

Jak jednat se stavebním úřadem

148

profi
&hobby

Michal Lalík



**nejčastější otázky a odpovědi
ke stavebnímu zákonu z praxe**



Jak jednat **se stavebním úřadem**

Michal Lalík

Upozornění pro čtenáře a uživatele této knihy

Všechna práva vyhrazena. Žádná část této tištěné či elektronické knihy nesmí být reprodukována a šířena v papírové, elektronické či jiné podobě bez předchozího písemného souhlasu nakladatele. Neoprávněné užití této knihy bude trestně stíháno.

Michal Lalík

Jak jednat se stavebním úřadem

Vydala Grada Publishing, a.s.

U Průhonu 22, Praha 7

obchod@grada.cz, www.grada.cz

tel.: +420 234 264 401, fax: +420 234 264 400

jako svou 4454. publikaci

Odpovědná redaktorka Věra Slavíková

Sazba Vladimír Velička

Návrh domu na obálce Ing. arch. Josef Smola a Ing. Kateřina Mertenová

Počet stran 112

První vydání, Praha 2011

Vytiskly Tiskárny Havlíčkův Brod, a. s.

© Grada Publishing, a.s., 2011

Cover Design © Grada Publishing, a.s., 2011

Názvy produktů, firem apod. použité v knize mohou být ochrannými známkami nebo registrovanými ochrannými známkami příslušných vlastníků.

ISBN 978-80-247-3970-0 (tištěná verze)

ISBN 978-80-247-7405-3 (elektronická verze ve formátu PDF)

© Grada Publishing, a.s. 2012

Obsah

Úvod	8
1 Základní fakta a informace o stavebním zákonu	9
1.1 Zákon č. 183/2006 Sb., zákon o územním plánování a stavebním řádu ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“)	10
1.2 Vyhláška č. 498/2006 Sb., o autorizovaných inspektorech	12
1.3 Vyhláška č. 499/2006 Sb., o dokumentaci staveb	13
1.4 Vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti	13
1.5 Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využití území, ve znění pozdějších předpisů	13
1.6 Vyhláška č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního opatření, veřejnoprávní smlouvy a územního opatření	14
1.7 Vyhláška č. 526/2006 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení stavebního zákona ve věcech stavebního řádu	14
1.8 Vyhláška č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby	14
1.9 Vyhláška č. 23/2008 Sb., o technických podmínkách požární ochrany staveb	16
2 Co si rozmyslet, než půjdete na stavební úřad	19
2.1 O jakou stavbu mám zájem?	20
2.2 O jak velkou stavbu půjde – zejména půdorysná plocha?	20
2.3 Na jakém pozemku má být stavba umístěna?	21
2.4 Jaké stavby se nacházejí na sousedních pozemcích?	22
2.5 Má obec územní plán?	23
2.6 Potřebuji na zamýšlenou stavbu povolení?	23
2.7 Pokud stavba podléhá vydání předchozího povolení, tak kdo všechno bude žadatelem – stavebníkem?	24

2.8	Pokud stavba podléhá vydání předchozího povolení, mohu si zajistit podklady pro vydání povolení sám, nebo budu muset vyhledat služby odborníka?	24
2.9	Kdy chci stavbu realizovat?	25
3	Jak asertivně jednat se stavebním úřadem	27
3.1	Úředník je zde pro vás – je to váš „parták“	28
3.2	Úředník zde není jen pro vás.....	29
3.3	Úředník je také jen člověk – i on může být omylný	29
3.4	Na vše existuje předepsaný postup s přesně stanovenými lhůtami	30
3.5	Ústní komunikace se stavebním úřadem – klady a zápory	31
3.6	Písemná komunikace se stavebním úřadem – klady a zápory	31
3.7	E-mailová komunikace se stavebním úřadem – klady a zápory	32
3.8	Telefonická komunikace se stavebním úřadem – klady a zápory	32
3.9	Na koho se obrátit, pokud nejste spokojeni s přístupem úředníka stavebního úřadu.....	33
3.10	Umění čekat	33
3.11	Kdy se vyplatí vyhledat rady odborníka a kde jej najít	34
3.12	Není stavební úřad jako stavební úřad – vysvětlení věcné příslušnosti jednotlivých stavebních úřadů	35
3.13	Vydáním povolení ke stavbě nemáte ještě „vyhráno“	35
4	Jak se můžete bránit, když nesouhlasíte s názorem stavebního úřadu	36
4.1	Řádná odvolání.....	36
4.2	Mimořádná odvolání.....	46
4.3.	Přezkumné řízení.....	47
4.4	Obnova řízení.....	51
4.5	Vydání nového rozhodnutí.....	52
5	Jak se chovat při kontrolní prohlídce prováděné stavebním úřadem	55
5.1	Problematický soused.....	56
	Jaké máte dle stavebního zákona povinnosti	58
6.1	Stavebník	59
6.2	Stavbyvedoucí a stavební dozor.....	60
6.3	Vlastník stavby a zařízení.....	62

