



MINISTERSTVO
PRO MÍSTNÍ
ROZVOJ ČR

**Metodická pomůcka k aplikaci § 48b
vyhlášky č. 268/2009 Sb., o technických
požadavcích na stavby, ve znění vyhlášky
č. 266/2021 Sb.**

Ministerstva pro místní rozvoj ČR



1. Úvod

Dne 30. května 2018 byla schválena Směrnice Evropského parlamentu a Rady (EU) 2018/844, kterou se mění směrnice 2010/31/EU o energetické náročnosti budov a směrnice 2012/27/EU o energetické účinnosti, která nabyla plné účinnosti dne 9. 7. 2018 (dále jen „směrnice“).

Směrnice stanovila povinnost pro členské státy, tj. i pro Českou republiku, uvést v účinnost právní předpisy nezbytné pro dosažení souladu s touto směrnicí, a to do 10. března 2020. Příslušné k zajištění splnění transpoziční povinnosti směrnice bylo Ministerstvo průmyslu a obchodu, které je gestorem zákona č. 458/2000 Sb., o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích a o změně některých zákonů (energetický zákon), ve znění pozdějších předpisů, a také vyhlášky č. 264/2020 Sb., o energetické náročnosti budov, ve znění pozdějších předpisů, která provádí vybraná ustanovení zákona č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií, ve znění pozdějších předpisů. Směrnice stanovila článkem 8 nové požadavky na stavby, proto Ministerstvo pro místní rozvoj (dále jen „Ministerstvo“) převzalo částečnou povinnost nositele transpozice, neboť je zmocněno na základě ustanovení § 194 písm. a) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, vydat právní předpis, který stanoví obecné požadavky na výstavbu.

Transpozice směrnice byla provedena vyhláškou č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby, ve znění vyhlášky č. 266/2021 Sb. (dále jen „vyhláška“). Vyhláška platí pro stavby na území České republiky mimo staveb v hlavním městě Praze, neboť na základě ustanovení § 194 písm. e) stavebního zákona je hlavní město Praha zmocněno k vydání nařízení, kterým se stanovují obecné požadavky na využívání území a technické požadavky na stavby v hlavním městě Praze (Nařízení č. 10/2016 Sb. hl. m. Prahy, ve znění nařízení č. 14/2018 Sb. hl. m. Prahy). Hlavní město Praha požadavky směrnice k datu vydání této metodické pomůcky netransponovalo.

2. Cíle metodické pomůcky

Cílem metodické pomůcky je jednotná aplikace ustanovení § 48b vyhlášky obecnými stavebními úřady při posuzování stavebních záměrů z pohledu požadavků tohoto ustanovení.

3. Znění platného ustanovení § 48b – Vybavení staveb dobíjecími stanicemi

§ 48b

Vybavení staveb dobíjecími stanicemi⁴²⁾

(1) Nová stavba a změna dokončené stavby, která má více než 10 parkovacích stání, vyjma stavby pro bydlení, musí být vybavena alespoň jednou dobíjecí stanicí a kabelovody pro pozdější instalaci dobíjecí stanice pro elektrická vozidla pro každé páté parkovací místo, jestliže parkoviště takové stavby

a) je umístěno uvnitř budovy a u změny dokončené stavby se tato změna týká také parkoviště nebo elektrických rozvodů budovy, nebo

b) s budovou fyzicky sousedí a u změny dokončené stavby se tato změna týká také parkoviště nebo elektrických rozvodů parkoviště.

(2) Nová stavba pro bydlení a změna dokončené stavby pro bydlení, která má více než 10 parkovacích stání, musí mít instalaci kabelovodů pro každé parkovací místo pro pozdější instalaci dobíjecí stanice pro elektrická vozidla, jestliže parkoviště takové stavby



a) je umístěno uvnitř budovy a u změny dokončené stavby se tato změna týká i parkoviště nebo elektrických rozvodů budovy, nebo

b) s budovou fyzicky sousedí a u změny dokončené stavby se tato změna týká i parkoviště nebo elektrických rozvodů parkoviště.

(3) Požadavky na stavby uvedené v odstavcích 1 a 2 se nevztahují na změnu dokončené stavby v případě, kdy náklady na instalaci dobíjecí stanice a elektrických rozvodů přesahují 7 % celkových nákladů na změnu dokončené stavby.

