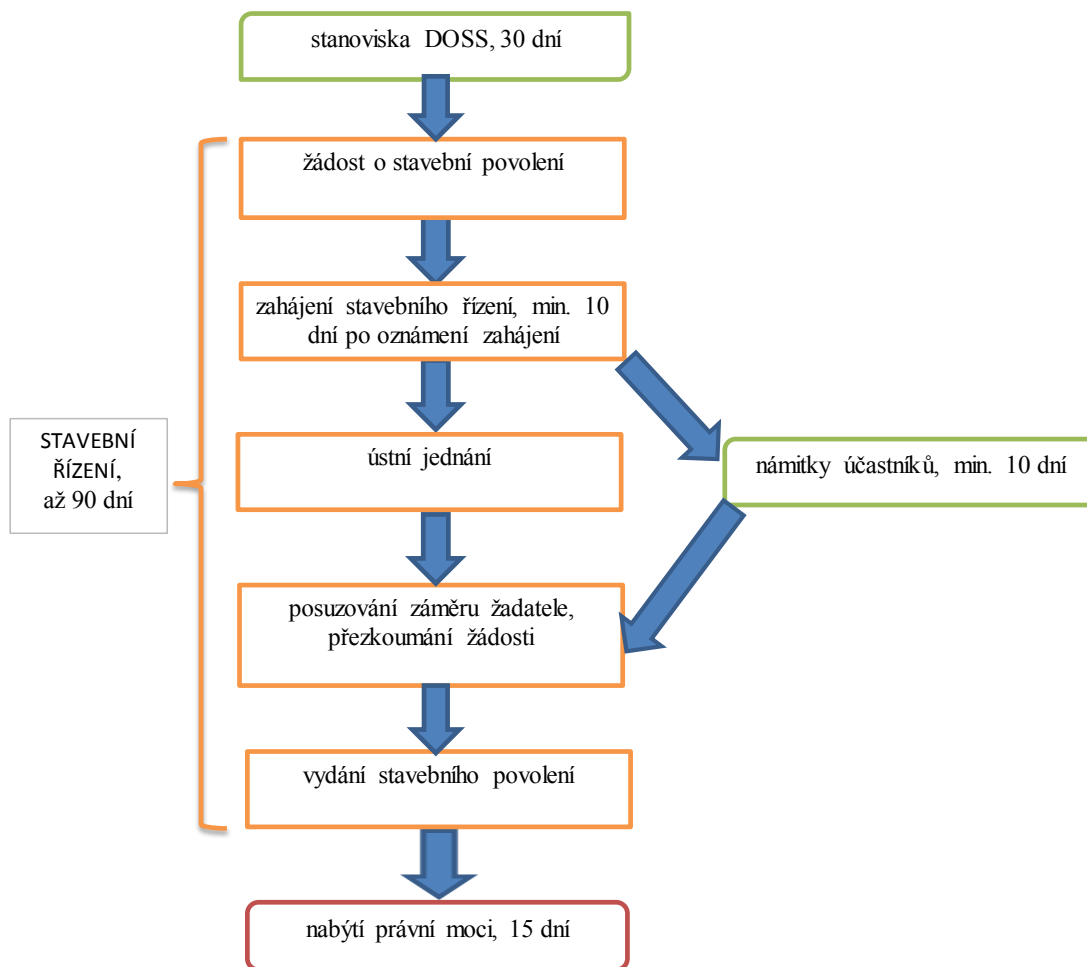


schéma 2 Typický průběh stavebního řízení v České republice

Veřejnoprávní smlouva.

Další formou stavebního řízení je veřejnoprávní smlouva o provedení stavby. Veřejnoprávní smlouva mezi stavebníkem a stavebním úřadem může nahradit stavební povolení u staveb, které vyžadují stavební povolení. Návrh veřejnoprávní smlouvy obsahuje označení smluvních stran, základní údaje, rozsah, účel, způsob a dobu provádění požadovaného záměru. K návrhu smlouvy stavebník připojí projektovou dokumentaci, doklady prokazující vlastnické právo, plán kontrolních prohlídek a závazná stanoviska dotčených orgánů statní správy, včetně stanovisek vlastníků veřejné dopravní a technické infrastruktury Stavebník zajistí souhlasy

osob, které by byly potenciální účastníky stavebního řízení, a předloží je stavebnímu úřadu. Stavební úřad zkontroluje, jestli návrh veřejnoprávní smlouvy obsahuje všechny náležitosti a do 30 dnů ode dne předložení přijme, nebo odmítne návrh. Pokud stavební úřad schválí záměr, zašle stavebníkovi jedno vyhotovení ověřené projektové dokumentace spolu se štítkem. Účinky veřejnoprávní smlouvy zanikají, pokud stavba nebyla zahájena do dvou let, ale dobu platnosti smlouvy je možné prodloužit, pokud návrh na prodloužení účinnosti byl předložen před zánikem účinků veřejnoprávní smlouvy. Stavebník má právo odstoupit od veřejnoprávní smlouvy na základě oznámení stavebnímu úřadu.

Oznámení stavebního záměru pomocí certifikátu autorizovaného inspektora (§ 117 SZ).

V případě, že stavebník uzavře smlouvu s autorizovaným inspektorem, autorizovaný inspektor může posoudit projektovou dokumentaci místo stavebního úřadu. V takovém případě autorizovaný inspektor je povinen oznámit stavebnímu úřadu to, že smlouva byla uzavřena. Autorizovaný inspektor provede kontrolu projektové dokumentace a k oznámení stavebního záměru na stavební úřad doloží tyto doklady:

- o certifikát, který vydal autorizovaný inspektor,
- o projektovou dokumentaci, zpracovanou oprávněnou osobou,
- o návrh plánu kontrolních prohlídek stavby,
- o doklad, potvrzující právo stavebníka, souhlas osob, které by byly účastníky stavebního řízení, souhlas osob, které vlastní veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, závazná stanoviska DOSS.

Certifikát od autorizovaného inspektora potvrzuje, že projektová dokumentace spolu s připojenými doklady je zkontrolována a posouzena, navrhovaná stavba splňuje podmínky stanovené zákonem.

Podle § 117 SZ certifikát stavebního inspektora musí obsahovat identifikační údaje stavebníka, druh, účel a dobu trvání stavby, identifikační údaje o projektové dokumentaci, podrobný popis posuzování navrhované stavby, vyhodnocení, zda jsou splněny podmínky územního rozhodnutí, obecné požadavky a požadavky DOSS a vlastníků dopravní a technické infrastruktury.

Oznámení stavebního záměru bude vyvěšeno stavebním úřadem na úřední desce po dobu 30 dní. Osoby, které by byly účastníky stavebního řízení, mohou podat námítky po dobu 30 dnů ode dne oznámení stavebního záměru. Pokud byly podány námítky, stavební úřad do 15 dnů ode dne jejich podání přezkoumá oznámení stavebního záměru a podle právních předpisů rozhodne o tom, že oznámení nemá právní účinky nebo o zamítnutí námitek pro nedůvodnost. Rozhodnutí stavební úřad doručí stavebníkovi, autorizovanému inspektorovi a osobám, které podávaly námítky. Stavebník dostane právo uskutečnit svůj stavební záměr uplynutím lhůty 30 dní nebo následující den po dni oznámení rozhodnutí stavebního úřadu. Po vzniku práva provést oznámený stavební záměr stavební úřad zašle stavebníkovi štítek s identifikačními údaji a datem vzniku práva provádět stavbu. Právo provádět stavbu automaticky zaniká, pokud stavba nebyla zahájena po dobu dvou let.

Tato forma povolení stavby dovoluje o hodně zkrátit stavební řízení.

Oznámení stavebního záměru s certifikátem autorizovaného inspektora trvá cca 60 dní, což je skoro dvakrát rychlejší než stavební povolení na základě stavebního řízení, ale je dražší, než správní poplatek stavebnímu úřadu.

Spojení obou stupňů povolování staveb.

Za určitých podmínek je možno spojit proces povolování staveb do jednoho stupně.

V takovém případě může se jednat o společném nebo jednostupňovém řízení. Stavební úřad může spojit územní a stavební řízení, pokud podmínky pro území jsou jednoznačné nebo v případě, že pro území je vydán územní nebo regulační plán (§ 94a SZ). V tom případě se hovoří o společném rozhodnutí.

Pokud žadatel podá žádost o vydání společného rozhodnutí a připojí k ní společnou dokumentaci, stavební úřad zahájí společné územní a stavební řízení. Společná dokumentace nezbytně musí obsahovat všechnu potřebnou dokumentaci k územnímu řízení a ke stavebnímu řízení. Stavební úřad nařídí ústní jednání, o kterém oznámí nejméně 15 dní předem. Pokud žádost o společné rozhodnutí poskytuje plnou informaci a stavební poměry jsou dobře známy, stavební úřad může se od ústního jednání upustit. Stavební úřad stanoví lhůtu min 15 dní pro podání námitek a pro vyjádření závazných stanovisek dotčených orgánů a dále pošle oznámení o zahájení společného řízení všem účastníkům stavebního řízení. Po přezkoumání žádosti stavební úřad vydá výrokovou část, která bude obsahovat výrok o umístění stavby a výrok o povolení stavby. Společné rozhodnutí má dobu platnosti 2 roky, ale dá se jí prodloužit (§ 115 SZ).

Podle § 96a stavebního zákona stavební úřad může spojit vydání územního souhlasu a souhlasu s provedením ohlášeného stavebního záměru. V tom případě se hovoří o společném souhlasu. Společný souhlas se doručuje stavebníkovi, dotčeným orgánům a dalším osobám, které jsou účastníky řízení. Pokud stavební úřad dojde k závěru, že žádost o územní souhlas nebo ohlášení stavebního záměru nesplňuje podmínky pro vydání územního souhlasu nebo souhlasu s provedením ohlášeného stavebního záměru, sdělí stavebníkovi, že podané ohlášení stavebního záměru nemá právní účinky. Společný souhlas nabývá účinku dnem doručení stavebníkovi a od toho dne platí 2 roky a dobu platnosti společného souhlasu nelze prodloužit, ale společný souhlas nepozbývá platnosti, pokud v této době ohlášená stavba byla zahájena.

Pokud je možné současně nahradit veřejnoprávní smlouvou územní rozhodnutí a stavební povolení, stavební zákon dovoluje uzavřít veřejnoprávní smlouvu, která nahradí tyto dva stupně povolování staveb (§ 78a, § 116 SZ).

1.2.3 Jednostupňové řízení.

Občas pro stavební záměr postačí pouze jeden stupeň povolování staveb.

Pouze první stupeň povolování staveb v území postačí v případě, že stavební záměr patří mezi stavby, které jsou vyjmenovány v § 103 stavebního zákona nebo mezi stavby, u kterých stačí územní souhlas (§ 96 SZ) nebo územní rozhodnutí (§ 78 SZ).

Pouze druhý stupeň povolování druhu staveb se objevuje u staveb, které se navrhují na území se zpracovaným regulačním plánem (podle stavebního zákona regulační plán nahrazuje územní rozhodnutí), pokud stavební záměr odpovídá záměru v regulačním plánu. Udržovací práce a stavební úpravy, které nezasahují do nosných konstrukcí stavby, nevyžadují územní rozhodnutí ani územní souhlas podle § 79 SZ.

1.2.4 Provádění stavby.

Pokud investor získal všechna potřebná povolení, může přejít k provádění stavby. Podle § 160 stavebního zákona stavba může být provedena několika způsoby:

- stavebním podnikatelem jako zhotovitelem, který může zajistit odborné vedení provádění stavby stavbyvedoucím nebo,
- stavba svépomocí, pokud stavebník zajistí stavební dozor, není-li sám odborníkem pro takovou činnost.

Zhotovitel stavby musí provádět stavbu s ověřenou projektovou dokumentací, dodržovat obecné požadavky na výstavbu a BOZP, jiné technické předpisy a normy.

Stavba svépomocí může být prováděna jenom v případě, že patří k:

- 1) stavbám, terénním úpravám, zařízení a udržovacím pracím nevyžadujícím stavební povolení ani ohlášení (§ 103 SZ),
- 2) jednoduchým stavbám, terénním úpravám a udržovacím pracím vyžadujícím ohlášení stavebnímu úřadu (§ 104 SZ).

1.2.5 Uvedení stavby do užívání.

Podle § 119 SZ dokončenou stavbu, nebo její dokončenou část, která je vhodná pro samostatné užívání, pokud byla stavbou povolenou bez ohlášení (§ 103 SZ), vyžadovala stavební povolení nebo ohlášení, nebo byla povolena na základě veřejnoprávní smlouvy, certifikátu autorizovaného inspektora, byla dokončována podle opakovaného stavebního povolení nebo dodatečného povolení stavby lze užívat:

- na základě oznámení stavebnímu úřadu (§ 120 SZ),
- na základě kolaudačního souhlasu (§ 122 SZ).

Povinností stavebníka je zajistit provedení potřebných zkoušek a jiných měření, které jsou předepsány zvláštními právními předpisy.

Povinností stavebního úřadu při uvádění stavby do užívání je zkontrolovat, zda stavba byla provedena v souladu s územním rozhodnutím nebo dokladem jeho nahrazujícím, v souladu se stavebním povolením, v souladu se závaznými stanovisky a v souladu s projektovou dokumentací. Stavební úřad musí prozkoumat, zda skutečné provedení stavby neohrožuje zdraví a život lidí, životní prostředí.

Oznámení stavebnímu úřadu o užívání stavby.

Stavebník by měl oznámit stavebnímu úřadu svůj záměr o užívání stavby minimálně 30 dní předem, pokud nejde o stavbu vyžadující kolaudační souhlas. V daném oznámení stavebník uvede důležité informace, jako údaje o umístění a povolení stavby, termín dokončení stavby, předpokládaný termín zahájení užívání stavby. Stavbu je povoleno užívat následující den po kontrolní prohlídce, pokud stavební úřad zaznamenal do protokolu splnění podmínek podle § 119 SZ, nebo v případě, že stavební úřad nezakáže užívání stavby do 30 dnů od oznámení.

Stavební úřad může zakázat užívání stavby, pokud nebyly splněny podmínky podle § 119 SZ, nebo stavba byla provedena v rozporu s územním rozhodnutím, stavebním povolením anebo stavbu začali užívat bez předchozího oznámení.

Účastníkem řízení oznámení záměru o užívání je pouze stavebník.

Po odstranění vad a nedodělků, pro které bylo užívání stavby zakázáno, užívání může být započato jen na základě písemného souhlasu stavebního úřadu.

Kolaudační souhlas.

Stavba vyžaduje kolaudační souhlas v případě, že budoucí uživatelé dané stavby nemohou ovlivnit její vlastnosti. Většinou takovými stavbami jsou veřejně-prospěšné budovy, například nemocnice, škola, nájemní bytový dům, stavba pro obchod a průmysl, stavba pro shromažďování většího počtu osob, stavba dopravní a občanské infrastruktury, stavba pro ubytování odsouzených a obviněných, stavba, která je kulturní památkou.

Kolaudační souhlas se vydává stavebním úřadem na základě žádosti stavebníka, která by měla obsahovat identifikační údaje o stavbě a termín dokončení stavby. K žádosti stavebník připojí závazná stanoviska dotčených orgánů a geometrický plán.

