

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, mohou 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 živit 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 „průvodce“ 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 Mečír 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 zajatý 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 územním 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

byla prováděna původně bez povolení stavebního úřadu (pokud bylo takové povolení stavebním zákonem vyžadováno).

- ▶ § 152 stavebního zákona – paragraf popisující **povinnosti stavebníka**, které musí při výstavbě dodržet.
- ▶ § 154 stavebního zákona – paragraf popisující **povinnosti vlastníka stavby nebo zařízení**, které musí po celou dobu životnosti stavby dodržet.
- ▶ § 156 stavebního zákona – paragraf uvádí **požadavky na stavby** – jaké materiály mohou být užity při výstavbě.
- ▶ § 158 stavebního zákona – paragraf, který stanoví, co jsou tzv. **vybrané činnosti ve výstavbě** – je zde jasně řečeno, pro jakou dokumentaci již budete muset vyhledat služby odborníka.
- ▶ § 178 stavebního zákona – paragraf, který řeší **přestupky proti stavebnímu zákonu** – je zde jasně řečeno, co je přestupkem proti stavebnímu zákonu a jaká maximální pokuta vám hrozí, pokud se takového přestupku dopustíte.

Toto je tedy přehled paragrafů stavebního zákona, se kterými se můžete setkat a jejichž znalost se vám bude určitě hodit. V době sepsání této knihy již existuje několik novel stavebního zákona, které do jisté míry změnily jeho původní vzhled. Pokud se tedy pustíte do studování stavebního zákona, vždy se ujistěte, že máte v ruce skutečně aktuální znění – pro ověření je dobré se podívat třeba na stránky Českého ministerstva pro místní rozvoj (www.mmr.cz), kde v sekci územní plánování a stavební řád najdete i přehled platné právní úpravy stavebního zákona.

1.2 Vyhláška č. 498/2006 Sb., o autorizovaných inspektorech

První z řady tzv. prováděcích vyhlášek stavebního zákona (tzn. vyhláška, která stanovuje podrobnější požadavky na určité věci upravené již i stavebním zákonem). Konkrétně tato prováděcí vyhláška stavebního zákona stanovuje podrobné požadavky pro profesi autorizovaného inspektora, jež je popsána v paragrafu 143 stavebního zákona. Pokud si tuto vyhlášku nebudete pamatovat, nebude to vůbec vadit, jelikož zhruba tak devět z deseti lidí, kteří si tuto knihu přečtou, se s autorizovaným inspektorem nesetká.

1.3 Vyhláška č. 499/2006 Sb., o dokumentaci staveb

V dřívějších dobách projektanti vypracovávali pro stavby, které procházeli územním nebo stavebním řízením, dokumentace staveb, a dělají to vlastně i nyní. Jediné, co se na tvorbě dokumentací s příchodem této vyhlášky změnilo, je to, že výše uvedená vyhláška nově podrobně stanoví, jak má taková dokumentace pro stavební povolení nebo třeba pro potvrzení o existenci stavby či bouracích pracích vypadat. Většinu z dokumentací, které tato vyhláška popisuje, mohou vypracovávat pouze oprávněné – autorizované – osoby.

Výjimkou je ale např. dokumentace skutečného provedení stavby, kterou si můžete vypracovat sami (pokud tedy dodáte požadavky uvedené v příloze č. 3 k této vyhlášce). Dokumentaci budete potřebovat pro legalizaci staveb, které byly postaveny bez povolení před rokem 1976 (tedy stavby postavené před platností původního stavebního zákona č. 50/1976 Sb.).

1.4 Vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti

Tato vyhláška je pro obyčejného člověka nepochopitelná a ve své podstatě i „nepoužitelná“. Řeší totiž, jak již její název předesílá, podrobnosti týkající se územně analytických podkladů a způsobů jejich evidence – uživatelem této vyhlášky jsou spíše již odborníci z praxe a především přímo z praxe úřadů územního plánování.

