

Vezměte, prosíme, na vědomí, že text článku odpovídá platné právní úpravě ke dni publikace.

Nový stavební zákon usnadní zahájení stavby

Rok 2006 by měl přinést zásadní změny do režimu povolování staveb a s tím souvisejících činností. Co všechno chce vláda změnit?

Současný zákon č. [50/1976 Sb.](#), o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) je již přežitý a tak jedním z dalších kroků v reformě veřejné správy bude i přijetí nového stavebního zákona. Tento měsíc by jeho návrh měla posoudit vláda a účinnost by měl nabýt 1. ledna 2006. Pokud ovšem současná politická krize vyústí v předčasné volby, pak s největší pravděpodobností z legislativních důvodů nabude účinnosti později.

Nový stavební zákon podstatně zjednodušuje proceduru povolování staveb, rozšiřuje okruh staveb, u nichž se stavební povolení nevyžaduje, stejně tak i okruh staveb, u nichž stačí ohlášení, a zavádí zkrácené stavební řízení, které je možné využít tehdy, kdy je nutno získat stavební povolení.

Oblasti územního plánování i stavebního řízení prošly určitou vzájemnou redukcí, která vyloučila projednávání obdobných změn v obou řízeních.

Konkrétní změny

- V územním plánování se objevil nový institut „zástupce veřejnosti“, který může na základě zmocnění obyvatel dotčených plánovanými změnami v území do procesu územního plánování náležitě zasahovat v jejich prospěch
- Územní rozhodnutí může být nově nahrazeno podstatně jednodušším územním souhlasem, který je možné vydat v případě, kdy stavebník oznámí záměr provádět stavbu v zastavěném nebo zastavitelném území a tato nevyžaduje nové nároky na dopravní a technickou infrastrukturu. Územní souhlas bude vydáván do 30 dnů
- Stavební úřad nově v územním rozhodnutí bude moci stanovit, pokud to nebudou vyžadovat zvláštní zájmy, že není třeba k provedení staveb a jejich změn buď ohlášení, nebo stavební povolení (typicky se to bude týkat jednoduchých stavebních úprav, kterými se celkem nic nezmění, ale pro které je dnes vyžadováno stavební povolení)
- Nyní vydává rozhodnutí o stavební uzávěře (např. že je zakázána výstavba nových objektů v záplavovém území) stavební úřad, podle nového zákona to budou rady obcí, v jejichž katastru se daná oblast nachází
- Aby se dokonaleji využilo všech pozemků v současně zastavěném území, nový zákon dává možnost stavebnímu úřadu rozhodnout o směně pozemků (pokud mi v dokonalém využití mého pozemku pro mnou zamýšlený účel překáží např. kousek zahrady souseda, a ten mi jej nechce prodat, pak bude moci stavební úřad nařídít jeho směnu za kousek mého pozemku, který připadne náhradou sousedovi)
- Státu, kraji nebo obci se zřizuje předkupní právo k pozemkům, na nichž má podle územně plánovací dokumentace vyrůst veřejně prospěšná stavba či opatření
- Stavební povolení ani ohlášení nebudou vyžadovat např. jednopodlažní nepodsklepené sklady do 25 m², zemědělské stavby s výjimkou stájí do 70 m², a mnoho dalších
- Ohlášení budou podléhat např. stavby pro bydlení a rekreaci do 150 m² zastavěné plochy, se sklepem do 3 m hloubky a nejvýše 2 nadzemními podlažími a podkrovím, jiné stavby do 25 m², jednopodlažní, podsklepené do 3 metrů a s nejvýše 5 metry výšky a mnoho dalších

- Ohlášenou stavbu bude moci stavebník začít provádět po doručení písemného souhlasu stavebního úřadu. Pokud tento souhlas neobdrží do 40 dnů od ohlášení, a současně neobdrží vyrozumění o tom, že pro stavbu je potřeba stavební povolení, pak může bez dalšího začít stavět. Na zahájení stavby má lhůtu 12 měsíců, po jejím marném uplynutí je nutné nové ohlášení (za zahájení stavby je ale možné považovat i postavení kousku jedné zdi)
- Pokud si sám stavebník zajistí vyjádření všech dotčených orgánů a dalších účastníků řízení, a projektová dokumentace bude ověřena nově zavedeným autorizovaným inspektorem (osoba, která má vysokoškolské vzdělání v oblasti architektury nebo pozemních staveb, alespoň 15 let praxe v provádění pozemních staveb a byla do funkce jmenována ministrem. Zjednodušeně, dá se považovat za "zkušeného architekta"), pak bude možné vydat stavební povolení ve zkráceném stavebním řízení
- Kolaudace staveb bude nově prováděna pouze u staveb, jejichž vlastnosti nemohou budoucí uživatelé ovlivnit (např. školy, nájemní bytové domy, věznice) a u změn kulturních památek
- U ostatních staveb, které vyžadují stavební povolení nebo ohlášení, bude možné začít užívat stavbu na základě oznámení stavebnímu úřadu. Toto oznámení musí být učiněno nejméně 30 dnů předem. Stavební úřad provede závěrečnou kontrolní prohlídku, a pokud nezjistí ohrožení zdraví nebo obdobné nesrovnalosti, pak bude možné užívat stavbu. Okamžik zahájení užívání tak vlastně závisí pouze na stavebníkovi
- Stavební úřad bude povinen provádět kontroly stavby, která vyžaduje stavební povolení, v určitých intervalech uvedených v rozhodnutí o stavebním povolení. Kontrola stavebního úřadu se tak nestane institutem, který je uveden pouze na papíře a praxi se s ním málokdo setká

Hodnocení návrhu

Ministerstvu pro místní rozvoj se skutečně podařilo zjednodušit úřední proceduru na stavebních úřadech. Bohužel stavební řízení je pouze jeden z mnoha dalších úředních úkonů, které jsou potřeba pro zahájení stavby získat, a těch se nový zákon nedotkne. Budme však vděční alespoň za toto zjednodušení.

Zdroj: Osobní finance, Vít Doležálek