



Lesnická  
a dřevařská  
fakulta

Připravila: Ing. Jitka Čechová

Předmět: **PVC**

**Projektování výrobních celků**

2014

# INVESTIČNÍ PROCES

STAVEBNÍ ŘÁD:

**POVOLENÍ, OHLÁŠENÍ**  
stavebnímu úřadu

Mendelova  
univerzita  
v Brně



podle SZ - č. 183/2006 Sb.



# Část čtvrtá - STAVEBNÍ ŘÁD

Zákon číslo **183/2006 Sb.**  
o územním plánování a stavebním řádu  
(**STAVEBNÍ ZÁKON, dále SZ**)

**HLAVA 1**  
**STAVBY, TERÉNNÍ ÚPRAVY, ZAŘÍZENÍ A**  
**UDRŽOVACÍ PRÁCE**

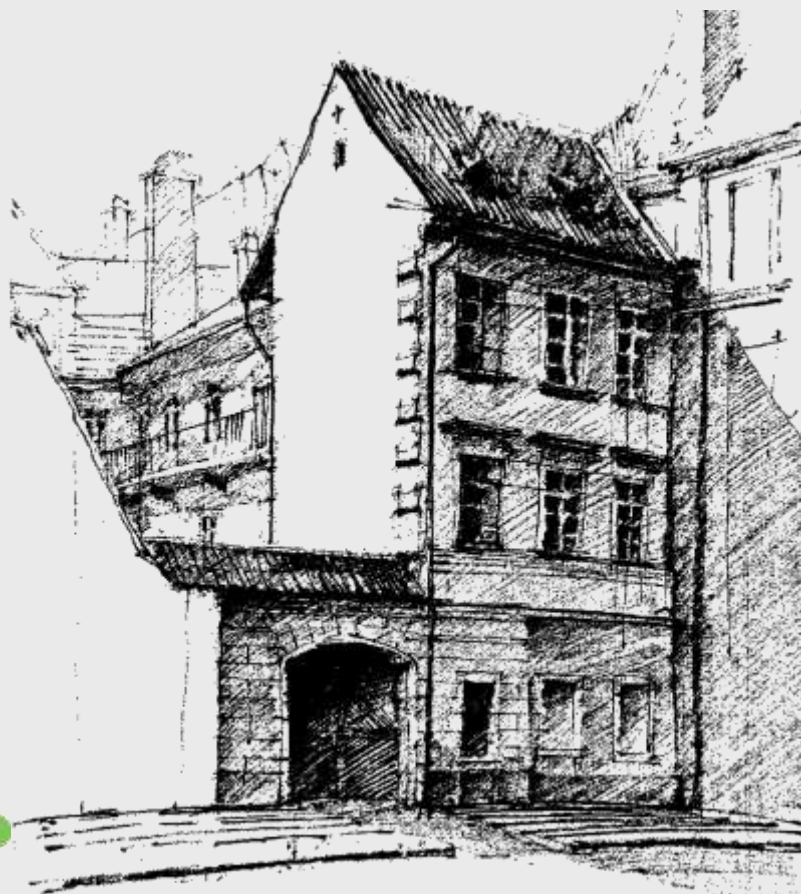
**Díl 1**  
**POVOLENÍ a OHLÁŠENÍ**

# Stavby, terénní úpravy, zařízení a udržovací práce nevyžadující stavební povolení ani ohlášení - § 103, odst. (1)

## 1) STAVEBNÍ POVOLENÍ ANI OHLÁŠENÍ STAVEBNÍMU ÚŘADU NEVYŽADUJÍ

- a) **STAVEBNÍ ZÁMĚRY** uvedené v § 79 odst. 2,
- b) **TERÉNNÍ ÚPRAVY** uvedené v § 80 odst. 3 písm. a) nebo úpravy pozemků uvedené v § 80 odst. 3 písm. e),
- 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,

# Stavby, terénní úpravy, zařízení a udržovací práce nevyžadující stavební povolení ani ohlášení - § 103, odst. (1)



- 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 stavební úpravy stavby, která je kulturní památkou,**

*Studentská kresba z literatury Sýkora, 2008*

# Stavby, terénní úpravy, zařízení a udržovací práce nevyžadující stavební povolení ani ohlášení - § 103, odst. (1)

## e) **STAVBY**, a to

- 1. stavby o jednom NP** do **25 m<sup>2</sup>** 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 NP** do **300 m<sup>2</sup>** 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);

**§ 103, odst. (1), písmeno e – SZ, stav k roku 2014**

## Stavby, terénní úpravy, zařízení a udržovací práce nevyžadující stavební povolení ani ohlášení - § 103 odst. (1)

- 3. stavby pro chovatelství** o jednom NP o zastavěné ploše **do 16 m<sup>2</sup>** a do **5 m** výšky, **podsklepené nejvýše do hloubky 3 m**;
- 4. nadzemní a podzemní komunikační vedení sítí elektronických komunikací, jejich antény a stožáry**, včetně opěrných bodů nadzemního, nebo vytyčovacích bodů podzemního komunikačního vedení, telefonní budky a přípojná komunikační vedení sítě elektronických komunikací a související komunikační zařízení, včetně jejich elektrických přípojek, **s výjimkou budov**;