1.5 Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využití území, ve znění pozdějších předpisů

Co do obsahu jedna z nejzajímavějších prováděcích vyhlášek ke stavebnímu zákonu. Popisuje například, co je to vlastně rodinný dům, bytový dům... (vysvětlení těchto pojmů na základě norem), stanovuje i požadavky na vymezení ploch, což v praxi znamená určit, jaká kritéria musí plocha splňovat, aby ji mohli nazývat plochou bydlení, plochou veřejného prostranství, plochou dopravní infrastruktury...

Důležitost této vyhlášky pro vás ale spočívá hlavně v tom, že poskytne odpovědi na dotazy týkající se vzájemných odstupů staveb, což je jeden z dotazů ke stavebnímu zákonu, který se v různých podobách dosti často opakuje.

Hodně z uvedených ustanovení této vyhlášky je výjimečných, tzn., že stavební úřad vám může povolit výjimku z tohoto ustanovení (která ustanovení této vyhlášky jsou výjimečná je možné se dozvědět z § 26 této vyhlášky).

1.6 Vyhláška č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního opatření, veřejnoprávní smlouvy a územního opatření

Vyhláška stanovuje zejména podrobnosti pro jednotlivá územní řízení a třeba veřejnoprávní opatření. Přesně určuje, jak vypadají formuláře pro jednotlivá řízení – tzn., že např. o územní řízení o umístění stavby nemůžete požádat jen tak „na kusu papíru“, ale musíte k tomu použít formulář dle vzorů uvedených v příloze k této vyhlášce.

1.7 Vyhláška č. 526/2006 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení stavebního zákona ve věcech stavebního řádu

Vyhláška stanovuje zejména podrobnosti pro jednotlivá „stavební“ řízení (stavební povolení, ohlášení stavby). Přesně určuje, jak vypadají formuláře pro jednotlivá řízení – tzn., že vyhláška stanovuje, jak přesně má vypadat např. žádost o stavební povolení.

1.8 Vyhláška č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby

Pokud jste se již někdy pustili do studování stavebního zákona, jistě jste narazili na termíny, jako je „stavba pro zemědělství“, „rodinný dům“... Některé tyto termíny naleznete vysvětleny na začátku stavebního zákona, všechny ostatní jsou objasněny právě v této vyhlášce.

Pozor, tato vyhláška např. ale stanovuje i technické požadavky na stavby – např. jak vysoko má být strop minimálně nad podlahou (tzv. světlá výška místnosti).

Tato vyhláška je ve své podstatě převratnou, protože uzákonila množství technických požadavků na stavby, které byly dříve „pouze“ stanoveny např. českými státními normami (ČSN) – takže se dá říci, že do doby, než přišla tato vyhláška, byly některé tyto požadavky na stavby „nepovinně povinné“. Doporučuji vám přečíst si tuto vyhlášku, určitě se to vyplatí.

Pro názornost, abyste si uměli lépe představit, jak takové požadavky mohou vypadat, přikládám přesnou citaci dvou paragrafů. První řeší nároky na rodinné domy a stavby pro rodinnou rekreaci. Druhý řeší požadavky na garáže.



Přesné znění § 40 vyhlášky o technických požadavcích na stavby

Rodinné domy a stavby pro rodinnou rekreaci

- (1) V rodinném domě musí být vymezen dostatečný prostor pro odkládání směsného komunálního odpadu. Není-li možné takovýto prostor situovat v domě, je třeba vymezit stálé stanoviště pro sběrnou nádobu na směsný komunální odpad na pozemku rodinného domu nebo na přilehlém pozemku stejného vlastníka.
- (2) Světlá výška obytných místností v rodinném domě a pobytových místností ve stavbě pro rodinnou rekreaci musí být nejméně 2500 mm, v podkroví 2300 mm. V obytných a pobytových místnostech se šikmým stropem musí být nejmenší světlá výška dosažena alespoň nad polovinou podlahové plochy místnosti.
- (3) Sklon schodišťových ramen hlavních schodišť do obytných podlaží v rodinném domě a ve stavbě pro rodinnou rekreaci nesmí být větší než 35°; nepřesáhne-li konstrukční výška 3000 mm, je možno zvýšit sklon schodišťových ramen až na 41°. V jednom rameni smí být nejvýše 18 schodišťových stupňů.
- (4) U hlavních schodišť a u chodeb v rodinném domě a ve stavbě pro rodinnou rekreaci musí být nejmenší podchodná výška 2100 mm a nejmenší průchodná šířka 900 mm; u pomocných schodišť je nejmenší průchodná šířka 750 mm.