⁴²⁾ Čl. 8 směrnice Evropského parlamentu a Rady 2010/31/EU ze dne 19. května 2010 o energetické náročnosti budov, ve znění směrnice Evropského parlamentu a Rady (EU) 2018/844

4. Účinnost § 48b vyhlášky

Ustanovení § 48b vyhlášky nabylo účinnosti prvním dnem třetího kalendářního měsíce následujícího po jejím vyhlášení ve Sbírce zákonů ČR, tj. dne 1. 10. 2021.

5. Přejícná ustanovení vyhlášky

Vyhláška č. 266/2021 Sb. nemá přechodná ustanovení. Povinnost plnit § 48b vyhlášky dopadá na posouzení předložené dokumentace či projektové dokumentace ode dne účinnosti tohoto ustanovení.

6. Aplikace § 48b vyhlášky

Při aplikaci požadavků směrnice, která má především za cíl vytvořit udržitelný, konkurenceschopný, bezpečný a dekarbonizovaný energetický systém s přihlédnutím k obecným ambicím Unie v oblasti energetické účinnosti, vychází ministerstvo z cíle uvedeného v odůvodnění tj. z cíle vytvoření „...dekarbonizovaného energetického systému, kdy pro plnění tohoto cíle zavádí opatření v oblasti emisí skleníkových plynů ve vztahu k dekarbonizaci fondu budov...“, kdy „Inovace a nové technologie rovněž budovám umožňují podpořit celkovou dekarbonizaci ekonomiky včetně odvětví dopravy...“ neboť „...elektrická vozidla tvoří významnou součást přechodu na čistou energii, jenž je založen na opatřeních v zájmu energetické účinnosti, alternativních palivech, energii z obnovitelných zdrojů a inovativních řešeních v oblasti řízení energetické flexibility. Stavební předpisy lze účinně využít ke cílených požadavků na podporu zavádění infrastruktury pro dobíjení v parkovištích obytných i jiných než obytných budov.“

V souladu s § 2 odst. 3 stavebního zákona se „**stavbou** rozumí veškerá stavební díla, která vznikají stavební nebo montážní technologií, bez zřetele na jejich stavebně technické provedení, použité stavební výrobky, materiály a konstrukce, na účel využití a dobu trvání. Dočasná stavba je stavba, u které stavební úřad předem omezí dobu jejího trvání. Za stavbu se považuje také výrobek plnící funkci stavby. Stavba, která slouží reklamním účelům, je stavba pro reklamu.“

V souladu s § 2 odst. 4 stavebního zákona používá vyhláška pojmu **stavba** a rozumí tím podle okolností **i část stavby nebo změnu dokončené stavby**.“

V souladu s § 2 odst. 5 stavebního zákona je **změnou dokončené stavby**

a) *nástavba, kterou se stavba zvyšuje,*

b) *přístavba, kterou se stavba půdorysně rozšiřuje a která je vzájemně provozně propojena s dosavadní stavbou,*

c) *stavební úprava, při které se zachovává vnější půdorysné i výškové ohraničení stavby; za stavební úpravu se považuje též zateplení pláště stavby.*



A podle § 2 odst. 6 stavebního zákona je „**změnou stavby před jejím dokončením** změna v provádění stavby oproti jejímu povolení nebo dokumentaci stavby ověřené stavebním úřadem, nebo autorizovaným inspektorem.“

V souladu s § 3 písm. a) vyhlášky se **budovou** rozumí nadzemní stavba včetně její podzemní části prostorově soustředěná a navenek převážně uzavřená obvodovými stěnami a střešní konstrukcí.

Podle § 2 písm. n) zákona č. 311/2006 Sb., o pohonných hmotách a čerpacích stanicích pohonných hmot a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o pohonných hmotách), ve znění pozdějších předpisů, je **dobíjecí stanicí** kompaktní zařízení vybavené jedním nebo více dobíjecími body, které mají stejného vlastníka jako toto zařízení.

A podle § 2 písm. a) vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů, je **stavbou pro bydlení**

1. *bytový dům, ve kterém více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé bydlení a je k tomuto účelu určena,*
2. *rodinný dům, ve kterém více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé rodinné bydlení a je k tomuto účelu určena; rodinný dům může mít nejvýše tři samostatné byty, nejvýše dvě nadzemní a jedno podzemní podlaží a podkroví.*

V souladu s výše uvedeným je „stavbou“ pro plnění povinnosti požadavků § 48b vyhlášky vymezený předmět v posuzované žádosti, ať už se jedná o proces povolující celou stavbu nebo jen její část (např. ve smyslu změny stavby před dokončením, tj. i pro část již povolené stavby nebo změnu dokončené stavby ve formě nástavby, přístavby nebo stavební úpravy).