# Stavby, terénní úpravy, zařízení a udržovací práce nevyžadující stavební povolení ani ohlášení - § 103 odst. (1)

5. **podzemní a nadzemní vedení přenosové nebo distribuční soustavy elektřiny** včetně podpěrných bodů a systémů měřicí, ochranné, řídicí, zabezpečovací, informační a telekomunikační techniky, s výjimkou budov;
6. **vedení přepravní nebo distribuční soustavy plynu a související technologické objekty**, včetně systémů řídicí, zabezpečovací, informační a telekomunikační techniky, s výjimkou budov;

# Stavby, terénní úpravy, zařízení a udržovací práce nevyžadující stavební povolení ani ohlášení - § 103 odst. (1)

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;



# Stavby, terénní úpravy, zařízení a udržovací práce nevyžadující stavební povolení ani ohlášení - § 103 odst. (1)

- 10. vodovodní, kanalizační a energetické přípojky** včetně připojení stavby a odběrných zařízení vedených mimo budovu nebo připojení staveb plnicích doplňkovou funkcí ke stavbě hlavní na rozvodné sítě a kanalizaci stavby hlavní;
- 11. zásobníky pro zkapalněné uhlovodíkové plyny do celkového objemu 5 m<sup>3</sup>** určené výhradně pro odběr plynné fáze;
- 12. zásobníky na vodu nebo jiné nehořlavé kapaliny do objemu 50 m<sup>3</sup> a do výšky 3m;**
- 13. nádrže na vodu do 100 m<sup>3</sup>** obsahu ve vzdálenosti **nejméně 50 m od budov s obytnými nebo pobytovými místnostmi**, pokud nejde o vodní díla;

# Stavby, terénní úpravy, zařízení a udržovací práce nevyžadující stavební povolení ani ohlášení - § 103 odst. (1)

14. oplocení;

15. reklamní a informační zařízení;

16. výrobky plnící funkci stavby, včetně základových konstrukcí pro ně;

17. odstavné, manipulační, prodejní, skladové nebo výstavní plochy do 300 m<sup>2</sup>, které **neslouží pro skladování nebo manipulaci s hořlavými látkami nebo látkami, které mohou způsobit znečištění životního prostředí.**

# Stavby, terénní úpravy, zařízení a udržovací práce nevyžadující stavební povolení ani ohlášení - § 103 odst. (2)

2. **Ohlášení nebo stavební povolení** vyžadují **změny staveb uvedených v odstavci 1**, jejichž provedení by mělo za následek **PŘEKROČENÍ UVEDENÝCH PARAMETRŮ**.



**POZOR!!!**

Většina staveb, uvedených v **§ 103**, které **NEVYŽADUJÍ STAVEBNÍ POVOLENÍ ANI OHLÁŠENÍ**,

**VYŽADUJÍ ÚZEMNÍ SOUHLAS ČI ÚZEMNÍ ROZHODNUTÍ!!!**

# Jednoduché stavby, terénní úpravy a udržovací práce vyžadující ohlášení - § 104

## 1) OHLÁŠENÍ STAVEBNÍMU ÚŘADU VYŽADUJÍ

- a) **stavby pro bydlení a pro rodinnou rekreaci do 150 m<sup>2</sup> celkové zastavěné plochy, s jedním PP do hloubky 3 m a nejvýše s dvěma NP a podkrovím,**
- b) **podzemní stavby do 300 m<sup>2</sup>** celkové zastavěné plochy a hloubky **do 3 m**, pokud nejsou vodním dílem nebo stavbou podle § 16 odst. 2 písm. d),
- c) **stavby do 300 m<sup>2</sup>** celkové zastavěné plochy a výšky **do 10 m, s výjimkou staveb pro bydlení,**  
a **haly do 1 000 m<sup>2</sup> celkové zastavěné plochy a výšky do 15 m**, pokud tyto stavby a haly budou nejvýše s jedním NP, nepodsklepené a dočasné na dobu nejdéle 3 let; dobu dočasnosti nelze prodloužit,

## Jednoduché stavby, terénní úpravy a udržovací práce vyžadující ohlášení - § 104

- d) stavby do 50 m<sup>2</sup> celkové zastavěné plochy a do 5 m výšky s jedním NP, podsklepené nejvýše do hloubky 3m,**
- e) stavby pro reklamu** podle § 3 odst. 2,
- f) stavby odstavných, manipulačních, prodejních, skladových nebo výstavních ploch o výměře nad 300 m<sup>2</sup> nejvíce však do 1000m<sup>2</sup>,** které neslouží pro skladování nebo manipulaci s hořlavými látkami nebo látkami, které mohou způsobit znečištění životního prostředí,
- g) stavby zařízení staveniště,** neuvedené v § 103 odst. 1 písm. e) bodě 1,