Po doručení žádosti stavebníka bude do 15 dnů stavebním úřadem stanoven termín provedení kontrolní prohlídky stavby a bude uveden seznam potřebných dokladů, které při závěrečné kontrolní prohlídce stavebník předloží. Podle § 122 SZ závěrečná kontrolní prohlídka stavby musí být uskutečněna do 60 dnů ode dne doručení žádosti o vydání kolaudačního souhlasu.

Stavební úřad vydá kolaudační souhlas do 15 dnů ode dne závěrečné kontrolní prohlídky, pokud byly splněny všechny podmínky podle § 119 SZ, nebyly zjištěny závady bránící bezpečnému užívání stavby. Kolaudační souhlas je dokladem o povoleném účelu užívání stavby. Kolaudační souhlas lze přezkoumat v přezkumném řízení do 1 roku ode dne nabytí právních účinků.

Stavební úřad může zakázat vydání kolaudačního souhlasu a tím i užívání stavby, pokud nebyly splněny podmínky podle § 119 SZ, nebo stavba byla provedena s vadami a nedodělky, které brání bezpečnému užívání stavby. Odstranění nedostatků na stavbě stavebník oznámí stavebnímu úřadu, který ověří, zda byly skutečně odstraněny a do 15 dnů ode dne oznámení stavebníka vydá kolaudační souhlas.

Stavebník má právo doložit ke své žádosti o kolaudační souhlas certifikát autorizovaného inspektora, který je odborným posudkem. V daném případě může stavební úřad upustit od závěrečné kontrolní prohlídky stavby a vydat kolaudační souhlas na základě certifikátu autorizovaného inspektora.

Účastníky řízení jsou stavebník, vlastník stavby, budoucí uživatel stavby.

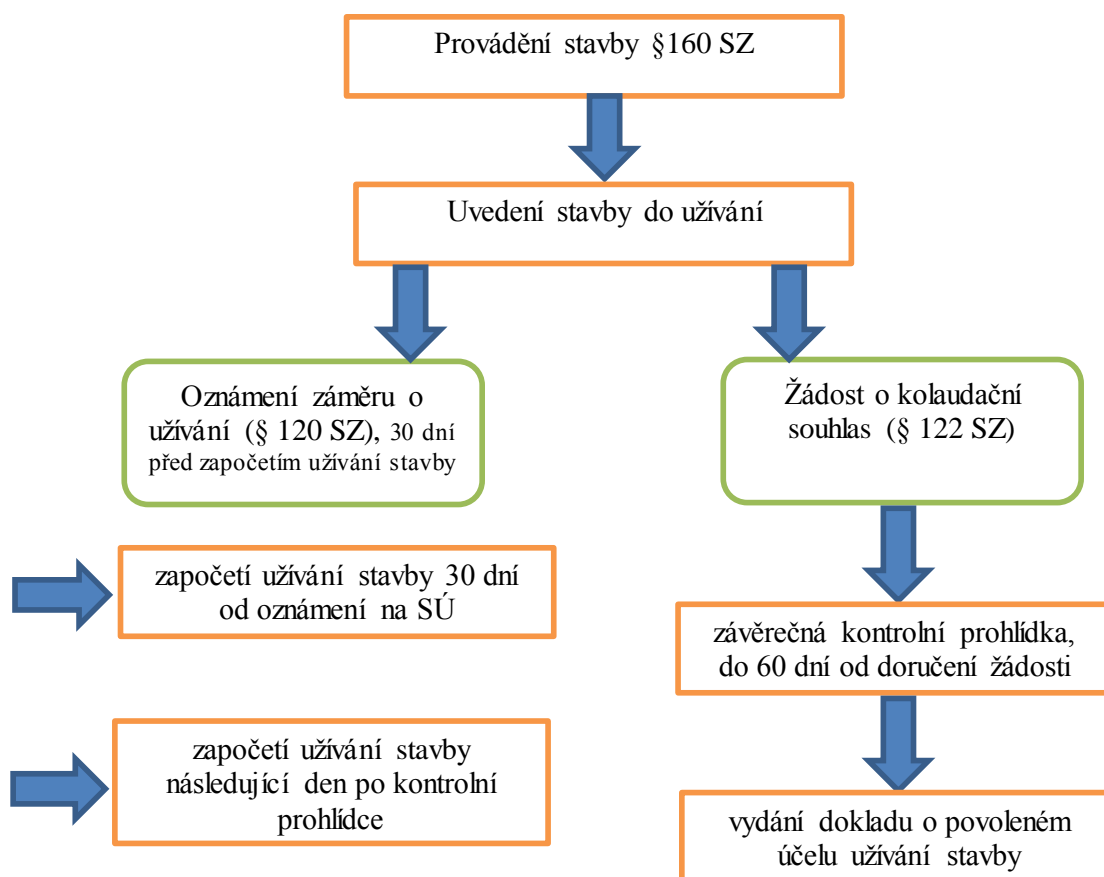


schéma 3 Typický průběh uvedení stavby do užívání v České republice

Pro lepší pochopení schéma 3 znázorňuje typický průběh uvedení stavby do užívání v České republice.

1.2.6 Předčasné užívání stavby § 123 SZ.

Na základě žádosti stavebníka stavební úřad může povolit předčasné užívání stavby před jejím dokončením v případě, že užívání stavby neohrozí zdraví a bezpečnost lidí nebo zvířat a nebude mít vliv na životní prostředí.

K žádosti stavebník připojí svůj návrh podmínek předčasného užívání stavby, v případě, že stavebník není zhotovitelem stavby, k žádosti bude připojena dohoda se zhotovitelem stavby obsahující podmínky nebo souhlas na předčasné užívání stavby. Účastníky řízení jsou stavebník, zhotovitel stavby a vlastník stavby.

1.2.7 Zkušební provoz § 124 SZ.

Pomocí zkušebního provozu stavby lze snadno ověřit funkčnost a další důležité vlastnosti provedené stavby dle projektové dokumentace.

Stavební úřad může povolit zkušební provoz na základě žádosti stavebníka nebo požadavku dotčeného orgánu. Stavební úřad v povolení ke zkušebnímu provozu uvede dobu trvání a podmínky zkušebního provozu stavby, nebo podmínky pro plynulý přechod ze zkušebního provozu do užívání stavby. K žádosti o vydání kolaudačního souhlasu stavebník připojí výsledky zkušebního provozu a jejich vyhodnocení. Účastníky řízení jsou stavebník a vlastník stavby.

1.2.8 Změna stavby před jejím dokončením.

Podle § 118 SZ má stavebník povinnost provádět stavbu v souladu se stavebním povolením vydaným podle SZ. Změna stavby před jejím dokončením může být povolena před zahájením stavby nebo v průběhu provádění stavby.

Změna stavby před jejím dokončením může být povolena jen v souladu s územním řízením. Vznikne-li tato situace u stavby, které bylo vydáno stavební povolení, je stavebník povinen podat žádost na stavební úřad. Žádost musí obsahovat základní informace o stavbě a popis všech změn oproti stavebnímu povolení a projektové dokumentaci. Stavebník musí připojit k žádosti nově vypracovanou projektovou dokumentaci nebo ověřenou kopii projektové dokumentace s označenými navrhovanými změnami. Dále stavební úřad projedná navrhované změny stavby s účastníky řízení a dotčenými orgány.

Pokud se změna stavby před jejím dokončením nedotýká zájmů ostatních účastníků řízení, podmínek územního rozhodnutí, veřejných zájmů, dotčených orgánů nebo s ní dotčené orgány souhlasí, stavební úřad ji může povolit při kontrolní prohlídce stavby. Tato změna stavby před dokončením bude zaznamenána zápisem ve stavebním deníku a označena v ověřené projektové dokumentaci.

1.2.9 Užívání stavby.

Když je stavba dokončena a předána stavebníkem investorovi, následuje užívání stavby.

Užívat stavbu může investor, nájemce nebo nový subjekt (v případě, že investor stavbu prodá). Podle § 154 SZ vlastník stavby má povinnost:

- udržovat stavbu po celou dobu její existence,
- ohlašovat stavebnímu úřadu závady na stavbě, které ohrožují životy či zdraví osob nebo zvířat,

- organizovat kontrolní prohlídku stavby a zúčastnit se jí,
- uchovávat stavební deník po dobu 10 let ode dne vydání kolaudačního souhlasu, nebo ode dne dokončení stavby, pokud stavba nevyžadovala kolaudační souhlas,
- uchovávat po celou dobu trvání stavby dokumentaci jejího skutečného provedení, případně jiné důležité doklady týkající se stavby.

1.3 Předpisy, upravující povolování a realizaci staveb v Běloruské republice

V Běloruské republice je povolování staveb také první otázkou, kterou začne řešit investor, pokud se rozhodne, že projekt výstavby bude realizovat.

Na rozdíl od České republiky, kde hlavním právním předpisem, který upravuje povolování staveb, je stavební zákon č. 183/2006, v Bělorusku neexistuje pouze jediný předpis upravující územní a stavební řízení.

Podmínky územního řízení v Běloruské republice stanovuje prezidentský dekret č. 667 „O vyvlastnění a přidělení pozemků“, který má platnost od 27. 12. 2007, dále jen vyhláška č. 667.

1.3.1 Typický průběh územního řízení v Běloruské republice

Postup při územním řízení podle vyhlášky 667:

1. Žadatel podá na místní výkonný výbor⁴ žádost o nezastavěný pozemek, který je evidován v katastru nemovitosti s právem stavby a patří k nezastavěným pozemkům.
2. Výkonný výbor oznámí žadateli, že v daném území se nachází několik pozemků, které jsou vymezeny a určeny pro účely výstavby.
3. Do 5 dní žadatel předloží na místní výkonný výbor žádost o přidělení konkrétního pozemku a žádost o geometrické určení pozemku a stanovení přesných hranic pozemku v území⁵. Podle § 32 vyhlášky č. 667 místní výkonný výbor musí zpracovat dokumentaci podanou žadatelem do 8 pracovních dní ode dne podání žádosti.
4. Místní výkonný výbor projedná žádost o konkrétní pozemek a oznámí výsledek žadateli a organizaci odpovídající za hospodaření s půdou (pozemky)⁶. Organizace odpovídající za hospodaření s půdou uzavírá s žadatelem smlouvu o dílo. Daná organizace musí vypracovat projekt přidělení pozemku žadateli: vytvořit výkresy s přesně stanovenými hranicemi a výměrou pozemku, přidělit pozemku parcelní číslo.
5. Místní výkonný výbor zašle kopii rozhodnutí o poskytnutí pozemku žadateli.
6. Dále žadatel podá žádost o státní registraci pozemku a svých práv na pozemek na úřad registrace pozemků. Úřad registrace pozemků schválí žádost a vydá žadateli osvědčení o státní registraci do 7 pracovních dní ode dne podání žádosti.
7. Organizace odpovídající za hospodaření s půdou sloučí veškerou dokumentaci do jednoho souboru a přidělí jí registrační číslo.

Maximální doba trvání územního řízení je 50 dní, rozhodnutí nabývá právní moci ode dne přidělení registračního čísla organizací odpovídající za hospodaření s půdou.

Pro lepší pochopení schéma 4 znázorňuje typický průběh územního řízení v Běloruské republice.

⁴ Místní výkonný výbor má stejnou úlohu jako obecný úřad v ČR.

⁵ Všechny pozemky jsou ve vlastnictví státu a po územním řízení zůstávají ve vlastnictví státu.

⁶ Jedná se o organizaci, která má na starosti veškeré pozemky v daném území.

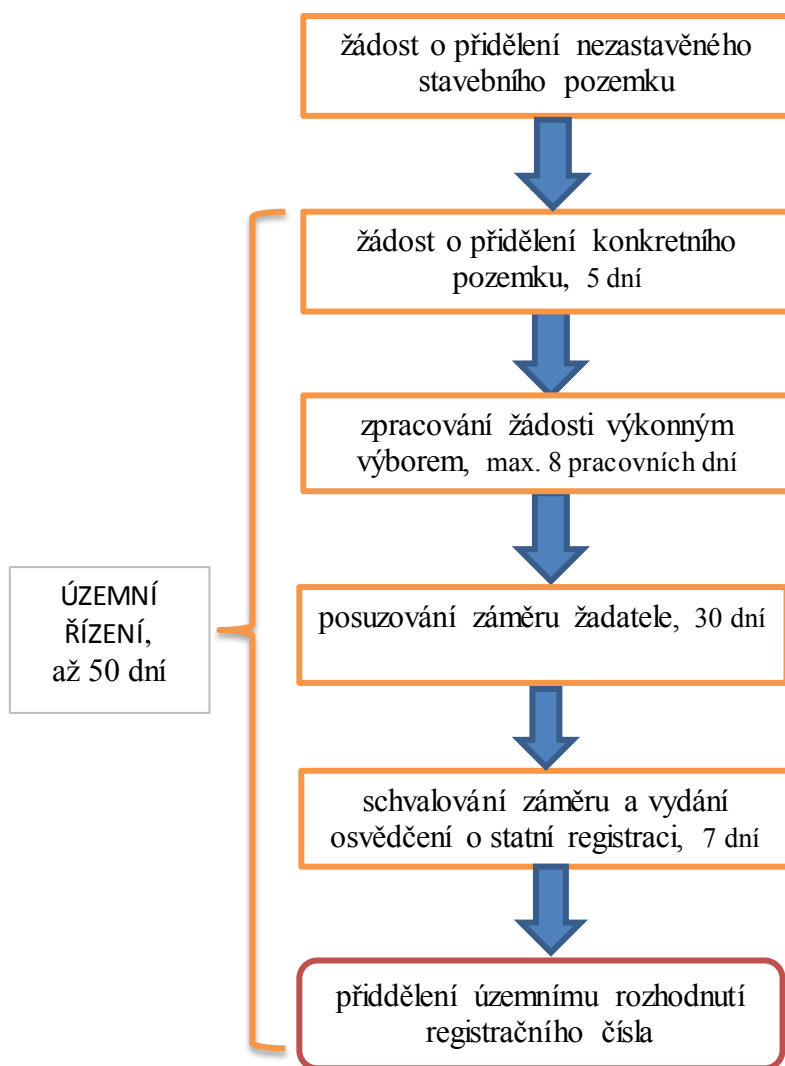


schéma 4 Typický průběh územního řízení v Běloruské republice

1.3.2 Typický průběh stavebního řízení v Běloruské republice

Podmínky stavebního řízení v Běloruské republice upravuje vyhláška č. 10 Ministerstva architektury a stavebnictví Běloruska, která má platnost od 17. 03. 2009, dále jen vyhláška č. 10. Tato vyhláška obsahuje pokyny definující posloupnost návrhu a výstavby jednotlivých staveb.

Podle vyhlášky č. 10 musí stavebník před zahájením stavební činnosti prokázat osvědčení o státní registraci pozemku a doložit ověřenou dokumentaci, která musí obsahovat projekt přidělení pozemku žadateli zpracovaný předepsaným způsobem a schválený místním orgánem architektury a stavebnictví, místním orgánem ministerstva přírodních zdrojů a ochrany životního prostředí, odborem krizového řízení a dalšími dotčenými orgány, které jsou obdobné jako v České republice.

Územní rozhodnutí může být nahrazeno regulačním plánem nebo územním plánem. Po obdržení územního rozhodnutí žadatel musí podat na místní výkonný výbor žádost o povolení provádět na pozemku projektové a průzkumné práce. K žádosti se přikládají doklady o státní registraci pozemků. Místní orgán architektury a stavebnictví posuzuje stavební záměr žadatele a vydává povolení na projektové a průzkumné práce a výstavbu bytových a nebytových budov

na pozemku k tomu určeném. Výkonný výbor do 20 dní zašle žadateli stavební povolení, zkontrolovanou architektonicko-stavební část projektové dokumentace.