Ustanovení § 48b vyhlášky (s odkazem k odůvodnění směrnice) se týká těch staveb,

1. pro které se vyžaduje zajištění požadovaného (11 a více) počtu odstavných a parkovacích stání pro účel využití pozemku a užívání staveb na něm podle § 20 odst. 5 písm. a) vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů (zajištění „dopravy v klidu“), nebo
2. jejichž samotným účelem je odstavování nebo parkování vozidel v budově (např. parkovací domy, „P+R“ budovy), tj. pro které se nestanovuje požadovaný počet výpočtem dopravy v klidu, ale počet stání v budově je navrhován žádostí.

Prováděcí předpis umožňuje umístění ploch pro zajištění požadovaného počtu dopravy v klidu zcela mimo budovu nebo na více místech, např. část z počtu stání může být umístěna v budově a část na venkovní ploše např. v docházkové vzdálenosti, pro aplikaci požadavků § 48b vyhlášky je však rozhodný pouze **celkový počet stání vyšší než deset** ve vztahu k budově v součtu všech jednotlivých ploch bez ohledu na jejich polohu.

Pojem „**fyzicky sousedí**“ proto není myšlen ve smyslu nedílné součásti budovy, přímého propojení, styku staveb nebo pozemků evidovaných v katastru nemovitosti, ale jedná se o spojení se stavbou budovy pro zajištění plnění požadavku potřebného počtu stání dopravy v klidu.

Aplikace požadavků § 48b vyhlášky se netýká samostatných ploch parkovišť (venkovních ploch), které nejsou vymezeny (určeny) pro zajištění splnění požadovaného počtu stání dopravy v klidu konkrétní budovy podle § 20 odst. 5 písm. a) vyhlášky č. 501/2006 Sb..

V souladu s § 2 odst. 1 vyhlášky se i ustanovení § 48b vyhlášky uplatní mimo jiné u zařízení, změn dokončených staveb, udržovacích prací, jakož i u staveb, které jsou kulturními památkami nebo jsou v památkových rezervacích nebo památkových zónách, **pokud to závažné územně technické nebo stavebně technické důvody nevyklučují.**



Povolování nové budovy:

Pro všechny **stavby**, které nejsou stavbami pro bydlení, s vyšším počtem stáním než 10 (celkově 11 a více) je požadováno podle § 48b odst. 1 vyhlášky zajistit vybudování alespoň jedné **dobíjecí stanice** (ve smyslu směrnice Evropského parlamentu a Rady 2014/94/EU ze dne 22. října 2014 o zavádění infrastruktury pro alternativní paliva) a navrhnout nejméně **pro každé páté parkovací místo** z celkového počtu všech stání bez ohledu na jejich polohu tzv. „kabelovody“ jako přípravu pro budoucí uložení elektrických kabelů. Vyhláška blíže nespecifikuje „kabelovod“, který je pouhou přípravou pro pozdější možnou instalaci dobíjecích stanic pro elektrická vozidla, nestanovuje také, o jakou dobíjecí stanici se má jednat, ani neurčuje přesnou polohu jejího umístění.

Pro stavby pro bydlení opět s vyšším počtem stáním než 10 je požadováno podle § 48b odst. 2 vyhlášky navrhnout „kabelovody“ jako přípravu pro budoucí uložení elektrických kabelů bez bližší specifikace pro pozdější možnou instalaci dobíjecích stanic pro elektrická vozidla **pro každé parkovací místo**. Vyhláška však nepožaduje zajistit vybudování dobíjecích stanic.

Povolování změny dokončené stavby:

Aplikace požadavků § 48b vyhlášky při změně dokončené stavby je vyžadována, pokud se změna dokončené stavby týká prostorů nebo ploch pro parkování (např. stavební úpravou, nebo zasahuje do počtu stání v garážích nebo parkovištích) nebo, je-li zasahováno do elektrických rozvodů budovy nebo do elektrických rozvodů v prostoru parkoviště, avšak opět v souvislosti se stavbou s celkovým počtem stání více než deset dle ustanovení vyhlášky¹. Není rozhodné, kolik stání se na dané ploše nachází, ale kolik bylo (jedná se již o stávající stavbu s více jak 10 stáními) nebo bude změnou dokončené stavby (např. nástavbou či přístavbou se navýší počet stání budovy) vybudováno stání celkem pro danou budovu.

