

ČESKÉ VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V PRAZE

FAKULTA STAVEBNÍ

Katedra ekonomiky a řízení ve stavebnictví



BAKALÁŘSKÁ PRÁCE

Datum

15.05.2015

Jméno a příjmení

Triu Nguyen Van



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

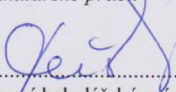
Jméno a příjmení studenta: TRIU NGUYEN VAN
Zadávací katedra: Katedra ekonomiky a řízení ve stavebnictví
Vedoucí bakalářské práce: Doc. Ing. Dana Městánová, CSc.
Název bakalářské práce: Povolování staveb v ČR a ve Vietnamu
Název bakalářské práce
v anglickém jazyce: Building permitting in the Czech Republic and Vietnam

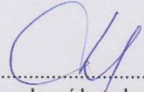
Rámcový obsah bakalářské práce:
- Legislativa v ČR
- Legislativa ve Vietnamu
- Analýza rozdílů
- Finanční a časová náročnost

Datum zadání bakalářské práce: 16.2.2015 Termín odevzdání: 15.5.2015
(vyplňte poslední den výuky příslušného semestru)

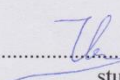
Pokud student neodevzdal bakalářskou práci v určeném termínu, tuto skutečnost předem písemně zdůvodnil a omluva byla děkanem uznána, stanoví děkan studentovi náhradní termín odevzdání bakalářské práce. Pokud se však student řádně neomluvil nebo omluva nebyla děkanem uznána, může si student zapsat bakalářskou 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: 16.2.2015


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 vypracoval samostatně, pouze za odborného vedení vedoucího bakalářské práce Doc. Ing. Dana Měšťanová, CSc.

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

Datum

15.05.2015

podpis

Triu Nguyen Van

Povolování staveb v ČR a ve Vietnamu

Building permitting in the Czech Republic and Vietnam

Anotace

Tato bakalářská práce je zaměřena především na základní informace o dvou zemích: České republice a Vietnamu. Dále podrobně přezkoumává proces schvalování povolování staveb v obou zemích, následně porovnává jejich rozdíly. V této bakalářské práci jsem se zaměřil na postup získávání povolování staveb pro rodinný dům.

Klíčová slova

Stavba, povolování, územní řízení, stavební řízení, Vietnam, Vietnam Dong, rodinný dům, žádost, stavební úřad, HDP.

Annotation

This thesis is focused on some basic information about the two countries: the Czech Republic and Vietnam, as well as a thorough review of the approval process of licensing structures both countries, then compare the differences in the approval process. In this thesis is a summary the process for obtaining permission for building family house.

Keywords

Construction, permitting, land management, construction management, Vietnam, Vietnam Dong, family house, application, construction administration, GDP.

Poděkování

Rád bych poděkoval své vedoucí práce paní Doc. Ing. Daně Měšťanové, CSc., za odborné vedení, konzultace, cenné rady a informace při zpracování bakalářské práce. Dále bych poděkoval panu Ing. Le Hai Anh, který mi pomáhal při českého pravopisu a úpravě textů.

OBSAH

1. Úvod.....	10
1. Základní pojmy	11
2. Základní informace o Vietnamu	12
2.1 Oficiální název státu	12
2.2 Rozloha.....	12
2.3 Počet obyvatel, hustota na km ² , podíl ekonomicky činného obyvatelstva	12
2.4 Administrativně-správní členění	13
2.5 Stručná charakteristika politického systému	13
2.6 Průmyslová charakteristika.....	13
2.7 Přehled stavebnictví.....	15
2.8 Infrastruktura	16
3. Základní informace o České republice	16
3.1 Úřední název.....	16
3.2 Rozloha.....	16
3.3 Počet obyvatel	16
3.4 Politický systém.....	16
3.5 Ekonomika.....	17
3.6 Stavebnictví	18
4. Srovnání.....	19
5. Proces povolování staveb v České republice	20
5.1 Územní řízení	20
5.1.1 Účastníci územního řízení.....	21
5.1.2 Žádost o vydání územního rozhodnutí	21
5.1.3 Zahájení územního řízení	22
5.1.4 Posuzování vlivů na životní prostředí v územním řízení (proces EIA)	23
5.1.5 Územní rozhodnutí.....	24
5.1.6 Zjednodušené územní řízení.....	26
5.1.7 Územní souhlas	27

5.2	Stavební řízení	29
5.2.1	Stavby nevyžadující stavební povolení ani ohlášení.....	30
5.2.2	Stavby vyžadující ohlášení.....	31
5.2.3	Stavby vyžadující stavební povolení	32
5.2.4	Účasnici stavebního řízení	32
5.2.5	Žádost o stavební povolení.....	33
5.2.6	Průběh řízení	34
5.2.7	Stavební povolení.....	34
5.2.8	Autorizovaný inspektor	35
6.	Oznámení užívání staveb	36
7.	Koloudační souhlas.....	36
8.	Proces povolování staveb ve Vietnamu	37
8.1	Stavby nevyžadující stavební povolení:	37
8.2	Všeobecné podmínky pro udělení stavebního povolení pro daný typ stavby a jednotlivých domů.....	38
8.3	Postup podání žádosti o stavební povolení.....	39
8.4	Změna stavebního povolení.....	40
8.5	Stavební inspektor	40
9.	Posouzení rozdílnosti	40
10.	Stavba rodinného domu.....	41
10.1	Rodinný dům v ČR	41
10.1.1	Podmínky pro využití ohlašovacího principu bez územního souhlasu.....	42
10.1.2	Ohlášení staveb	42
10.1.3	Finanční náročnost	43
10.2	Rodinný dům ve Vietnamu	44
10.2.1	Finanční náročnost	45
10.3	Posouzení finanční náročnosti	47
11.	Závěr.....	49
12.	Seznam tabulek, obrázků a grafů	50
13.	Použitá literatura a zdroje.....	51

14.	Seznam příloh.....	53
-----	--------------------	----

1.Úvod

Stavebnictví je jednou z nepostradatelných činností pro rozvoj daného státu. Aby stát prosperoval, potřebuje kvalitní infrastrukturu. Jednou z řady staveb jsou rodinné a bytové domy, kromě nich jsou to i další stavby, které jsou nutné pro život. Jsou to stavby kde se vzděláváme a nacházíme potěšení a radostí ze života, průmyslové stavby i stavby dopravní.

V současné době je mimo pochopení procesu plánování a realizace výstavby (technické a montážní), musíme také mít znalosti v oblastech legislativy. Pro stavby je ve většině zemí nezbytné, abychom získali povolení k výstavbě.

Cílem této bakalářské práce je podrobněji prozkoumat proces povolování staveb od podání žádosti až po získání rozhodnutí.

Zaměření této práce je na dvě země, které jsou mi blízké a to na Českou Republiku a Vietnam. Geografická vzdálenost mezi těmito státy je poměrně velká, takže bude nutné najít společné rysy, ale i rozdíly ve správních řízeních, čase a finančním aspektu.

Práce je zaměřena i na Vietnam, kde kromě rozdílů v povolování staveb je rozdílnost oproti ČR ve stránce legislativní a to diferencovaně ještě podle oblastí, kde se daná stavba bude stavět.

Vietnam je země, která se nachází v Asii, je rozvojovou zemí v asijském regionu, ale ve srovnání s Českou republikou zůstává Vietnam chudou zemí, jeho vědecko - technická infrastruktura i ekonomika je poměrně slabá.

Při vypracování bakalářské práce, byly hlavním zdrojem informace z internetu, dále odborné knihy, vyhlášky vydané v ČR a VN a hlavně vlastní zkušenosti z působení v rámci brigádní činnosti ve stavební firmě.

1. Základní pojmy

Stavba

Pojem "stavba" je ústředním pojmem celé bakalářské práce. Stavbou se podle stavebního zákona rozumíme veškerá stavební díla, která vznikají stavební nebo montážní technologií bez ohledu na stupeň jejich stavebně technického provedení, použitých stavebních výrobků, materiálů a konstrukcí, na účel využití a dobu trvání.

Klíčovým pro bližší objasnění pojmu "stavba" je pojem "stavební dílo". Pojem stavebního díla však není v žádném právním předpise definován. Nicméně lze dovodit, že stavební dílo by mělo naplňovat čtyři znaků:

- výsledkem činnosti člověka, rozumí se záměrné, s konkrétním cílem uskutečňované lidské činnosti. Stavebním dílem tak nemůže být např. náhodné složení stavebního materiálu na určitém místě.
- použití stavebního materiálu, kterým může být prakticky cokoliv, v závislosti na účelu, ke kterému má stavební dílo sloužit.
- použití stavební či montážní technologie ke vzniku, jde o soubor určitých znalostí a dovedností, které vedou ke vzniku stavebního díla.
- stavební dílo je pak účel, k němuž je určeno, je obtížné si představit, že by někdo začal připravovat stavbu, aniž by již v tomto okamžiku uvažoval o účelu, k němuž bude (dosud neexistující stavba) po dokončení sloužit.¹

Změna dokončené stavby

Již existující stavbu lze změnit třemi způsoby – nástavbou, přístavbou nebo stavební úpravou.

- Nástavba, kterou se stavba zvyšuje,
- přístavbou se stavba půdorysně rozšiřuje a je vzájemně provozně propojena s dosavadní stavbou,
- stavební úprava, při které se zachovává vnější půdorysné i výškové ohraničení stavby; za stavební úpravu se považuje také zateplení pláště stavby. Stavební

¹ České noviny. Dostupné z <http://pravnicaradce.ihned.cz/c1-15554520-zakladni-pojmy-a-kategorie-stavebniho-zakona>

úpravou může např. vybourání příčky v jednotlivých místnostech, zřízení nového okna apod..

Změna stavby před jejím dokončením

Změnou stavby před jejím dokončením se rozumí změna v provádění stavby oproti jejímu povolení nebo dokumentaci stavby ověřené stavebním úřadem nebo autorizovaným inspektorem.

2. Základní informace o Vietnamu

2.1 Oficiální název státu

Vietnamská socialistická republika

Obrázek 1: Mapa Vietnamu



Zdroj: <http://wwwnc.cdc.gov/travel/destinations/traveler/none/vietnam>

2.2 Rozloha

329 560 km² (67. na světě) z toho 1,3 % vodní plochy²

2.3 Počet obyvatel, hustota na km², podíl ekonomicky činného obyvatelstva

Počet obyvatel: dne 21.03.2014 počet obyvatel Vietnamu dosáhl 90 mil.(13. na světě)

Hustota osídlení: 254 obyv./km², v deltě Rudé řeky až 1 225 obyv./km², v deltě Mekongu 429 obyv./km², v horských oblastech kolem 90-120 obyv./km².

²Wikipedia. Vietnam. Dostupné z <http://cs.wikipedia.org/wiki/Vietnam>

Podíl městského a venkovského obyvatelstva: 29,6 % a 70,4 %

Podíl ekonomicky činného obyvatelstva: 53 %

Podíl nezaměstnanosti práce schopného obyvatelstva (muži ve věku 15-60 let, ženy ve věku 15-55 let): 1,99% z toho 3,25% ve městě a 1,42% na venkově.³

2.4 Administrativně-správní členění

Vietnam se dělí na 64 provincií a 5 měst ústřední správy – Hanoj, Ho Či Minovo Město, Hai Phong, Can Tho a Da Nang. Provincie se dále dělí na městské a venkovské okresy. Městské okresy se dělí na čtvrti a venkovské okresy se dělí na obce.

Hlavním městem je Hanoj s 7,1 miliony obyvatel (údaj k srpnu 2013) a rozkládá se na ploše 3 348km². Největším městem je Ho Či Minovo Město s 8,0 milióny obyvatel (údaj k říjnu 2013), které se rozkládá na ploše 2 096km². V těchto dvou městech je soustředěno kolem 44% městské populace země.⁴

2.5 Stručná charakteristika politického systému

Republika s politickým systémem vlády jedné strany. Vedoucí úlohu ve státě a společnosti má podle Ústavy Komunistická strana Vietnamu (KSV). Jiné politické strany v zemi oficiálně neexistují.

Politický systém ve Vietnamu prodělal v uplynulých letech celou řadu inovací za účelem prohlubování demokracie. Určitými změnami prošly orgány státní moci včetně Národního shromáždění či vládního aparátu a jednotlivých ministerstev. Také soudnictví prošlo zásadními reformami, např. byly zřízeny hospodářské, pracovněprávní a správní tribunály.

2.6 Průmyslová charakteristika

Průmyslový sektor spolu se stavebnictvím vyprodukoval v r. 2013 38,3% HDP⁵ (r. 2012 to bylo 40,65 %), samotný průmysl vyprodukoval 33% HDP. Stavebnictví se na tvorbě HDP podílelo 5,3% (pokles z 6% v roce předchozím).

³ Business Info. Vietnam: Základní informace o teritoriu. Dostupné z <http://www.businessinfo.cz/cs/clanky/vietnam-zakladni-informace-o-teritoriu-17971.html>

⁴ Business Info. Vietnam: Základní informace o teritoriu. Dostupné z <http://www.businessinfo.cz/cs/clanky/vietnam-zakladni-informace-o-teritoriu-17971.html>

⁵ HDP – Hrubý domácí produkt.

Nejvyšší dynamiku růstu měla v roce 2013 následující průmyslová odvětví: textilní průmysl (přírůstek 21,8%), kožedělný průmysl (15,3%), prefabrikované kovové výrobky (14,4%), motorová vozidla (13,5%), farmacie (11,6%), výroba oděvů (10,4%), výroba elektrických zařízení (9,6%).

K nejvýznamnějším průmyslovým odvětvím ve Vietnamu patří textilní a oděvní průmysl, který je zároveň jedním z vedoucích exportních odvětví ve Vietnamu (v roce 2013 vývoz textilu činil 17,9 mld. USD⁶ – 3. nejúspěšnější exportní komodita).

Nejrychleji rostoucím průmyslovým odvětvím ve Vietnamu je průmysl informačních technologií (IT) a telekomunikačních prostředků (telefonů). Průměrné roční přírůstky IT sektoru v letech 2000-2011 činily 20-25%, v roce 2013 výroba elektrotechniky a počítačů vzrostla o 7,7%. Obrat vietnamského hardwarového průmyslu dosáhl v roce 2011 4,68 mld. USD a obrat softwarového průmyslu 880 mil. USD.

Vývoz elektrotechnických výrobků patří k nejúspěšnějším vietnamským komoditám. V roce 2013 byly vyvezeny mobilní telefony za 21,5 mld. USD a počítače za 10,7 mld. USD (1. a 3. nejúspěšnější vývozní komodita) a tvořily 25% celkového vývozu.