6.4	Osoba provádějící stavbu	63
6.5	Vlastníci technické infrastruktury	64
6.6	Projektant stavby	65
6.7	Stavební deník.....	67
7	Přestupky a delikty proti stavebnímu zákonu	69
8	Jak se chovat při přestupkovém řízení na stavebním úřadu	78
8.1	Zahájení řízení	78
8.2	Seznámení se spisem.....	79
8.3	Projednání přestupku.....	79
8.4	Spáchal jsem něco?	80
8.5	Účinná lítost.....	80
8.6	Polehčující okolnosti	80
8.7	Stanovení výše pokuty.....	81
8.8	Vaše možnosti	81
9	Shrnutí a přehled základních pravidel pro efektivní jednání se stavebním úřadem	82
9.1	Jak se bránit před sousedovou stavbou.....	83
9.2	Vzájemné odstupy staveb	84
9.3	Pojem stavební pozemek.....	86
9.4	Terminologie a náležitosti staveb	87
9.5	Termíny používané stavebním právem.....	89
9.6	Lhůta k provedení stavby – platnost vydaného povolení.....	92
9.7	Stavby bez povolení stavebního úřadu.....	93
9.8	Svépomocná a dodavatelská forma výstavby	94
9.9	Postih za nelegálně postavenou stavbu.....	95
9.10	Legalizace staveb	95
9.11	Stavba a územní plán	101
9.12	Dokumentace bouracích prací	102
9.13	Stavební deník	105
9.14	Shnující tabulka	111
10	Závěr	112

Úvod

Poté co jsem přestal pracovat na stavebním úřadu, začal jsem se žít jako nezávislý konzultant v oblasti stavebního práva a stavařiny jako takové vůbec. V soukromé praxi se každý den setkávám s tím, že se běžný občan – potenciaální stavebník – ztrácí v množství paragrafů stavebního zákona a ostatních předpisech, které mají vliv na povolení stavby. Při psaní této knihy jsem vycházel hlavně z vašich dotazů tak, aby kniha poskytovala odpovědi na otázky, které vás opravdu zajímají, hlavně bych si přál, aby vám kniha pomohla s řešením situací, které vás mohou v životě (v souvislosti se stavebním zákonem) potkat.

Knihy je rozdělena do několika hlavních kapitol a jedné kapitoly shrnující, která obsahuje odpovědi na vaše přímé, nejčastěji kladené dotazy.

Jednotlivé kapitoly vás postupně zavedou do „tajů“ stavebního zákona v rozsahu, který budete potřebovat pro jednání na stavebním úřadě. Poradí vám, co byste si měli rozmyslet a co byste neměli zapomenout zvážit, než se vydáte jednat na stavební úřad. Věřím, že neocenitelnou pomůckou pro vás bude i kapitola, která si klade za cíl naučit vás jak správně jednat s pracovníky stavebního úřadu, protože již dávno neplatí, že si musíte nechat všechno líbit. Část knihy je pojata jako „přůvodce“ krizovými řízeními z pohledu stavebního zákona – konkrétně uvádím příklady toho, jak vám může stavební úřad pomoci se sousedem, který se o svou stavbu náležitě nestará a vám tak ohrožuje váš majetek, popřípadě jak se správně chovat, pokud bude stavební úřad vaši stavbu prošetřovat.