## Jednoduché stavby, terénní úpravy a udržovací práce vyžadující ohlášení - § 104

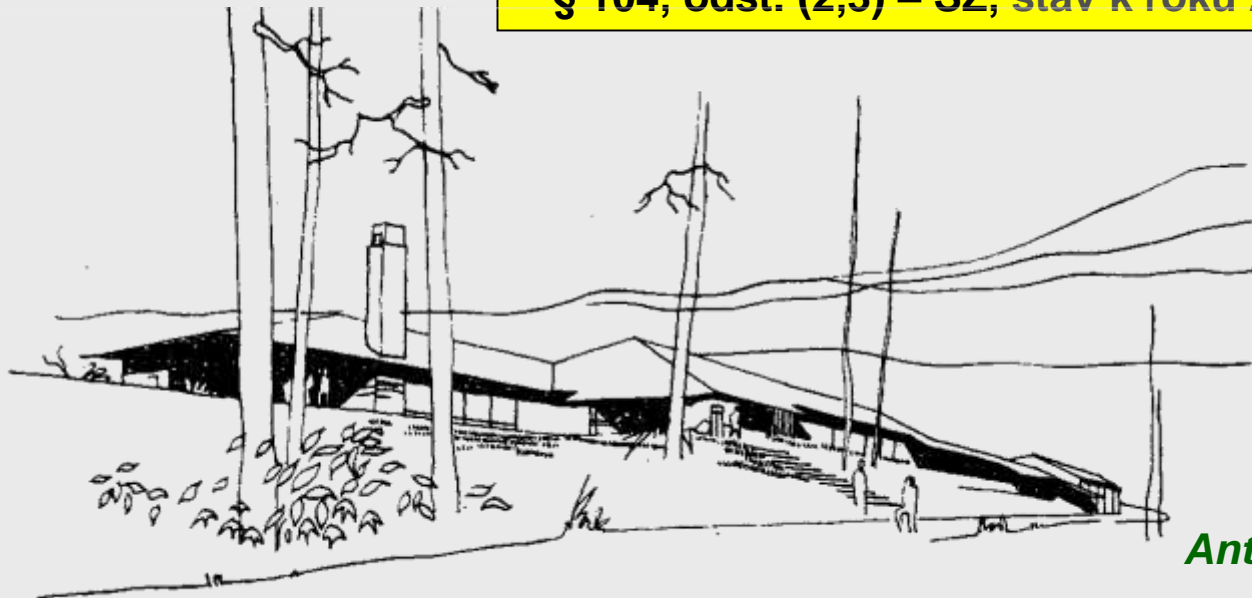
- h) **stavby opěrných zdí do výšky 1 m**, které hraničí s veřejně přístupnými pozemními komunikacemi nebo s veřejným prostranstvím,
- i) **terénní úpravy** neuvedené v § 103 odst. 1 písm. b),
- j) **udržovací práce na stavbě** neuvedené v § 103 odst. 1 písm. c),
- k) **stavební úpravy pro změny v užívání části stavby**, kterými se nezasahuje do nosných konstrukcí stavby, nemění se její vzhled a nevyžadují posouzení vlivů na životní prostředí



## Jednoduché stavby, terénní úpravy a udržovací práce vyžadující ohlášení - § 104

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

§ 104, odst. (2,3) – SZ, stav k roku 2014



Antal, 1973

# Ohlášení - § 105 až 107

## 1) OHLÁŠENÍ OBSAHUJE



- identifikační 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.

# Ohlášení - § 105 až 107

## K ohlášení stavebník připojí

- a) doklad prokazující vlastnické právo nebo právo založené smlouvou provést stavební záměr anebo právo odpovídající věcnému břemenu k pozemku či stavbě, na kterých má být požadovaný záměr uskutečněn;
- b) územní rozhodnutí nebo veřejnoprávní smlouvu územní rozhodnutí nahrazující anebo územní souhlas, pokud je jejich vydání tímto zákonem vyžadováno a nevydal je stavební úřad příslušný k povolení stavby,
- c) souhlasná závazná stanoviska, popřípadě souhlasná rozhodnutí dotčených orgánů, jsou-li vyžadována zvláštním právním předpisem
- d) stanoviska vlastníků veřejné dopravní a technické infrastruktury k možnosti a způsobu napojení nebo k podmínkám dotčených ochranných a bezpečnostních pásem,

# Ohlášení - § 105 až 107

## K ohlášení stavebník připojí

- e) projektovou dokumentaci nebo dokumentaci ve dvojnásobném vyhotovení. Není-li obecní úřad obce, jejíž území se stavební záměr dotýká, stavebním úřadem, předkládá se trojmo, vyjma stavby v působnosti vojenského nebo jiného stavebního úřadu; pokud stavebník není vlastníkem stavby, připojuje se jedno další vyhotovení,
  
- f) souhlasy osob, které mají vlastnická práva nebo práva odpovídající věcnému břemenu k pozemkům, které mají společnou hranici s pozemkem, na kterém má být stavební záměr uskutečněn; souhlas s navrhovaným stavebním záměrem musí být vyznačen na situačním výkresu.

## Ohlášení - § 105 až 107

2) **K OHLÁŠENÍ STAVBY podle § 104 odst. 1 písm. a) až e) stavebník připojí projektovou dokumentaci, která obsahuje:**

- a) průvodní zprávu,
- b) souhrnnou technickou zprávu,
- c) situaci stavby,
- d) dokladovou část,
- e) zásady organizace výstavby
- f) dokumentaci objektů.