Jednou z hlavních překážek dalšího rozvoje vietnamského automobilového průmyslu je paradoxně nedostatečně rozvinutá infrastruktura. Koupěschopná poptávka ve velkých městských aglomeracích je proto ve Vietnamu záměrně vládou omezována systémem vysokých registračních poplatků a dovozních omezení, aby nedošlo k celkovému kolapsu dopravy.

V důsledku ochranných opatření vietnamské vlády jsou ceny automobilů ve Vietnamu jedny z nejvyšších na světě. Vietnamská vláda chrání místní výrobce pomocí systému dovozních licencí a vysokými dovozními cly. Průměrná cena automobilu ve Vietnamu je v důsledku těchto opatření zhruba dvakrát vyšší než ve vyspělých zemích (Japonsko, EU⁷, USA⁸) a přibližně 1,5 krát vyšší než průměrná cena automobilů v ostatních zemích ASEAN⁹. Počet registrovaných vozů ve Vietnamu je dnes odhadován pouze na 1 milion.

⁶ The World's Favorite Currency Site. Dostupné z <http://www.xe.com/currencyconverter>

⁷ EU - Evropská unie.

⁸ USA - Spojené státy americké.

⁹ ASEAN - Sdružení národů jihovýchodní Asie (Brunej, Filipín, Indonésie, Kambodža, Laos, Malajsie, Singapur, Thajsko, Vietnam).

Potravinářský a zpracovatelský průmysl začíná stále více nabývat na významu, zejména v oblasti mražených mořských produktů, ovoce a zeleniny.¹⁰

Tabulka 1: Základní makroekonomické ukazatele v roce 2011, 2012 a 2013

Rok	2011	2012	2013	2014
HDP (růst v %)	5,9	5,03	5,42	5,98
HDP (mld.USD)	108	113	171	184
HDP na obyvatele (USD)	1 370	1 658	1 960	2 028
Kurz VND/USD	20 650	20 828	21 360	21 598

Zdroj: <http://www.businessinfo.cz/cs/clanky/vietnam-ekonomicka-charakteristika-zeme-17974.html>

2.7 Přehled stavebnictví

Stavebnictví se v minulém roce potýkalo se značnými problémy. V návaznosti na stabilizační opatření vlády a omezení přístupu k úvěrům byla řada developerských projektů pozastavena a ceny nemovitostí ve Vietnamu začaly poprvé od zahájení tržních reforem klesat. Došlo tak v podstatě ke splasknutí realitní bubliny živené v minulých letech úvěry z vietnamských státních bank. Vzhledem k platnosti restriktivních opatření na růst úvěrů v realitním sektoru i v roce 2013 bylo vietnamské stavebnictví v relativním útlumu (vykázalo růst jen 6,2%, v roce 2012 jen 6%). S problémy se budou potýkat i velké státní stavební firmy, které v minulém roce utrpěly obrovské ztráty a nejsou vyloučeny ani bankroty některých velkých stavebních podniků. Státní stavební firmy zaznamenaly dokonce propad o 1,4%, u nestátních firem vzrostl o 6,2% a FDI¹¹ ve stavebnictví zaznamenaly růst o rekordních 34,3%. Na celkové výkonosti stavebnictví v hodnotě 770,4 tril. VND¹² se státní sektor podílel s 12%, nestátní s 83,6% a FDA¹³ se 4,4%.¹⁴

Při dalším rozvoji městské a bytové výstavby se počítá s užší spoluprací mezi velkými městy, okolními lokalitami a průmyslovými parky. Prioritními úkoly je zdokonalování dopravní

¹⁰ Vietnamský statistický úřad. Dostupné z <http://gso.gov.vn/default.aspx?tabid=716>

¹¹ FDI - Přímé zahraniční investice.

¹² VND - Vietnamský dong. Dostupné z <http://www.kurzy.cz/kurzy-men/nejlepsi-kurzy/VND-vietnamsky-dong/>

¹³ FDA – Úřad pro kontrolu potravin a léčiv.

¹⁴ Vietnamský internetový časopis. Dostupné z <http://www.thanhnamcc.com/Duanthuchien/Thietkequyhoach.aspx>

i komunikační infrastruktury, zlepšování kvality životního prostředí a vodních zdrojů. Kolem uvedených větších měst by v budoucnu měla vyrůst nová satelitní města, jež bude spojovat zdokonalená silniční síť, zejména dálnic v severojižním směru, s využitím fondů jak ze státního rozpočtu, tak od domácích i zahraničních soukromých investorů.¹⁵

2.8 Infrastruktura

Podle mezinárodních standardů je veškerá infrastruktura velmi slabě rozvinutá. Nejhorší situace je v oblasti pozemní dopravy, jejíž úroveň je jednou z hlavních brzd rozvoje odlehlých a horských oblastí.

Vzhledem k poměrně špatnému stavu silnic a infrastruktury je dopravní situace ve Vietnamu celkem divokou jízdou. Infrastruktura a velké množství domů na km² znemožňuje možné opravy a změny. Ve velkých městech se už dlouho plánuje metro, ale zatím to vypadá ještě na pěkných pár let. Vzhledem k velkému počtu obyvatel, ať už ve městech nebo na vesnicích, a úzkým uličkám, běžnými dopravními prostředky se staly motorky a kola.

3. Základní informace o České republice

3.1 Úřední název

Česká republika

3.2 Rozloha

78 866 km² (113. na světě)

3.3 Počet obyvatel

10 521 646 (78. na světě)

3.4 Politický systém

Česká republika je zastupitelská demokracie, parlamentní republika. Výkonnou mocí disponuje prezident a vláda, přičemž vláda je vrcholným orgánem výkonné moci. Vláda je odpovědná Poslanecké sněmovně. Hlavou státu je prezident, volený přímou volbou. Prezident jmenuje se souhlasem Senátu soudce Ústavního soudu, za určitých podmínek může rozpustit Poslaneckou sněmovnu a vetovat zákony (kromě ústavních). Jmenuje

¹⁵ Vietnamský internetový časopis. Dostupné z <http://english.baoyaydung.com.vn/portal/home/>

také předsedu vlády a další její členy jmenuje na jeho návrh. Přijímá demisi předsedy vlády a jeho prostřednictvím i od jednotlivých členů vlády. Centrální bankou státu je nezávislá Česká národní banka, která mj. vydává českou měnu, českou korunu.¹⁶

3.5 Ekonomika

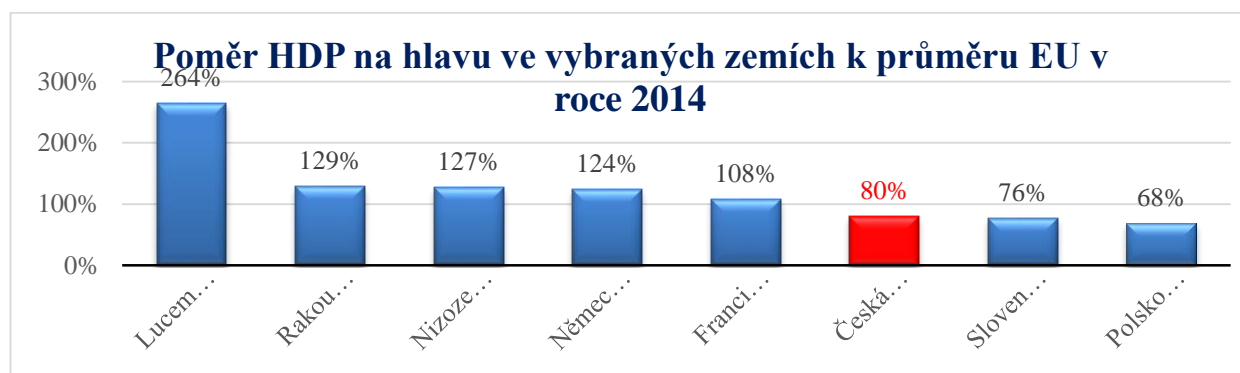
Česko je 17. nejbohatší zemí EU¹⁷. Česká republika je na tom v přepočtu HDP na obyvatele lépe než většina zemí bývalého komunistického bloku. Lépe je na tom pouze Slovinsko. Z pohledu všech zemí EU patří Česku 17. příčka. Hrubý domácí produkt přepočtený na obyvatele je v ČR na 80 procentech průměru EU.¹⁸

Tabulka 2: Hlavní makroekonomické ukazatele v roce 2011, 2012, 2013 a 2014

	2010	2011	2012	2013	2014
HDP (růst v %)	+2,5	+1,8	-1,0	-0,9	+2,7
HDP (mld. Kč)	3 790,9	3 823,4	3 845,9	3 883,8	4 061
HDP na obyvatele (Kč/obyv.)	360 444	364 249	365 955	369 507	385 843

Zdroj: ČSÚ. <http://www.finance.cz/makrodata-eu/hdp/statistiky/vyvoj-hdp/>

Graf 1: Poměr HDP na hlavu ve vybraných zemích k průměru EU v roce 2014



Zdroj: Internetový časopis. Novinky.cz. Dostupné z <http://www.novinky.cz/ekonomika/339687-cesko-je-17-nejbohatsi-zemi-eu.html>

¹⁶ Wkipedia. Česko. Politický systém. Dostupné z http://cs.wikipedia.org/wiki/%C4%8Cesko#Politick.C3.BD_syst.C3.A9m

¹⁷ EU: Evropská unie (EU) je politická a ekonomická unie

¹⁸ Internetový časopis. Novinky.cz. Dostupné z <http://www.novinky.cz/ekonomika/339687-cesko-je-17-nejbohatsi-zemi-eu.html>

3.6 Stavebnictví

Stavební produkce od roku 2008 zaznamenala pokles. Výkony českého stavebnictví jsou následující:

Stavební práce S v mil. Kč

2009	520 877 mil. Kč
2012	423 989 mil. Kč
2013	397 472 mil. Kč

Základní stavební výroba (ZSV) v mil. Kč

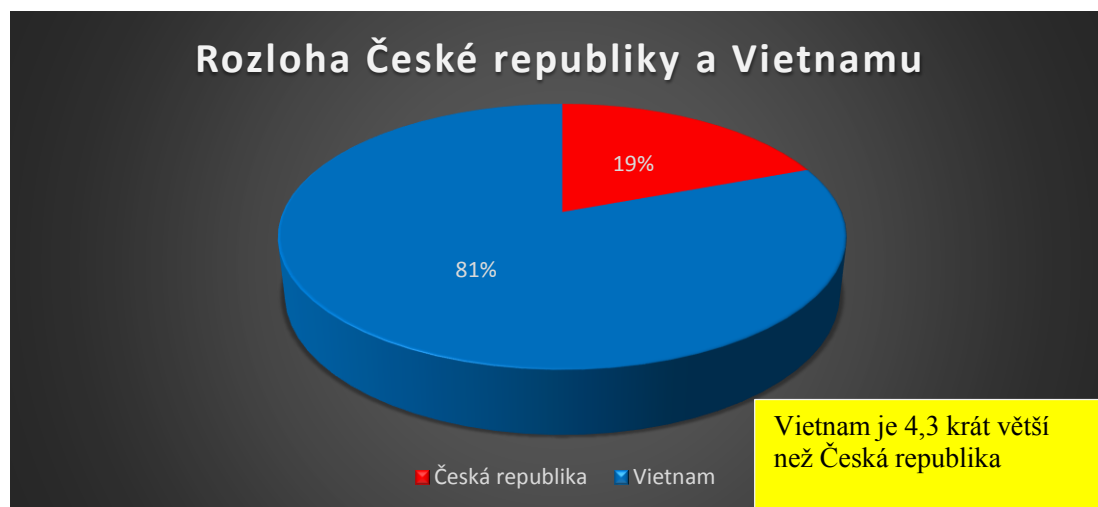
2009	203 390 mil. Kč
2012	160 202 mil. Kč
2013	147 334 mil. Kč

Stavební produkce v lednu 2015 vzrostla meziročně reálně o 5,8 %. Stavební úřady vydaly meziročně o 2,9 % stavebních povolení více a jejich orientační hodnota klesla o 34,9 %. Bylo zahájeno meziročně o 30,0 % bytů méně. Dokončeno bylo o 13,8 % bytů více.¹⁹

¹⁹ Český statistický úřad. Stavebnictví. Dostupné z <https://www.czso.cz/csu/czso/cri/stavebnictvi-leden-2015-vfgr35qtdr>