Za určitých podmínek je možno spojit proces povolování staveb do jednoho stupně. V takovém případě se může jednat o společném řízení. Výkonný výbor může spojit územní a stavební řízení, pokud podmínky pro území jsou jednoznačné nebo v případě, že pro území je vydán územní nebo regulační plán.

Pro lepší pochopení schéma 5 znázorňuje typický průběh stavebního řízení v Běloruské republice.

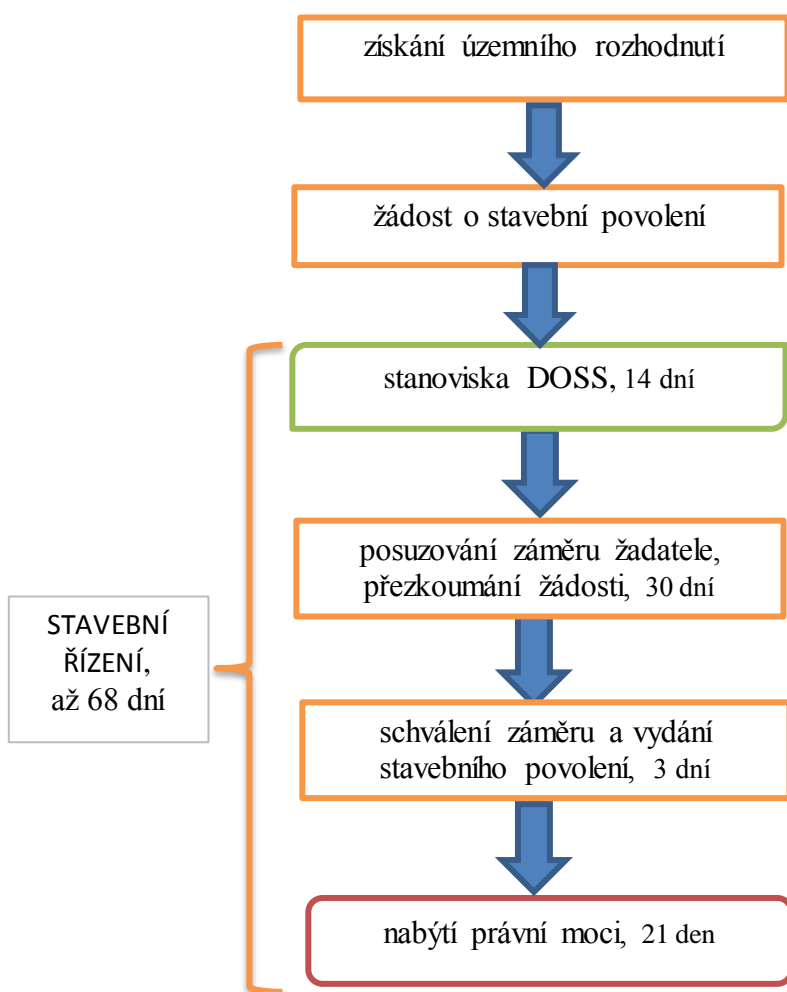


schéma 5 Typický průběh stavebního řízení v Běloruské republice

Pokyny k projektování stavby podle vyhlášky č. 10.

Navrhovaná stavba musí doplňovat koncepci rozvoje území včetně urbanistické koncepce s ohledem na hodnoty a podmínky území, stanovovat urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny, zejména na umístění, uspořádání a řešení staveb.

Projektová dokumentace stavby musí být vypracována oprávněnou osobou a na náklady stavebníka. Projektová dokumentace pro stavební povolení musí být v souladu s vyjádřením výkonného výboru a jiných správních orgánů. Proto je důležité, aby již samotný návrh byl v souladu se stavebními normami a vyhláškami. Obsah projektové dokumentace pro výstavbu bytových domů je regulován technickými normami a může být na žádost výkonného výboru upřesněn v architektonicko-stavební části. Projektová dokumentace stavby může být

zpracována ve dvou variantách: jako individuální projekt nebo jako typový projekt. Stavebník nemusí projednávat projektovou dokumentaci s výkonným výborem, pokud používá typový projekt. Povolení na vypracování projektové dokumentace má platnost 2 roky.

Pokyny k výstavbě bytového domu podle vyhlášky č. 10:

Stavebník na základě povolení výkonného výboru může provádět výstavbu bytového domu svépomocí s výjimkou stavebních prací spojených s technickým zařízením.

Skladování stavebních materiálů je povoleno jenom na stavebním pozemku. Použité těžké stroje by neměly poškodit dopravní a inženýrské sítě. Stavební povolení platí 3 roky ode dne vydání výkonným výborem.

U stavby, přístavby nebo nástavby provedené bez stanoveného povolení výkonného výboru bude zahájeno řízení o jejím odstranění. V případě, že stavebník požádá o dodatečné povolení, doloží k ní potřebnou dokumentaci ve stejném rozsahu jako k žádosti o stavební povolení a prokáže, že stavba není umístěna v rozporu se záměry územního plánování, výkonný výbor přeruší řízení o odstranění stavby. Pokud stavba bude již dokončená, může výkonný výbor vyjádřit souhlas s jejím užíváním. Maximální doba trvání stavebního řízení je 68 dní.

1.3.3 Uvedení stavby do užívání.

V současné době v Běloruské republice platí nařízení o postupu uvedení stavby do užívání schválené Radou ministrů Běloruské republiky č. 716 od 06. 06. 2011.

Výkonný výbor na základě žádosti stavebníka stanoví termín závěrečné kontrolní prohlídky stavby maximálně 15 dní ode dne podání žádosti. Výkonný výbor stanoví složení komise, předsedu komise, datum zahájení a ukončení budovy. Užívání budovy se může začít nejdříve za 30 dní po kontrolní prohlídce budovy.

Komise ocení stavbu podle kritérií:

- Dokumentace skutečného provedení stavby odpovídá projektové dokumentace ke stavebnímu povolení,
- Provedená stavba odpovídá stanoveným technickým normám a předpisům,
- Provedená stavba odpovídá normám BOZP,
- Ukazatele tepelné vodivosti a tepelná propustnost budovy odpovídá stanoveným normám.

Dokumentace, která je potřebná k závěrečné kontrolní prohlídce stavby:

- 1) Ověřená dokumentace skutečného provedení stavby,
- 2) Stanoviska dotčených orgánů,
- 3) Územní rozhodnutí,
- 4) Posouzení vlivu stavby na životní prostředí,
- 5) Posouzení, zda stavba splňuje podmínky BOZP,
- 6) Stavební povolení,
- 7) Dokumentace obsahující výsledky zkoušek a inženýrsko-technologických průzkumů,
- 8) Kompletní výkresová část projektové dokumentace,
- 9) Konečná faktura,
- 10) Výsledky kontrolních prohlídek stavby.

V případě nutnosti může komise povolit zkušební provoz budovy za účelem ověření funkčnosti a vlastností budovy. Pokud stavba odpovídá všem kritériím, komise podepíše předávací protokol. Dále se provádí registrace nemovitého majetku v souladu s vyhláškou č. 2/882 z roku 2002.

1.3.4 Stručný postup při povolování staveb v Běloruské republice:

- 1) Získání rozhodnutí výkonného výboru, které umožňuje projektové a stavební práce na daném pozemku,
- 2) Zařízení stanovisek dotčených orgánů,
- 3) Výkonný výbor podrobně prostuduje projektovou dokumentaci,
- 4) Výkonný výbor vydá stavební povolení,
- 5) Kontrolní prohlídka stavby, schválení stavby komisí (kolaudační rozhodnutí),
- 6) Obdržení dokumentace a technického průkazu budovy,
- 7) Registrace stavby v katastru nemovitosti.

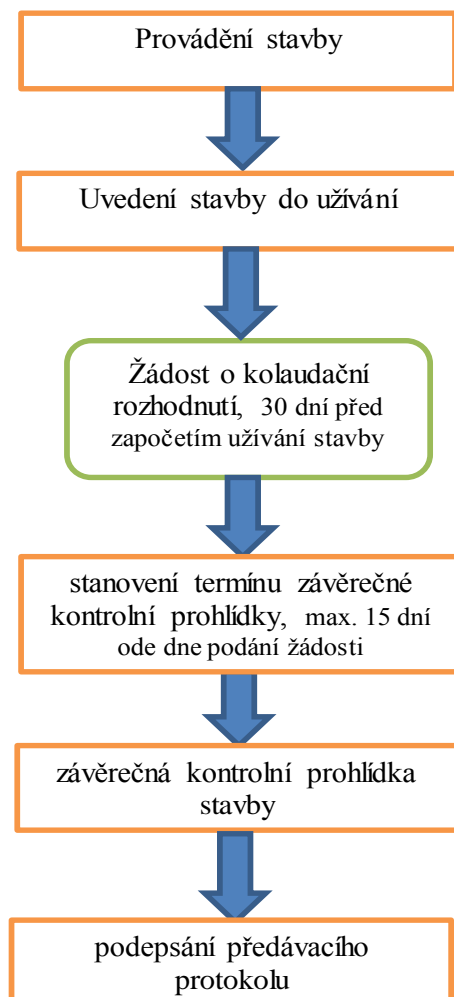


schéma 6 Typický průběh uvedení stavby do užívání v Běloruské republice

Pro lepší pochopení schéma 6 znázorňuje typický průběh uvedení stavby do užívání v Běloruské republice.

1.4 Porovnání a vyhodnocování obtížnosti získání stavebního povolení

Všechny údaje pro porovnání a vyhodnocování obtížnosti získání stavebního povolení byly použity z webové stránky „www.doingbusiness.org“.

Doing Business je projekt, který byl zahájen v roce 2002. Tento projekt se zabývá shromažďováním a porovnáním komplexních kvantitativních dat v rámci celé ekonomiky států, porovnáním předpisů týkajících se životního cyklu malých a středních podniků 189 států po celém světě. Doing Business slouží jako zdroj pro akademiky, novináře, výzkumníky ze soukromého sektoru a pro jiné osoby, které mají zájem o podnikatelské klima ekonomiky. Kromě toho, Doing Business nabízí detailní mezinárodní zprávy, které podrobně popisují regulaci podnikání a reformy v různých městech a regionech.

Hlavním cílem projektu je poskytnout objektivní základ pro pochopení a zlepšení právního prostředí pro podnikání po celém světě.

Pro účel dané práce byl udělán výtah z tabulky, která je představena na webové stránce Doing Business. V tabulce se porovnávají ukazatele v oblasti povolování staveb pro 189 států. V dané tabulce jsou znázorněna data za červen 2014.

První sloupec tabulky obsahuje název státu.

Druhý sloupec ukazuje pořadí států, které jsou seříděny dle hodnoty ukazatele DTF.

Třetí sloupec obsahuje data o DTF (Distance to Frontier). Tento ukazatel je závislý na počtu činností, čase a nákladech, které jsou vynaloženy na získání stavebního povolení. Číslo DTF ukazuje polohu státu na stupnici od 0 (nejnižší výkon) do 100 (horní hranice, maximální výkon). V dané tabulce DTF znamená nejlepší výkon určitého státu pozorovaný v oboru povolování staveb v daném roce (2014) v porovnání s ostatními státy uvedenými v tabulce.

Čtvrtý sloupec „Počet činností“ obsahuje data o celkovém počtu činností, potřebných k vybudování skladu/ jednoduché hospodářské budovy. Za činnost se počítá jakákoli interakce mezi stavebníkem a stavebními úřady/ dalšími externími osobami.

Stát	Pořadí	DTF	Počet činností	Čas (dny)	Cena (% nákladů)
Hong Kong SAR, China	1	95.53	5.0	66.0	0.4
Denmark	5	89.84	7.0	64.0	2.3
Germany	8	87.42	8.0	96.0	1.1
Norway	27	83.05	10.0	122.5	0.6
Finland	33	81.61	15.0	64.0	0.8
Switzerland	45	78.50	11.0	154.0	0.7
Belarus	51	78.20	14.0	114.0	0.8
Austria	78	74.25	11.0	192.0	1.1
Slovak Republic	110	68.19	10.0	286.0	0.1
Poland	137	62.97	19.0	212.0	0.3
Czech Republic	139	62.91	24.0	143.0	0.3
Russian Federation	156	56.70	19.8	238.4	1.9

Tabulka 1 Srovnávací tabulka ekonomických ukazatelů v oblasti povolování staveb

Pátý sloupec „Čas (dny)“ obsahuje data o celkovém počtu dní, potřebných na získání stavebního povolení k vybudování skladu/ jednoduché hospodářské budovy. Tato hodnota ukazuje střední dobu, potřebnou na obdržení stavebního povolení v praxi.

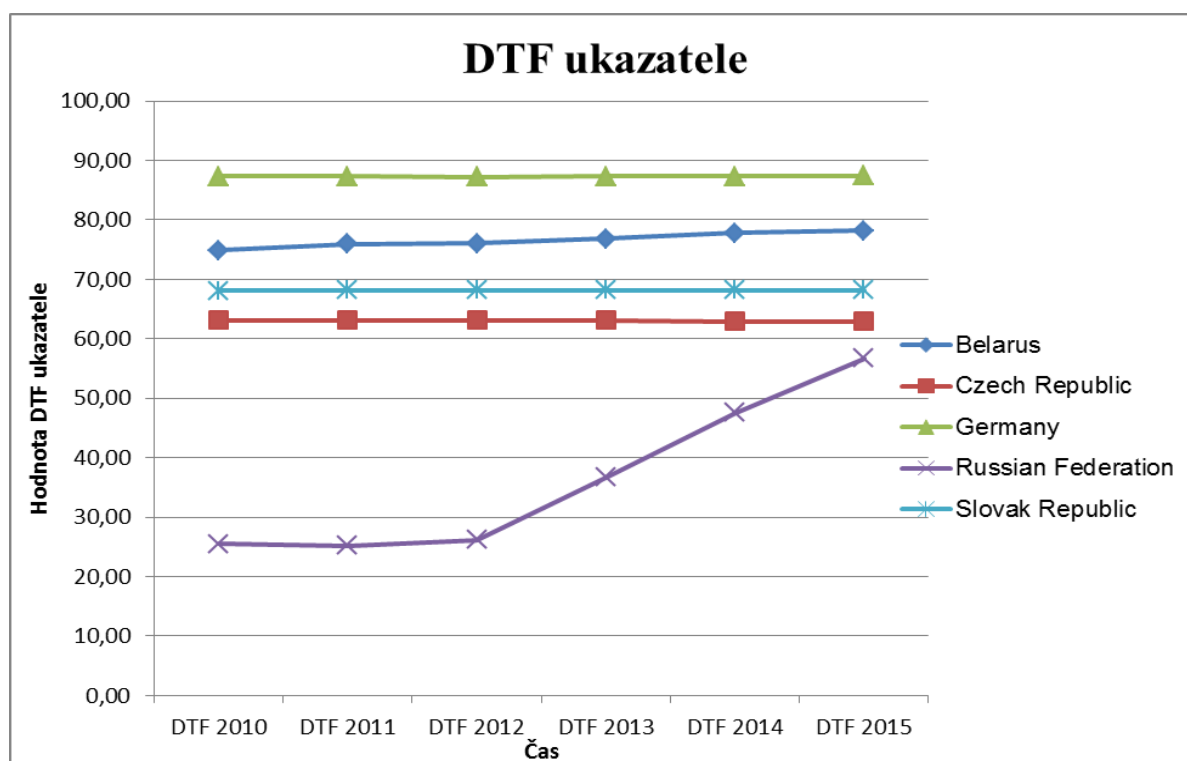
Šestý sloupec „Cena (% nákladů)“ obsahuje data o nákladech jako % z ceny na navrhovanou budovu.