# Ohlášení - § 106, odst. 1

Je-li ohlášení úplné a je-li ohlášený stavební záměr v souladu s obecnými požadavky na výstavbu, se závaznými stanovisky, popřípadě rozhodnutími dotčených orgánů, s územním rozhodnutím nebo regulačním plánem nebo veřejnoprávní smlouvou územní rozhodnutí nahrazující anebo územním souhlasem, jde-li o stavbu či terénní úpravu podle § 104 odst. 1 písm. a) až i), nebo s územně plánovací dokumentací, jde-li o stavební úpravu podle

§ 104 odst. 1 písm. k) nebo není přímo dotčeno vlastnické právo nebo právo vyplývající z věcného břemene dalších osob, ledaže by s tím tyto osoby vyslovily souhlas,

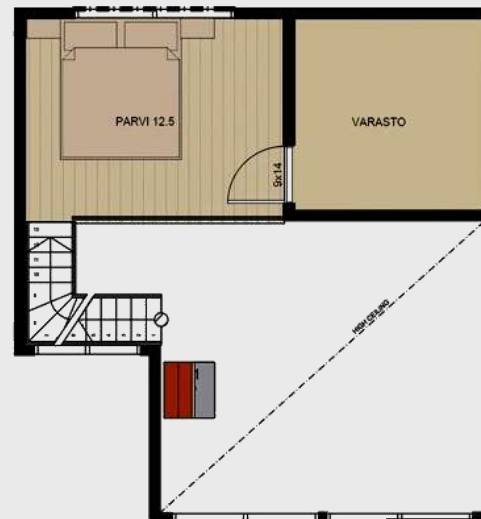
**STAVEBNÍ ÚŘAD VYDÁ SOUHLAS S PROVEDENÍM  
OHLÁŠENÉHO STAVEBNÍHO ZÁMĚRU DO 30 DNŮ ODE DNE  
PODÁNÍ OHLÁŠENÍ.**



## Ohlášení - § 107, odst. 1, 2

- 1) Dojde-li stavební úřad k závěru, že **ohlášení není úplné** nebo záměr nesplňuje podmínky pro vydání souhlasu s provedením ohlášeného stavebního záměru, **ROZHODNE USNESENÍM O PROVEDENÍ STAVEBNÍHO ŘÍZENÍ**;  
Toto usnesení se oznamuje pouze stavebníkovi a nelze se proti němu odvolat.
- 2) **Stavební řízení je zahájeno dnem podání ohlášení**;  
podané ohlášení se považuje za žádost o stavební povolení. Pokud je to pro posouzení stavebního záměru nezbytné, **vyzve stavební úřad stavebníka k DOPLNĚNÍ ŽÁDOSTI, MAXIMÁLNĚ VŠAK V ROZSAHU JAKO K ŽÁDOSTI O STAVEBNÍ POVOLENÍ**.  
Lhůta pro vydání rozhodnutí začíná běžet od právní moci usnesení podle odstavce 1.

# STAVEBNÍ ŘÍZENÍ



Villa Lax 62,5 m<sup>2</sup>



# STAVEBNÍ ŘÍZENÍ - § 108, odst. (1 - 3)

- 1) **Stavební povolení se vyžaduje u staveb všeho druhu bez zřetele na jejich stavebně technické provedení, účel a dobu trvání**
- 2) Stavební povolení **vyžadují změny staveb uvedených v § 104**, jejichž provedení by mělo za následek **překročení jejich parametrů**
- 3) Stavební řízení se vede také tehdy, jestliže stavební úřad rozhodl usnesením podle § 107, že ohlášený stavební záměr projedná ve stavebním řízení. Stavební řízení se nevede, je-li podána žádost o stavební povolení u stavebních záměrů podle § 103. Takovou žádost stavební úřad odloží a poučí stavebníka o oprávnění provést stavební záměr. Je-li stavebníkem u stavebních záměrů podle § 104 namísto ohlášení podaná žádost o stavební povolení, stavební úřad ji posoudí jako ohlášení a postupuje podle § 105 až 107, což stavebníkovi sdělí.

# STAVEBNÍ ŘÍZENÍ - § 109

## ÚČASTNÍKEM STAVEBNÍHO ŘÍZENÍ JE POUZE

- a) **stavebník,**
- b) **vlastník stavby,** na níž má být provedena změna, není-li stavebníkem,
- c) **vlastník pozemku,** na kterém má být stavba prováděna, není-li stavebníkem, **může-li být jeho vlastnické právo k pozemku prováděním stavby přímo dotčeno,**
- d) **vlastník stavby na pozemku,** na kterém má být stavba prováděna, a ten, kdo má k tomuto pozemku nebo stavbě právo odpovídající **věcnému břemenu,** mohou-li být jejich práva prováděním stavby přímo dotčena,

# STAVEBNÍ ŘÍZENÍ - § 109

## ÚČASTNÍKEM STAVEBNÍHO ŘÍZENÍ JE POUZE

- e) **vlastník sousedního pozemku** nebo stavby na něm, může-li být jeho vlastnické právo prováděním stavby **přímo dotčeno**,
- f) ten, kdo má k sousednímu pozemku právo odpovídající **věcnému břemenu**, může-li být toto právo prováděním stavby přímo dotčeno,
- g) osoba, o které tak stanoví zvláštní právní předpis, **pokud mohou být stavebním povolením dotčeny veřejné zájmy chráněné podle zvláštních právních předpisů** a o těchto věcech nebylo rozhodnuto v územním rozhodnutí.