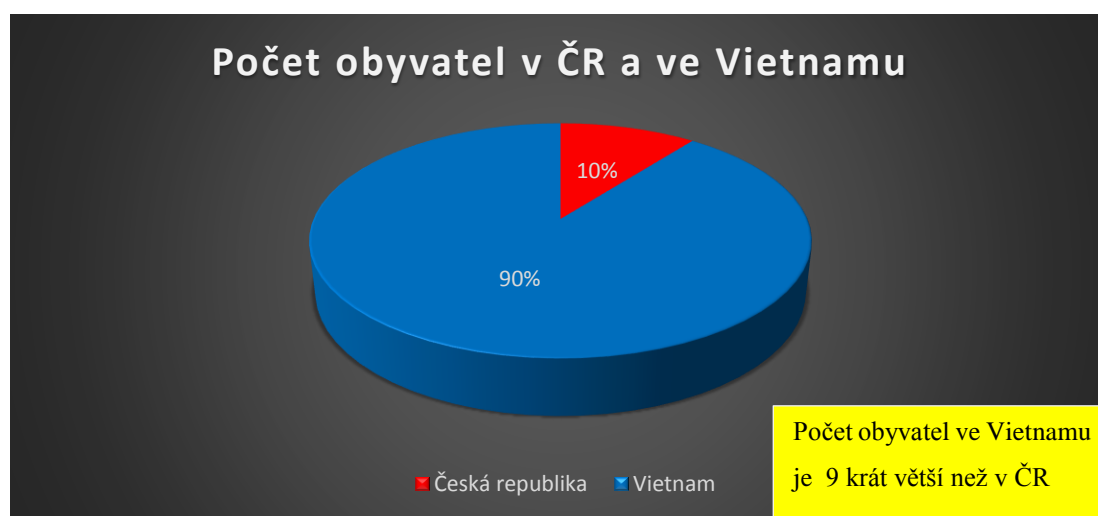
4. Srovnání

Graf 2: Srovnání rozlohy mezi dvěma státy



Zdroj: Vlastní

Graf 3: Srovnání počet obyvatel mezi dvěma státy



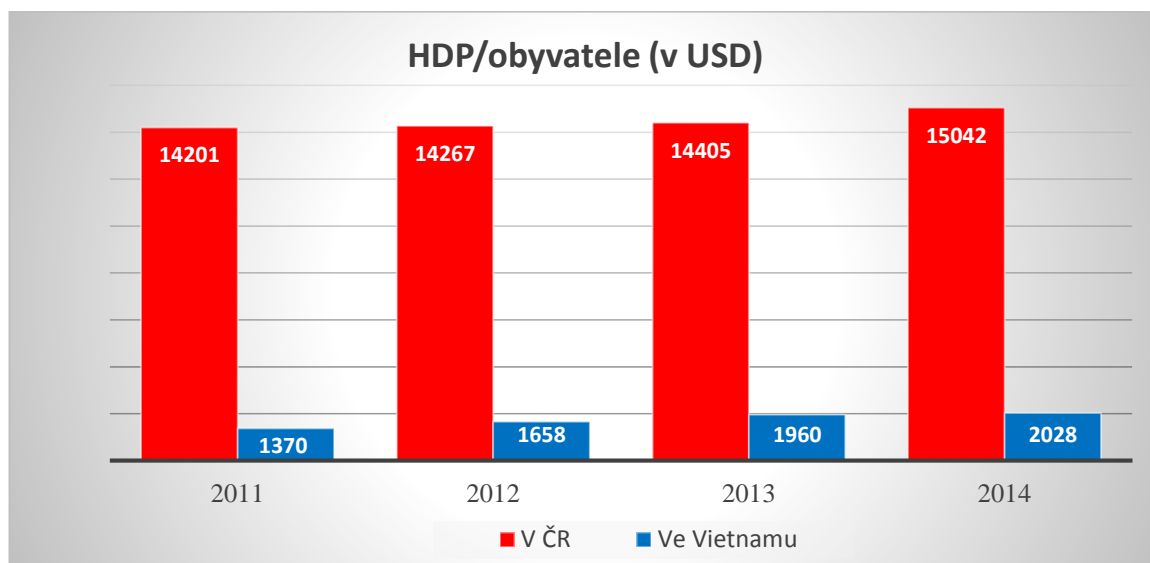
Zdroj: Vlastní

Tabulka 3: Srovnání HDP/obyvatele (v USD)

Rok	2011	2012	2013	2014
HDP na obyvatele (USD) Česká republika	14 201	14 267	14 405	15 042
HDP na obyvatele (USD) Vietnam	1 370	1 658	1 960	2 028

Zdroj: Vlastní

Graf 4: Srovnání HDP/obyvatele (v USD)



Zdroj: Vlastní

5. Proces povolování staveb v České republice

Proces povolování staveb je v České republice dvojstupňový. Prvním stupněm ve schvalovacím procesu je územní řízení ukončené územním rozhodnutím. Na základě územního rozhodnutí může příslušný stavební úřad zahájit stavební řízení, ukončení tohoto procesu je vydáním stavebního povolení.

Základním podkladem pro povolení stavby je projektová dokumentace zpracovaná oprávněnou osobou na základě zadání investora.

5.1 Územní řízení

Prvním stupněm ve schvalovacím procesu u novostaveb, přístaveb a nástaveb je územní řízení ukončené územním rozhodnutím. Územní rozhodnutí vydává příslušný stavební úřad na základě územního řízení. Základním podkladem pro vydání územního rozhodnutí je schválený územní plán.

Územním řízením je řízení o:

- umístění stavby nebo zařízení
- změně využití území,
- změně stavby a o změně vlivu stavby na využití území,
- dělení nebo scelování pozemků,
- ochranném pásmu.

5.1.1 Účastníci územního řízení

Účastníky územního řízení jsou

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

Účastníky územního řízení dále jsou

- vlastník pozemku nebo stavby, na kterých má být požadovaný záměr uskutečněn, není-li sám žadatelem ten, kdo má jiné věcné právo k tomuto pozemku nebo stavbě,
- osoby, jejichž vlastnické nebo jiné věcné právo k sousedním stavbám, sousedním pozemkům či stavbám na nich může být územním rozhodnutím přímo dotčeno,
- osoby, o kterých tak stanoví zvláštní právní předpis (např. občanská sdružení),
- společenství vlastníků jednotek (v případě, že společenství vlastníků jednotek podle zvláštního právního předpisu nemá právní subjektivitu, vlastník, jehož spoluvlastnický podíl na společných částech domu činí více než jednu polovinu).²⁰

Účastníky řízení nejsou nájemci bytů, nebytových prostor nebo pozemků.

5.1.2 Žádost o vydání územního rozhodnutí

Žádost o vydání územního rozhodnutí se podává na zákonem předepsaných formulářích, a to písemně nebo elektronicky. Obsahuje základní údaje o záměru, identifikační údaje o pozemku nebo stavbě, uvedení osob, které mají vlastnické nebo jiné věcné právo k sousedním pozemkům nebo stavbám na nich, jestliže může být jejich právo územním rozhodnutím přímo dotčeno. K žádosti žadatel připojí další potřebné doklady:

- doklady prokazující jeho vlastnické právo nebo smlouvu o právu provést stavbu; tyto doklady se připojují, nelze-li tato práva ověřit v katastru nemovitostí dálkovým přístupem,
- závazná stanoviska, popřípadě rozhodnutí dotčených orgánů, nevydává-li se koordinované závazné stanovisko,...
- stanoviska vlastníků veřejné dopravní a technické infrastruktury k možnosti a způsobu napojení nebo k podmínkám dotčených ochranných a bezpečnostních pásem,

²⁰ Občanská společnost. Dostupné z <http://obcan.ecn.cz/index.shtml?w=u&x=1974863>

- smlouvy s příslušnými vlastníky veřejné dopravní a technické infrastruktury nebo plánovací smlouvy, vyžaduje-li záměr vybudování nové dopravní a technické infrastruktury,
- dokumentaci pro vydání územního rozhodnutí, která obsahuje průvodní zprávu, souhrnnou technickou zprávu, výkresovou dokumentaci a dokladovou část.

5.1.3 Zahájení územního řízení

Stavební úřad oznámí zahájení územního řízení a k projednání žádosti nařídí ústní jednání, a je-li to účelné, spojí jej s ohledáním na místě; oznámení o konání ústního jednání se doručí nejméně 15 dnů předem. Stavební úřad může upustit od ústního jednání, jsou-li mu dobře známy poměry v území. Upustí-li stavební úřad od ústního jednání, stanoví lhůtu, do kdy mohou účastníci řízení uplatnit námitky a dotčené orgány závazná stanoviska; lhůta nesmí být kratší než 15 dnů.

Oznámení o zahájení řízení se doručují účastníkům a dotčeným orgánům jednotlivě, nejde-li o řízení s velkým počtem účastníků; v řízení s velkým počtem účastníků se oznámení o zahájení řízení doručují účastníkům – viz. § 85 a dotčeným orgánům jednotlivě.

V případech záměrů posuzovaných ve zjišťovacím řízení, nebo pro které bylo vydáno stanovisko k posouzení vlivů provedení záměru na životní prostředí, anebo záměrů umístěvaných v území, ve kterém nebyl vydán územní plán, stavební úřad nařídí k projednání žádosti veřejné ústní jednání.

Pro doručování oznámení o zahájení územního řízení a dalších úkonů v řízení se použije odstavec 1 obdobně; konání veřejného ústního jednání se oznamuje veřejnosti veřejnou vyhláškou, která musí být vyvěšena nejméně 30 dnů předem. Po tuto dobu musí stavební úřad umožnit každému nahlédnout do podkladů pro vydání rozhodnutí.

Povinností žadatele je zajištění vyvěšení informace o jeho záměru a o tom, že podal žádost o vydání územního rozhodnutí, co bylo oznámeno zahájení územního řízení a nařízeno veřejné ústní jednání, vyvěšena na místě určeném stavebním úřadem v oznámení, a to do doby konání veřejného ústního jednání. Nesplnění dané povinnosti má za následek opakování veřejného ústního jednání, pokud mělo porušení této povinnosti žadatele za následek zkrácení práv účastníků územního řízení. V případě, že se neprokáže opak, má se za to, že žadatel povinnost vyvěšení informace splnil.

V jednoduchých věcech, zejména lze-li rozhodnout na základě dokladů předložených žadatelem, rozhodne stavební úřad bez zbytečného odkladu, nejdéle však do 60 dnů ode dne

zahájení územního řízení; ve zvlášť složitých případech, zejména při postupu podle odstavce 2, stavební úřad rozhodne nejdéle do 90 dnů.

5.1.4 Posuzování vlivů na životní prostředí v územním řízení (proces EIA)

Proces posuzování vlivů záměrů a koncepcí na životní prostředí je založen na systematickém zkoumání a posuzování jejich možného působení na životní prostředí. Smyslem je zjistit, popsat a komplexně vyhodnotit předpokládané vlivy připravovaných záměrů a koncepcí na životní prostředí a veřejné zdraví ve všech rozhodujících souvislostech. Cílem procesu je zmírnění nepříznivých vlivů realizace na životní prostředí. V rámci procesu EIA jsou posuzovány stavby, činnosti a technologie uvedené v příloze č. 1 výše zmíněného zákona. Projekty posuzované v procesu EIA jsou například stavby, komunikace, výrobní haly, těžby nerostných surovin, provozy ...

Proces EIA probíhá vždy dříve, než jsou záměry povoleny a než se započne s jejich vlastní realizací. Bez závěru procesu EIA nesmí povolující úřad (např. stavební úřad) rozhodnout o povolení záměru.²¹

Územní řízení lze spojit s vybranými postupy při posuzování vlivů na životní prostředí podle zvláštního právního předpisu u záměrů.

- uvedených v příloze č. 1 kategorii II zákona o posuzování vlivů na životní prostředí,
- u kterých příslušným úřadem je krajský úřad,
- u kterých proběhlo zjišťovací řízení podle § 7 zákona o posuzování vlivů na životní prostředí, pokud příslušný úřad v závěru zjišťovacího řízení spojení těchto postupů nevyloučil.

Žadatel připojí k žádosti o vydání územního rozhodnutí posudek a dokumentaci vlivů. Žádost a dokumentace k ní připojované se podávají také v elektronické podobě. Stanovisko k posouzení vlivů provedení záměru na životní prostředí se v tomto případě k žádosti nepřikládá.

Účastníky územního řízení, ve kterém jsou posuzovány vlivy záměru na životní prostředí jsou kromě osob uvedených v § 85 odst. 1 a 2 občanská sdružení nebo obecně prospěšné společnosti, jejichž předmětem je ochrany životního prostředí, veřejného zdraví nebo kulturních památek. Posudek, dokumentace vlivů a vyjádření podle odstavce 4 musí být projednány na veřejném projednání za účasti příslušného úřadu. Stavební úřad oznámí konání veřejného projednání

²¹ Ministerstvo životního prostředí.

nejméně 15 dnů předem; přitom může toto projednání sloučit s veřejným ústním jednáním.²² Příslušný úřad nejdéle do 30 dnů ode dne veřejného projednání zašle stanovisko k posouzení vlivů provedení záměru na životní prostředí stavebnímu úřadu. Stavební úřad toto stanovisko bezodkladně zveřejní a pokračuje v řízení podle § 92 stavebního zákona.

5.1.5 Územní rozhodnutí

Územní rozhodnutí vydává příslušný stavební úřad na základě územního řízení nebo na základě zjednodušeného územního řízení. Územním rozhodnutím stavební úřad:

- schvaluje navržený záměr,
- stanoví podmínky pro využití a ochranu území,
- stanoví podmínky pro další přípravu a realizaci záměru, zejména pro projektovou přípravu stavby,
- může uložit zpracování prováděcí dokumentace stavby.

V rozhodnutí stavební úřad stanoví dobu platnosti rozhodnutí, má-li být delší, než dle zákona. U staveb dočasných nebo v rozhodnutí o změně využití území pro dočasné činnosti stanoví lhůtu pro odstranění stavby nebo ukončení činnosti a následný způsob úpravy území. Územní rozhodnutí se doručuje podle § 78 odst. 1 až 3.

V případě doručování územního rozhodnutí veřejnou vyhláškou se v něm účastníci řízení podle § 85 odst. 2 písm. b) identifikují označením pozemků a staveb evidovaných v katastru nemovitostí dotčených vlivem záměru. Po dni nabytí právní moci územního rozhodnutí stavební úřad doručí žadateli stejnopis písemného vyhotovení územního rozhodnutí opatřený doložkou právní moci spolu s ověřenou grafickou přílohou, kterou tvoří celková situace v měřítku katastrální mapy, popřípadě další vybraná část dokumentace; stejnopis písemného vyhotovení územního rozhodnutí opatřený doložkou právní moci doručí také místně příslušnému obecnímu úřadu, pokud není stavebním úřadem, a jde-li o stavby podle § 15 nebo 16 také stavebnímu úřadu příslušnému k povolení stavby.

²²Zákonycentrum stavební zákon. Dostupné z <http://zakony.centrum.cz/stavebni-zakon/cast-3-hlava-3-dil-5-paragraf-91>

Územní rozhodnutí o umístění stavby, změně využití území, změně vlivu užívání stavby na území a o dělení nebo scelování pozemků platí 2 roky ode dne nabytí právní moci, nestanovili stavební úřad v odůvodněných případech lhůtu delší, nejdéle však 5 let.²³

Podmínky územního rozhodnutí o umístění stavby, změně využití území nebo změně vlivu užívání stavby na území platí po dobu trvání stavby či zařízení nebo užívání území, nedošlo-li z povahy věci k jejich konzumaci. Dobu platnosti územního rozhodnutí může stavební úřad na odůvodněnou žádost prodloužit; podáním žádosti se běh lhůty platnosti rozhodnutí staví. Námitky nebo připomínky lze podat ve lhůtě 15 dnů ode dne doručení oznámení o zahájení řízení, jinak se k nim nepřihlíží.

Územní rozhodnutí pozbývá platnosti:

- nebyla-li ve lhůtě platnosti podána úplná žádost o stavební povolení, ohlášení nebo jiné obdobné rozhodnutí podle tohoto zákona nebo zvláštních právních předpisů,
- nebylo-li započato s využitím území pro stanovený účel,
- bylo-li stavební nebo jiné povolovací řízení zastaveno,
- byla-li podaná žádost zamítnuta po lhůtě platnosti územního rozhodnutí,
- dnem, kdy stavební úřad obdržel sdělení žadatele, že upustil od záměru, ke kterému se rozhodnutí vztahuje, pokud nebyla realizace záměru již zahájena.