Z tabulky je vidět, že nejlepší podmínky pro získání stavebního povolení jsou v Hong Kongu. Nejlepší podmínky v oboru povolování staveb v Evropě jsou v Dánsku, které je na 5. místě ve světě. Dalším z nejvíce úspěšných států v Evropě je Německo, které má 8. místo. Běloruská republika se svými ukazateli v oboru povolování staveb je na 51. místě. Díky změnám v zákonech spojených s povolováním staveb v letech 2010-2014 se Běloruská republika posunula nahoru v daném seznamu o 3 pozice. Česká republika se naopak kvůli změnám ve stavebním zákoně za posledních 5 let v tomto seznamu zhoršila o 3 pozice a v dnešní době je na 139. místě.

Další tabulka znázorňuje, jak se měnily DTF ukazatele některých států v letech 2010-2015.

Tabulka 2 Dynamika DTF ukazatelů v letech 2010-2015

Stát	DTF 2010	DTF 2011	DTF 2012	DTF 2013	DTF 2014	DTF 2015
Belarus	74,92	75,93	76,06	76,81	77,82	78,20
Czech Republic	63,15	63,14	63,15	63,15	62,90	62,91
Germany	87,34	87,31	87,27	87,31	87,35	87,42
Russian Federation	25,45	25,15	26,20	36,63	47,60	56,70
Slovak Republic	68,08	68,16	68,18	68,17	68,19	68,19



Graf 1 DTF ukazatele

Daný graf znázorňuje, jak se měnil DTF ukazatel států v letech 2010-2015.

1.5 Porovnání na konkrétních příkladech

1.5.1 Stavba rodinného domu v České republice

Jedním z příkladů pro porovnání povolování staveb je stavba rodinného domu, která probíhala v České republice. Podle zákona č. 183/2006 Sb., spadá stavba rodinného domu do 150 m² zastavěné plochy do staveb jednoduchých a, jak již bylo uvedeno, tato stavba může být povolena na základě ohlášení.

Podle § 96 stavebního zákona daná stavba vyžaduje územní souhlas. Náležitosti oznámení o záměru v území jsou uvedeny v § 96 SZ, 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. Pro uvedení stavby do užívání postačí oznámení stavebnímu úřadu, dle §120 SZ, protože se nejedná o stavbu, jejíž vlastnosti nemohou budoucí uživatelé ovlivnit.

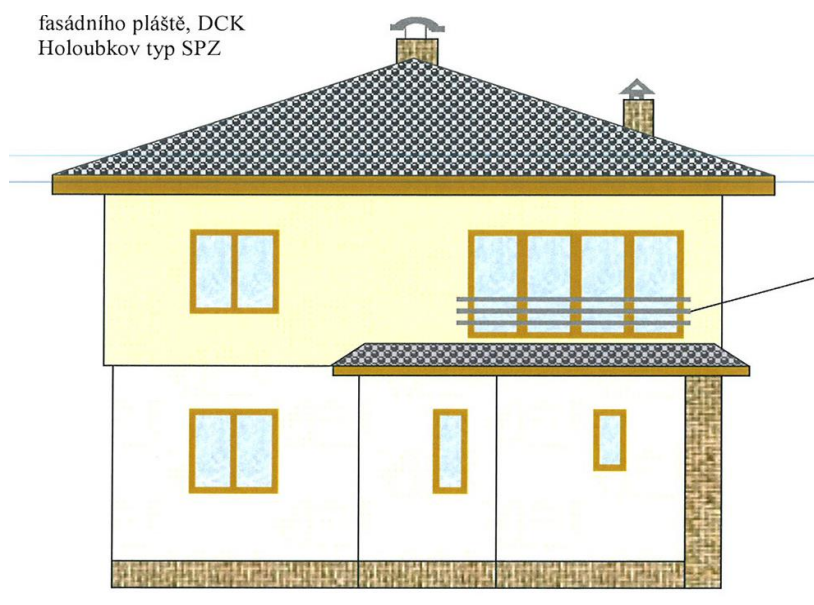
Podle § 96a stavebního zákona stavební úřad může spojit vydání územního souhlasu a souhlasu s provedením ohlášeného stavebního záměru. V tom případě se hovoří o společném souhlasu. Podle stavebního zákona územní souhlas stejně jako souhlas s ohlášenou stavbou či společný souhlas platí 2 roky od jeho vydání. Společný souhlas nabývá účinku dnem doručení stavebníkovi a dobu platnosti společného souhlasu nelze prodloužit, ale společný souhlas nepozbývá platnosti, pokud v této době ohlášená stavba byla zahájena.

Stavba 1.

Přístavba a nástavba rodinného domu č.p. 41 v ulici Brandýské, Praha, Čimice.

Rozsah stavby:

- zastavěná plocha – 102 m²
- výška stavby – 9,4 m
- počet nadzemních podlaží – 2
- počet podzemních podlaží – 1
- hloubka podzemního podlaží – 1,9 m



Obrázek 1 Navrhovaná stavba v České republice

Ohlášení stavby bylo stavebníkem podáno 28. 2. 2010. K němu bylo přiloženo 15 dokladů stanovisek dotčených orgánů a správců sítí. Žádosti byly rozeslány 18. 1. 2010. Podle § 104-107 stavebního zákona 183/2006 Sb., pokud stavební úřad do 40 dní ohlášení stavby nezamítl, tak za 40 dní nabývá platnosti automaticky. Žádost o předání ověřené dokumentace stavby s uděleným souhlasem mlčky předal stavebník na stavební úřad 3. 5. 2010.

Stavební úřad povolil danou stavbu v území 7. 5. 2010.

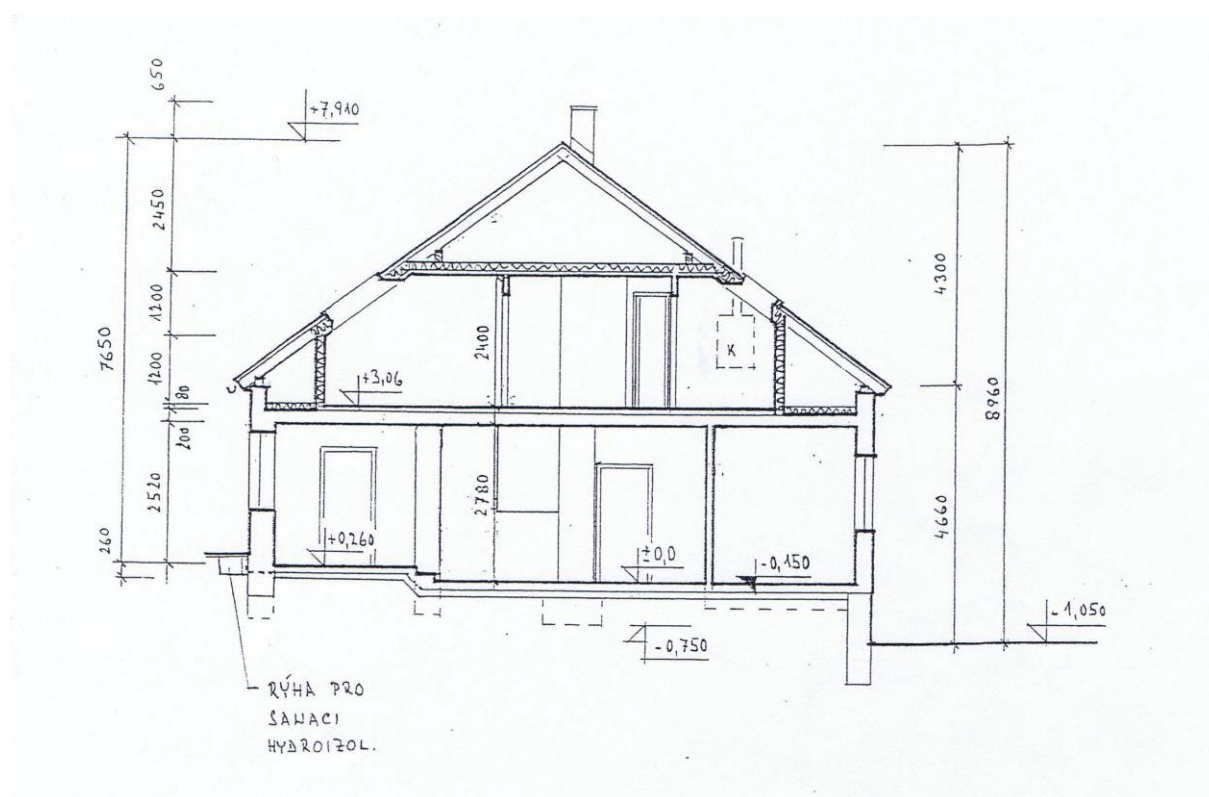
Stavba byla uvedena do užívání souhlasem s užíváním stavby, který stavební úřad vydal 23. 11. 2011.

Povolování stavby trvalo celkem 108 dní: z toho 68 dní trvalo jednání stavebního úřadu, 40 dní byla zajišťována stanoviska DOSS.

Stavba 2.

Nástavba, přístavba a stavební úpravy rodinného domu č.p. 38 Praha 6, Sedlec.

- Zastavěná plocha – 101 m²
- Celková podlahová plocha – 122 m²
- Obytná plocha – 68 m²
- Obestavěný prostor – 613 m³
- Výška stavby – 8,7 m



Obrázek 2 Navrhovaná stavba v České republice

Žádost o územně plánovací informaci byla na stavební úřad podána 6. 12. 2010.

Žádost o sloučení vydání územního souhlasu se souhlasem s provedením ohlášené stavby byla následně podána 10. 1. 2011. K dané žádosti bylo přiloženo 12 dokladů stanovisek dotčených orgánů a správců sítí. Žádosti byly rozeslány 27. 3. 2011.

Souhlas s provedením ohlášené stavby vydal stavební úřad 31. 5. 2011.

Celkem povolování stavby trvalo 141 dní.

1.5.2 Stavba rodinného domu v Běloruské republice

Druhým příkladem je stavba, která probíhala v Běloruské republice.

Podmínky územního řízení v Běloruské republice stanovuje prezidentský dekret č. 667 "O vyvlastnění a přidělení pozemků", který má platnost od 27. 12. 2007. Dle daného dekretu navrhované stavby vyžadují územní povolení a stavební povolení.

Stavba1 Stavba rodinného domu s příslušenstvím.

Rodinný dům

Rozsah stavby:

- obytná plocha – 91,3 m²
- počet nadzemních podlaží - 2
- budova je nepodsklepena

Garáž.

Rozsah stavby:

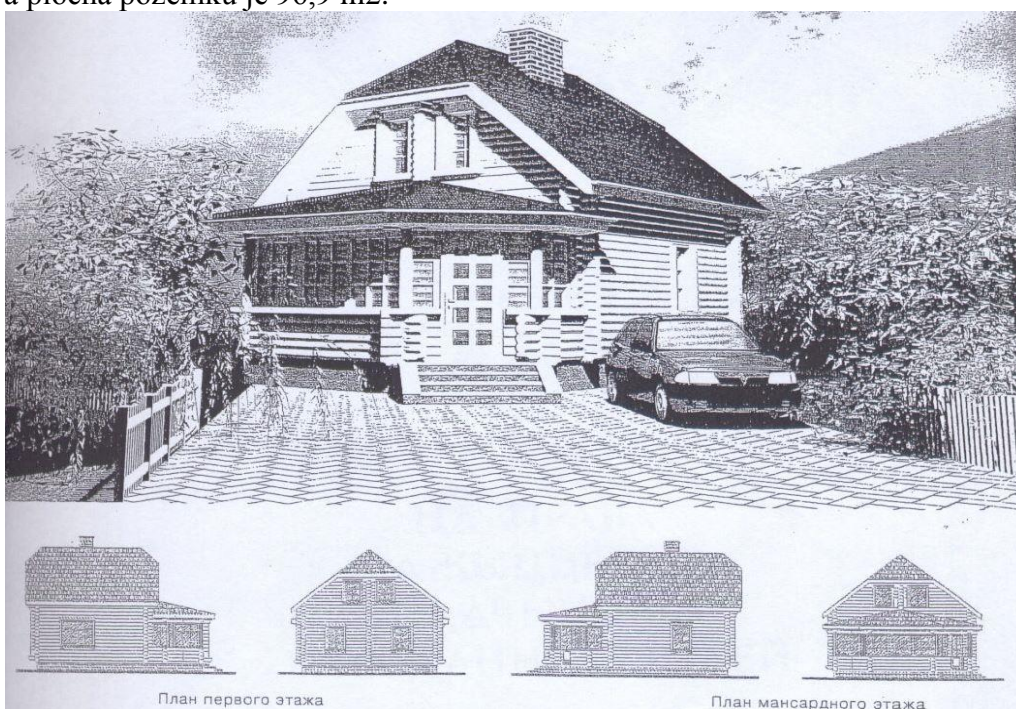
- zastavěná plocha – 28 m²

Stavba pro hospodářské potřeby.

Rozsah stavby:

- zastavěná plocha – 20 m²

Celková plocha pozemku je 96,9 m².



Obrázek 3 Navrhovaná stavba v Běloruské republice

Podle vyhlášky č. 667 nejdříve byla podána žádost o přidělení nezastavěného pozemku v roce 1998. Organizace, která má na starosti veškeré pozemky, schválila přidělení konkrétního pozemku. Dále 13. 09. 1998 byla podána žádost o státní registraci pozemku a práv na pozemek na úřad registrace pozemků. Úřad registrace pozemků schválil žádost a vydal žadateli osvědčení o státní registraci č. DS 267406, které nabylo platnosti od 22. 09. 1998. Stavební řízení bylo zahájeno v roce 2006. K žádosti o stavební povolení byly přiloženy veškeré doklady včetně stanovisek dotčených orgánů a správců sítí. Žádost byla podána na výkonný výbor 16. 08. 2006. Přezkoumání žádosti a posuzování stavebního záměru bylo dokončeno 15. 09. 2006. Výkonný výbor schválil stavební záměr a vydal stavební povolení na veškeré stavby na přiděleném pozemku 18. 09. 2006.

Celkem povolování stavby trvalo 109 dní: 41 dní trvalo územní řízení, 14 dní je lhůta pro vydání stanovisek dotčených orgánů, 54 dní trvalo stavební řízení.

Při porovnání na konkrétních příkladech je vidět, že celkem povolování stavby prováděné v České republice trvalo 141 dní a povolování stavby v Běloruské republice celkem trvalo 109 dní. Na uvedených příkladech je vidět, že mezi jednáním úřadů v Běloruské a v České republice je velký rozdíl. Celková lhůta povolování staveb v České republice neliší se o hodně v porovnání s Běloruskou republikou. Ale podle stavebního zákona v České republice stavební řízení se může prodloužit do 90 dní, takže celkem povolování stavby bude trvat skoro celý rok.