# STAVEBNÍ ŘÍZENÍ - § 110

## 1) ŽÁDOST O STAVEBNÍ POVOLENÍ

- obsahuje identifikační údaje o **stavebníkovi**,
- identifikační údaje o **pozemku**,
- **základní údaje o požadovaném záměru**, jeho **rozsahu a účelu, způsobu a době provádění**,
- údaj o tom, **kdo bude** stavební záměr **provádět**,
- vyjádření **vlastníka sousední nemovitosti**, je-li třeba, aby umožnil provedení stavebního záměru ze své nemovitosti;
- **u dočasné stavby** rovněž dobu jejího trvání a návrh úpravy pozemku po jejím odstranění.

§ 110, odst. (1) – SZ, stav k roku 2014



# STAVEBNÍ ŘÍZENÍ - § 110

## 2) K ŽÁDOSTI STAVEBNÍK PŘIPOJÍ

- a) doklady **prokazující jeho vlastnické právo nebo právo založené smlouvou provést stavbu** nebo opatření anebo právo odpovídající věcnému břemenu k pozemku nebo stavbě, pokud nelze tato práva ověřit v katastru nemovitostí dálkovým přístupem,

**Je-li stavebníkem společenství vlastníků jednotek, také smlouvu o výstavbě nebo rozhodnutí shromáždění vlastníků jednotek přijaté podle zvláštního právního předpisu,**

# STAVEBNÍ ŘÍZENÍ - § 110

## 2) K ŽÁDOSTI STAVEBNÍK PŘIPOJÍ

- b) **projektovou dokumentaci zpracovanou projektantem**, která obsahuje průvodní zprávu, souhrnnou technickou zprávu, situaci stavby, dokladovou část, zásady organizace výstavby a dokumentaci objektů,
- c) **plán kontrolních prohlídek stavby** a případně plán provedení kontroly spolehlivosti konstrukcí stavby z hlediska jejich budoucího využití zpracovaný **nezávislým expertem na náklady stavebníka**,

§ 110, odst. (2) – SZ, stav k roku 2014

# STAVEBNÍ ŘÍZENÍ - § 110

## 2) K ŽÁDOSTI STAVEBNÍK PŘIPOJÍ

- d) **závazná stanoviska**, popřípadě rozhodnutí dotčených orgánů nebo jiné doklady vyžadované zvláštními právními předpisy,
- e) **stanoviska vlastníků veřejné dopravní a technické infrastruktury** k možnosti a způsobu napojení nebo k podmínkám dotčených ochranných a bezpečnostních pásem.

§ 110, odst. (2) – SZ, stav k roku 2014

# STAVEBNÍ ŘÍZENÍ - § 110

- 3) **PD PŘEDKLÁDÁ VE DVOJÍM VYHOTOVENÍ**, a není-li obecní úřad v místě stavby stavebním úřadem, vyjma staveb v působnosti vojenských a jiných stavebních úřadů, předkládá se trojmo. **Pokud stavebník není vlastníkem stavby, připojuje se jedno další vyhotovení.**
- 4) Pokud předložená **PD není zpracována oprávněnou osobou, STAVEBNÍ ÚŘAD ŘÍZENÍ ZASTAVÍ**; usnesení o zastavení řízení se doručuje pouze stavebníkovi.
- 5) Obsahové náležitosti žádosti o stavební povolení, rozsah a obsah projektové dokumentace stanoví prováděcí právní předpis.

# STAVEBNÍ ŘÍZENÍ - § 110

- 6) **Stavebník PS** podléhajících tomuto zákonu **není povinen prokazovat vlastnické právo nebo právo založené smlouvou provést stavbu nebo opatření nebo právo odpovídající věcnému břemenu k pozemku nebo stavbě, jde-li o veřejně prospěšné stavby**, které funkčně ani svou konstrukcí nesouvisejí se stavbami na pozemku ani s provozem na něm a které ani jinak nemohou mít vliv na využití pozemku k účelu, pro který je určen.
- 7) V případě **ŘÍZENÍ S VELKÝM POČTEM ÚČASTNÍKŮ** se v žádosti o stavební povolení účastníci řízení podle § 109 písm. e) a f) identifikují označením pozemků a staveb evidovaných v katastru nemovitostí přímo dotčených vlivem záměru.



# NETRADIČNÍ REKREAČNÍ BYDLENÍ



Stojí na břehu jezera Övre Gla v přírodní rezervaci Glaskogen ve Švédsku. Šindele z červeného cedru, tvořící plášť domu, byly dovezeny z Kanady.



Svým tvarem připomíná hlemýždě



# STAVEBNÍ ŘÍZENÍ: Přezkum žádosti o stavební povolení - § 111

1) Stavební úřad **PŘEZKOUMÁ PODANOU ŽÁDOST** a připojené podklady z toho hlediska, **zda stavbu lze podle nich provést, a ověří zejména, zda:**

**a) PD je zpracována v souladu s ÚPD**, nebylo-li ve věci vydáno územní rozhodnutí nebo územní opatření, popřípadě nebyl-li vydán územní souhlas, územním rozhodnutím nebo veřejnoprávní smlouvou územní rozhodnutí nahrazující anebo územním souhlasem, popřípadě s regulačním plánem v rozsahu, ve kterém nahrazuje územní rozhodnutí, a v případě stavebních úprav podmiňujících změnu v užívání stavby její soulad s ÚPD,

# STAVEBNÍ ŘÍZENÍ: Přezkum žádosti o stavební povolení - § 111

- b) **PD je úplná, přehledná a zda jsou v odpovídající míře řešeny obecné požadavky na výstavbu,**
- c) je **zajištěn příjezd ke stavbě**, včasné vybudování technického, popřípadě jiného vybavení potřebného k řádnému užívání stavby vyžadovaného zvláštním právním předpisem,
  - d) předložené podklady vyhovují** požadavkům uplatněným dotčenými orgány.
- 2) Stavební úřad **OVĚŘÍ ROVNĚŽ ÚČINKY BUDOUCÍHO UŽÍVÁNÍ STAVBY.**
- 3) Pokud žádost **neobsahuje požadované náležitosti**, stavební úřad vyzve stavebníka k jejímu **doplnění a ŘÍZENÍ PŘERUŠÍ**; usnesení o přerušení se doručuje pouze stavebníkovi.