Požadavky jsou shodné jako pro povolení nové stavby. Pro stavby, které nejsou stavbami pro bydlení, je požadováno zajistit vybudování alespoň jedné dobíjecí stanice a pro každé páté parkovací místo z celkového počtu všech stání bez ohledu na jejich polohu tzv. „kabelovody“ jako přípravu pro budoucí uložení elektrických kabelů. Pro stavby pro bydlení je požadováno navrhnout „kabelovody“ pro každé parkovací místo. Vyhláška nespecifikuje kabelovody, typ ani polohu dobíjecí stanice. Aplikace požadavků ve vztahu ke změně dokončené stavby je omezena v ustanovení § 48b odst. 3, kde je řečeno, že **u změny dokončené stavby se požadavky neuplatní, pokud náklady** na instalaci dobíjecí stanice a elektrických rozvodů **přesahují 7 % celkových nákladů na změnu dokončené stavby**.

Pro posouzení změny dokončené stavby, na kterou dopadají požadavky § 48b vyhlášky, je nezbytné primárně určit povolený (požadovaný) počet stání pro konkrétní stavbu budovy a identifikovat, kde se stání podle povolení (kolaudace) nacházejí. Požadavky se na změnu dokončené stavby vztahují tehdy, pokud se změna týká také garáží budov¹ nebo parkoviště, je-li plnění potřebného počtu stání budovy zajišťováno na venkovních plochách, nebo pokud se změna dokončené stavby týká elektrických rozvodů budovy nebo elektrických rozvodů parkoviště.

¹ Ustanovení § 48b vyhlášky (s odkazem k odůvodnění směrnice) se týká těch staveb,

1. pro které se vyžaduje zajištění požadovaného (11 a více) počtu odstavných a parkovacích stáních pro účel využití pozemku a užívání staveb na něm podle § 20 odst. 5 písm. a) vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů (zajištění „dopravy v klidu“), nebo
2. jejichž samotným účelem je odstavování nebo parkování vozidel v budově (např. parkovací domy, „P+R“ budovy), tj. pro které se nestanovuje požadovaný počet výpočtem dopravy v klidu, ale počet stání v budově je navrhován žádostí.



Požadavky § 48b vyhlášky se neuplatní v případě samostatných ploch parkovišť, které nebyly vymezeny pro účely plnění dopravy v klidu konkrétní budově.

7. Plnění povinností požadavků § 48b vyhlášky

Podle rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 07. 04. 2011, čj. 1 As 24/2011 – 79 je pro rozhodování správního orgánu v prvním stupni **rozhodující skutkový a právní stav v době vydání rozhodnutí**, nikoliv v době zahájení řízení.

Podle ustanovení § 152 stavebního zákona je jednou z povinností stavebníka provádět stavbu v souladu s rozhodnutím nebo jiným opatřením stavebního úřadu a s ověřenou projektovou dokumentací. Má-li stavebník povolení ke stavbě vydané podle stavebního zákona před účinností vyhlášky č. 266/2021 Sb., pak se na něj povinnost daná v § 48b vyhlášky nevztahuje. Stavba bude realizována a dokončena podle schválené projektové dokumentace bez ohledu na nové znění vyhlášky, neboť požadavky nelze stanovit retroaktivně.

Je-li podána v průběhu realizace stavby nebo také před ní, žádost o změnu stavby před dokončením, bude v souladu s výše uvedeným posuzována s platnými a účinnými právními předpisy **v době vydání rozhodnutí o změně stavby před dokončením**, a to v rozsahu této „stavby“ vymezené v žádosti o změnu stavby před dokončením, tedy jako část původně vymezené stavby v souladu s § 2 odst. 4 SZ a tuto nově vymezenou „stavbu“ posoudí v rozsahu plnění požadavků příslušných částí vyhlášky, tj. i včetně ustanovení § 48b vyhlášky.

Pokud se jedná o změnu stavby před dokončením (stavbou je předmět povolení), která se netýká vztahu ke garáži nebo parkovišti ani elektroinstalace v těchto plochách, pak se povinnost stanovená v § 48b vyhlášky na ni nevztahuje.