1.6 Závěr

Podle mého názoru, je možno říct, že byly dosaženy veškeré cíle bakalářské práce:

- bylo stanoveno, které zákony a předpisy a jakým způsobem upravují povolování staveb v České republice,
- byly stanoveny zákony a předpisy a jakým způsobem upravují realizaci a uvedení staveb do užívání v České republice,
- bylo stanoveno, které zákony a předpisy a jakým způsobem upravují povolování staveb v Běloruské republice,
- bylo stanoveno, které zákony a předpisy a jakým způsobem upravují realizaci a uvedení do užívání staveb v Běloruské republice,
- porovnála jsem obtížnost získání stavebního povolení v České republice a v Běloruské republice,
- porovnála jsem proces povolování staveb na konkrétních příkladech.

Údaje, které byly znázorněny v tabulce na webových stránkách Doing Business, ukazují, že proces povolování staveb v Bělorusku na rozdíl od České republiky je kratší a jednodušší. Střední doba, která je potřeba na obdržení stavebního povolení v praxi v Běloruské republice je 114 dní, ale v České republice – 143 dní. Celkový počet činností, které jsou potřeba k vybudování skladu/ jednoduché hospodářské budovy (s tím, že za činnost se počítá jakákoli interakce mezi stavebníkem a stavebními úřady) pro Běloruskou republiku je 14, ale pro Českou republiku je celkem 24 činností. Průměrné náklady vynaložené na získání stavebního povolení, které jsou také důležitým ekonomickým ukazatelem, v Bělorusku jsou 0,8 % celkové ceny na stavební objekt. Pro Českou republiku tyto náklady činí jen 0,3 % celkové ceny na stavební objekt, což je skoro třikrát lepší hodnota než v Běloruské republice a jedna z nejnižších hodnot po celé Evropě.

Problémem při povolování jednoduchých staveb v ČR je poměrně velká variabilita způsobů povolení, ve které se někdy hůře orientují i pracovníci stavebních úřadů. Proto zvláště u změn staveb dochází ke změnám ve způsobu povolování a tím i prodlužování doby schvalování. V době před novelizací zákona 183/2006 Sb. v roce 2013 bylo problematické slučování souhlasů, protože pro ně nebyl právní podklad. Právě proto se například prodloužilo schvalování stavby v Sedlci. Ve dnešní době, pokud žadatel podá žádost o vydání společného rozhodnutí a připojí k ní společnou dokumentaci, stavební úřad zahájí společné územní a stavební řízení, které dovoluje zkrátit dobu povolování i na polovinu a stanoviska dotčených orgánů není nutno samostatně žádat pro každý stupeň zvlášť.

Na rozdíl od České republiky, kde hlavním právním předpisem, který upravuje povolování staveb, je stavební zákon č. 183/2006 Sb., v Bělorusku neexistuje pouze jediný předpis upravující územní a stavební řízení, ale je velký počet zákonů, vyhlášek, předpisů a pokynů, které obsahují mnoho informací, což je těžce pochopitelné pro řádné občany.

Na závěr bych si dovolila říct, že podle mého názoru, zákon upravující povolování staveb nejen v České republice ale i v Běloruské republice by měl být snadno pochopitelný pro řadového občana a přijatelně strukturovaný bez mnoha výjimek pro pracovníky stavebních úřadů, kteří v převážné míře jsou techniky a nikoli právníky.

1.7 Seznam použité literatury

1. TOMÁNKOVÁ, Jaroslava, ČÁPOVÁ, D. *Management staveb*. 1. vyd. Praha: FinEco, 2013. 226 s. ISBN 978-80-86590-12-7.
2. Stavební zákon 183/2006 Sb. [online]. 2006. [cit. 2015-25-2]. Dostupné z: <<http://www.zakonyprolidi.cz/cs/2006-183>>.
3. Vyhláška 499/2006 Sb. [online]. 2006. [cit. 2015-17-4]. Dostupné z: <<http://www.zakonyprolidi.cz/cs/2006-499>>.
4. Předpis č. 500/2004 Sb. [online]. 2004. [cit. 2015-27-3]. Dostupné z: <<http://www.zakonyprolidi.cz/cs/2004-500>>.
5. Указ Президента РБ № 667 „Об изъятии и предоставлении земельных участков“. [cit. 2015-27-3]. Dostupné z: <<http://www.pravo.by/main.aspx?guid=3871&p2=1/9264>>.
Prezidentský dekret č. 667 „О вывlastnění a přidělení pozemků“. [online]. 2007. [cit. 2015-7-5]. Dostupné z: <<http://www.pravo.by/main.aspx?guid=3871&p2=1/9264>>.
6. Постановление Министерства архитектуры и строительства Республики Беларусь № 10. [online]. 2009. [cit. 2015-21-5]. Dostupné z: <<http://www.pravoby.info/docum09/part02/akt02006.htm>>.
Vyhláška č. 10 Ministerstva architektury a stavebnictví Běloruské republiky. [online]. 2009. [cit. 2015-21-5]. Dostupné z: <<http://www.pravoby.info/docum09/part02/akt02006.htm>>.
7. Постановление Совета Министров Республики Беларусь № 716. [online]. 2011. [cit. 2015-22-5]. Dostupné z: <<http://www.pravo.by/main.aspx?guid=3871&p0=C21100716&p2={NRPA}>>.
Nařízení schválené Radou ministrů Běloruské republiky č. 716. [online]. 2011. [cit. 2015-22-5]. Dostupné z: <<http://www.pravo.by/main.aspx?guid=3871&p0=C21100716&p2={NRPA}>>.

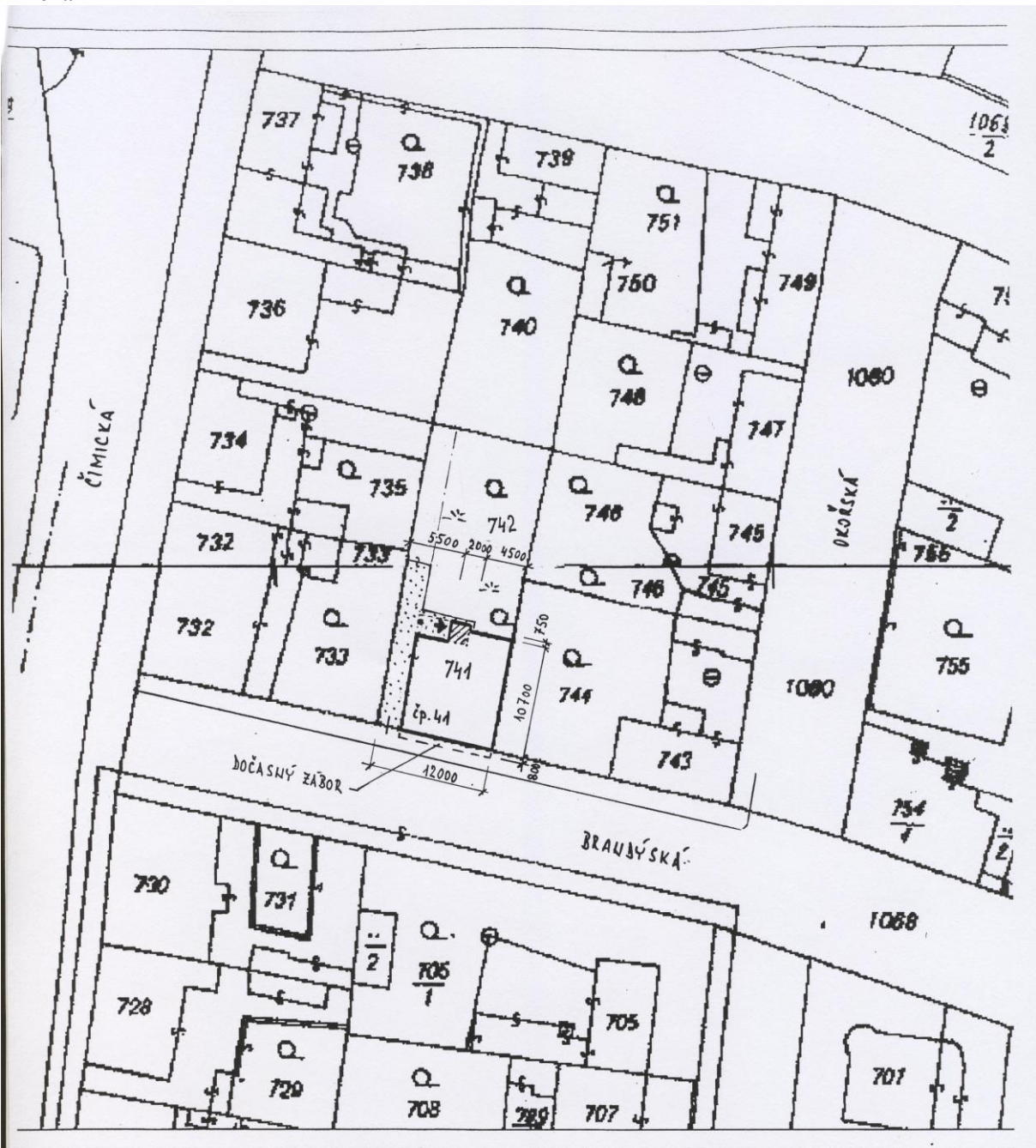
1.8 Seznam grafů, schémat, obrázků, tabulek

Graf 1 DTF ukazatele	27
schéma 1 Typický průběh územního řízení v České republice	11
schéma 2 Typický průběh stavebního řízení v České republice	14
schéma 3 Typický průběh uvedení stavby do užívání v České republice	18
schéma 4 Typický průběh územního řízení v Běloruské republice	22
schéma 5 Typický průběh stavebního řízení v Běloruské republice	23
schéma 6 Typický průběh uvedení stavby do užívání v Běloruské republice.....	25
Obrázek 1 Navrhovaná stavba v České republice	28
Obrázek 2 Navrhovaná stavba v České republice	29
Obrázek 3 Navrhovaná stavba v Běloruské republice	30
Obrázek 4 Návrh bytového domu	57
Tabulka 1 Srovnávací tabulka ekonomických ukazatelů v oblasti povolování staveb	26
Tabulka 2 Dynamika DTF ukazatelů v letech 2010-2015	27
Tabulka 3 Rekapitulace celkových nákladů na pořízení stavby	58

1.9 Seznam příloh

Příloha 1	36
Příloha 2	47

Příloha 1



- PŘÍSTAVBA 4,23^{m²}
 - ZPEVNĚNÁ PLOCHA 47^{m²}
- ➔ VSTUP

AKCE: RD Čimice 41 – změna stavby		PROJEKTOVAL	
INVESTOR: Oldřich a Daniela Špůrkovi, Ke Stírce 52, Praha 8		Ing. Jiří TOMÁNEK Ke Koupališti 6, Praha 8	
OBSAH SITUACE	ČÁST: DSP	MĚŘITKO 1 : 500	Č. VÝKRESU C
	DATUM: 01 / 2010		

MĚSTSKÁ ČÁST PRAHA 8

ÚŘAD MĚSTSKÉ ČÁSTI

- odbor výstavby -

Zenklova 35, 180 48 Praha 8

Spis. zn.: MCP8 029836/2010/OV.Ur

Praha, dne 7.5.2010

Č.jedn.: MCP8 047510/2010

Čimice/p 741

Vyřizuje: Tomáš Urban, diplomovaný technik

ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ INFORMACE O PODMÍNKÁCH PROVEDENÍ JEDNODUCHÉ STAVBY

Úřad městské části Praha 8, odbor výstavby, jako stavební úřad příslušný podle § 13 odst.1 písm. c/ zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "stavební zákon") a podle vyhlášky č.55/2000 Sb. hl.m.Prahy, kterou se vydává Statut hl.m.Prahy, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "stavební úřad") k žádosti podle § 139 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "správní řád") a § 21 stavebního zákona o územně plánovací informaci o podmínkách provedení jednoduché stavby bez předchozího územního rozhodnutí nebo územního souhlasu (dále jen "jednoduché stavby"), kterou dne 17.3.2010 podali

Daniela Špůrková, nar. 25.4.1978, Ke Stírce 52, 182 00 Praha 8,

Oldřich Špůrek, nar. 26.7.1969, Ke Stírce 52, 182 00 Praha 8,

kterého zastupuje Ing. Jiří Tománek, nar. 22.1.1956, Ke Koupališti 6/32, 182 00 Praha 8

(dále jen "žadatel"), na změnu stavby

**„Přístavba a nástavba rod. domu č.p. 41 v ulici Brandýská“
Praha, Čimice**

(dále jen "stavba") na pozemcích parc. č. 741, 742 v katastrálním území Čimice.

Popis stavby:

Současný stav:

Rodinný dům je podsklepený, má dvě nadzemní podlaží, půdorys má přibližně tvar obdélníka. Výška hřebene sedlové a pultové střechy je 8,60 m nad úroveň terénu. Zastavěná plocha domu je 96 m².

Navrhovaný stav:

Nově budou provedeny stavební úpravy spočívající v přístavbě a nástavbě stávajícího rodinného domu. Nástavba bude provedena po odstranění stávající střechy v severní části 2. NP a dále nad celým půdorysem domu jako využitelné podkroví. Střecha bude valbová se sklonem 22,5° s výškou hřebene 9,40 m nad přílehlým terénem. Celková plocha přístavby v 1. NP bude 4,2 m². Vzdálenost přístavby od hranice pozemku sousedící s pozemkem parc. č. 733 v k.ú. Čimice bude 5,5 m, vzdálenost přístavby od hranice pozemku sousedící s pozemkem parc. č. 744 v k.ú. Čimice bude 4,5 m. Zastavěná plocha domu po provedení přístavby bude max. 104 m², zastavěnost bude max. 29% z plochy pozemku.

Stavební úřad k výše uvedené záležitosti podle § 21 odst. 1 písm. d) stavebního zákona sděluje, že **záměr stavby „Rodinný dům na pozemku parc.č. 741 v k.ú. Čimice“ není v rozporu s platným územním plánem. Provedení výše uvedené jednoduché stavby bez předchozího územního rozhodnutí nebo územního souhlasu je možné.**

Poučení:

Poskytnutá územně plánovací informace platí 1 rok ode dne jejího vydání, pokud v této lhůtě orgán, který ji vydal, žadateli nesdělí, že došlo ke změně podmínek, za kterých byla vydána, zejména na základě provedení aktualizace příslušných územně analytických podkladů, schválení zprávy o uplatňování zásad územního rozvoje a zprávy o uplatňování územního plánu.


MĚSTSKÁ ČÁST PRAHA 8
územně plánovací úřad
odbor výstavby
vedoucí odboru výstavby
Zemklova 35 (1)
180 48 Praha 8 - Libeň

Obdrží:

Doporučeně do vlastních rukou:

1. Ing. Jiří Tománek, Ke Koupališti č.p. 32/6, 182 00 Praha 8

Co:
spis
evidence
referent

Za správnost vyhotovení odpovídá Tomáš Urban, diplomovaný technik

MĚSTSKÁ ČÁST PRAHA 8

ÚŘAD MĚSTSKÉ ČÁSTI

- odbor výstavby -

Zenklova 35, 180 48 Praha 8

Spis. zn.: MCP8 125634/2011/OV.Ši

Praha, dne 23.11.2011

Č.jedn.: MCP8 135810/2011

Čimice/d 41

Vyřizuje: Šimek Pavel

SOUHLAS S UŽÍVÁNÍM STAVBY

Úřad městské části Praha 8, odbor výstavby, jako stavební úřad příslušný podle § 13 odst.1 písm. c/ zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "stavební zákon") a podle vyhlášky č.55/2000 Sb., hl.m.Prahy, kterou se vydává Statut hl.m.Prahy, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "stavební úřad") přezkoumal podle § 120 stavebního zákona užívání stavby, které dne 2.11.2011 oznámili

**Daniela Špůrková, nar. 25.4.1978, Ke Stírce 52, 182 00 Praha 8,
a Oldřich Špůrek, nar. 26.7.1969, Ke Stírce 52, 182 00 Praha 8,
které zastupuje Ing. Jiří Tománek, nar. 22.1.1956, Ke Koupališti 32, 182 00 Praha 8**

(dále jen "vlastník stavby"), a na základě tohoto přezkoumání vydává podle § 120 stavebního zákona a § 14 vyhlášky č. 526/2006 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení stavebního zákona ve věcech stavebního řádu

s o u h l a s

s užíváním stavby

"Nástavba, přístavba a stavební úpravy rodinného domu č.p.41, Brandýská 3, Praha 8"

(dále jen "stavba") na pozemcích parc. č. 741 a 742 v katastrálním území Čimice, která (přístavba) se podle předloženého geometrického plánu, který zpracoval dne 18.8.2011 úředně oprávněný zeměměřičský inženýr Ing. Jan Pazderka, nachází na zastavěném pozemku parc.č. parc. č. 741 v katastrálním území Čimice.