§ 111, odst. (1-3) – SZ, stav k roku 2014

# ZAHÁJENÍ STAVEBNÍHO ŘÍZENÍ

**1) Stavební úřad oznámí účastníkům řízení**, kteří jsou mu známi, a dotčeným orgánům **ZAHÁJENÍ STAVEBNÍHO ŘÍZENÍ** nejméně **10 dnů před ústním jednáním**, které spojí s ohledáním na místě, je-li to účelné.

Zároveň upozorní dotčené orgány a účastníky řízení, že **závazná stanoviska a námítky**, popřípadě **důkazy mohou uplatnit nejpozději při ústním jednání**, jinak že k nim nebude přihlédnuto.

V případě řízení s velkým počtem účastníků se v oznámení o zahájení řízení a v dalších úkonech řízení účastníci řízení podle § 109 písm. e) a f) identifikují označením pozemků a staveb evidovaných v katastru nemovitostí přímo dotčených vlivem záměru.

# ZAHÁJENÍ STAVEBNÍHO ŘÍZENÍ

**2) 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. Upustí-li od ústního jednání, určí lhůtu, která nesmí být kratší než 10 dnů, do kdy mohou dotčené orgány uplatnit závazná stanoviska a účastníci řízení své námítky, popřípadě důkazy.

**3) V jednoduchých věcech**, zejména lze-li rozhodnout na základě dokladů předložených stavebníkem, **rozhodne stavební úřad bez zbytečného odkladu, nejdéle však do 60 dnů ode dne zahájení stavebního řízení;**

**Ve zvlášť složitých případech stavební úřad rozhodne nejdéle do 90 dnů.**

§ 112, odst. (2,3) – SZ, stav k roku 2014

## Účast autorizovaného investora a hlavního projektanta v řízení - § 113

- 1) Stavební úřad může ve stavebním řízení na svůj náklad přizvat autorizovaného inspektora;

**Navrhne-li stavebník přizvat autorizovaného inspektora, hradí jeho náklady.**

- 2) Stavební úřad může ve stavebním řízení přizvat na svůj náklad projektanta, kterého stavebník pověřil koordinací PD stavby zpracovávané více projektanty nebo koordinací autorského dozoru

**Navrhne-li stavebník přizvání hlavního projektanta, hradí jeho náklady.**

- 3) Doručuje-li se účastníkům řízení oznámení o **zahájení řízení VEŘEJNOU VYHLÁŠKOU**, stavebníkovi a vlastníkovi stavby, na které má být provedena změna, se oznámení doručuje do vlastních rukou.

## Námítky účastníků řízení - § 114

- 1) Účastník řízení může **uplatnit námítky proti PD, způsobu provádění a užívání stavby nebo požadavkům dotčených orgánů**, pokud je **jimi přímo dotčeno jeho vlastnické právo nebo právo založené smlouvou provést stavbu nebo opatření nebo právo odpovídající věcnému břemenu k pozemku nebo stavbě**. Účastník řízení ve svých námitkách uvede skutečnosti, které zakládají jeho postavení jako účastníka řízení, a důvody podání námitek; k námítkám, které překračují rozsah uvedený ve větě první, se nepřihlíží.
- 2) K námítkám účastníků řízení, **kteřé byly nebo mohly být uplatněny při územním řízení**, při pořizování regulačního plánu nebo při vydání územního opatření o stavební uzávěře anebo územního opatření o asanaci území, **se nepřihlíží**.



## Námitky účastníků řízení - § 114

- 3) **Námitku, o které nedošlo k dohodě mezi účastníky řízení**, stavební úřad **posoudí na základě obecných požadavků na výstavbu, závazných stanovisek, popřípadě rozhodnutí dotčených orgánů nebo technických norem**, pokud taková námitka nepřesahuje rozsah jeho působnosti. Nedošlo-li k dohodě o námitce občanskoprávní povahy, stavební úřad si o ní učiní úsudek a rozhodne ve věci; to neplatí v případě námitek týkajících se existence práva nebo rozsahu vlastnických práv.
- 4) O podmínkách pro uplatňování námitek podle odstavců 1 a 2 musí být účastníci řízení poučeni v oznámení o zahájení řízení.

# Stavební povolení - § 115

**1) VE STAVEBNÍM POVOLENÍ STAVEBNÍ ÚŘAD** stanoví podmínky pro provedení stavby, a pokud je to třeba, i pro její užívání.

Podmínkami zabezpečí **ochranu veřejných 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**.

Podle potřeby stanoví, které fáze výstavby mu stavebník oznámí za účelem provedení kontrolních prohlídek stavby; může též stanovit, že stavbu lze užívat jen na základě kolaudačního souhlasu.