Přesné znění § 47 vyhlášky o technických požadavcích na stavby

Garáže

- (1) Světla výška garáží a příjezdních ramp a rozměry vnitřních účelových komunikací a jednotlivých stání garáží jsou dány normovými hodnotami.
- (2) V garážích, kde se trvale zdržují zaměstnanci, se zřídí hygienické zařízení v souladu s normovými hodnotami.
- (3) U jednotlivých a řadových garáží je při použití přirozeného větrání velikost větracích otvorů připadajících na jedno vozidlo dána normovými hodnotami.
- (4) Umístění vjezdu do hromadných garáží musí umožňovat zajíždění jízdou vpřed s maximálně jedním obloukem.
- (5) Prostory stání a vnitřních komunikací hromadných garáží se větrají podle požadavků daných normovými hodnotami tak, aby se zabránilo vzniku nepřipustných koncentrací škodlivých plynů a par jak v garážích, tak i v přilehlých stavbách.
- (6) V hromadných garážích se zřizuje kanalizace jen v prostorech, kde jsou umístěny výtoky vnitřního vodovodu a podlahové vpusti. Kanalizace musí být provedena tak, aby bylo možné bezpečně zachytit případný havarijný únik provozních kapalin, zejména olejů a pohonných hmot.
- (7) Odběrné plynové zařízení pro vytápění garáží musí být navrženo a provedeno s ohledem na možná rizika tak, aby v důsledku jeho použití a způsobu provedení nedocházelo k ohrožení života a zdraví osob nebo zvířat. Způsob instalace odběrného plynového zařízení v garážích je dán normovými hodnotami.

1.9 Vyhláška č. 23/2008 Sb., o technických podmínkách požární ochrany staveb

Tato vyhláška nepatří mezi tzv. prováděcí vyhlášky stavebního zákona, ale i tak jde o vyhlášku, která má na fungování stavebního zákona zásadní vliv.

Je to právě tato vyhláška, která stanovuje pravidla pro požární bezpečnost staveb. Určuje, co musíte splnit, aby byla stavba bezpečnou po požárně-bezpečnostní stránce.

Tato vyhláška nově uvádí dvě zásadní věci:

- ▶ Nově je stanovena podmínka mít ve stavbách tzv. „autonomní hlásiče požáru“, což bylo dříve dobrovolné, a bylo tedy čistě na vaší úvaze, jestli si hlásič do své stavby pořídíte, nebo jestli ho považujete za zbytečný. Teď již volbu nemáte, předepsaný počet hlásičů musí být s jejich přesným umístěním uveden v požárně bezpečnostním řešení již ve chvíli, kdy předkládáte žádost o povolení stavby. V případě, že v době „kolaudace“ stavby nebudou hlásiče osazeny, nebude stavba povolena do trvalého užívání.
- ▶ Nejzásadnější změnu, kterou tato vyhláška přinesla, je způsob, jak se nahlíží na požární odstupy staveb. Do doby uvedení této vyhlášky do praxe se postupovalo tak, že pokud požárně nebezpečný prostor vaší stavby (požárně nebezpečný prostor stavby je stanoven na základě požárního řešení stavby, které provádí oprávněný specialista) zasahoval na cizí pozemek nebo cizí stavby, stačilo požádat o povolení výjimky (se souhlasem ovlivněných osob). Stavební úřad vám mohl udělit výjimku a z požárního hlediska bylo vše v pořádku. Nyní je vše jinak. V současné době nevádí, pokud požárně nebezpečný prostor vaší stavby zasáhne cizí pozemek. Problém budete mít ve chvíli, kdy se požárně nebezpečné plochy vaší (navrhované) stavby protnou s požárně nebezpečnými prostory stávající sousední stavby. Již totiž není možné požádat o výjimku, i kdyby s tím vlastník té sousední stavby souhlasil. Prostě budete mít smůlu a svou navrhovanou stavbu budete muset posunout tak daleko, aby vaší stavbou nebyly sousední stavby ovlivněny.