Územní rozhodnutí lze také zrušit nebo změnit.

Územní rozhodnutí lze změnit nebo zrušit z několika důvodů uvedených v ustanovení § 94 stavebního zákona. Na žádost oprávněného lze územní rozhodnutí změnit, pokud se změnila územně plánovací dokumentace nebo jiné podklady pro územní rozhodnutí nebo podmínky v území. Návrh na změnu územního rozhodnutí projedná stavební úřad v rozsahu této změny. Platnost původního územního rozhodnutí není dotčena, pokud není současně výslovně rozhodnuto o změně jeho platnosti podle § 93 odst. 3.

V případě rozhodnutí o ochranném pásmu může dojít ke změně i zrušení rozhodnutí na žádost toho, komu z něj vyplývá povinnost, nebo z podnětu dotčeného orgánu, vyžaduje-li to veřejný zájem. Zvláštní úpravou je povolení časově omezené výjimky z rozhodnutí o ochranném pásmu za účelem uskutečnění jednorázové činnosti, a to na žádost povinného z výjimky. Z moci úřední lze územní rozhodnutí změnit nebo zrušit v řízení o umístění veřejně

²³Zákonycentrum stavební zákon. Dostupné z <http://zakony.centrum.cz/stavebni-zakon/cast-3-hlava-3-dil-5-paragraf-91>

prospěšné stavby nebo veřejně prospěšného opatření. Při změně nebo zrušení územního rozhodnutí anebo při povolení výjimky se použijí ustanovení o územním řízení obdobně. Dojde-li ke zrušení územního rozhodnutí po povolení stavby, územní rozhodnutí se již nevydává.

5.1.6 Zjednodušené územní řízení

Jedná se o zjednodušenou neboli zkrácenou formu územního řízení, kterou do procesu umístování staveb přináší nový stavební zákon. Stavební úřad může ve zjednodušeném územním řízení (§ 95 stavebního zákona) rozhodnout o umístění stavby, o změně využití území, o změně vlivu užívání stavby na území a o dělení nebo scelování pozemků, při splnění určitých podmínek:

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

Zjednodušené územní řízení nelze spojit se stavebním řízením.

Pokud žádost nesplňuje podmínky pro zjednodušené územní řízení, úřad rozhodne usnesením o provedení územního řízení; toto usnesení se oznamuje pouze žadateli a nelze se proti němu odvolat. Žádost o vydání rozhodnutí ve zjednodušeném územním řízení se dále projednává v územním řízení podle § 87 až 92.

V případě, že jsou splněny všechny zákonné podmínky pro zjednodušené územní řízení, stavební úřad posoudí záměr žadatele podle § 90, vyhotoví návrh výroku rozhodnutí, který vyvěsí na úřední desce po dobu 15 dnů; návrh výroku se doručí žadateli a dotčeným orgánům jednotlivě. Žadatel je dále povinen zajistit, aby byl návrh výroku bezodkladně vyvěšen na vhodném veřejně přístupném místě u stavby nebo pozemku, na nichž se má záměr uskutečnit, po celou dobu zveřejnění návrhu výroku u stavebního úřadu, a to po dobu 15 dnů.

Dotčené orgány mohou podávat svoje výhrady proti zjednodušenému územnímu řízení ve lhůtě 15 dnů ode dne zveřejnění návrhu. Stejná lhůta také platí pro námitky účastníků a připomínky veřejnosti (připomínky veřejnosti lze podat pouze za předpokladu, že by mohla být ohrožena ochrana veřejného zájmu podle zvláštních právních předpisů). Po podání námítky, výhrady nebo připomínky stavební úřad usnesením rozhodne o provedení územního řízení.

V případě, že výhrady, námitky nebo připomínky nebyly vzneseny, či připomínky veřejnosti nesměřovaly k ochraně veřejného zájmu, pokládá se rozhodnutí za vydané a nabývá právní moci.²⁴

5.1.7 Územní souhlas

Místo územního rozhodnutí stavební úřad vydá územní souhlas, pokud je záměr v zastavěném území nebo v zastavitelné ploše, poměry v území se podstatně nemění a záměr nevyžaduje nové nároky na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu. Územní souhlas nelze vydat v případech záměrů posuzovaných ve zjišťovacím řízení, nebo pro které bylo vydáno stanovisko k posouzení vlivů provedení záměru na životní prostředí podle zákona o posuzování vlivů na životní prostředí.

Územní souhlas postačí v případech:

- staveb, jejich změn a zařízení, která nevyžadují stavební povolení ani ohlášení (viz níže),
- ohlašovaných staveb, jejich změn a zařízení,
- staveb pro reklamu,
- staveb umístěvaných v uzavřených prostorech existujících staveb, nemění-li se vliv stavby na okolí,
- úprav terénu, násypů a výkopů do 1,5 m výšky nebo hloubky, pokud nejsou větší než 300 m² a nehraničí s veřejnými komunikacemi a veřejnými prostranstvími nebo nedochází-li k nakládání s odpady,
- skladových, výstavních a manipulačních ploch do 200 m² mimo vrakovišť a skládek odpadu,
- změn druhu pozemku o výměře do 300 m²,
- změn staveb.

Žádost o územní souhlas obsahuje kromě obecných náležitostí údaje o požadovaném záměru a identifikační údaje dotčených pozemků a staveb.

K žádosti žadatel připojí

- doklady prokazující jeho vlastnické právo, smlouvu nebo doklad o právu provést stavbu nebo opatření k pozemkům nebo stavbám, na kterých má být požadovaný záměr

²⁴ Dostupné z <http://obcan.ecn.cz/index.shtml?w=u&x=1974863>

uskutečněn; tyto doklady se připojují, nelze-li tato práva ověřit v katastru nemovitostí dálkovým přístupem; anebo souhlas podle § 86 stavebního zákona odst. 3,

- souhlasná závazná stanoviska, popřípadě souhlasná rozhodnutí dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě rozhodnutí podle § 169 stavebního zákona odst. 3 a 4,
- stanoviska vlastníků veřejné dopravní a technické infrastruktury k možnosti a způsobu napojení nebo k podmínkám dotčených ochranných a bezpečnostních pásem,
- souhlasy osob, které mají vlastnická nebo jiná věcná práva k pozemkům nebo stavbám na nich a tyto pozemky mají společnou hranici s pozemkem, na kterém má být záměr uskutečněn; souhlas s navrhovaným záměrem musí být vyznačen na situačním výkresu; souhlas se nevyžaduje v případech stavebních záměrů uvedených v § 103 stavebního zákona, pokud nejsou umístěny ve vzdálenosti od společných hranic pozemků menší než 2 m,
- jednoduchý technický popis záměru s příslušnými výkresy.

Je-li žádost o územní souhlas úplná a je-li záměr v souladu s požadavky uvedenými v § 90 stavebního zákona, vydá stavební úřad územní souhlas do 30 dnů ode dne podání žádosti.²⁵

Územní souhlas nelze vydat:

- obsahuje-li závazné stanovisko dotčeného orgánu podmínky,
- je-li takovým závazným stanoviskem vyjádřen nesouhlas,
- pokud záměr podléhá posouzení z hlediska vlivů na životní prostředí podle zvláštního právního předpisu.

Postup stavebního úřadu

Můžeme rozlišovat dvě situace.

- Záměr nesplňuje podmínky pro vydání souhlasu nebo je třeba stanovit podmínky pro jeho realizaci, rozhodne stavební úřad usnesením, které vydá ve lhůtě 30 dnů od oznámení záměru, o projednání záměru v územním řízení. Usnesení se doručuje oznamovateli a příslušné obci.
- Záměr je v souladu s požadavky stavebního zákona, pak stavební úřad vydá územní souhlas se záměrem. Územní souhlas musí být vydán do 30 dnů ode dne jeho oznámení.

²⁵ DANA, Měšťanová. Přednáška. Stavební a smluvní právo. Dostupné z <http://k126.fsv.cvut.cz/?p=48&cid=14>

Žadatel zajistí, aby informace o jeho záměru bezodkladně poté, co jej oznámil, byla vyvěšena na veřejně přístupném místě u stavby nebo pozemku, na nichž se má záměr uskutečnit a to po dobu nejméně 30 dnů.²⁶ Územní souhlas platí 2 roky ode dne jeho vydání. Dobu platnosti územního souhlasu nelze prodloužit.

Územní souhlas nepozbývá platnosti

- bylo-li na základě žádosti podané v době jeho platnosti vydáno pravomocné stavební povolení nebo jiné obdobné rozhodnutí podle tohoto zákona nebo zvláštních právních předpisů, nebo nabyli-li v době jeho platnosti právních účinků souhlas s provedením ohlášeného stavebního záměru,
- bylo-li v době jeho platnosti započato s využitím území pro stanovený účel v případech, kdy se povolovací rozhodnutí nebo jiný úkon nevydává,
- vzniklo-li na základě oznámení stavebního záměru posouzeného autorizovaným inspektorem podaného v době platnosti právo stavební záměr realizovat, nebo
- byla-li na základě návrhu veřejnoprávní smlouvy nahrazující stavební povolení podaného v době jeho platnosti uzavřena tato veřejnoprávní smlouva a tato veřejnoprávní smlouva nabyla účinnosti.

Územní souhlas pozbývá platnosti dnem, kdy stavební úřad obdržel sdělení žadatele, že upustil od záměru, ke kterému se územní souhlas vztahuje; to neplatí, byla-li realizace záměru již zahájena.

5.2 Stavební řízení

Druhým stupněm procesu schvalování a povolování staveb je stavební řízení, ve kterém se posuzují stavebně technické parametry stavby. Tato etapa pro stavbu vydáno územní rozhodnutí nebo je vydán územní souhlas. V této etapě žádá stavebník o vydání stavebního povolení na jednu stavbu nebo soubor staveb. Výsledkem stavebního řízení je vydání stavebního povolení nebo zamítnutí žádosti o stavební povolení.

Rozdělení staveb:

- stavby nevyžadující stavební povolení ani ohlášení,
- stavby vyžadující ohlášení,
- stavby vyžadující stavební povolení.

²⁶ Občanská společnost. Územní a stavební řízení. Dostupné z <http://obcan.ecn.cz/index.shtml?w=u&x=1974863>

5.2.1 Stavby nevyžadující stavební povolení ani ohlášení

- a) stavební záměry uvedené v § 79 odst. 2 stavebního zákona (SZ),
- b) terénní úpravy upravené v § 80 odst. 3 písm. a) SZ nebo úpravy pozemků uvedené v § 80 odst. 3 písm. e) SZ,
- c) udržovací práce, jejichž provedení nemůže negativně ovlivnit zdraví osob, požární bezpečnost, stabilitu, vzhled stavby, životní prostředí nebo bezpečnost při užívání a nejde o udržovací práce na stavbě, která je kulturní památkou,
- d) stavební úpravy, pokud se jimi nezasahuje do nosných konstrukcí stavby, nemění se vzhled stavby ani způsob užívání stavby, nevyžadují posouzení vlivů na životní prostředí a jejich provedení nemůže negativně ovlivnit požární bezpečnost stavby a nejde o kulturní památku,
- e) stavby, a to
 1. stavby o jednom nadzemním podlaží do 25 m² zastavěné plochy a do 5 m výšky, nepodsklepené, jestliže neobsahují obytné ani pobytové místnosti, hygienická zařízení ani vytápění, neslouží k ustájení nebo chovu zvířat, neslouží k výrobě nebo skladování hořlavých kapalin nebo hořlavých plynů a nejedná se o jaderná zařízení;
 2. stavby pro zemědělství o jednom nadzemním podlaží do 300m² zastavěné plochy a 7 m výšky, nepodsklepené, s výjimkou staveb pro ustájení zvířat či chovatelství, a zemědělských staveb, které mají sloužit pro skladování a zpracování hořlavých látek (např. sušičky, sklady hořlavých kapalin, sklady chemických hnojiv);
 3. stavby pro chovatelství o jednom nadzemním podlaží o zastavěné ploše do 16 m² a do 5 m výšky, podsklepené nejvýše do hloubky 3 m;
 4. nadzemní a podzemní komunikační vedení sítí elektronických komunikací, jejichž nosnými prvky jsou stožáry, včetně opěrných bodů nadzemního, nebo vytyčovacími body podzemního komunikačního vedení, telefonní budky a přípojná komunikační vedení sítě elektronických komunikací a související komunikační zařízení, včetně jejich elektrických přípojek; s výjimkou budov;
 5. podzemní a nadzemní vedení přenosové nebo distribuční soustavy elektřiny včetně podpěrných bodů a systémů měřicí, ochranné, řídicí, zabezpečovací, informační a telekomunikační techniky,
 6. vedení přepravní nebo distribuční soustavy plynu a související technologické objekty, včetně systémů řídicí, zabezpečovací, informační a telekomunikační techniky, s výjimkou budov;

7. rozvody tepelné energie a související technologické objekty, včetně systémů řídicí, zabezpečovací, informační a telekomunikační techniky; s výjimkou budov;
8. vedení sítí veřejného osvětlení, včetně stožárů a systémů řídicí, zabezpečovací, informační a telekomunikační techniky;
9. stavby pro výrobu energie s celkovým instalovaným výkonem do 20 kW s výjimkou stavby vodního díla;
10. vodovodní, kanalizační a energetické přípojky včetně připojení stavby a odběrných zařízení vedených mimo budovu nebo připojení staveb plnicích doplňkovou funkci ke stavbě hlavní na rozvodné sítě a kanalizaci stavby hlavní;
11. zásobníky pro zkapalněné uhlovodíkové plyny do celkového objemu 5 m³ určené pro odběr plynné fáze;
12. zásobníky na vodu nebo jiné nehořlavé kapaliny do objemu 50 m³ a do výšky 3 m;
13. nádrže na vodu do 100 m³ obsahu ve vzdálenosti nejméně 50 m od, pokud nejde o vodní díla;
14. oplocení;
15. reklamní a informační zařízení;
16. výrobky plnicí funkci stavby, včetně základových konstrukcí pro ně;
17. odstavné, manipulační, prodejní, skladové nebo výstavní plochy do 300 m², které neslouží pro skladování nebo manipulaci s hořlavými látkami nebo látkami, které mohou způsobit znečištění životního prostředí.²⁷

Pro provedení staveb uvedených v této skupině a jejich následné užívání není po získání územního souhlasu potřebný žádný další kontakt se stavebním úřadem.