Na závěr bych chtěl ještě poděkovat třem lidem, jimž tuto knihu věnuji. Dvě z těchto osob jsou moji bývalí vedoucí na odboru územního plánování a stavebního řádu (Mgr. Vladimír Mečíř a p. Petr Plecháč), kteří mě v mém životě velmi ovlivnili a jimž vděčím za mnohé... Třetí osobou (nikterak však poslední), které chci tuto knihu věnovat, je můj otec, bez jehož příkladu bych se stavařině asi nikdy nevěnoval.

Budu vám velice vděčný, pokud mi na mou e-mailovou adresu: lalik.m@seznam.cz napíšete vaše případné připomínky či dotazy k této knize nebo k problematice stavebního zákona.

Hrabačov, květen 2011
Michal Lalík

1 Základní fakta a informace o stavebním zákonu

Jak bylo uvedeno již v úvodu, tato kniha je určena běžnému člověku, který se setkává se stavebním zákonem spíše příležitostně – nejde o odborníka, pro kterého je stavební zákon „denním chlebem“. Cílem této kapitoly není naučit vás a vysvětlit vám veškerá ustanovení stavebního zákona a navazujících právních předpisů. Po vás, jako po neodbornících, nemůže nikdo ani chtít, abyste se ve stavebním právu vyznali dopodrobna. Ale v duchu známého rčení: **„neznalost zákona neomlouvá“** byste měli znát alespoň tzv. minimum ze stavebního práva, měli byste vědět, jaký stavební zákon je v současné době platný a jaké další vyhlášky mají na jeho fungování a aplikaci vliv.

Problematika stavebního zákona není v podstatě nikterak složitá nebo dokonce nepochopitelná. Na vašich dotazech ze své soukromé praxe vidím, že minimálně jedna polovina všech vašich otázek se týká toho, že nevíte, kde máte najít odpovědi třeba na to, jaká musí být minimální vzájemná odstupová vzdálenost staveb rodinných domů nebo jak vysoký plot si můžete postavit. Z pohledu stavebního práva jde o „banální“ dotazy – nebo lépe řečeno banální dotazy pro člověka, který ví, kde má na tyto otázky hledat odpovědi. Cílem této kapitoly je, poradit vám, kde odpovědi najít.



Přehled nejdůležitějších právních pramenů

- (1) Zákon č. 183/2006 Sb., zákon o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů.
- (2) Vyhláška č. 498/2006 Sb., o autorizovaných inspektorech.
- (3) Vyhláška č. 499/2006 Sb., o dokumentaci staveb.
- (4) Vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti.
- (5) Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využití území, ve znění pozdějších předpisů.
- (6) Vyhláška č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního opatření, veřejnoprávní smlouvy a územního opatření.

- (7) Vyhláška č. 526/2006 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení stavebního zákona ve věcech stavebního řádu.
- (8) Vyhláška č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby.
- (9) Vyhláška č. 23/2008 Sb., o technických podmínkách požární ochrany staveb.

Rámeček obsahuje přehled hlavních – rozhodujících – zákonů a vyhlášek, které mají vliv na stavební právo. Na uvedené zákony a vyhlášky se v následujících částech této kapitoly podíváme podrobněji.