8. Dotazy a odpovědi k § 48b vyhlášky

K pojmu „parkoviště uvnitř budovy“:

Otázka: Jak si vysvětlit pojem „parkoviště“ užitého v § 48b vyhlášky?

Není nám zřejmý pojem parkoviště, neboť „parkoviště“ definuje ČSN 73 6056 v čl. 3.5, jako „venkovní prostor pro parkování vozidel“, obdobně např. i § 12 odst. 6 zákona č. 13/1997 Sb., hovoří v souvislosti s pojmem „parkoviště“ jako o veřejném parkovišti v plochách venkovních komunikací. Venkovní prostor pro parkování vozidel (definice ČSN) se bude těžko nacházet uvnitř budov, neboť vyhláška č. 268/2009 Sb. pojem „parkoviště“ nikde nedefinuje; naopak v § 47 hovoří o „garážích“ a „hromadných garážích“.

V § 48b vyhlášky je z důvodů dodržení lhůty pro transpozici přímo převzato znění z překladu textu směrnice, který přísluší generálnímu ředitelství Komise pro překlady (DGT) v Bruselu. Pojem „Parkoviště uvnitř budovy“ v originálu přísluší pojmu „car park“. Vyhláška používá pro „parkoviště uvnitř budovy“ skutečně pojem „garáž“, resp. hromadná garáž, a v tomto smyslu je nezbytné tento pojem také vykládat.

K pojmu „kabelovod“:

Otázka: Je „kabelovod“ pouze kabelová trasa např. kabelové lávky, instalační trubky apod. bez kabelů, nebo vč. kabelů?

Překlad směrnice uvádí: „...instalaci kabelovodů, tedy vedení elektrických kabelů, nejméně pro každé páté parkovací místo, aby byla v pozdější fázi umožněna instalace dobíjecích stanic pro elektrická



vozidla... a... kabelovodů, tedy vedení pro elektrické kabely, pro každé parkovací místo, aby v budoucnu byla umožněna instalace dobíjecích stanic pro elektrická vozidla...“

Jedná se o požadavek na blíže nespecifikovanou přípravu pro možnost budoucí instalace dobíjecích stanic, neboť dané ustanovení směrnice ukládá členským státům zajistit instalaci „kabelovodů“, tedy vedení pro elektrické kabely, pro každé parkovací místo tak, aby v budoucnu byla umožněna instalace dobíjecích stanic pro elektrická vozidla.

Z uvedeného je zcela zřejmé, že se nejedná ani např. o optické kabely, neboť tento pojem není vztažen poznámkou pod čarou k pojmu užívanému v jiném právním předpise.

Otázka: *Když by bylo technicky nemožné u staveb požadavkům vyhlášky vyhovět, např. z důvodu nedostatečné kapacity sítě, je možné toto ustanovení nedodržet a stavebním úřadem nevyžadovat?*

Bez znalosti konkrétní žádosti (povolení nové stavby, změny stavby před dokončením nebo změny dokončené stavby) a konkrétního druhu stavby (bytový, nebytový) lze pouze upozornit, že naplnění ustanovení § 48b vyhlášky nespočívá v napojení na stávající elektrickou síť a zajištění její budoucí kapacity, ale podle druhu stavby, buď v umístění minimálně jedné dobíjecí stanice (bez uvedení jejího typu či příkonu), nebo pouhé přípravy pro případnou budoucí instalaci dobíjecích stanic. Obecně proto nelze konstatovat, že by nedostatečná kapacita byla relevantním důvodem k nedodržení ustanovení § 48b vyhlášky.

V souladu s § 2 odst. 1 vyhlášky se ustanovení § 48b uplatní mimo jiné i u zařízení, změn dokončených staveb, udržovacích pracích, jakož i u staveb, které jsou kulturními památkami nebo jsou v památkových rezervacích nebo památkových zónách, pokud to závažně územně technické nebo stavebně technické důvody nevyklučují.

Spojení slov „stavebně technické důvody“ není stavebním právem jednoznačně definováno, neboť se jedná o neurčitý právní pojem, který nelze obsahově dostatečně přesně vymezit, proto jeho aplikace závisí vždy na odborném posouzení konkrétního případu a náleží pouze příslušnému stavebnímu úřadu.