5.2.2 Stavby vyžadující ohlášení

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

²⁷ DANA, Měšťanová. Přednáška. Stavební a smluvní právo. Dostupné z <http://k126.fsv.cvut.cz/?p=48&cid=14>

budou nejvýše s jedním nadzemním podlažím, nepodsklepené a dočasné na dobu nejdéle 3 let; dobu dočasnosti nelze prodloužit,

4. stavby do 50 m² zastavěné plochy a do 5 m výšky s jedním nadzemním podlažím, podsklepené nejvýše do hloubky 3 m,
5. stavby pro reklamu podle § 3 odst. 2 SZ,
6. stavby odstavných, manipulačních, prodejních, skladových nebo výstavních ploch o výměře nad 300 m² nejvíce však do 1000 m², které neslouží pro skladování nebo manipulaci s hořlavými látkami nebo látkami, které mohou způsobit znečištění životního prostředí,
7. stavby zařízení staveniště, neuvedené v § 103 odst. 1 písm. e) bodě 1 SZ,
8. stavby opěrných zdí do výšky 1 m, které hraničí s veřejně přístupnými pozemními komunikacemi nebo s veřejným prostranstvím,
9. terénní úpravy neuvedené v § 103 odst. 1 písm. b),
10. udržovací práce na stavbě neuvedené v § 103 odst. 1 písm. c),
11. stavební úpravy pro změny v užívání části stavby, kterými se nezasahuje do nosných konstrukcí stavby, nemění se její vzhled a nevyžadují posouzení vlivů na životní prostředí.

Ohlášení vyžadují změny dokončených staveb uvedených v odstavci 1, pokud jejich provedením nebudou překročeny uvedené parametry. Ohlášení nevyžadují stavby a terénní úpravy, u kterých to stavební úřad podle § 78 odst. 6 stanovil.²⁸

5.2.3 Stavby vyžadující stavební povolení

Stavební povolení se vyžaduje, pokud stavební zákon a prováděcí předpisy k němu nestanoví jinak, u staveb všeho druhu bez zřetele na jejich stavebně technické provedení, účel a dobu trvání. Stavební povolení se vyžaduje u rekonstrukcí, zejména u přístaveb, nástaveb a u stavebních úprav, kdy se navrhuje změna využití objektu nebo podstatné zásahy do nosných konstrukcí stavby, pláště, střechy.... U jednoduchých staveb nebo jejich přístaveb a nástaveb může stavební úřad za určitých podmínek sloučit územní řízení se stavebním řízením.

5.2.4 Účasnici stavebního řízení

- stavebník,
- vlastník stavby, na níž má být provedena změna, není-li stavebníkem,

²⁸ §104 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu. Dostupné z

<http://www.zakonyprolidi.cz/cs/2006-183#cast4>

- vlastník pozemku, na kterém má být stavba prováděna, není-li stavebníkem, může-li být jeho vlastnické právo k pozemku prováděním stavby přímo dotčeno,
- vlastník stavby na pozemku, na kterém má být stavba prováděna, a ten, kdo má k tomuto pozemku nebo stavbě právo odpovídající věcnému břemenu, mohou-li být jejich práva prováděním stavby přímo dotčena,
- vlastník sousedního pozemku nebo stavby na něm, může-li být jeho vlastnické právo prováděním stavby přímo dotčeno,
- ten, kdo má k sousednímu pozemku právo odpovídající věcnému břemenu, může-li být toto právo prováděním stavby přímo dotčeno,
- osoba, o které tak stanoví zvláštní právní předpis, pokud mohou být stavebním povolením dotčeny veřejné zájmy chráněné podle zvláštních právních předpisů a o těchto věcech nebylo rozhodnuto v územním rozhodnutí.²⁹

5.2.5 Žádost o stavební povolení

Žádost o stavební povolení obsahuje kromě obecných náležitostí identifikační údaje o stavebníkovi, o pozemku a základní údaje o požadovaném záměru.

K žádosti stavebník připojí

- doklady prokazující jeho vlastnické právo nebo právo založené smlouvou provést stavbu nebo opatření anebo právo odpovídající věcnému břemenu k pozemku nebo stavbě, pokud stavební úřad nemůže existenci takového práva ověřit v katastru nemovitostí,
- projektovou dokumentaci zpracovanou projektantem, která obsahuje průvodní zprávu, souhrnnou technickou zprávu, situaci stavby, dokladovou část, zásady organizace výstavby,
- plán kontrolních prohlídek stavby,
- závazná stanoviska, popřípadě stanoviska nebo jiné doklady vyžadované zvláštními právními předpisy,
- stanoviska vlastníků veřejné dopravní a technické infrastruktury

Projektová dokumentace se předkládá ve dvojím vyhotovení, a není-li obecní úřad v místě stavby stavebním úřadem, předkládá se trojmo.

²⁹ §109 zákona č. 183/2006 Sb., stavební řád

Stavební řízení je zahájeno dnem, kdy je žádost stavebníka o stavební povolení doručena příslušnému stavebnímu úřadu. Stavební úřad přezkoumá podanou žádost a připojené podklady z toho hlediska, zda stavbu lze podle nich provést, a ověří zejména, zda

- projektová dokumentace je zpracována v souladu s územně plánovací dokumentací,
- úplnost projektové dokumentace,
- je zajištěn příjezd ke stavbě, včasné vybudování technického, popřípadě jiného vybavení potřebného k řádnému užívání stavby,
- předložené podklady vyhovují požadavkům uplatněným dotčenými orgány.

Pokud žádost neobsahuje požadované náležitosti, stavební úřad vyzve stavebníka k jejímu doplnění a řízení přeruší; usnesení o přerušení se doručuje pouze stavebníkovi.³⁰

5.2.6 Průběh řízení

Stavební řízení je kratší než územní řízení a trvá kolem jednoho až dvou měsíců. Stavební úřad oznámí všem účastníkům řízení, kteří jsou mu známi, a dotčeným orgánům zahájení stavebního řízení nejméně 10 dnů před ústním jednáním, při němž musí být uplatněna závazná stanoviska a námítky. Od ohledání na místě, popřípadě i od ústního jednání může stavební úřad upustit, jsou-li mu dobře známy poměry staveniště a žádost poskytuje dostatečný podklad pro posouzení navrhované stavby a stanovení podmínek k jejímu provádění, v takovém případě musí stavební úřad určit lhůtu, která nesmí být kratší než 10 dnů, do kdy mohou dotčené orgány uplatnit závazná stanoviska a účastníci řízení své námítky. Stavební úřad může ve stavebním řízení na svůj náklad přizvat autorizovaného inspektora; navrhne-li stavebník přizvat autorizovaného inspektora, hradí jeho náklady. Může stavební úřad ve stavebním řízení přizvat na svůj náklad projektanta, kterého stavebník pověřil koordinací projektové dokumentace stavby zpracovávané více projektanty nebo koordinací autorského dozoru.³¹

5.2.7 Stavební povolení

Stavební povolení musí obsahovat základní náležitosti správního rozhodnutí, a to výrok, odůvodnění a poučení o odvolání. Ve stavebním povolení stanoví stavební úřad podmínky pro provedení stavby, a pokud je třeba, i pro její užívání. Podmínkami zabezpečí ochranu veřejných

³⁰ ADAMEC, Stanislav, Jiří DOLEŽAL a Jindřich LANČ. *Územní řízení a stavební řád*. 1. vyd. Liberec: AZ KORT, [1993], 200 s. ISBN 80-900-0259-5.

³¹ PLOS, Jiří. *Nový stavební zákon s komentářem pro praxi*. 1. vyd. Praha: Grada, 2007, 672 s. ISBN 978-80-247-1586-5.

zájmů a stanoví zejména návaznost na jiné podmiňující stavby a zařízení, dodržení obecných požadavků na výstavbu, včetně požadavků na bezbariérové užívání stavby, popřípadě technických norem. U stavby obsahující technologické zařízení, u něhož je třeba ověřit způsobilost k bezpečnému užívání může uložit ve stavebním povolení provedení zkušebního provozu. Po dni nabytí právní moci stavebního povolení stavební úřad zašle stavebníkovi jedno vyhotovení ověřené projektové dokumentace spolu se štítkem obsahujícím identifikační údaje o povolené stavbě. Další vyhotovení ověřené projektové dokumentace zašle vlastníkovvi stavby, pokud není stavebníkem.

Stavební povolení pozbývá platnosti, jestliže stavba nebyla zahájena do 2 let ode dne, kdy nabylo právní moci. Dobu platnosti stavebního povolení může stavební úřad prodloužit na odůvodněnou žádost stavebníka podanou před jejím uplynutím. Podáním žádosti se staví běh lhůty platnosti stavebního povolení. Stavební povolení pozbývá platnosti též dnem, kdy stavební úřad obdrží oznámení stavebníka o tom, že od provedení svého záměru upouští; to neplatí, jestliže stavba již byla zahájena.

5.2.8 Autorizovaný inspektor

Autorizovaným inspektorem může stát fyzická, která požádala o jmenování autorizovaným inspektorem, dosáhla magisterského vzdělání architektonického nebo stavebního směru, prokázala nejméně 15 let praxe, bezúhonnost a složí předepsané zkoušky.

Uzavře-li stavebník smlouvu s autorizovaným inspektorem o kontrole projektové dokumentace stavby, kterou hodlá provést, může autorizovaný inspektor posoudit projektovou dokumentaci místo stavebního úřadu. Uzavření smlouvy je autorizovaný inspektor povinen oznámit stavebnímu úřadu bez zbytečného odkladu.

Autorizovaný inspektor certifikátem stvrzuje, že posoudil projektovou dokumentaci a k ní připojené doklady a navrhovaná stavba splňuje zákonem stanovené podmínky pro její provedení. Na projektové dokumentaci stavby tuto skutečnost vyznačí, uvede své jméno a příjmení, datum vystavení certifikátu a opatří je podpisem a otiskem razítka. K certifikátu autorizovaný inspektor vždy připojí návrh plánu kontrolních prohlídek, závazná stanoviska dotčených orgánů. Stavební úřad vyvěsí na úřední desce oznámení stavebního záměru po dobu nejméně 30 dnů a umožní nahlížet do podkladů včetně certifikátu. Ve lhůtě 30 dnů ode dne vyvěšení lze podat proti oznámenému stavebnímu záměru námítky z důvodu, že neodpovídá podkladům, na základě kterých udělily svůj souhlas, nebo z důvodu, že jejich souhlas nebyl opatřen. Stavební úřad oznámí podání námitek nebo uplatnění výhrady stavebníkovi a věc předloží do 15 dnů k rozhodnutí správnímu orgánu, který by byl jinak příslušný k odvolání proti stavebnímu povolení.

Správní orgán přezkoumá oznámení stavebního záměru z hlediska souladu s právními předpisy podle odstavce 4 a rozhodne o tom, že oznámení nemá právní účinky, jestliže oznámený stavební záměr je v rozporu s právními předpisy, nebo o zamítnutí námitek nebo výhrad pro nepřípustnost nebo pro nedůvodnost. Rozhodnutí se doručuje stavebníkovi, autorizovanému inspektorovi a osobám, které podaly námítky. Proti rozhodnutí se nelze odvolat. Po vzniku práva provést oznámený stavební záměr stavební úřad zašle stavebníkovi štítek obsahující identifikační údaje o povolené stavbě, včetně uvedení identifikačních údajů autorizovaného inspektora a uvedení dne vzniku práva provést stavbu. Právo provést stavbu zanikne, nebyla-li stavba zahájena do dvou let.

6. Oznámení užívání staveb

Stavebník je povinen oznámit stavebnímu úřadu záměr započít s užíváním stavby nejméně 30 dnů předem. V oznámení stavebník uvede zahájení jejího užívání. S užíváním stavby může být započato následující den po kontrolní prohlídce stavby, při které stavební úřad do protokolu zaznamená ověření splnění podmínek podle § 119 odst. 2 stavebního zákona, nebo pokud do 30 dnů od oznámení stavební úřad rozhodnutím, které je prvním úkonem v řízení, užívání stavby nezakáže. Stavební úřad užívání stavby zakáže, jestliže je v rozporu se stavebním povolením či ohlášením. Po odstranění nedostatků, může být s užíváním započato jen na základě písemného souhlasu stavebního úřadu, že stavbu lze užívat. Na požádání stavebníka stavební úřad vyznačí datum vzniku práva užívat stavbu na kopii oznámení, vč. čísla jednacího, data, otisku úředního razítka, ...³²

7. Kolaudační souhlas

K užívání staveb, jejichž vlastnosti nemohou budoucí uživatelé ovlivnit (například škola, nemocnice, nájemní bytový dům a stavba pro obchod a průmysl a další), je nutný kolaudační souhlas. Kolaudační řízení provádí na návrh stavebníka stavební úřad, který vydal stavební povolení. Stavební úřad do 15 dnů ode dne doručení stanoví termín provedení závěrečné kontrolní prohlídky stavby. Závěrečná kontrolní prohlídka stavby musí být vykonána do 60 dnů. Při závěrečné kontrolní prohlídce stavební úřad zkoumá splnění podmínek a jestliže nezjistí závady vydá kolaudační souhlas. V případě zjištěných nedostatků může úřad přikázat jejich odstranění.

³² §120 zákona č. 183/2006 Sb., stavební řád

8. Proces povolování staveb ve Vietnamu

Stavební povolení je dokument, který umožňuje jednotlivcům a organizacím, aby mohli stavět domy, budovy. Jedná se o nástroj pro organizaci k provádění územního plánování, které rozlišuje vhodné nebo zainteresované osoby k plánování staveb. Předpisy jednotlivých zemí v oblasti stavebních povolení se mohou lišit. Ve Vietnamu, procesy a stavební povolení jsou vymezeny v zákonech, vyhláškách a oběžnících. Dále jsou definovány v článku 62 stavebního zákona.³³

Investor a dodavatel může zahájit stavbu pouze tehdy, pokud stavba splňuje podmínky stanovené v článku 72 stavebního zákona v roce 2003:

- stavební povolení pro stavby,
- návrh stavebních výkresů, které byly schválené,
- přijatelné opatření k zajištění bezpečnosti a hygienická zařízení,
- stavební smlouvy,
- dostatek finančních prostředků.

Proto před zahájením výstavby, investor musí mít stavební povolení. Kromě staveb, pro které není potřeba získání stavebních povolení, ty jsou uvedené v bodě 1, článek 3 vyhlášky 64/2012 / ND-CP ze dne 04.9.2012 "Povolování staveb".