1.1 Zákon č. 183/2006 Sb., zákon o územním plánování a stavebním řádu ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“)

Dne 1. 1. 2007 vstoupil v platnost dlouho očekávaný stavební zákon, který po více než třiceti letech změnil dosavadní zjetý řád v povolování staveb. Na začátku svého fungování přinesl tento stavební zákon zmatek do života občanů i nás, kteří jsme jej museli každý den užívat. Ve svých 198 ustanoveních stavební zákon řeší, jaká stavba může být povolena v rámci územního souhlasu. Řeší, jaké povinnosti má každý vlastník stavby, stavebník, projektant. Specifikuje, jak dlouho může stavebnímu úřadu trvat třeba vyřízení vaší žádosti o územní rozhodnutí o umístění stavby. Stavební zákon ale řeší i spoustu věcí, které jsou pro běžného člověka jen velice těžce uchopitelné, jako např.: úkoly územního plánování, územně analytické požadavky, vyklizení stavby apod. Pokud budete chtít, můžete si samozřejmě prostudovat celý stavební zákon, ale osobně si myslím, že bude stačit, pokud budete znát čísla několika nejdůležitějších paragrafů stavebního zákona, jejichž znalost vám umožní zaměřit se přímo na věc, která vás zajímá.

Čísla paragrafů, které je dobré znát:

- **§ 96 stavebního zákona** – paragraf uvádějící postup a náležitosti, které musíte splnit pro získání povolení – **územního souhlasu** – stavebního zákona pro stavby, pro které není dle § 103 stavebního zákona potřeba ohlášení ani stavební povolení stavebního úřadu.

®

- ▶ § 104 stavebního zákona – paragraf, který uvádí, jaké stavby lze povolit na tzv. **ohlášení** stavebního úřadu – v tomto paragrafu můžete mimo jiné nalézt třeba stavby rodinných a rekreačních domů do 150 m².
- ▶ § 105 a § 106 stavebního zákona – dvojice paragrafů, které podrobně popisují náležitosti tzv. **ohlášení staveb** – najdete zde návod (postup), který musíte pro získání tohoto povolení dodržet.
- ▶ § 79 stavebního zákona – paragraf, který uvádí, pro jaké stavby je vyžadováno **územní rozhodnutí o umístění stavby**.
- ▶ § 84–93 stavebního zákona – rozmezí výše uvedených paragrafů detailně popisuje **proces územního řízení** – od podání žádosti přes kriteria posuzování až po dobu platnosti vydaného územního rozhodnutí.
- ▶ § 103 stavebního zákona – paragraf, který obsahuje **výčet staveb, které nevyžadují stavební povolení ani ohlášení stavebního úřadu** (viz. *územní souhlas*). Výčet těchto staveb je dost obsáhlý a najdete v něm stavby do plochy 25 m² (kůlny, přístřešky, pergoly,...) přes bazény do 40 m² až po třeba cirkusové stany a opěrné zdi.
- ▶ § 109–115 stavebního zákona – rozmezí výše uvedených paragrafů detailně popisuje **proces stavebního řízení**, který budete muset absolvovat k získání stavebního povolení.
- ▶ § 118 stavebního zákona – paragraf, který popisuje postup pro získání **rozhodnutí o změně stavby před jejím dokončením** – týká se např. těch, kteří potřebují prodloužit lhůtu k dokončení stavby (na základě vydaného stavebního povolení), nebo těch, kteří se chtějí jiným způsobem odchýlit od původně vydaného stavebního povolení.
- ▶ § 123 stavebního zákona – paragraf stavebního zákona popisující náležitosti, které je nutné získat, abyste mohli získat **povolení předčasného užívání** (umožňuje užívat rozestavěnou stavbu nebo její část schopnou trvalého užívání ještě před samotnou „kolaudací stavby“).
- ▶ § 120 stavebního zákona – paragraf řešící tzv. **oznámení o záměru započítí s užíváním stavby**. Jde o novinku stavebního zákona, která pro určitý druh staveb povolených po 1. 1. 2007 nahrazuje kolaudaci stavby.
- ▶ § 122 stavebního zákona – paragraf řešící tzv. **kolaudační souhlas**. Jde o novinku stavebního zákona, která pro určitý druh staveb povolených po 1. 1. 2007 nahrazuje kolaudaci stavby.
- ▶ § 129 stavebního zákona – paragraf stavebního zákona, který řeší postup stavebního úřadu v případě, že přijde na nepovolenou stavbu. Jsou zde řešeny i náležitosti pro získání tzv. **dodatečného povolení stavby**, které umožňuje pokračovat ve stavbě, která