Upozorňujeme, že stavební úřad rozhoduje o žádosti na základě předložených podkladů. Aby mohl posoudit splnění všech požadavků plynoucích ze stavebního zákona – tedy i splnění požadavku § 48b vyhlášky, musí mít k dispozici podklady (např. dokumentaci), které jsou v takovém rozsahu, že je může přezkoumat a posoudit, tj. musí mít podklady, které potvrzují možnost aplikovat § 2 odst. 1 vyhlášky.

Pokud žádost neposkytuje dostatečný podklad pro rozhodnutí stavebního úřadu, tzn. z předložené dokumentace, textu ani jiných podkladů nelze soulad dovodit ani není jasné, zda stavebník předpokládá aplikaci § 2 odst. 1 vyhlášky, vyzve stavební úřad stavebníka k doplnění žádosti a řízení přeruší (podle § 64 správního řádu). Ve výzvě pak musí stavební úřad vždy přesně specifikovat, co je třeba doplnit. Obecný požadavek na „doplnění souladu s vyhláškou“ není relevantní.

Pokud stavební úřad rozhodne pro uplatnění § 2 odst. 1 vyhlášky, měl by mít za jednoznačně prokázané (dokumentací, textem...), že existují závažně územně technické nebo stavebně technické důvody, které vylučují možnost vyhovět požadavkům vyhlášky.

Zároveň u změn dokončené stavby se také v souladu s § 48b odst. 3 požadavky vyhlášky neuplatní, pokud by náklady na instalaci dobíjecí stanice a elektrických rozvodů přesáhly 7 % celkových nákladů na změnu dokončené stavby (uvedenou v žádosti) tj. například náklady na zkapacitnění sítě v rámci stavby.



Otázka: Vlastník objektu a vlastník parkoviště je rozdílný, např. bytový dům vlastní vlastníci jednotlivých bytů a parkoviště staví město, dalším zádrhelem je, že kolikrát ani fyzicky nesousedí. Modelovým příkladem je stavba parkoviště pro stávající sídliště. Je potřeba dodržet toto ustanovení § 48b?

K této problematice lze obecně uvést, že ustanovení § 48b vyhlášky, ostatně jako žádné jiné ustanovení tohoto předpisu, nerozlišuje aplikaci ve vztahu k vlastnictví a nezabývá se řešením majetkoprávních vztahů.

V případě nové stavby¹ je při umístování požadováno plnění požadavků § 48b vyhlášky, pokud na zajištění stání pro potřeby „dopravy v klidu“, tedy pro zajištění parkovacích a odstavných stáních pro osobní automobily příslušného účelu a užívání budovy podle § 20 odst. 5 písm. a) vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů, (*v rozsahu požadavků ČSN 73 6110 pro navrhování místních komunikací*) je požadováno zajistit více jak 10 stání (11 a více).

Stavební zákon umožňuje výstavbu na pozemku i stavbě jiného vlastníka odlišného od žadatele za podmínek stanovených ustanovením § 184a stavebního zákona. (viz. metodická pomůcka MMR - [Ministerstvo pro místní rozvoj ČR - Souhlas vlastníka podle § 184a stavebního zákona \(mmr.cz\)](#)).

Prováděcí předpis umožňuje umístění ploch pro zajištění požadovaného počtu dopravy v klidu zcela mimo budovu nebo na více místech, např. část z počtu stání může být umístěna v budově a část na venkovní ploše např. v docházkové vzdálenosti, pro aplikaci požadavků § 48b vyhlášky je však rozhodný pouze celkový počet stání vyšší než deset v součtu všech jednotlivých ploch bez ohledu na jejich polohu.

Pojem „fyzicky sousedí“ není myšlen ve smyslu nedílné součásti budovy, přímého propojení, styku staveb nebo pozemků evidovaných v katastru nemovitosti, nevyjadřuje ani konkrétní vzdálenost, ale jedná se o spojení se stavbou budovy pro zajištění plnění požadavku potřebného počtu stání dopravy v klidu ve smyslu posuzování souladu s požadavky § 20 odst. 5 písm. a) vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů.

Aplikace požadavků § 48b vyhlášky se netýká samostatných ploch parkovišť, které nejsou vymezeny (určeny) pro zajištění splnění požadovaného počtu dopravy v klidu konkrétní budově.