8.1 Stavby nevyžadující stavební povolení:

- stavby pod státním tajemstvím, dočasné stavby pro hlavní dílo,
- stavby postavené mimo městských oblastech a které jsou vhodné pro územní plánování, stavební projekty byly schváleny příslušným státním orgánem,
- stavby v rámci projektu městských oblastí, průmyslových zón, výrobních pásem,
- infrastruktury v horských a odlehlých oblastech,
- jednotlivé domy v odlehlých oblastech mimo měst, venkovské obyvatelstvo neexistuje schválený stavební plán,
- stavební úpravy, údržby, pokud se jimi nezasahuje do nosných konstrukcí staveb, nemění se vzhled stavby ani způsob užívání stavby,

³³ Stavební povolení. Vietnam. Wikipedia. Dostupné z

http://vi.wikipedia.org/wiki/Gi%E1%BA%A5y_ph%C3%A9p_x%C3%A2y_d%E1%BB%B1ng

- Investiční projekty schválené předsedou vlády, ministry, předseda výborů lidové na všech úrovních.

Druhy stavebního povolení:

- novostavba,
- úpravy a rekonstrukce,
- přemístění stavby.

8.2 Všeobecné podmínky pro udělení stavebního povolení pro daný typ stavby a jednotlivých domů

- V souladu se stavebním plánováním, využití území a investiční cíle.
- V závislosti na velikosti, povaze a umístění stavby musí být v souladu s pravidly: stavební hranice; bezpečnost práce a práce v okolí. Požadavky: statické mez, vodní cesty, zajištění požadavků na ochranu životního prostředí v souladu s právními předpisy, dále požární ochrany, infrastruktury (silnice, energie, voda, telekomunikace), ochrana zavlažovacích prací, hráze, energetiky, dopravy, kulturních památek a historických staveb. Dále je nutné zajistit bezpečnou vzdálenost při práci s hořlavými, výbušnými, toxickými látkami nebo významných stavebních prací spojených s národní bezpečností.
- Projektové dokumentace musí být hodnoceny a schvalovány v souladu s předpisy. Pro jednotlivé domy s celkovou podlahovou plochou do 250 m², méně než o 3 podlažích a nacházejících se v oblastech, které nejsou chráněné historickými a kulturními objekty. Investor může navrhnout provedení stavebních prací, avšak na vlastní odpovědnost a za bezpečnost zařízení a přilehlých budov.

Podmínky k povolování staveb ve městě:

- Musí být v souladu s detailním plánováním výstavby, městskou architekturou.
- U stavebních projektů v regionu a městských ulic, ale bez podrobných plánů, musí být v souladu s nařízením o plánování řízení, městské architektury a urbanistou.
- Občanské stavby speciální třídy, stupně I musí být schválena příslušnými orgány a regulovány podle architektury města, aby vyhovovala veřejným stavbám, kanalizacím a nesmí překračovat povolené limity podle vyhlášek v daném městě.

U stavebních projektů mimo města

- V souladu s plánováním venkovského obyvatelstva (plánované výstavbě nových vesnic) jsou schvalovány okresním výborem.
- V případě výstavby v liniích: Musí být v souladu s postojem státních orgánů a je nutné získat od příslušných úřadů souhlasu v písemné formě.

Podmínky pro dočasné stavební povolení, musí splňovat následující podmínky:

- Nachází se v regionu, které mají podrobné plánovací výstavby, například plánování výstavby vesnic, který byl schválen příslušnými orgány
- V souladu s účelem využití půdy pro investiční účely
- Zajištění bezpečnosti staveb, přilehlých budov a požadavky: Životní prostředí, požární ochrany, infrastruktury (silnice, energie, voda, telekomunikace), energetiky, dopravy, kulturních památek
- Projektová dokumentace musí splňovat ustanovení odstavce 3 článku 5 vyhlášky 64/2012/NĐ-CP.³⁴

8.3 Postup podání žádosti o stavební povolení

- Stavební úřad obdrží žádost od organizací nebo jednotlivců, kteří žádají o stavební povolení.
- Stavební úřad musí provést rozhodnutí a do zákonem stanoveného času odpovědět vlastníkovvi zda jeho žádosti je vyhověno nebo není způsobilá pro získání stavebního povolení,
- Do 10 pracovních dnů od obdržení dokumentace musí přiřazeným vyhodnocovacím orgánům vyhodnotit žádost. Při prohlížení záznamů, úřad pro udělení stavebního povolení musí identifikovat chybějící doklady, dokumenty, které nejsou správně vyplněné nebo věcně nesprávné

Po obdržení platné žádosti, musí vydat stavební povolení po dobu uvedenou níže:

³⁴ Vietnamské stavební zákony. Dostupné z <http://thuvienphapluat.vn/archive/Nghi-dinh-64-2012-ND-CP-cap-giay-phap-xay-dung-vb147255.aspx>

- V případě nových stavebních povolení pro dočasné stavby, úpravy nebo jejich přemístění - 20 pracovních dnů, pro jednotlivé domy v městských oblastech - 15 pracovních dnů, pro venkovské bydlení - 10 pracovních dnů a to ode dne obdržení žádosti
- Pro udělení nebo obnovení stavebních povolení: do 10 pracovních dnů.

Investoři obdrží stavební povolení průvodních dokladů s písemným vyjádřením stavebního úřadu (pro případy, které nejsou způsobilé pro umožnění výstavby). V případě zamítnutí, úřad pro udělení licencí oznámí písemně s odůvodněním. V případě, ve stanovené lhůtě investor nedostane odezvu od licenčního orgánu. Lze považovat za schválený podle projektové dokumentace..

8.4 Změna stavebního povolení

Při jakékoliv změně ve stavebním povolení investor musí přizpůsobit návrh podle následujících kritérií:

- změna formy vnější části budovy,
- změna jednoho z těchto faktorů: umístění, nebo vnitřní konstrukce, zastavěná plocha, velikost, stavební výška, počet pater, a další faktory, které ovlivňují nosnou konstrukci,
- při úpravě konstrukce uvnitř budovy, změna účelu užívání stavby, který má vliv na požární bezpečnost nebo životní prostředí.

Prodloužení stavebního povolení: Do 30 dnů před vypršením stavebního povolení, pokud nebyla zahájena stavební práce, musí investor požádat o prodloužení stavebního povolení. Každé stavební povolení může být prodlouženo pouze jednou a nesmí překročit 6 měsíců. Pokud překročí limit prodlouženého stavebního období a výstavba nebyla stále zahájena, musí investor požádat o nově vydání stavebního povolení.

8.5 Stavební inspektor

Státní stavební orgány, výbory provinční jsou zodpovědní za řízení a kontroly stavebního plánu. Dohlíží na provádění stavební zakázky v oblasti podle ustanovení vyhlášky. Stavební inspektor na všech úrovních kontroluje a spolupracuje s příslušnými úřady, aby stavební práce byla podle stanovené vyhlášky. U projektů se státním tajemstvím, inspekce se provádí v souladu s řízením vlády.

9. Posouzení rozdílnosti

Tabulka 4: Posouzení rozdílnosti procesu schválení povolování staveb v ČR a ve Vietnamu

srovnání	v ČR	ve Vietnamu
Čas na proces	> (je delší, během dvou měsíců)	< (je kratší, během dvaceti dnů)
Platnost na celém území	Ano	Ne
Stavební deník	Ano	Ano
Autorizovaný inspektor	Ano	Ano

Zdroj: Vlastní

10. Stavba rodinného domu

10.1 Rodinný dům v ČR

Nejvýznamnějším přínosem nového stavebního zákona je možnost ohlašovat některé rodinné domy, a to i bez územního souhlasu. Jde o stavbu rodinného domu do 150 m² celkové zastavěné plochy, s jedním podzemním podlažím do hloubky 3 m a nejvýše s dvěma nadzemními podlažími a podkrovím, což je zřejmě vůbec nejčastější typ rodinného domu.

Tabulka 5: Přehled staveb a postupů při jejich umístění, povolování a užívání

Druhy staveb	Stavební zákon	Umístění staveb		Povolování staveb		Užívání staveb	
		Územní souhlas	Územní rozhodnutí	Ohlášení	Stavební povolení	Oznámení užívání	Kolaudační souhlas
Stavby pro bydlení a pro rodinnou rekreaci do 150 m ² celkové zastavěné plochy, s jedním podzemním podlažím do hloubky 3 m a nejvýše s dvěma nadzemními podlažími a podkrovím	§ 104	ANO	NE	ANO	NE	ANO	NE

10.1.1 Podmínky pro využití ohlašovacího principu bez územního souhlasu

Rodinný dům musí být umístěn v zastavěném území nebo v zastavitelné ploše. Stavba musí být v souladu s obecnými požadavky na výstavbu, nesmí podstatně měnit poměry v území. Stavba nevyžaduje nové nároky na dopravní a technickou infrastrukturu. Další podmínkou je, aby si stavebník obstaral písemný doklad, že vlastníky sousedních nemovitostí prokazatelně informoval o svém záměru. Nejlépe souhlasem na výkresech (situace, půdorys..) a bude vhodné doložit, že je informoval o tom, že mohou příslušnému stavebnímu úřadu oznámit své případné námitky proti stavbě do 15 dnů ode dne, kdy byli stavebníkem informováni.

10.1.2 Ohlášení staveb

Stavebník o svém záměru musí prokazatelně informovat vlastníky sousedních pozemků a staveb a doložit, že proti stavbě nemají námitek. Pokud nedojde k osobnímu jednání, je dokladem o informování doklad o zaslání doporučeného dopisu.

V ohlášení stavby se musí uvést údaje o stavebníkovi, o pozemku o ohlašovaném stavebním záměru, jeho rozsahu a účelu, způsobu a době provádění, údaj o tom, kdo bude stavební záměr provádět, zda se k jeho provedení má použít sousední nemovitost, v tom případě souhlas vlastníka této nemovitosti; u dočasné stavby rovněž dobu jejího trvání a návrh úpravy pozemku po jejím odstranění. K ohlášení se připojí doklad prokazující vlastnické právo nebo právo založené smlouvou provést stavbu nebo opatření anebo právo odpovídající věcnému břemeni k pozemku či stavbě, pokud stavební úřad nemůže existenci takového práva ověřit v katastru nemovitostí. K ohlášení se připojují závazná stanoviska dotčených správních orgánů vyžadované zvláštním právním předpisem. Nemá-li podání předepsané náležitosti, není ohlášením a stavební úřad je unesením odloží. Unesení o odložení zašle stavebníkovi do patnácti dnů ode dne učinění podání spolu s poučením o správném postupu při ohlašování staveb a o tom, že se stavbou nelze započít. Ohlášená stavba se může provést na základě písemného souhlasu stavebního úřadu, u dočasné stavby souhlas obsahuje dobu jejího trvání. Nebude-li stavebníkovi souhlas doručen do čtyřiceti dnů ode dne, kdy ohlášení došlo stavebnímu úřadu, ani mu v této lhůtě nebude doručen zákaz podle § 107 stavebního zákona, platí, že stavební úřad souhlas udělil. Souhlas platí po dobu 12 měsíců, nepozbývá platnosti, pokud v této době bylo s ohlášenou stavbou započato. Pokud by návrh ohlášené stavby byl v rozporu s územně plánovací informací nebo s obecnými požadavky na výstavbu nebo umístit v nezastavěném území anebo byl v rozporu se závazným stanoviskem dotčeného orgánu, je stavební úřad povinen rozhodnutím, které je prvním úkonem v řízení,

provedení ohlášené stavby zakázat, přičemž toto rozhodnutí musí být vydáno do třiceti dnů ode dne ohlášení stavby³⁵.

10.1.3 Finanční náročnost

Poplatek za vydání stavebního povolení v ČR:

- Vydání stavebního povolení ke stavbě pro bydlení s nejvýše 3 byty (rodinný dům) nebo ke stavbě pro rodinnou rekreaci – 5000 Kč.
- Vydání stavebního povolení ke stavbě pro bydlení s více než 3 byty (bytový dům) – 10 000 Kč
- Vydání stavebního povolení ke stavbě, která není určena k bydlení nebo neplní doplňkovou funkci k bydlení a není ani garáží či vodním dílem – 10 000 Kč
- Vydání stavebního povolení ke stavbě garáže nejvýše se 3 stáními nebo řadových garáží – 1000 Kč a 500 Kč za čtvrté a každé další stání (maximálně 5000 Kč)
- Vydání stavebního povolení ke stavbě studny nebo vodního díla určeného pro čištění odpadních vod do kapacity 50 ekvivalentních obyvatel – 300 Kč
- Vydání rozhodnutí o prodloužení platnosti stavebního povolení – 1000 Kč³⁶

Orientační ceník pro zpracování projektové dokumentace na rodinný dům (dvoupodlažní a zastavěná plocha do 150 m²):

- kompletní projektové dokumentace: 40 000 Kč
- zařízení stavebního povolení nebo ohlášení: 10 000 Kč

Projekt obsahují osazení rodinného domu na parcelu, statiku, stavební řešení, inženýrské sítě – přípojky, projekty profesí voda, plyn, kanalizace, elektro, požární zpráva a průkaz energetické náročnosti budovy.³⁷

Orientační cena realizací rodinných domů, kterou jsem počítal na základě praxí.

Stavba: Novostavba RD

Plocha pozemku: 785 m²

³⁵ PLOS, Jiří. *Nový stavební zákon s komentářem pro praxi*. 1. vyd. Praha: Grada, 2007, 672 s. ISBN 978-80-247-1586-5.

³⁶ Zpravodajství. Internetový časopis. Dostupné z <http://www.mesec.cz/clanky/za-stavebni-povoleni-zaplatite-misto-tri-stovek-5000-korun/>

³⁷ Projekt. Kamil Kolář. Dostupné z <http://www.projekt-k.cz/nabidka.htm>

Zastavěná plocha: 234 m²

Projekt řeší novostavbu rodinného domu v ul. Zimákova p.č. 150 a 151 v Praze 4 – Chodov v katastrálním území Chodov.

Popis stavby: Jedná se o provedení novostavby rodinného domu se dvěma bytovými jednotkami a garáží. Rodinný dům je z jedné poloviny podsklepený, se dvěma nadzemními podlažími a podkrovím. Půdorysný tvar domu je obdélníkový s vystupující částí nad vchody do domu. Objekt je zastřešen sedlovou střechou s protáhlým vikýřem směrem k uliční části domu.