## Stavební povolení - § 115

- 2) U stavby **OBSAHUJÍCÍ TECHNOLOGICKÉ ZAŘÍZENÍ**, u něhož je třeba ověřit způsobilost **k bezpečnému užívání**, dodržení podmínek **stavebního povolení** nebo integrovaného povolení podle zvláštního právního předpisu, stavební úřad může uložit ve stavebním povolení provedení **ZKUŠEBNÍHO PROVOZU**. V takovém případě předem projedná se stavebníkem dobu trvání zkušebního provozu.
- 3) **PO DNI NABYTÍ PRÁVNÍ MOCI STAVEBNÍHO POVOLENÍ** stavební úřad zašle stavebníkovi jedno vyhotovení ověřené PD spolu se štítkem obsahujícím identifikační údaje o povolené stavbě. Další vyhotovení ověřené PD zašle vlastníkovi stavby, pokud není stavebníkem.

## Stavební povolení - § 115

§ 115, odst. (4-6) – SZ, stav k roku 2014

- 4) **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. **Stavební povolení pozbývá platnosti** též dnem, kdy stavební úřad obdrží oznámení stavebníka o tom, že od provedení svého záměru upouští (pokud stavba ještě nebyla zahájena).
- 5) Účastníkům řízení, kteří byli o zahájení stavebního řízení uvědomeni veřejnou vyhláškou, se stavební povolení oznamuje doručením veřejnou vyhláškou. Stavebníkovi a vlastníkovi stavby, na které má být provedena změna, se však doručuje stavební povolení do vlastních rukou.
- 6) Obsahové náležitosti stavebního povolení a štítku s identifikačními údaji stanoví prováděcí právní předpis.

## Oznámení stavebního záměru s certifikátem autorizovaného inspektora

- 1) Uzavře-li stavebník **SMLOUVU S AUTORIZOVANÝM INSPEKTOREM o kontrole PD stavby**, kterou hodlá provést, **může AUTORIZOVANÝ INSPEKTOR posoudit PD místo stavebního úřadu** z hledisek uvedených v § 111 odst. 1 a 2, pokud nejde o stavbu, která je označena zvláštním právním předpisem jako nezpůsobilá k posouzení autorizovaným inspektorem, nebo o které tak rozhodl stavební úřad v územním rozhodnutí v případech významných vlivů na životní prostředí nebo vlivů na jiné pozemky a stavby se společnou hranicí se stavebním pozemkem.

Uzavření smlouvy je autorizovaný inspektor povinen oznámit stavebnímu úřadu bez zbytečného odkladu.

**§ 117, odst. (1) – SZ, stav k roku 2014**

## Oznámení stavebního záměru s certifikátem autorizovaného inspektora

- 2) Stavebník **JE OPRÁVNĚN PROVÉST STAVBU** vyžadující jinak stavební povolení **na základě oznámení stavebního záměru stavebnímu úřadu autorizovaným inspektorem**, který posoudil PD stavby a k oznámení připojil:
- a) **certifikát autorizovaného inspektora**, ne starší 3 měsíců,
  - b) **PD zpracovanou projektantem**,
  - c) **plán kontrolních prohlídek**,
  - d) **doklad o právu stavebníka** podle § 110 odst. 2 písm. a),
  - e) **závazná stanoviska**, popřípadě rozhodnutí dotčených orgánů nebo jiné doklady vyžadované zvláštními právními předpisy,



# Oznámení stavebního záměru s certifikátem autorizovaného inspektora



§ 117, odst. (2) – SZ,  
stav k roku 2014



- f) souhlasy osob**, které by byly jinak účastníky stavebního řízení podle § 109, s oznamovaným stavebním záměrem, včetně **souhlasů vlastníků veřejné dopravní a technické infrastruktury** k možnosti a způsobu napojení.
- g) PD se předkládá v jednom vyhotovení**; není-li obecní úřad stavebním úřadem, předkládá se dvojmo.

# Oznámení stavebního záměru s certifikátem autorizovaného inspektora

§ 117, odst. (3,4) - SZ

- 3) Autorizovaný inspektor VYSTAVENÍM CERTIFIKÁTU osvědčuje**, že posoudil PD stavby a k ní připojené doklady podle § 111 odst. 1 a 2 a **navrhovaná stavba splňuje zákonem stanovené podmínky pro její provedení z těchto hledisek.**
- 4) Stavební úřad vyvěsí bez zbytečného odkladu na úřední desce **oznámení stavebního záměru po dobu nejméně 30 dnů** a osobám, které by jinak byly účastníky stavebního řízení, **umožní nahlížet do podkladů připojených k oznámení stavebního záměru včetně certifikátu.** Ve lhůtě 30 dnů ode dne vyvěšení oznámení stavebního záměru mohou tyto osoby podat proti oznámenému stavebnímu záměru námitky pouze z důvodu, že neodpovídá podkladům, na základě kterých udělily svůj souhlas, nebo z důvodu, že jejich souhlas nebyl opatřen; k jiným námitkám se nepřihlíží.

