

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

Stavební povolení

Potýkání se s úřady je jednou z největších nočních můr stavebníka. Ani stavební povolení nebude výjimkou. Budete-li však do boje se správními úřady náležitě vyzbrojeni, svého určitě dosáhnete.

Stavební povolení a jeho obsah

Stavební povolení je pojem tak notoricky známý, že člověk už vlastně ani neví, co to je. Je sladkou odměnou po úspěšném boji ve správním řízení zvaném stavební řízení. Kromě toho, že vám úřad povolí stavět, stanoví určitá pravidla hry – **podmínky** pro realizaci stavby, které si diktují orgány veřejné správy, jež mají s vaší stavbou něco do činění (to abyste stavěli dostatečně ekologicky, atp.). Dále budete muset dodržet jisté technické požadavky kladené na výstavbu samotnou a stavbu budete muset provádět plynule a komplexně. Stavební úřad stanoví přibližnou **lhůtu pro dokončení stavby**. Pokud stavíte vlastníma rukama, tj. provádíte stavbu svépomocí, bude stavebním povolením určena autorizovaná osoba odpovědná za **vedení realizace stavby** – většinou na váš návrh. Nebo to bude osoba kvalifikovaná, která bude vykonávat odborný dozor. To je asi tak běžné stavební povolení, máte-li nadstandard, uloží vám stavební úřad ještě další povinnosti a podrobnější požadavky na provedení stavby samotné (tak vám může být nařízena barva omítky nebo napojení na komunikaci).

Vedle samotného povolení o stavbě a podmínkách její realizace rozhodují mocní na úřadech také o **námítkách** účastníků stavebního řízení. (Soused se bude bát, že mu váš nový příbytek zastíní skalku, hasiči se budou obávat, že se stavba bude nacházet na hlavním tahu k hořícím stodolám atp. Na druhou stranu stavební úřad může vašemu neodbytnému sousedovi přistříhnout křídýlka uložením povinnosti, aby po určitou dobu trpěl prováděním prací ze svého pozemku. Bude-li to nezbytně nutné, samozřejmě).

Oznamování stavebního povolení a jeho platnost

O povolení stavby se dozvíte tím, že vám úřad **oznámění** povolení – tak jako ostatním účastníkům – doručí do vlastních rukou. Na rozdíl od souseda, hasičů a jiných se vám, jakožto stavebníkovi, dostane ještě jednoho vyhotovení projektové dokumentace (o tom později) a **štítku “Stavba povolena”**. Tu si hezky vyvěsíte na viditelné místo na stavbě, aby všichni věděli, co to provádíte – tedy kdo staví, co staví a kdy mu tak bylo povoleno. A stavíte-li svépomocí, tak aby se vědělo, kdo odpovídá za odborné vedení realizace. Svůj slavný štítek musíte vystavovat na odiv až do kolaudace stavby.

Co se **projektové dokumentace** týče, přijde vám s razítkem a její věrná kopie zůstane ležet na úřadě. To proto, že při kolaudaci úředníci zaloví ve svých spisech a nekompromisně se budou pít po tom, zdali jste se nepostavili něco jiného, než co vám bylo povoleno.

Stavební povolení vám platí **dva roky poté**, co bylo vydáno (tj. od své právní moci). Lhůta dvou let se přitom vztahuje na **zahájení stavby**. Nezačnete-li stavět do dvou let, vystavujete se opět správnímu martyriu. Dvoutletá lhůta neplatí ve dvou případech. Již na začátku může správní úřad rozhodnout o **lhůtě delší**. Anebo posléze umožní **prodloužení** dvoutleté lhůty, ještě před tím než tato uplyne. Stavební povolení nebylo v podstatě vydáno ani pro vašeho souseda, ani pro vás, ale pro stavbu samotnou, takže změní-li se stavebník nebo kterýkoli jiný účastník stavebního řízení, nemusíte žádat

o stavební povolení nové. Z toho plyne, že rozhodnete-li se rozestavěný domeček prodat, stavební povolení už jednou vydáno bylo a není třeba znovu absolvovat stavební řízení (nemusí se ani přepisovat ta báječná cedulka na vratech vaší stavby). Vaší jedinou povinností je změnu vlastníka na stavebním úřadě **oznámit**.

O poplatcích, pokutách a zeměměřičích

Stavební povolení nabylo právní moci a vy můžete začít stavět. To první, co podniknete, je lov na zeměměřiče – to abyste mohli zajistit “vytyčení stavby odborně způsobilou osobou”.

A co vás to všechno bude stát? **Finanční újmy** jsou tu dány ve dvou variantách: buď si stavební povolení nepořídíte a vystavíte tak toho, kdo stavbu provádí, nemalým pokutám. Chcete-li ušetřit půl miliónu nebo i milión celý, podvolíte se stavebnímu řízení a vyjdete z toho jen s lehkými šrámy správních poplatků (cca tisíc korun).

Změna stavby před jejím dokončením

Jste-li na tom stejně jako já, určitě se najde nějaká ta skulinka pro pochybnost nebo dodatečný nápad. A to si představte, že už je míchačka v plném proudu, ba co víc, máte postaveno první patro, možností je, bohužel, nepřeborné množství. Závan hrůzy přeběhnuvší po vašich zádech byl zcela na místě – u stavebního úřadu je třeba ještě před dokončením stavby podat **žádost o povolení změny stavby**.

Celý text článku naleznete [zde](#).