Stavba obsahuje:

- provedení stavebních úprav stávajícího dvoupodlažního podsklepeného rodinného domu, zejména změn vnitřních dispozic, celkovou opravu systému ÚT,
 - provedení nástavby nad 2.NP v souvislosti s provedením půdní obytné vestavby - změna tvaru stávající střechy v severní části domu s výsledným výškovým rozdílem 0,8 m (výška hřebene střechy je 9,4 m nad přilehlým terénem),
 - provedení přístavby zádveří o půdorysném rozměru 2,1 x 2,4 m též na severní straně domu,
 - provedení dodatečné hydroizolace obvodového nosného zdiva domu směrem od jihu (z ulice).
- Stávající využití obytné funkce domu se nemění, stejně jako počet bytů (zůstává jeden byt).

Odůvodnění:

Stavební úřad po přezkoumání vydal souhlas s užíváním stavby podle § 120 stavebního zákona, protože stavba:

- je provedena v souladu se stavebním povolením sp.zn. MCP8 042555/2010/OV.Ši (č.j. MCP8 056890/2010) ze dne 26.5.2010, které nabylo právní moci dne 8.7.2010,

- je v souladu se záměry územního plánování, s veřejnými zájmy chráněnými tímto zákonem, s obecnými požadavky na výstavbu a se zvláštními právními předpisy.

V průběhu provádění stavby došlo k drobným změnám oproti ověřené projektové dokumentaci:

- v západní stěně došlo v úrovni 1.NP (kuchyně) ke zmenšení stávajícího okna na polovinu
- v severní stěně byla v úrovni 1.NP (koupelna a zádveří) nově osazena okna

Tyto změny byly zakresleny v dokumentaci skutečného provedení stavby.

Předložené doklady:

- geometrický plán č. 797-77/2011, který zpracoval Ing. Jan Pazderka, ze dne 18.8.2011
- doklad o předání geodetické dokumentace na URM hl.m. Prahy, OPI č. 4936/2011, ze dne 16.11.2011
- zpráva o výchozí revizi elektrického zařízení ze dne 23.9.2011
- zpráva o revizi hromosvodu ze dne 12.9.2011
- potvrzení o provedené tlakové zkoušce vodovodního potrubí
- potvrzení o provedené zkoušce těsnosti kanalizace
- protokol o tlakové zkoušce ÚT a topné zkoušky ze dne 20.7.2011
- protokol o topné zkoušce ÚT ze dne 20.9.2011
- zpráva o revizi plynového zařízení ze dne 21.11.2011
- prohlášení o likvidaci odpadu
- prohlášení o vlastnostech použitých výrobků a materiálů
- revizní zpráva spalinové cesty ze dne 21.11.2011
- prohlášení zhotovitele stavby o vlastnostech použitých výrobků a materiálů ze dne

Skutečné provedení stavby a její užívání nebude ohrožovat život a veřejné zdraví, život a zdraví zvířat, bezpečnost nebo životní prostředí. Stavební úřad nezjistil závady bránící bezpečnému užívání stavby.

Poučení:

Souhlas s užíváním stavby není správním rozhodnutím a nelze se proto proti němu odvolat.

MĚSTSKÁ ČÁST PRAHA 8
Úřad městské části
Ing. Josef Gorčík
vedoucí odboru výstavby řádu 2
Zenklova 35 (7)
160 48 Praha 8 - Libeň

Obdrží:

Doporučeně do vlastních rukou:

1. Oldřich Špůrek, Ke Stírce 52, 182 00 Praha 82
2. Ing. Jiří Tománek, Ke Koupališti č.p. 32, 182 00 Praha 82
3. Daniela Špůrková, Ke Stírce 52, 182 00 Praha 82

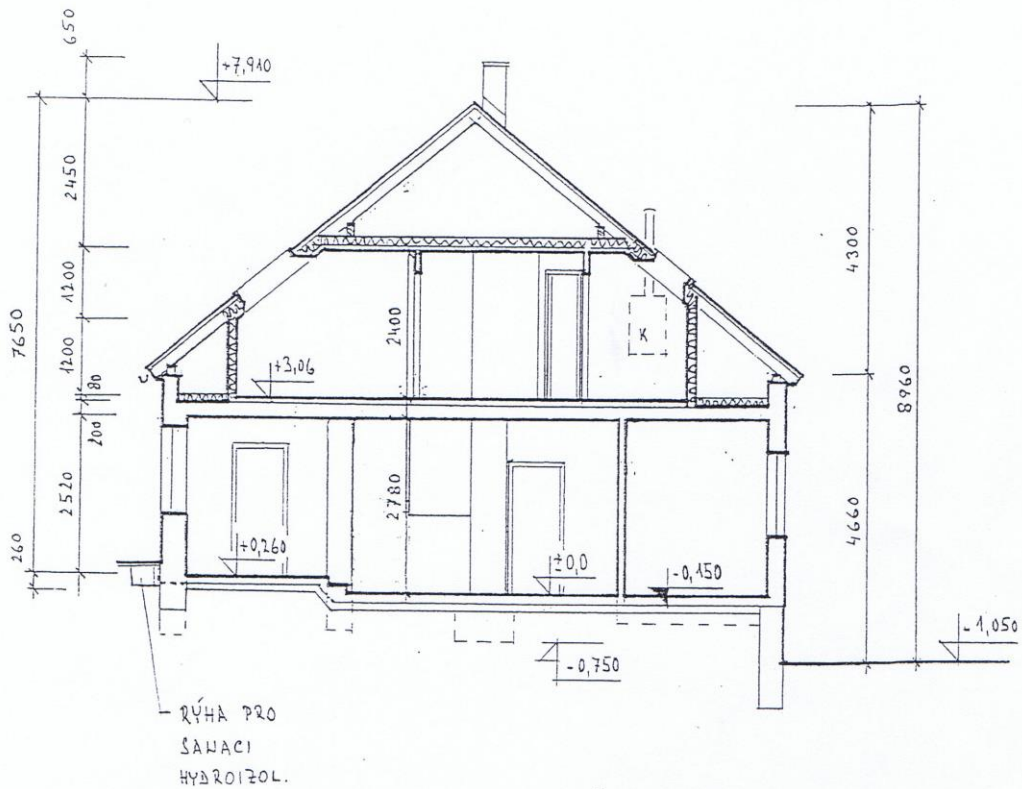
Doporučeně:

4. ÚMČ Praha 8, odbor životního prostředí, Zenklova č.p. 1/35, 180 00 Praha 8-Libeň
5. ÚMČ Praha 8, odbor dopravy, Zenklova č.p. 1/35, 180 00 Praha 8-Libeň
6. HZS hl. m. Prahy, IDDS: jm9aa6j

Co:

- spis
- evidence
- referent

Za správnost vyhotovení odpovídá Šimek Pavel.



Overeno odobrem vystavby

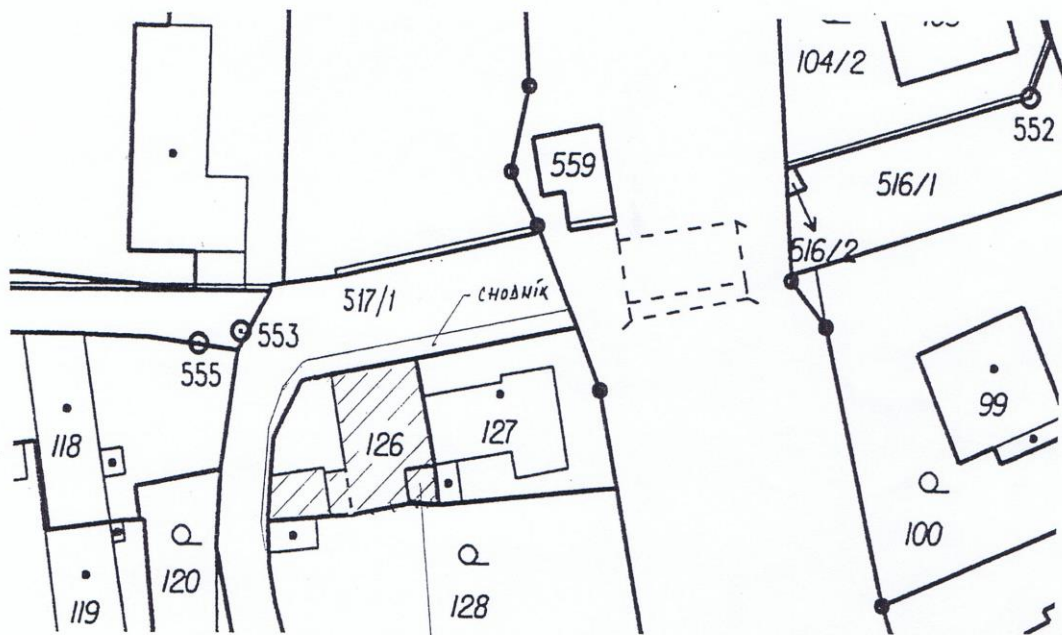
Úřadu městské části Praha 6 - 4-05-2011

k rozhodnutí / opatření ze dne


č. j. MCP6 041608/2011



AKCE: RD Sedlec 38 – změna stavby		PROJEKTOVAL	
INVESTOR: Vladimír Hladík, V Sedlci 211/3, 160 00 Praha - Sedlec		Ing. Jiří TOMÁNEK Ke Koupališti 6, Praha 8	
OBSAH	ČÁST: DSP	MÉRITKO	Č. VÝKRESU
	ŘEZ I – I	1 : 100	S.06
DATUM: 12 / 2010			



STĀY. TERASA V 1. NP - ZACHOVÁNA

 - ZASTAVĚNÁ PLOCHA (ZŮSTÁVA BEZE ZMĚNY)

Ověřeno odborem výstavby
 Úřadu městské části Praha 6 - 4 - 05 - 2011
 k rozhodnutí / opatření ze dne
 č. j. MCP6 041.6.08/2011



AKCE: RD Sedlec 38 – změna stavby		PROJEKTOVAL	
INVESTOR: Vladimír Hladík, V Sedlci 211/3, 160 00 Praha - Sedlec		Ing. Jiří TOMÁNEK Ke Koupališti 6, Praha 8	
OBSAH	ČÁST: DSP	MĚŘITKO	Č. VÝKRESU
	SITUACE		
	DATUM: 03 / 2011		

ÚŘAD m. č. PRAHA 6	
Došlo:	- 6. 12. 2010
	DOKE.

Úřad: ÚMĚ PRAHA 6

Ulice: U Š. ARNÁŤY 23

PSČ, obec: 106 58, PRAHA 6

v PRAZE dne 3. 12. 2010

**Věc: ŽÁDOST O ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ INFORMACI
o podmínkách provedení jednoduchých staveb**

podle ustanovení § 21 odst. 1 písm. d), odst. 2 až 4 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) a § 2 vyhlášky č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního řízení, veřejnoprávní smlouvy a územního opatření.

ČÁST A.

I. Žadatel

fyzická osoba

jméno, příjmení, datum narození, místo trvalého pobytu (popř. jiná adresa pro doručování)

fyzická osoba podnikající – podání souvisí s její podnikatelskou činností

jméno, příjmení, druh podnikání, identifikační číslo, adresa zapsaná v obchodním rejstříku nebo v jiné zákonem upravené evidenci (popř. jiná adresa pro doručování)

právnická osoba

název nebo obchodní firma, identifikační číslo nebo obdobný údaj, adresa sídla (popř. jiná adresa pro doručování), osoba oprávněná jednat jménem právnické osoby

VLADIMÍŘ HLADÍK, V ŠEBELCI 271/3, 16000 PRAHA - ŠEBEC

Žádá-li o vydání informace více žadatelů, jsou údaje obsažené v bodě I. připojené v samostatné příloze:

ano ne

Žadatel jedná:

samostatně

MĚSTSKÁ ČÁST PRAHA 6

ÚŘAD MĚSTSKÉ ČÁSTI

ODBOR VÝSTAVBY

Č.J.: MCP6 046749/2011
SPIS. ZN.: SZ MCP6 044523/2011/OV/Nv
Značka: D-38/Sed
Vyřizuje: Ing.A.Novotná
Kontaktní spojení: tel. 220 189 865 / anovotna@praha6.cz
Referentské č.: 92
Příloha: ověřená PD+štítek „STAVBA POVOLENA“

V Praze dne: 30 -05- 2011

SOUHLAS

S PROVEDENÍM OHLÁŠENÉ STAVBY

Odbor výstavby Úřadu m. č. Praha 6, jako stavební úřad příslušný podle § 13 odst. 1 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen "stavební zákon") a podle vyhlášky č. 55/2000 Sb. hl. m. Prahy, kterou se vydává Statut hl. m. Prahy, ve znění pozdějších předpisů, posoudil podle § 104 až 106 stavebního zákona stavbu pro bydlení, podléhající ohlášení v souladu s ustanovením § 104 odst.2 písm.a) stavebního zákona (dále jen "ohlášení"), které dne 4.5.2011 podal.

Vladimír Hladík, dat.nar. 8.8.1947, bytem V Sedlci 211/3, 162 00 Praha 6 – Sedlec, kterého zastupuje **Ing. Jiří Tománek**, bytem Ke koupališti 32/6, 182 00 Praha 82

(dále jen "stavebník"), a na základě tohoto posouzení podle § 106 stavebního zákona vydává

s o u h l a s

s provedením ohlášené stavby

**nástavba, přístavba a stavební úpravy rodinného domu
č.p. 38, k.ú.Sedlec, ul. V Sedlci 22, Praha 6**

(dále jen "stavba") na pozemku parc. č. 126 v katastrálním území Sedlec.