## Oznámení stavebního záměru s certifikátem autorizovaného inspektora

§ 117, odst. (5) – SZ, stav k roku 2014

**5) Podání námítky nebo uplatnění výhrady podle odst. (4)** má odkladný účinek a právo provést stavbu nevznikne. 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 odst.(4) a **rozhodne:**

- a) o tom, že oznámení nemá právní účinky, jestliže oznámený stavební záměr je v rozporu s právními předpisy, nebo
- b) o zamítnutí námitek nebo výhrad pro nepřipustnost nebo pro nedůvodnost.

**Doručuje se stavebníkovi, autorizovanému inspektorovi a osobám, které podaly námítky.**

## Oznámení stavebního záměru s certifikátem autorizovaného inspektora

- 6) Stavebníkovi vznikne právo provést **oznámený stavební záměr marným uplynutím lhůty podle odst. (4)** nebo dnem následujícím po dni, kdy mu bylo oznámeno rozhodnutí podle odst.(5) písm. b).
- 7) **Stavební úřad na požádání stavebníka vyznačí vznik oprávnění na kopii oznámení** s uvedením označení stavebního úřadu, čísla jednacího, data vyznačení, jména a příjmení oprávněné osoby s připojením podpisu a otisku úředního razítka. 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.**

# Změna stavby před jejím dokončením

- 1) **Stavebník je povinen provádět stavbu v souladu s jejím povolením vydaným podle tohoto zákona.**
  - Za povolení stavby se považuje **souhlas stavebního úřadu s provedením stavebního záměru** podle **§ 106**,
  - **stavební povolení** podle **§ 115**,
  - **veřejnoprávní smlouva** podle **§ 116**,
  - **oznámený vznik oprávnění** podle **§ 117**,
  - **opakované stavební povolení a dodatečné povolení stavby** podle **§ 129**,
  - **územní rozhodnutí**, ve kterém stavební úřad podle § 78 odst. 6 stanovil, že k provedení stavby nebude vyžadovat ohlášení nebo územní rozhodnutí u stavebních záměrů podle **§ 103**.

**Změnu stavby před jejím dokončením lze povolit před zahájením stavby nebo v průběhu provádění stavby.**

# Změna stavby před jejím dokončením

2) **ZMĚNU STAVBY PŘED JEJÍM DOKONČENÍM** lze povolit **jen v souladu s územním rozhodnutím** nebo jiným úkonem nahrazujícím územní rozhodnutí;

Vyžaduje-li změna stavby před jejím dokončením **změnu územního rozhodnutí**, je možné rozhodnout o této změně **ve spojeném řízení**, ustanovení § 94 a 94a se použijí přiměřeně.

3) **Stavební úřad** může na žádost stavebníka nebo jeho právního nástupce **povolit změnu stavby před jejím dokončením**. Žádost obsahuje kromě obecných náležitostí popis změn a jejich porovnání s povolením stavby a s ověřenou PD.



# Změna stavby před jejím dokončením

## 4) ZMĚNU OHLÁŠENÉ STAVBY LZE PROVÉST NA ZÁKLADĚ OHLÁŠENÍ.

Přitom se postupuje přiměřeně **podle § 105 až 107.**

To platí i pro změnu stavby prováděné podle **územního rozhodnutí (§ 78 odst. 6)**

nebo **územního souhlasu (§ 78 odst. 4).**

Změnu stavby před dokončením je možné provést na základě veřejnoprávní smlouvy za podmínek § 116, změnu stavby prováděné podle veřejnoprávní smlouvy lze dohodnout podle § 166 správního řádu, podmínkou účinnosti veřejnoprávní smlouvy v těchto případech je souhlas osob, které by byly účastníky stavebního řízení podle odst.(3).

# Změna stavby před jejím dokončením

- 5) Změna stavby před dokončením může být prováděna na základě oznámení SÚ za podmínek § 117.
- 6) **ZMĚNU STAVBY, která se nedotýká práv ostatních účastníků stavebního řízení, může SÚ schválit ROZHODNUTÍM VYDANÝM NA MÍSTĚ PŘI KONTROLNÍ PROHLÍDCE STAVBY.** Rozhodnutí je stavebníkovi oznámeno **zápisem do SD** nebo do **jednoduchého záznamu o stavbě**; SÚ jej následně bez zbytečného odkladu zaznamená do spisu, podle okolností vyznačí změnu též v ověřené PD. Může tak učinit, jen **pokud se změna nedotýká podmínek územního rozhodnutí, veřejných zájmů chráněných zvláštními právními předpisy** nebo v případě, kdy příslušný dotčený orgán písemně anebo prohlášením do protokolu se změnou souhlasí.

# LITERATURA

- Zákon č. 183/2006 Sb., o **územním plánování a stavebním řádu** (stavební zákon)
- SÝKORA, J. a kol. Architektonické kreslení. 2. vyd. Praha: Vydavatelství ČVUT, 2008. 137 s. ISBN 978-80-01-04115-4
- Antal a kol. Abstrakcia a kreslenie architektonického priestoru. 2. vyd. Bratislava: Alfa, 1973. 130 s.
- <http://www.rantasalmi.com/mallistot/haku/>
- Neoznačené obrázky a fota – archiv autora
- <http://www.drevoastavby.cz/cs/drevostavby-archiv/moderni-drevostavby/2352-jesteri-chatka-u-jezera>

**Veškeré změny STAVEBNÍHO ZÁKONA a souvisejících předpisů, ke kterým došlo po roce 2014 budou v rámci výuky vysvětleny**

**Děkuji za pozornost**