Jak vidíte, stavební právo se skládá nejen z ustanovení stavebního zákona, ale velký vliv na něj mají i výše uvedené vyhlášky, které jsou někdy stejně důležité jako samotný stavební zákon. Samozřejmě je zbytečné, abyste studovali veškeré výše uvedené vyhlášky, ostatně proto tu není jejich výčet ani uveden. Pro běžný život vám bude stačit, pokud si přečtete vyhlášku č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využití území, ve znění pozdějších předpisů a vyhlášku č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby. Protože právě tyto dvě vyhlášky obsahují odpovědi na 80 % všech vašich dotazů týkajících se stavebního práva. Je však dobré vědět, co vás může čekat ještě před tím, než půjdete na samotný úřad. Myslím tím, že se vyplatí podívat se do konkrétních uvedených paragrafů stavebního zákona (výše uvedený výčet), abyste např. věděli, kdy má pracovník stavebního úřadu právo po vás chtít dokumentaci vypracovanou odborníkem a kdy na to úředník právo nemá. On totiž každý požadavek, který budete

muset splnit, vás bude většinou stát nějaké peníze, a v případě pořízení dokumentace u odborníka to nebudou peníze malé.

Pro názornost si uveďme příklad z praxe: nedávno ke mně přišla klientka, která chtěla pomoci s územním souhlasem. Jistě, teď' vy všichni, co jste si o tomto již něco přečetli, víte, že nejde o nic náročného, co by člověk nemohl zvládnout sám. Problém je, že někdy můžete narazit na pracovníka stavebního úřadu, který si vykládá stavební zákon trošičku po svém. Takový úředník po vás může pak chtít něco, na co nemá vlastně ani právo. Nejčastějším prohřeškem úředníků stavebních úřadů bývá např. to, že chtějí, abyste jim ke své žádosti předložili dokumentaci od nějakého odborníka – se slovy, že je potřeba, aby dokumentace měla tzv. „předepsanou formu“. Úředník nemá na tento svůj požadavek pro územní souhlas žádný právní nárok, neboť stavební zákon ani jiné vyhlášky nestanovují detailnější požadavky na dokumentaci – z dikce zákona se po vás chce pouze technický náčrt a nějaký mapový podklad s vyznačením umístění stavby. Doporučuji tedy vždy se zeptat konkrétního úředníka stavebního úřadu, na základě jakého ustanovení, kterého zákona nebo vyhlášky po vás ten či onen doklad chce. Vypadá to jako prostá rada, ale věřte mi, že pokud vám bude muset úředník říct, na základě čeho po vás ten či onen doklad chce, bude si muset být jistý, že má opravdu právní nárok po vás takový doklad požadovat.

2 Co si rozmyslet, než půjdete na stavební úřad

Moje praxe odborného referenta stavebního úřadu a ostatně i stávající praxe konzultanta stavebního práva mne utvrdila, že více jak polovina žadatelů – potenciaálních stavebníků – dělá velké chyby již na úplném začátku. Chyby pramení z toho, že žadatelé často přijdou na stavební úřad a vlastně ani nevědí, jakou stavbu chtějí nebo jaké konkrétní parametry by stavba měla mít. Někdo si možná řekne, že přeci platí daně, a tím přispívá na plat úředníků stavebního úřadu, kteří jsou tady přeci od toho, aby mu řekli, jak třeba stavba kůlny může vypadat. To je ale velký omyl a přežitek doby dávno minulé. Úředník stavebního úřadu tu není proto, aby navrhoval, jakou konstrukci by měla vaše stavba mít. Úředník stavebního úřadu je zde, aby rozhodnul, v jakém režimu (na základě stavebního zákona) bude vydáno povolení pro vaši stavbu a dále pak aby posoudil, jestli stavba splňuje veškeré zákonem stanovené požadavky. Samozřejmě, že máte možnost svoji stavbu konzultovat s pracovníkem stavebního úřadu, ale je důležité si uvědomit, že je třeba v první řadě vědět, o jakou stavbu půjde, jak bude velká, kde bude umístěna apod.