Stavba obsahuje:

- Stavební úpravy a nástavba domu za účelem provedení využitelného podkroví
- Dispoziční změny stávajícího objektu, udržovací práce, nové rozvody vnitřního vedení inženýrských sítí, výměnu oken a dveří
- Zateplení objektu, provedení hydroizolace, provedení nové omítky ve světlé barvě

Dispoziční řešení:

1.NP – vstup, kuchyň, pokoj s pracovním, pokoj, koupelna, technická místnost, schodiště
podkroví – chodba, 2 x pokoj, koupelna, balkon, schodiště

K ohlášení stavby stavebník doložil:

- územně plánovací informaci vydanou OV ÚMČ Praha 6 dne 4.5.2011 pod č.j.MCP6 041608/2011, SZ MCP6 023348/2011/OV/Nv

se sídlem Československé armády 23, 160 52 Praha 6
T - ústředna: + 420 220 189 111 / E: podatelna@praha6.cz / www.praha6.cz / IČO: 00063703

- projektovou dokumentaci vypracovanou v 03/2011 Ing.Jiřím Tománkem, autorizovaným inženýrem pro pozemní stavby, ČKAIT 0003954
- plnou moc k zastupování stavebníka ze dne 8.10.2010
- výpis z KN ze dne 27.3.2011, LV 5 k.ú.Sedlec+informace o majitelích sousedních pozemků
- kopii dokladu o informování majitelů sousedních pozemků se stavebním záměrem
- stanovisko OSM MHMP č.j.OSM/VP/1044055/10/hl ze dne 20.12.2010
- závazné stanovisko OOP MHMP SZn.S-MHMP-0257728/2011/OOP/VI ze dne 21.4.2011
- koordinační vyjádření TSK hl.m.Prahy zn.918/11/2600/Ba ze dne 21.4.2011
- technické stanovisko TSK hl.m.Prahy č.j.TSK/10930/11 ze dne 15.4.2011
- stanovisko správce Povodí Vltavy zn.21411/2011-263 ze dne 14.4.2011
- koordinované závazné stanovisko HZS hl.m.Prahy č.j.HSAA-4349-743/ODP2-2011 ze dne 21.4.2011
- stanovisko HS hl.m.Prahy č.j.HSHMP 14127/2011 ze dne 18.4.2011
- souhlas Drážního úřadu zn. MP-SOP0554/11-2/lm ze dne 6.4.2011
- souhrnné stanovisko SŽDC zn.11821/11-SDC PHA/6215-S/713/Ri ze dne 20.4.2011
- vyjádření správců inženýrských sítí – ČD-Telematika zn.8110/2011-O ze dne 12.4.2011, Telefonica O2 č.j.47137/11 ze dne 30.3.2011
- statické posouzení vypracované v 04/2011 autorizovaným inženýrem pro pozemní stavby Ing.Jiřím Tománkem, ČKAIT 0003954

Upozornění pro stavebníka:

Při provádění stavby je nutno dodržovat bezpečnostní předpisy týkající se bezpečnosti práce a dbát o ochranu osob na staveništi.

Stavební práce včetně manipulace se sutí musí být prováděny tak, aby nedocházelo k obtěžování okolí nadměrným hlukem a prachem. Zejména je nutno dbát na ochranu proti hluku podle nařízení vlády ČR č.148/2006 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací ve znění pozdějších změn a doplňků

Zhotovitel (dodavatel stavby) musí podle § 156 stavebního zákona pro stavbu použít jen takové výrobky, které odpovídají požadavkům daným v citovaném ustanovení.

Odpadní hmoty při provádění stavby budou průběžně odstraňovány a likvidovány v souladu se zákonem č.185/2001 Sb. o odpadech. Při nakládání se stavebním odpadem je nutno postupovat podle vyhlášky č.21/2005 Sb.hl.m.Prahy, kterou se stanoví systém shromažďování, sběru, třídění, přepravy a odstraňování komunálních odpadů vznikajících na území hl.m.Prahy a systém nakládání se stavebním odpadem (vyhláška o odpadech).

Během provádění stavby budou důsledně dodržovány podmínky vyhl.č.26/1999 Sb.hl.m.Prahy, obecných technických požadavcích na výstavbu v hl.m.Praze, ve znění pozdějších změn a doplňků.

V průběhu stavby budou zajišťována opatření na úseku požární ochrany, vyplývající z povinností právnických a fyzických osob stanovených zákonem č.133/1985/ Sb., o požární ochraně.

Stavebník je povinen štítek před zahájením stavby umístit na viditelném místě u vstupu na staveniště a ponechat jej tam až do dokončení stavby, případně do vydání kolaudačního souhlasu.

Dokončenou stavbu lze užívat na základě oznámení záměru o užívání dokončené stavby (§ 120 stavebního zákona).

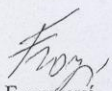
Vstup na sousední pozemky v průběhu stavby je možný pouze na základě souhlasu vlastníků.

Poučení:

Stavební úřad ověří předloženou projektovou dokumentaci. Jedno její vyhotovení si ponechá, druhé zašle stavebníkovi.

Souhlas platí po dobu 12 měsíců; nepozbývá však platnosti, pokud v této době bude s ohlášenou stavbou započato. Lhůta začíná běžet dnem následujícím po dni, kdy byl stavebníkovi doručen souhlas, nebo dnem následujícím po dni, kdy uplynulo 40 dnů od ohlášení.

Městská část Praha 6
Úřad městské části
odbor výstavby
Čs. armády 23, PSC 160 52
- 11 -


Eva Frayerová
Vedoucí odd. odboru výstavby

Obdrží:

navrhovatel (dodejky):

1. Ing. Jiří Tománek, Ke koupališti č.p. 32/6, Praha 8-Kobylisy, 182 00 Praha 82-zást.stavebníka

Na vědomí:

2. Vladimír Hladík, V Sedlci č.p. 211/3, Sedlec, 162 00 Praha 616-stavebník
3. Miluše Nováková, Korunovační č.p. 51/22, 170 00 Praha 7-Bubeneč
4. OSM MHMP, IDDS: 48ia97h
5. OSOM MČ Praha 6, odd. evidence a realizace majetku, IDDS: bmzbv7c
6. OOP, MHMP, IDDS: 48ia97h
7. TSK hl. m. Prahy, Řásnovka č.p. 770/8, 110 15 Praha 1
8. Povodí Vltavy, s.p., IDDS: gg4t8hf
9. HZS hl. města Prahy, IDDS: jm9aa6j
10. HS hl. m. Prahy, pobočka Severozápad, IDDS: zpqai2i
11. Drážní úřad, sekce stavební - oblast Praha, IDDS: 5mjaatd
12. Správa železniční dopr. cesty, s.o., Stavební správa Praha, IDDS: ucchjhm
13. Telefónica O2 Czech Republic a.s., IDDS: d79ch2h

ДЕЛО №

Строительный паспорт
застройщика Решановой
Ларисы Николаевны
в в. Дубеч
Солигорского р-на

Начато « » _____ —Г.

Окончено « » _____ —Г.

РЭСПУБЛІКА
БЕЛАРУСЬ

ДЗЯРЖАЎНЫ
АКТ

НА ПРАВА
ПАЖЫЦЦЁВАГА
СПАДЧЫНАГА
ВАЛОДАННЯ ЗЯМЛЁЙ



ДС № 267406



ЗЕМЕЛЬНІЯ УГОДДИ (гектараў)

Дата запісу	Агульная плошча	У тым ліку							
		сельскагаспадарчых угоддзяў					пад пабудовамі	лясных угоддзяў	іншых угоддзяў
		усяго	з іх			кармавых угоддзяў палепшаных прыродных			
ворнай зямлі	шматгадовых насаджэнняў								
23.12.99	0.0969								

ПАВОЧНЫЯ ЗЕМЛЕЎЛАДАЛЬНІКІ І ЗЕМЛЕКАРЫСТАЛЬНІКІ Ў МЕЖАХ ГРАНІЦ ЗЕМЛЕЎЛАДАННЯ

№ на плане	Назва землеўладальнікаў і землекарыстальнікаў	Плошча, га

ЗМЯНЕННІ Ў ЗЕМЛЕЎЛАДАННІ

№ на плане	Дата, нумар і назва дакумента, на падставе якога ўнесена змяненне	Плошча, га



ДЗЯРЖАЎНЫ АКТ

Выдадзены грамадзяніну Рэспублікі Беларусь

Рашанавай

(прозвішча, імя, імя па бацьку)

Ларысе Мікалаеуне

які пражывае

Мінская вобласць, горад Салігорск,
(адрас землеўладальніка)

вуліца Леніна, дом 33, кватэра 100

У тым, што на падставе рашэння

Краснадворскага сельскага выканкома

(назва Савета (выканкома Савета) дэпутатаў)

ад "22 " верасня

1998 года № 10

названаму землеўладальніку прадастаўлена ў пажыццёвае

спадчыннае валоданне 0.0969 га зямлі для

індыўідуальнага садаводства у весцы Дубеі, завулак Дачны 2
(мэта, прызначэнне)

У межах згодна з планам граніц землеўладання.

Гэты дзяржаўны акт састаўлены ў двух экзэмплярах, з якіх першы выдадзены землеўладальніку, другі захоўваецца ў выканкоме

Краснадворскім сельскім выканкоме

Савета дэпутатаў.

Акт зарэгістраваны ў Кнізе запісаў дзяржаўных актаў на права пажыццёвага спадчыннага валодання зямлёй за № 726

Старшыня

Краснадворскага сельскага

выканкома

(назва Савета (выканкома Савета) дэпутатаў)

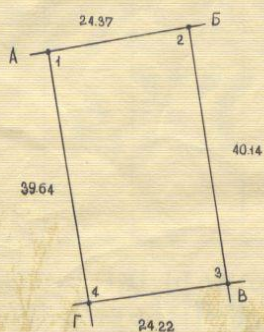
(Signature)
(подпіс)

А. А. Кур'ян

(прозвішча)



ПЛАН ГРАНИЦ ЗЕМЛЕУЛАДАННЯ



МАШТАБ 1:1000

Апісанне граніц сумежных зямель:

ад	А	да	Б	землі	Краснадворскага сельскага выканкома
ад	Б	да	В	землі	Судаленкі А. А.
ад	В	да	Г	землі	Буракова Ш. М.
ад	Г	да	А	землі	Васілеўскага В. В.
ад	_____	да	_____	землі	_____
ад	_____	да	_____	землі	_____

Інжынер-землеўпарадчык

(кіраўнік ці іншая ўпаўнаважаная асоба землеўпарадкавальнай службы)

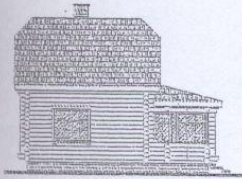
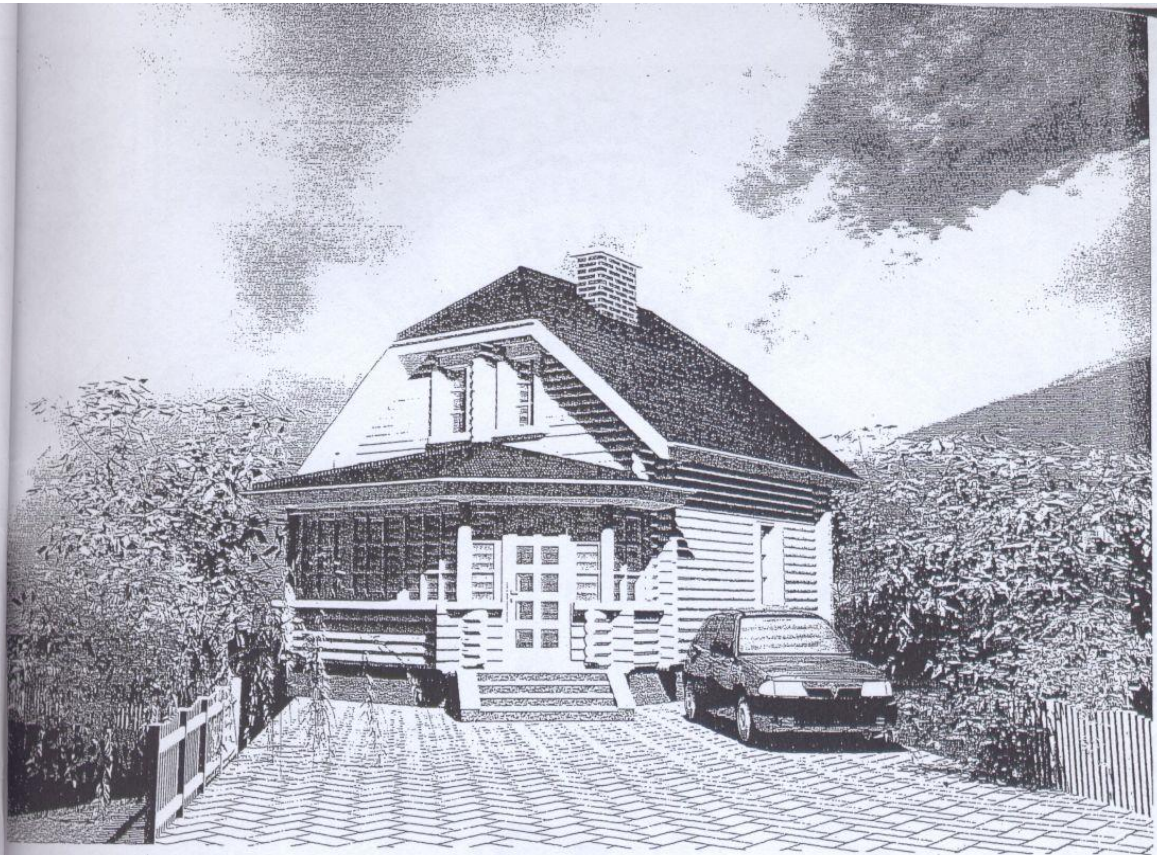
Краснадворскага сельскага выканкома _____

Савета дэпутатаў _____


(подпіс)

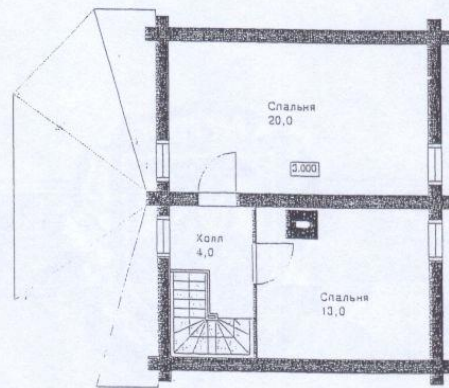
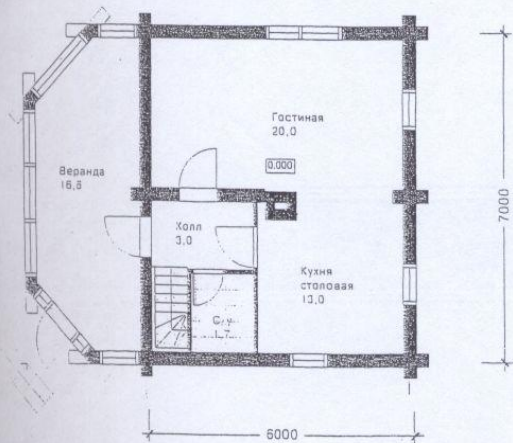
І. М. Сярачэня

(прозвішча)



План первого этажа

План мансардного этажа



ЖИЛАЯ ПЛОЩ. — 53,0 м²

ОБЩАЯ ПЛОЩ. — 91,3 м²

- Фундамент — сборный ж/б
- Наружные стены — бревенчатые
- Перекрытия — по деревянным балкам
- Кровля — мансардная
- Полы — натуральная черепица ВНАДС
- Наружная отделка — тиснение

Один из популярных проектов небольших загородных и дачных коттеджей, пользующихся стабильным спросом из-за точно просчитанной планировки и профессионально выполненной объемно-планировочной проработки. Центральным местом в доме является достаточно про-

сторная гостиная с камином, который к тому же способен обогревать все помещения в доме. Большая остекленная веранда одновременно служит тамбуром, местом для отдыха. При необходимости веранда может использоваться и как жилая комната

РЭСПУБЛІКА БЕЛАРУСЬ

Краснадворскі
сельскі выканаўчы

камітэт
ВЫПІСКА ІЗ ПРАТОКОЛА

"22" "09" 1998 г.

