

# STAVEBNÍ A JINÉ PRÁVO

## KDY JE NUTNÉ ŽÁDAT O STAVEBNÍ POVOLENÍ?

Kdo chce stavět rodinný dům, nevyhne se střetu se stavebním úřadem a tím pádem i s menší nebo větší mírou byrokracie. Ačkoli se novelizací stavebního zákona, která proběhla v posledních letech, legislativci snažili povolovací procesy pro „běžné smrtelníky“ o něco zjednodušit, nadále platí, že nezanedbatelnou dávkou energie a času bude investora stát získání potřebného „papíru“.

TEXT: ANNA DOLEJSKÁ

**V** případě, že jste se vydali cestou ohlášení stavby, představuje kýžený „papír“ souhlas s provedením stavebního záměru, pokud jste žádali o stavební povolení, pak potřebujete toto povolení vydané ve stavebním řízení. Souhlas a povolení potom kromě udělení oprávnění k zahájení stavby obsahují podmínky, které musí být při provádění stavby dodrženy.

### Než vůbec začnete stavět...

Představme si, že máte zakoupený stavební pozemek, před jehož koupí jste se na stavebním úřadě informovali, zda se nachází v zastavěném nebo zastavitelném území a k jakému funkčnímu využití je podle územně plánovací dokumentace pozemek určen. Tedy zda na něm můžete vůbec plánovat rodinný dům stavět. To je základ. Máte vypracovanou kvalitní projektovou dokumentaci (v případě žádosti o vydání stavebního povolení budete potřebovat projekt zpracovaný autorizovaným architektem). Dále potřebujete získat rozhodnutí o umístění stavby, které vydává stavební úřad v rámci územního řízení, které ale zároveň v případě rodinných domů s určitými parametry (a ostatních menších staveb) mohou stavební úřady spojit s povolovacím řízením v jedno.

V konečné fázi, před započatím s výstavbou, je třeba získat od stavebního úřadu souhlas. Souhlas lze získat buď formou **ohlášení stavby** a následného udělení souhlasu stavebním úřadem, nebo vydáním **stavebního povolení** ve stavebním řízení.

### Ohlášení stavby a žádost o vydání stavebního povolení – co mají společného a v čem se liší?

Kladné vyřízení obou uvedených aktů představuje pomyslný klíč k možnosti legálně stavět, avšak všimněte si, že nerozlišují, co konkrétně. Právě v povaze stavby (její velikosti apod.) spočívá zásadní rozdíl. Konkrétní pravidla naleznete v § 103–108 stavebního zákona; jde o základní právní

úpravu, na kterou však navazuje další nemalé množství souvisejících paragrafů, takže se komplexní úpravu nezdráhám označit za poměrně obsáhlou. Může být nesnadné se v ní zorientovat.

Rozdíly jsou patrné logicky také v průběhu procesu vypořádání ohlášení či žádosti o vydání stavebního povolení u stavebního úřadu. Obecně lze říci, že stavební řízení vedené za účelem vydání stavebního povolení je zdlouhavější. V mnoha směrech jsou si ale obě varianty velmi podobné.

Ohlášení i žádost se podává na závazném formuláři, který je možné si vyzvednout přímo na stavebním úřadě v papírové formě, lze si jej často stáhnout také na webových stránkách konkrétního stavebního úřadu. Na vydání stavebního povolení má stavební úřad určenu lhůtu v délce 60 dní v jednodušších případech, v těch složitějších potom 90 dnů. Pro udělení souhlasu s provedením ohlášeného stavebního záměru je dána stavebnímu úřadu lhůta v délce 30 dní.

### Ohlášení stavebního záměru (§ 104–108 stavebního zákona)

Nebylo by efektivní uvádět na tomto místě kompletní výčet případů, ve kterých postačí ohlášení stavby. Zaměřím se tedy, jak bylo již v úvodu předestřeno, na problematiku týkající se rodinných domů.

**Nová stavba:** V případě stavby pro bydlení a pro rodinnou rekreaci do 150 m<sup>2</sup> celkové zastavěné plochy, s jedním podzemním podlažím do hloubky 3 m a nejvýše s dvěma nadzemními podlažními a podkrovím postačí ohlášení stavby stavebnímu úřadu. Těmto parametrům bude odpovídat asi většina běžných rodinných domů. Překročíte-li uvedené parametry, budete již nuceni žádat o stavební povolení.

**Stavební úpravy:** Pokud se rozhodnete upravit, přistavět nebo nastavit stávající rodinný dům a nerozšíříte jej nad 150 m<sup>2</sup> plochy, dvě nadzemní, jedno podzemní podlaží a podkroví, pak opět bude stačit ohlášení. Překročením parametrů se stejně jako v předchozím případě dostanete do režimu

řízení o vydání stavebního povolení.

Navzdory tomu, co jsem uvedla výše, je obecně doporučováno informovat se u příslušného stavebního úřadu ještě před tím, než vyplníte a podáte jakýkoli formulář. Poradí vám, zda vaše stavba spadá do režimu ohlášení, co vše musíte doložit apod.

### Bez ohlášení a bez povolení?

Následující informací vás na závěr možná trochu potěším. Stavební zákon v § 103 uvádí výčet staveb, nebo spíše jejich parametrů, které můžete kolem svého domu stavět, aniž byste je museli ohlašovat stavebnímu úřadu nebo žádat o vydání stavebního povolení. Jde o drobné stavby, mezi které lze zařadit například skleník nebo bazén a další podobné drobné stavby. I v tomto případě ale doporučuji na úřad zajít a informovat se. Jak známo, stavební úřady nenahlízejí v konkrétním případě na věc vždy stejně.

Důležité upozornění: kdyby vaše stavba parametry uvedené v §103 splňovala, avšak nacházela se přímo v památkové zóně nebo byla kulturní památkou, uvedený § 103 pro vás nebude směrodatný. V takovém případě budete muset se stavebním úřadem (a památkáři) o záměru jednat. Zda váš dům stojí v památkové zóně, zjistíte například z katastru nemovitostí.

Na závěr bych vám ráda popřála hladký průběh při uskutečňování vašich stavebních záměrů! ✖

### AUTORKA



**Anna Dolejská** je absolventkou Právnické fakulty Univerzity Karlovy v Praze. Spolupracuje s naší redakcí a zabývá se mimo jiné dopady nového občanského zákoníku na dotčené oblasti.