V následující části této kapitoly jsou veškeré základní otázky, na které byste měli znát odpověď. Rozčlenil jsem je do několika bodů, které jsou spolu více méně provázané. Bez toho, aniž byste znali odpovědi na těchto několik základních otázek, je naprosto zbytečné ptát se pracovníka stavebního úřadu, na jaké povolení vaše stavba bude. Bez odpovědí na níže uvedené otázky to totiž nelze objektivně posoudit.

Devět základních otázek

- (1) O jakou stavbu mám zájem?
- (2) O jak velkou stavbu půjde – zejména půdorysná plocha?
- (3) Na jakém pozemku má být stavba umístěna?
- (4) Jaké stavby se nacházejí na sousedních pozemcích?
- (5) Má obec územní plán?
- (6) Potřebuji na zamýšlenou stavbu povolení?

- (7) Pokud stavba podléhá vydání předchozího povolení, tak kdo všechno bude žadatelem – stavebníkem?
- (8) Pokud stavba podléhá vydání předchozího povolení, mohu si zajistit podklady pro vydání povolení sám, nebo budu muset vyhledat služby odborníka?
- (9) Kdy chci stavbu realizovat?

2.1 O jakou stavbu mám zájem?

Možná vám tato otázka připadá zbytečná, protože přeci víte, že si chcete vybudovat např. kůlnu. Ale ona není kůlna jako kůlna. Máte např. již rozmyšleno, k čemu, by měla sloužit – „**Budete jí používat jako sklad nářadí, nebo v ní budete skladovat i hořlavé látky?**“, bude se jednat o stavbu jednopodlažní, nebo vícepodlažní, bude stavba provedena ze dřeva, nebo z nějakého jiného materiálu? Chápu, že mnoho z vás si myslí, že by stavebnímu úřadu mělo být přece úplně jedno, k čemu bude vaše „malá kůlnička“ užívána, vždyť přeci půjde o vaši stavbu na vašem pozemku. Bohužel, praxe je již jiná, než tomu bylo dříve – konkrétně do 31. 12. 2006 (do příchodu nového stavebního zákona). Stávající stavební zákon ve svém paragrafu 103 přesně vymezuje, na které stavby není potřeba ohlášení ani stavební povolení stavebního úřadu (ale pozor, i na tyto stavby potřebujete územní souhlas!). V uvedeném paragrafu jsou stavby rozděleny dle dvou základních kritérií, jimiž jsou účel užívání stavby a plocha stavby. Na odpovědi na výše uvedenou otázku bude záviset to, jestli vaše stavba bude vyžadovat územní rozhodnutí o umístění stavby a následně ještě stavební povolení, nebo jestli bude stačit oznámení o záměru v území k vydání územního souhlasu (územní souhlas).

2.2 O jak velkou stavbu půjde – zejména půdorysná plocha?

V bodě jedna jsem uváděl, že paragraf 103 stavebního zákona rozděluje stavby dle dvou kritérií, a to půdorysné plochy a účelu užívání. Pravdou je, že tato dvě kritéria se táhnou celým stavebním zákonem a vlastně i jeho prováděcími vyhláškami. Zdá se absurdní, že rozdíl pár centimetrů může znamenat, že stavba bude povolována v přísnějším režimu. Stavební zákon však bohužel neumožňuje v tomto bodě žádný prostor k uvážení, kde by třeba mohl úředník stavebního úřadu zhodnotit, zda se jedná o stavbu, kterou by