Užitná plocha:

1.PP: 191,22 m²

1.NP: 203,2 m²

2.NP: 218,25 m²

3.NP: 200,29 m²

Propočet - Rekapitulace

Projektové a průzkumné práce	1 366 865 Kč bez DPH
Stavební objekt	15 103 476 Kč bez DPH
Náklady spojené s umístěním stavby	755 174 Kč bez DPH
Ostatní náklady	1 359 313 Kč bez DPH
Jiné investice	1 733 940 Kč bez DPH
Celkové náklady na pořízení stavby	20 998 424 Kč bez DPH

10.2 Rodinný dům ve Vietnamu

Podmínky pro získání stavebního povolení rodinných domů ve městě:

- pozemek musí být v souladu se schváleným detailním plánováním,
- pozemek pro stavbu rodinného domu musí být v bezpečných a hygienických oblastech, mimo znečištění, záplavy ...
- pozemek má plochu menší než 15 m², průčelí šířky nebo hloubky, než je výstavba hranice musí být větší než 3 m.

Žádost o stavební povolení

U budov a městského bydlení se skládá z následujících dokumentů:

- žádost o stavební povolení,
- notářsky ověřenou kopii jednoho z dokumentů o právu k užívání pozemků v souladu s právními předpisy,
- stavební výkresy (půdorysy, řezy, situace..), výkresy přípojky, vodovodu, kanalizace a elektřiny.

Poznámka:

V případě žádosti o stavební povolení dočasné stavby, žádost o stavební povolení se musí mít závazek na demontáž, pokud stát udělat odstranění.

Doba trvání od podání platné žádosti po vydání rozhodnutí je 15 dnů

10.2.1 Finanční náročnost

Tabulka 6: Kurzy měn

Měna	Česká koruna [Kč]	Vietnam Dong [VND]
1 EUR (euro)	27.33 Kč	23 009.4 VND
1 USD (dolar americký)	25.65 Kč	21 598.99 VND
1 Kč	1 Kč	841.92 VND

Zdroj: <https://www.mataf.net/cs/currency/converter-CZK-VND>

Poplatek za vydání stavebního povolení ve Vietnamu

- Vydání stavebního povolení k samostatné stavbě pro bydlení (rodinný dům) – 50 000 VND.
- Vydání stavebního povolení k ostatní stavbě – 100 000 VND.
- Vydání rozhodnutí o prodloužení platnosti stavebního povolení – 10 000 VND

Orientační ceník pro zpracování projektové dokumentace na rodinný dům

- kompletní projektové dokumentace 80 000 VND/m² včetně zařízení stavebního povolení
- ⇒ rodinný dům o 150 m² zastavěné plochy: 80 000 VND x 150 m² = 12 000 000 VND

Projekt obsahují osazení rodinného domu na parcelu, statiku, stavební řešení, inženýrské sítě – přípojky, projekty profesí voda, plyn, kanalizace, elektro, požární zpráva a průkaz energetické náročnosti budovy.

Orientační cena realizací rodinných domů

Ve Vietnamu existuje mnoho typů stavebních smluv, můžete s zhotovitelem uzavřít smlouvu, která pro vás provede od A do Z, nebo můžete svěřit každé práce v každé fázi pro různé dodavatele. V této práci jsem si vybral typ "klíč do ruky". "Klíč do ruky" je smlouva, která uzavře investor s jednou společností, která investorovi provádí všechny práce od A do Z, tj od plánování projektu, měření, návrh podle potřeb investora a instalace stavebních zařízení, školení zaměstnanců, provozovat stavby. Po dokončení stavby investor převezme dílo.

Výhody: tým zkušených architektů a inženýrů, disponující znalosti a vybavením. Kromě toho tento způsob ulehčuje investorovi v mnoha ohledech. Nemusí mít obavy, úsilí, propočty, stavební dozor, které stojí hodně času. Orientační cena realizací rodinných domů (podle smlouvy "klíč do ruky): 3 200 000 VND/m² bez DPH, plocha se vypočítá ze všech užitných ploch rodinného domu.

Novostavba rodinného domu o 234 m² zastavěné plochy a se dvěma bytovými jednotkami a garáží. Rodinný dům je z jedné poloviny podsklepený, se dvěma nadzemními podlažími a podkrovím. Půdorysný tvar domu je obdélníkový s vystupující částí nad vchody do domu. Objekt je zastřešen sedlovou střechou s protáhlým vikýřem směrem k uliční části domu.

Užitná plocha:

1.PP: 191,22 m²

1.NP: 203,2 m²

2.NP: 218,25 m²

3.NP: 200,29 m²

⇒ celková užitná plocha: 191,22 m² + 203,2 m² + 218,25 m² + 200,29 m² = 813 m²

⇒ cena za m²: 3 200 000 VND bez DPH

⇒ orientační cena realizací rodinného domu:

3 200 000 VND x 813 m² = 2 601 600 000 VND bez DPH

⇒ jiné investice 50 000 000 VND

⇒ **Celkové náklady na pořízení stavby:**

2 601 600 000 VND + 50 000 000 VND = 2 651 600 000 VND bez DPH.

10.3 Posouzení finanční náročnosti

Tabulka 7: Posouzení finanční náročnosti vydání stavebního povolení v ČR a ve Vietnamu

Druh vydání stavebního povolení	v ČR	ve Vietnamu	
		ve městě	na vesnici
Vydání stavebního povolení ke stavbě pro bydlení s nejvýše 3 byty (rodinný dům) nebo ke stavbě pro rodinnou rekreaci	5000 Kč	50 000 VND (59 Kč)	0 VND
Vydání stavebního povolení ke stavbě pro bydlení s více než 3 byty (bytový dům)	10 000 Kč	100 000 VND (119 Kč)	0 VND
Vydání stavebního povolení ke stavbě, která není určená k bydlení nebo neplní doplňkovou funkci k bydlení a není ani garáží či vodním dílem	10 000 Kč	100 000 VND (119 Kč)	0 VND
Vydání rozhodnutí o prodloužení platnosti stavebního povolení	1000 Kč	10 000 VND (119 Kč)	0 VND
Orientační ceník pro zpracování kompletní projektové dokumentace na rodinný dům (zastavěná plocha do 150 m ²) včetně zařízení stavebního povolení nebo ohlášení.	50 000 Kč	12 000 000 VND (14 253 Kč)	4 000 000 VND

Zdroj: Vlastní

Tabulka 8: Srovnání orientační ceny realizací stavby rodinného domu

	V ČR	Ve Vietnamu
<p>Stavba: Novostavba rodinného domu</p> <p>Plocha pozemku: 785 m²</p> <p>Zastavěná plocha: 234 m²</p> <p>Popis: Jedná se o provedení novostavby rodinného domu se dvěma bytovými jednotkami a garáží. Rodinný dům je z jedné poloviny podsklepený, se dvěma nadzemními podlažími a podkrovím. Půdorysný tvar domu je obdélníkový s vystupující částí nad vchody do domu. Objekt je zastřešen sedlovou střechou s protáhlým vikýřem směrem k uliční části domu.</p> <p>Užitná plocha:</p> <p>1.PP: 191,22 m²</p> <p>1.NP: 203,2 m²</p> <p>2.NP: 218,25 m²</p> <p>3.NP: 200,29 m²</p>	20 998 424 Kč bez DPH	<p>2 651 600 000 VND bez DPH</p> <p>(3 149 467 Kč bez DPH)</p>

Zdroj: Vlastní

11. Závěr

Z rozboru systému povolování staveb je zřejmá určitá benevolentnost v některých malých lokalitách či obcích ve Vietnamu. Naproti v ČR je systém jednotný.

V současné době zpracovává Ministerstvo pro místní rozvoj novelu Zákona o územním plánování a stavebním řádu, jejímž cílem má být zkrácení celého povolovacího systému. Zkrácení má spočívat ve sloučení EIA, územního řízení a stavebního řízení. S tímto postupem však nesouhlasí řada subjektů, zejména potom dotčených orgánů státní správy.

Současně platná verze tohoto tzv. stavebního zákona je řadou stavebníků v ČR považována jako náročný proces před získáním povolení. Zdaleka však nelze hovořit o korupci. Ve sdělovacích prostředcích ve Vietnamu se sice o korupci nehovoří, ale je všeobecně známé, že pouze touto, ne zcela správnou cestou, lze povolení stavby získat.

V každé z porovnávaných zemí, tj. České republiky a Vietnamu, je rozdílně vysoká i finanční náročnost získání patřičného povolení. Proto je v bakalářské práci zpracován i rozbor nákladů na rodinný dům a to nejen podle výše nákladů na výstavbu, ale i nákladů na vyřízení patřičných souhlasů vč. stavebního povolení, či ohlášení a nezbytných poplatků. Výstupy jsou přehledně uvedeny v tabulkách č. 7 a 8.

Zajímavé je i zjištění vyplývající z tabulky č.4, kde je porovnána např. i povinnost vedení stavebního deníku aj.

Pokud by výstup z bakalářské práce byl poskytnut kompetentním úřadům ve Vietnamu, mohly by tyto využít zkušeností z celého procesu uplatněného vč. v ČR.

Výstup z práce by bylo možno rozšířit i o studium problematiky v dalších zemích, což však nebylo předmětem zadání.

12. Seznam tabulek, obrázků a grafů

Tabulka 1: Základní makroekonomické ukazatele v roce 2011, 2012 a 2013	15
Tabulka 2: Hlavní makroekonomické ukazatele v roce 2011, 2012, 2013 a 2014.....	17
Tabulka 3: Srovnání HDP/obyvatele (v USD)	19
Tabulka 4: Posouzení rozdílnosti procesu schválení povolování staveb v ČR a ve Vietnamu	40
Tabulka 5: Přehled staveb a posptupy při jejich umístování, povolování a užívání.....	41
Tabulka 6: Kurzy měn	45
Tabulka 7: Posouzení finanční náročnosti vydání stavebního povolení v ČR a ve Vietnamu	47
Tabulka 8: Srovnání orientační ceny realizací stavby rodinného domu.....	48
Obrázek 1: Mapa Vietnamu.....	12
Graf 1: Poměr HDP na hlavu ve vybraných zemích k průměru EU v roce 2014	17
Graf 2: Srovnání rozlohy mezi dvěma státy	19
Graf 3: Srovnání počet obyvatel mezi dvěma státy	19
Graf 4: Srovnání HDP/obyvatele (v USD)	20

13. Použitá literatura a zdroje

1. *Business Info. Vietnam: Základní informace o teritoriu.* Dostupné z. [Online] <http://www.businessinfo.cz/cs/clanky/vietnam-zakladni-informace-o-teritoriu-17971.html>.
2. *České noviny.* Dostupné z. [Online] <http://pravniradce.ihned.cz/c1-15554520-zakladni-pojmy-a-kategorie-stavebniho-zakona>.
3. *Ministerstvo životního prostředí.* Dostupné z. [Online] [http://www.cenia.cz/_C12571B20041E945.nsf/\\$pid/MZPMSFGRIBRY](http://www.cenia.cz/_C12571B20041E945.nsf/$pid/MZPMSFGRIBRY).
4. *Občanská společnost.* Dostupné z. [Online] <http://obcan.ecn.cz/index.shtml?w=u&x=1974863>.
5. *The World's Favorite Currency Site.* Dostupné z. [Online] <http://www.kurzy.cz/kurzy-men/nejlepsi-kurzy/VND-vietnamsky-dong/>.
6. *Vietnamský internetový časopis.* Dostupné z. [Online] <http://english.baoyaydung.com.vn/portal/home/>.
7. *Vietnamský statistický úřad.* Dostupné z. [Online] <http://gso.gov.vn/default.aspx?tabid=716>.
8. *Wikipedia. Vietnam.* Dostupné z. [Online] <http://cs.wikipedia.org/wiki/Vietnam>.
9. *Zákonycentrum stavební zákon.* Dostupné z. [Online] <http://zakony.centrum.cz/stavebni-zakon/cast-3-hlava-3-dil-5>.
10. *Český statistický úřad. Stavebnictví.* Dostupné z. [Online] <https://www.czso.cz/csu/czso/ci/stavebnictvi-leden-2015-vfrg35qtdr>.
11. *PLOS, Jiří. Nový stavební zákon s komentářem pro praxi. 1. vyd. Praha: Grada, 2007, 672 s. ISBN 978-80-247-1586-5.*
12. *ADAMEC, Stanislav, Jiří DOLEŽAL a Jindřich LANČ. Územní řízení a stavební řád. 1. vyd. Liberec: AZ KORT, [1993], 200 s. ISBN 80-900-0259-5.*
13. *Projekt. Kamil Kolář.* Dostupné z. [Online] <http://www.projekt-k.cz/nabidka.htm>.
14. *Vietnamské stavební zákony.* Dostupné z. [Online] <http://thuvienphapluat.vn/en/index.aspx>.
15. *Zpravodajství. Internetový časopis.* Dostupné z. [Online] <http://www.mesec.cz/clanky/za-stavebni-povoleni-zaplatite-misto-tri-stovek-5000-korun/>.

16. Stavební povolení. Vietnam. Wikipedia. Dostupné z . [Online]
http://en.wikipedia.org/wiki/Construction_permit.

17. DANA, Měšťanová. Přednáška. Stavební a smluvní právo. Dostupné z . [Online]
<http://k126.fsv.cvut.cz/?p=48&cid=14>.

14. Seznam příloh

1. Formulář žádosti o vydání rozhodnutí o umístění stavby
2. Formulář žádosti o stavební povolení
3. Formulář žádosti o stavební povolení (ve Vietnamu)

Adresa příslušného úřadu

Úřad:

Ulice:

PSC, obec:

Věc: ŽÁDOST O VYDÁNÍ ROZHODNUTÍ O UMÍSTĚNÍ STAVBY

- v územním řízení
- ve zjednodušeném územním řízení

podle ustanovení § 86 ve spojení s § 79 a 85 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) a § 3 a § 13b vyhlášky č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního rozhodování, územního opatření a stavebního řádu.

ČÁST A

I. Identifikační údaje stavby

(název stavby / změny stavby, druh a účel stavby / změny stavby, místo stavby / změny stavby – obec, ulice, číslo popisné / evidenční)

.....

.....

.....

II. Pozemky, na kterých se stavba umísťuje

katastrální území	parcelní č.	druh pozemku podle katastru nemovitostí	výměra

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

III. Identifikační údaje žadatele

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

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

Telefon / mobilní telefon:

Fax / e-mail:

Datová schránka:

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

ano ne

IV. Žadatel jedná

samostatně

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

.....
.....