№ 10

223732, в. Краснадворцы
Салігорскага раёна Мінскай вобл.

СЛУШАЛИ: О предоставлении земельного участка для
индивидуального садоводства с правом застройки

РЕШАНОВОЙ ЛАРИСЕ НИКОЛАЕВНЕ

РЕШИЛИ: 1. Согласно поданного заявления предоставить
гр-ну/ке/ РЕШАНОВОЙ ЛАРИСЕ НИКОЛАЕВНЕ

проживающему/ей/ в г.Солігорске ул.Ленина 33-100

в пожизненное наследуемое владение земельный участок площадью
0.10га для индивидуального садоводства с правом застройки
в д. Дубей

2. Гр-н/ка/ РЕШАНОВА Л.Н. может
приступить к занятию земельного участка после отвода его в
натуре и получения соответствующих документов, удостоверяющих
право владения землей /Госакт на право пожизненного наследуемого
владения землей/.

3. Гр-ну/ке/ РЕШАНОВОЙ Л.Н.
внести на специальный внебюджетный счет Краснодворского
исполкома разовый сбор за предоставление земельного участка
в размере 20% минимальной заработной платы за 0.01га, устано-
вленный на момент уплаты сбора.

4. Строительство жилых и хозяйственных строений
производить после утверждения генерального плана застройки
выделенного участка главным архитектором района.

Председатель исполкома

Секретарь исполкома

Выписка верна:

Председатель исполкома

А.А.Курьян

Т.П.Ракач

А.А.Курьян

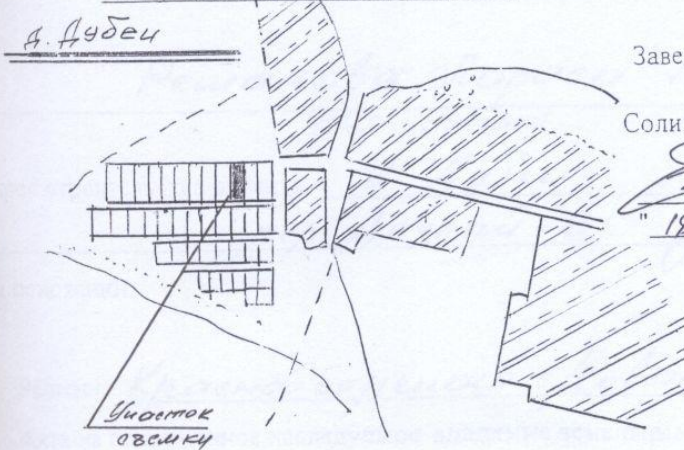


Генеральный План

застройки земельного участка

Гражданина/ки/ Решачовой Ларисы Николаевны
в д. Дубец, пер. Дачный - 2 уч. № 6
отведенного на основании решения Красноборского
районного /поселкового, сельского/ исполкома от "22" 09 1998 г.
Выписка № 10 из протокола № —, госакт на право собственности
/пожизненно наследуемого/ владения землей — № 726
участок № — площадью 0,0969 г.д

Ситуационная Схема М 1: 10 000



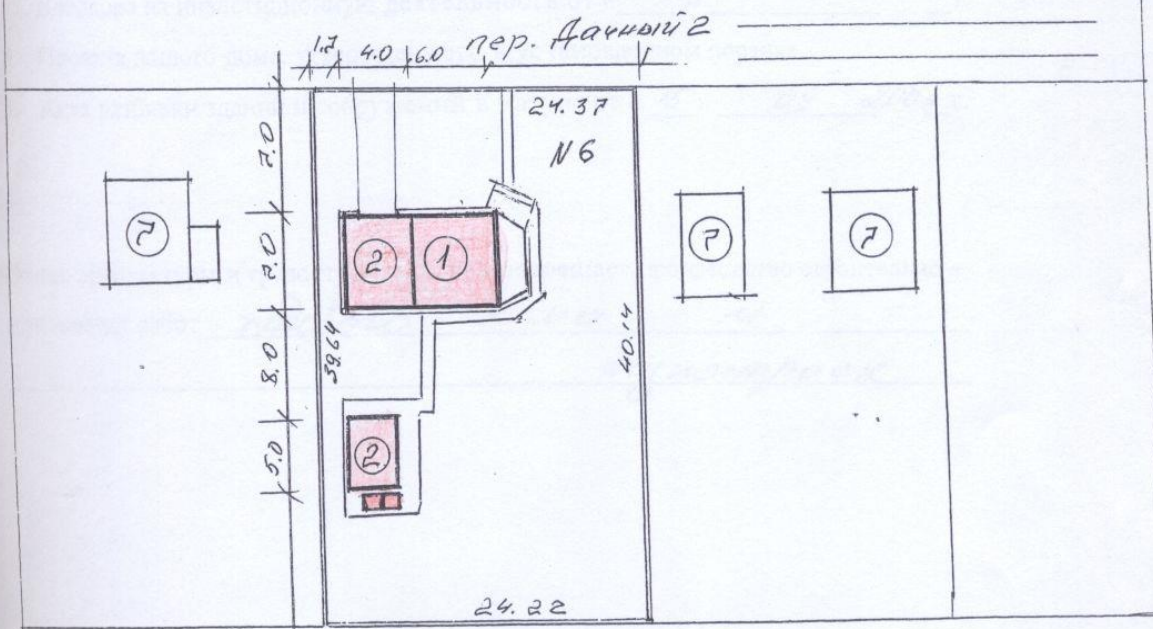
Утверждаю:

Заведующий отдела архитектуры
и градостроительства
Солигорского районного исполкома

Е.А. Козлов
"18" 09 2006 г.

Экспликация:

1. Сараи дом
2. Хозсарай
3. Гараж
4. Погреб
5. Туалет
6. Мусоросборник
7. Существующие сооружения



СОГЛАСОВАНО: Решач
/застройщик/

Л.Н. Решачова

Генплан М 1:500

Изготовил: Н.Т. Себрук
Проверил: Н.Т. Себрук
"18" 09 2006 г.

Отдел архитектуры и градостроительства Солдатовского райисполкома

РАЗРЕШЕНИЕ № 91

Решанова Мариса Николаевна

/Ф.И.О. застройщика/

Адрес строительства объекта: д. Аудел
пер. Дачный-2 дом № 6

На основании:

1. Решения Краснобуровского с/Совета от 22.09.98. № 110
2. Акта на пожизненное наследуемое владение земельным участком № 426
3. Договора на инвестиционную деятельность от « » г.
4. Проекта жилого дома, утвержденного в установленном порядке.
5. Акта разбивки зданий и сооружений в натуре от «15» 09 2006 г.

Отдел архитектуры и градостроительства разрешает производство строительного -
монтажных работ кадастрового дома и

хозяйств

Главный архитектор района



Е.Н. Козлов

«18» 09 2006 г.

Утверждаю
Начальник отдела архитектуры
и градостроительства
Солигорского райисполкома

Г.Н. Кошаров
"18" 09 2006 г.

"15" 09 2006 г.

АКТ № 91/06

выноса в натуру осей и габаритов зданий и сооружений
по объекту инвестиционной деятельности

садового дома и хозяйственных

Инвестора Решановой Ларисы Николаевны

В соответствии с решением Краснодворенной с/ исполкома
от "22" 09 1998 г. /Выписка № 10 из протокола № — / мною,
представителем районного производствен-

ного в присутствии инвестора Решановой Ларисы Николаевны

произведен вынос в натуру осей и габаритов садового дома и

хозяйственных
расположенного в д. Дудки, пер. Дачный-2 дом № 6

Перечень объектов:

- 1 дом 6 x 7 м
- 2 гараж 4 x 7 м
- 3 сарай 5 x 4 м
- 4 _____
- 5 _____
- 6 _____

предусмотренных генпланом, согласно разбивочных чертежей.

Оси и габариты зданий и сооружений закреплены в натуре.

Настоящий АКТ составлен в трех экземплярах: один хранится в отделе архитектуры и градостроительства Солигорского райисполкома, второй в организации производившей топогеодезические работы, третий выдается на руки инвестору

Приложения _____

Ответственность за сохранность элементов закрепления в натуре осей и габаритов зданий и сооружений несет инвестор.

Вынос в натуру произвел:

Н.П. Севрюк

Разбивочные работы в натуре принял:

Л.Н. Решанова

2. POPIS DÍLČÍCH ÚKOLŮ

2.1 126 TERI: podnikatelský záměr

Popis stavební firmy.

V rámci studia předmětu Teorie řízení byl vypracován podnikatelský záměr. Hlavním cílem bylo založit stavební firmu a vymyslet její organizační strukturu. Nově navržená stavební firma má název KomfortStav, s.r.o. a je umístěna v Praze.

Firma se bude zabývat stavební činností a poskytováním služeb v oblasti výstavby rodinných a bytových domů. Firma má pracovníky z různých oborů a proto dokáže zajistit rozmanité zakázky a v dobách nevytíženosti poskytnout pracovní sílu i pro jednotlivé obory. Kromě kompletní výstavby tedy je poskytováno provedení jednotlivých stavebních prací, rekonstrukcí a případně firma může nabízet pracovní sílu jako subdodávku jiným společnostem. Celkový počet zaměstnanců v nově založené firmě je 84, z toho administrativní činnost bude zajišťovat 14 zaměstnanců.

V rámci úlohy byla zpracovaná společenská smlouva o založení společnosti s ručením omezeným, čestné prohlášení, vyplněny formuláře pro registraci v obchodním rejstříku, vypracovány počáteční náklady společnosti, provozní náklady společnosti a předpokládaný obrát společnosti.

2.2 126 KAN 2 – propočet investora



Obrázek 4 Návrh bytového domu

Hlavním cílem předmětu bylo oceňování stavební produkce v jednotlivých etapách projektu.

Pro stavbu byl pomocí rozpočtových ukazatelů ÚRS zpracován propočet pořizovacích nákladů investora.

Dle jednotné klasifikace stavebních objektů (JKSO) stavba byla zaříděna do skupiny 803.2 Budovy pro bydlení, domy bytové netytové, orientační cena za 1 m³ obestavěného prostoru je 4590 Kč. Celkem obestavěný prostor budovy je 2078,4 m³, takže celková cena za hlavní stavební objekt činí 10 225 728 Kč bez DPH. Celková cena byla rozložena na jednotlivé stavební díly a řemeslné obory.

Náklady investora byly stanoveny takto:

Celkové náklady na pořízení stavby činí 16 453 757 Kč bez DPH a 18 771 881 Kč s DPH.

Předpokládané náklady na realizaci stavby (III.+VI.) činí 11 453 485 Kč bez DPH a 13 171 508 Kč s DPH.

Tabulka 3 Rekapitulace celkových nákladů na pořízení stavby

	bez DPH	DPH (%)	s DPH
1. Projektové a průzkumné práce	1 202 388	21	1 454 889
2. Provozní soubory	0		0
3. Stavební objekty	10 906 945	15	12 542 987
4. Stroje, zařízení a inventář investiční povahy	0		0
5. Umělecká díla	0		0
6. Náklady na umístění stavby	546 540	15	628 521
7. Ostatní náklady neuvedené v jiných hlavách	874 464	21	1 058 101
8. Rezerva	1 093 080	15	1 257 042
9. Ostatní investice	1 830 340	bez	1 830 340
10. Provozní náklady na přípravu a realizaci stavby	0		0

2.3 126PRRS – Harmonogram investora

Harmonogram investora řeší investiční fázi výstavbového projektu „Bytový dům s parkovištěm“, který je umístěn v Kobylisích, Praha 8, od koupě pozemku po předání stavby do užívání.

Celý projekt od zahájení projektových prací po uvedení do užívání stavby trvá 32 měsíce. Z toho s ohledem na produktivitu práce a počet nasazených pracovníků je čas realizace stavby stanoven na říjen 2015, pokud všechny termíny budou dodrženy.

Investor plánuje dokončení stavby v září 2015.

Součástí harmonogramu je předpokládaný průběh nákladů zjištěných v propočtu v čase, který je znázorněn přímo v harmonogramu.

2.4 126 RVP1 – řízení výstavbových projektů 1

Hlavním cílem předmětu bylo vyhodnocení efektivnosti investice.

Byla provedena analýza návratnosti investičních prostředků s ohledem na možné financování, průběh nákladů v čase a předpokládané výnosy.

Základní informace o projektu.

Investičním projektem je nový bytový dům, který by měl stát na pozemku v Praze 8 (Kobylisy), na ulici Klapkova. To bude nově postavená 4 podlažní budova s proskleným komunikačním jádrem. Velkou výhodou bude parkoviště, podzemní garáž a zahrada z jižní strany budovy.

Obestavěný prostor budovy je 2078,4 m³.

Požadavky investora na projekt.

- 1) Minimální požadované výnosové procento pro projekt bude 8 %.
- 2) Počítá se s dobou výstavby 5 měsíců a s tím, že výstavba projektu bude ukončena do října 2015.
- 3) Náklady na pořízení budovy nepřekročí 16 453 757 Kč bez DPH.
- 4) Prodej bytových jednotek zahájit od doby zahájení výstavby projektu

Dalším stupněm vyhodnocení efektivnosti investic byla analýza okolí projektu, jeho lokality a analýza trhu.

Závěrečné vyhodnocení

Pro náš projekt je výhodou to, že trh podporují banky nabízením výhodných hypoték a úvěrů s nižšími procenty a to, že řešená budova je ve snížené sazbě DPH 15 procent. V katastrálním území Kobylicy v roce 2013 byl zaznamenán jeden developerský projekt, což pro nás znamená nízkou konkurenci. Podle předběžných výpočtů vnitřní výnosové procento je vyšší (9,02%) než bude minimální požadované výnosové procento pro projekt (8 %), a čistá současná hodnota je kladná. Vzhledem k tomu, že v současné době podmínky pro realizaci projektu jsou příznivé, řešený projekt bude realizován.

2.5 126 KNPR – položkový rozpočet

V rámci úkolu byl zpracován položkový rozpočet dle projektové dokumentace pro stavební povolení hlavního stavebního objektu s výkazem výměr. Rozpočet byl vytvořen pomocí software KROS plus, který je určen pro tvorbu položkových rozpočtů a kalkulací stavebních prací. Výsledkem byla cenová nabídka dodavatele a výrobní kalkulace stavebního objektu.

Cena hlavního stavebního objektu z propočtu stavby:

ZRN: 10 225 728 Kč bez DPH

NUS: 511 286 Kč bez DPH

Celkem: 10 737 014 Kč bez DPH

Cena hlavního stavebního objektu z rozpočtu stavby: ZRN: 8 630 837 Kč bez DPH

NUS: 511 286 Kč bez DPH

Cena za rozpočet: 19 870 Kč

Celkem: 9 082 249 Kč bez DPH

Cenový rozdíl mezi propočtem a rozpočtem je 15 %. Tím pádem, cenový rozdíl byl v přípustných rámcích.

2.6 Seznam příloh (dílčích úkolů)

- 2.1 126 TERI – podnikatelský záměr
- 2.2 126 KAN 2 – propočet investora
- 2.3 126 PRRS – Harmonogram investora
- 2.4 126 RVP1 – řízení výstavbových projektů 1
- 2.5 126 KNPR – položkový rozpočet