Telefon / mobilní telefon:

Fax / e-mail:

Datová schránka:

V. Posouzení vlivu stavby / její změny na životní prostředí podle zvláštního právního předpisu

- stavba / změna stavby nevyžaduje posouzení jejích vlivů na životní prostředí:
- nevztahuje se na ni zákon č. 100/2001 Sb. ani § 45h a 45i zákona č. 114/1992 Sb.
 - stanovisko orgánu ochrany přírody podle § 45i odst. 1 zákona č. 114/1992 Sb., kterým tento orgán vyloučil významný vliv na území evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti
 - sdělení příslušného úřadu, že stavba / její změna, která je podlimitním záměrem, nepodléhá zjišťovacímu řízení
 - závěr zjišťovacího řízení, kterým se stanoví, že stavba / její změna nemůže mít významný vliv na životní prostředí
- stavba / změna stavby vyžaduje posouzení jejích vlivů na životní prostředí:
- stavba / změna stavby byla posouzena před podáním žádosti o vydání rozhodnutí – žadatel doloží stanovisko příslušného úřadu k posouzení vlivů provedení záměru na životní prostředí
 - stavba / změna stavby bude posouzena souběžně s územním řízením – žadatel předloží současně dokumentaci vlivu záměru na životní prostředí

Vdne.....

.....

podpis

ČÁST B

Přílohy k žádosti o vydání územního rozhodnutí v územním řízení:

- 1. Doklad prokazující vlastnické právo žadatele nebo smlouva nebo doklad o právu provést stavbu nebo opatření k pozemkům nebo stavbám, na kterých má být požadovaný záměr uskutečněn; tyto doklady se připojují, nelze-li tato práva ověřit v katastru nemovitostí dálkovým přístupem.
- 2. Souhlas vlastníka pozemku / stavby (v případě, že je odlišný od žadatele), na němž má být stavba umístěna nebo provedena změna stavby, obsahující identifikaci pozemku / stavby a záměru žadatele.
- 3. Plná moc v případě zastupování, není-li udělena plná moc pro více řízení, popřípadě plná moc do protokolu.
- 4. Seznam a adresy oprávněných osob z věcných práv k pozemkům nebo stavbám, na kterých se stavba / změna stavby umísťuje.
- 5. Seznam a adresy osob, jejichž vlastnické nebo jiné věcné právo k sousedním stavbám anebo sousedním pozemkům nebo stavbám na nich může být územním rozhodnutím přímo dotčeno. V případě řízení s velkým počtem účastníků (tj. s více než 30 účastníky) se tyto osoby identifikují pouze označením pozemků a staveb dotčených vlivem záměru evidovaných v katastru nemovitostí.
- 6. Celková situace v měřítku katastrální mapy včetně parcelních čísel, se zakreslením stavebního pozemku, požadovaného umístění stavby / změny stavby, s vyznačením vazeb a účinků na okolí, zejména vzdáleností od hranic pozemku a sousedních staveb.
- 7. U liniových staveb delších než 1 000 m a u staveb zvláště rozsáhlých se doklad uvedený v bodě 5. doplní zákresem stavby na mapovém podkladě v měřítku 1:10 000 až 1:50 000.
- 8. Dokumentace podle přílohy č. 1 vyhlášky č. 499/2006 Sb., jejíž součástí jsou:
 - závazná stanoviska dotčených orgánů, popřípadě jejich rozhodnutí opatřená doložkou právní moci nebo jiné doklady podle zvláštních právních předpisů, pokud mohou být veřejné zájmy, které tyto orgány podle zvláštního právního předpisu hájí, umístěním stavby dotčeny, s uvedením příslušného orgánu, č.j. a data vydání,
 - stanoviska vlastníků veřejné dopravní a technické infrastruktury k možnosti a způsobu napojení nebo k podmínkám dotčených ochranných a bezpečnostních pásem, popřípadě vyznačená na situačním výkresu, s uvedením příslušného vlastníka, č.j. a data vydání.
- 9. Smlouvy s příslušnými vlastníky veřejné dopravní a technické infrastruktury nebo plánovací smlouva, vyžaduje-li záměr vybudování nové nebo úpravu stávající veřejné dopravní a technické infrastruktury.
- 10. U výrobků, které plní funkci stavby, doklad podle zvláštního právního předpisu prokazujícího shodu jeho vlastností s požadavky na stavby podle § 156 stavebního zákona nebo technickou dokumentaci výrobce nebo dovozce, popřípadě další doklad, z něhož je možné ověřit dodržení požadavků na stavby.

- 11. Stanovisko orgánu ochrany přírody podle § 45i odst. 1 zákona č. 114/1992 Sb., kterým tento orgán vyloučil významný vliv na území evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti; sdělení příslušného úřadu, že stavba / její změna, která je podlimitním záměrem, nepodléhá zjišťovacímu řízení; závěr zjišťovacího řízení, že stavba / její změna nemůže mít významný vliv na životní prostředí.
- 12. Stanovisko příslušného úřadu k posouzení vlivů provedení záměru na životní prostředí, bylo-li vydáno.
- 13. Dokumentace vlivů záměru na životní prostředí, bude-li posouzení probíhat v rámci územního řízení.
- 14. Další přílohy podle části A
 - k bodu II. žádosti
 - k bodu III. žádosti

Adresa příslušného úřadu

Úřad:

Ulice:

PSC, obec:

Věc: ŽÁDOST O STAVEBNÍ POVOLENÍ

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

ČÁST A

I. Identifikační údaje stavebního záměru

(název, místo, účel stavby)

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

II. Identifikační údaje stavebníka

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

.....
.....

Telefon / mobilní telefon:

Fax / e-mail:

Datová schránka:.....

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

ano ne

III. Stavebník jedná

samostatně

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

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

Telefon / mobilní telefon:

Fax / e-mail:

Datová schránka:.....

IV. Údaje o stavebním záměru a jeho popis

nová stavba

změna dokončené stavby (nástavba, přístavba, stavební úprava)

soubor staveb

podmiňující přeložky sítí technické infrastruktury

stavby zařízení staveniště

stavba byla umístěna územním rozhodnutím / územním souhlasem / veřejnoprávní smlouvou,

které vydal.....

dne pod č.j.

Základní údaje o stavebním záměru podle projektové dokumentace (obec, ulice, číslo popisné / evidenční, účel užívání stavby, zastavěná plocha, počet nadzemních a podzemních podlaží, výška / hloubka stavby), jeho členění, technickém nebo výrobním zařízení, budoucím provozu a jeho vlivu na zdraví a životní prostředí a o souvisejících opatřeních:

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

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

ano

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

.....

Statistické údaje (u staveb obsahujících byty):

Nová výstavba:

počet bytů.....

užitková plocha všech bytů v m² (bez plochy nebytových prostor).....

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

počet nových bytů.....

počet zrušených bytů.....

počet bytů, ve kterých se provádí stavební úpravy.....

užitková plocha všech bytů v m² (bez plochy nebytových prostor).....

V. U dočasného stavebního záměru

Doba trvání:.....

Návrh úpravy pozemku po jeho odstranění:

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

Údaje o místu stavebního záměru

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

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

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

ano ne

VI. Zhotovitel stavebního záměru – stavební podnikatel

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

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

Předpokládaný termín zahájení a dokončení stavebního záměru

Zahájení

Dokončení

VII. Orientační náklady na provedení stavebního záměru:

VIII. Užití sousedního pozemku nebo stavby

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

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

V dne

.....

podpis

ČÁST B

Přílohy žádosti o povolení stavby:

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

ĐƠN XIN CẤP GIẤY PHÉP XÂY DỰNG
cho công trình thuộc dự án

Kính gửi: (cơ quan cấp GPXD)

1. Tên chủ đầu tư:
- Người đại diện: Chức vụ:
- Địa chỉ liên hệ:
- Số nhà: Đường: Phường (xã):
- Tỉnh, thành phố:
- Số điện thoại:
2. Địa điểm xây dựng:
- Lô đất số: Diện tích m²
- Tại: Đường:
- Phường (xã): Quận (huyện):
- Tỉnh, thành phố:
- Nguồn gốc đất:
3. Nội dung xin phép:
- Tên dự án:
- Gồm: (n) công trình
- Trong đó:
- + Công trình số (1-n): (tên công trình)
- . Loại công trình: Cấp công trình:
- . Diện tích xây dựng: m²
- . Tổng diện tích sàn: m²
- . Chiều cao công trình: m
- . Số tầng:
- . Nội dung khác:
4. Những công trình đã khởi công:
- + Công trình:
- + Công trình:
5. Tổ chức tư vấn thiết kế:
- + Công trình số (1-n):
- Địa chỉ:
- Điện thoại:

6. Cơ quan thẩm định thiết kế cơ sở:.....
- Địa chỉ:Điện thoại:.....
7. Phương án phá dỡ, di dời (nếu có):.....
8. Dự kiến thời gian hoàn thành dự án: tháng.
9. Cam kết: tôi xin cam đoan làm theo đúng giấy phép được cấp, nếu sai tôi xin hoàn toàn chịu trách nhiệm và bị xử lý theo quy định của pháp luật.

....., Ngày tháng năm

Người làm đơn

(Ký ghi rõ họ tên)

Popis dílčích úkolů bakalářská práce

Popis stavby

V rámci bakalářského studia byla pomocí dílčích úkolů zpracována výstavba projektu novostavby RD, která se nachází v ulici Zimáková, Praha 4 – Chodov. Jedná se o novostavbu RD se dvěma bytovými jednotkami a garáží. Svým dispozičním řešením uspokojují nároky dvou čtyřčlenných rodin. Rodinný dům je z jedné poloviny podsklepený, se dvěma nadzemními podlažími a podkrovím. Půdorysný tvar domu je obdélníkový s vystupující částí nad vchody do domu. Objekt je zastřešen sedlovou střechou s protáhlým vikýřem směrem k uliční části domu.

Zložení a struktura stavební společnosti

V rámci předmětu Teorie řízení (126TERI) byla fiktivně založena dvěma fyzickými osobami společnost BIG, s.r.o. se sídlem v Praze. Firma se bude zabývat stavební činností a poskytováním služeb v oblasti výstavby rodinných, bytových domů a jejich rekonstrukcí.

Hlavním cílem firmy je zajistit kompletní výstavbu rodinných a středně velkých bytových domů a to z větší části vlastními silami, pouze menšina stavební produkce a speciální požadavky budou poskytnuty formou subdodávek od jiných společností či řemeslníků. 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 poskytuje provedení jednotlivých stavebních prací, rekonstrukce a případně pracovní sílu jako subdodávku jiným společnostem.

Byl sepsán podnikatelský záměr včetně určení jednatele a správce kapitálového vkladu společnosti, základní myšlenky podnikání i určení rizik a marketingového plánu. V podnikatelském plánu byla také stanovena organizační struktura podniku, druhy profesí a počty zaměstnanců.

Ve výpočtu předpokládaných zisků společnosti po dobu 5 let byl stanoven výnos společnosti a od něj odečteny odhadnuté fixní a variabilní náklady. V rámci založení této společnosti bylo sepsání smlouvy o nájmu nebytových prostor, společenské smlouvy a vyplnění potřebných formulářů k registraci právnické osoby.

Harmonogram investora

V předmětu Příprava a řízení staveb (126PRRS) byla řešena investorská příprava, která obsahovala kontrolní harmonogram investora, oznámení veřejné zakázky na stavební práce, územní a stavební řízení.

Harmonogram investora řeší měsíčně předinvestiční a investiční fázi projektu RD od přípravy zakázky až po předání stavby. V jednotlivých měsících jsou stanoveny náklady, u kterých se předpokládá rovnoměrně rozdělení, a na každou výstavbovou fázi projektu jsou stanoveny počty pracovníků. Výsledkem harmonogramu jsou tyto celkové měsíční náklady a počty pracovníků na jednotlivé výstavbové fáze. Výstavba stavebních objektů je navržena od července 2016 a začíná stavebním objektem. Ukončení výstavby se předpokládá v květnu 2017.

Další součástí předmětu bylo vyplnění oznámení o veřejné zakázce, žádost o vydání rozhodnutí o umístění stavby a žádost o stavební povolení. Přílohami k žádostem byli kopie situace objektu, katastrální mapy a výpis dotčených orgánů státní správy včetně vlastníků sousedních pozemků dotčených výstavbou.

Propočet – Studie proveditelnosti

V rámci předmětu Kalkulace a nabídky 2 (126KAN2) se počítá předběžný (orientační) propočet projektu novostavby RD, Praha 4 – Chodov, který se zpracovává v předprojektové fázi stavby podle předpokládaného rozsahu účelových měrných jednotek (objemových, plošných či délkových).

Struktura propočtu obsahuje výpočet oběstaveného prostoru, výkres situace, výpis z katastru nemovitostí a cenu pozemku. Propočet ukazuje předpokládané náklady na projektové a průzkumné práce, na provozní soubory, na stavební objekt (ZRN), náklady na umístění stavby, rezervu a jiné investice.

Odchylka skutečné budoucí ceny od propočtu podle cenových ukazatelů může u konkrétních staveb dosahovat zcela běžně i +/- 15% a to podle technické a technologické náročnosti realizace konkrétní stavby a podle standardu, případně nadstandardu, jejího vybavení.

Položkový rozpočet

V předmětu Projekt KAN (126KNPR) byl na hlavní stavební objekt zpracován položkový rozpočet v programu Kros plus. Podkladem pro zpracování rozpočtu byla

kompletní projektová dokumentace projektu, ze které byl zpracován výkaz výměr, tabulka podlah, tabulka stěn s otvory.

Položkový rozpočet se skládá z krycího rozpočtu stavby obsahujícího základní rozpočtové náklady, náklady na umístění stavby a cenu bez a včetně DPH. Dále z rekapitulace rozpočtu a samotného položkového rozpočtu, rozděleného na práce HSV a PSV.

Na závěr byla porovnána cena stavebního objektu z propočtu stavby s cenou položkového rozpočtu.

Převýrobní příprava

V rámci předmětu Projekt PŘS (126PJPR) byl řešen projekt RD s generálním zhotovitelem, firmou BIG s.r.o., která měla stavbu realizovat. Byla sepsána smlouva o dílo se všemi náležitostmi a stanoveny práce, které společnost BIG s.r.o. provede za pomoci vlastních pracovníků, a které firma zajišťuje pomocí subdodávek. Byl vznešen požadavek u vybrané společnosti na zpracování orientační cenové nabídky na provedení malířských prací.

Proběhlo vyplnění stránky stavebního deníku a sepsání protokolu o předání a převzetí stavby. Dále se řešilo celkové zařízení staveniště včetně zpracování situace a technické zprávy s výpočtem předpokládaných nákladů.

Časový plán projektu byl vytvořen v MS Project na základě výrobní kalkulace z předmětu KNPR. Časový plán zobrazuje průběh jednotlivých stavebních prací včetně uvedení zdrojů i počet pracovníků.

Z časového plánu bylo vypracování konečné faktory dle podmínek stanovených ve smlouvě o díle a zpracování finalní analýzy.