Pro posouzení změny dokončené stavby, na kterou dopadají požadavky § 48b vyhlášky, je nezbytné primárně určit povolený (požadovaný) počet stání pro konkrétní stavbu budovy a identifikovat, kde se stání podle povolení (kolaudace) nacházejí, neboť změna dokončené stavby se musí týkat také garáží budov¹ nebo parkoviště, je-li plnění potřebného počtu stání budovy zajišťováno na venkovních plochách, nebo pokud se změna dokončené stavby týká elektrických rozvodů budovy nebo elektrických rozvodů parkoviště. Požadavky § 48b vyhlášky, bez ohledu na vlastnictví pozemku či stavby, se aplikují, pokud nejsou omezeny dle ustanovení § 48b odst. 3, tj. pokud náklady na instalaci dobíjecí stanice a elektrických rozvodů přesahují 7 % celkových nákladů na změnu dokončené stavby.

Otázka: V rámci investičních akcí jsou připravována mimo jiné parkovací místa vně areálu pro veřejnost a parkovací místa uvnitř areálu pro služební osobní vozy (nejedná se o objekty pro bydlení). Vzhledem k tomu, že uvedená vyhláška nerozlišuje veřejná a firemní parkovací místa, není tak zřejmé, zdali je naše organizace povinna na parkovacích místech uvnitř areálu zajišťovat infrastrukturu pro elektromobilitu dle této vyhlášky (včetně dobíjecích stanic), resp. zda se parkovací místa vně a uvnitř areálu sčítají či nikoli?

Prováděcí předpis umožňuje umístění ploch pro zajištění požadovaného počtu dopravy v klidu zcela mimo budovu nebo na více místech, např. část z počtu stání může být umístěna v budově a část na venkovní ploše, např. v docházkové vzdálenosti, pro aplikaci požadavků § 48b vyhlášky je však rozhodný pouze celkový počet stání vyšší než deset ve vztahu k budově v součtu všech jednotlivých ploch bez ohledu na jejich polohu.



Pojem „fyzicky sousedí“ proto není myšlen ve smyslu nedílné součásti budovy, přímého propojení, styku staveb nebo pozemků evidovaných v katastru nemovitosti, ale jedná se o spojení se stavbou budovy pro zajištění plnění požadavku potřebného počtu stání dopravy v klidu.

Pokud je pro plnění požadavků dopravy v klidu s počtem stání vyšším než 10 (dle ČSN 73 6110 pro navrhování místních komunikací) navrženo řešení umístění těchto stání na vícero odstavných a parkovacích plochách, pak požadavky podle § 48b odst. 1 vyhlášky se aplikují, tj. je požadováno zajistit vybudování alespoň jedné dobíjecí stanice a navrhnout nejméně pro každé páté parkovací místo z celkového počtu všech stání bez ohledu na jejich polohu tzv. „kabelovody“ jako přípravu pro budoucí uložení elektrických kabelů. Vyhláška blíže nespecifikuje „kabelovod“, který je pouhou přípravou pro pozdější možnou instalaci dobíjecích stanic pro elektrická vozidla, nestanovuje také, o jakou dobíjecí stanici se má jednat, ani neurčuje přesnou polohu jejího umístění.

Směrnice nerozlišuje, zda se jedná o stání krátkodobá či dlouhodobá, tj. parkovací stání k parkování vozidla, např. po dobu nákupu, návštěvy, zaměstnání, naložení nebo vyložení nákladu, nebo odstavná stání, která slouží k odstavení vozidla v místě bydliště nebo v místě sídla provozovatele vozidla po dobu, kdy se vozidlo nepoužívá.

Umístění minimálně jedné dobíjecí stanice (bez uvedení jejího typu či příkonu) není dáno vyhláškou, tj. může být umístěna ve veřejné i vyhrazené části areálu a příprava pro každé páté parkovací místo pro případnou budoucí instalaci dobíjecích stanic se vztahuje na celkový počet všech stání určených k plnění požadavků dopravy v klidu bez ohledu na jejich polohu.

Otázka: O jakou změnu dokončené stavby se musí jednat, aby bylo možné aplikovat § 48b? Pokud se bude jednat o nástavbu tak ano, a při nové střeše bez zvyšování počtu bytů, spojení bytů v domě, probourání nosné zdi v bytě?

Ustanovení § 48b vyhlášky nestanovuje konkrétní druh změny dokončené stavby, tou jsou v souladu s § 2 odst. 5 stavebního zákona: nástavba, přístavba i stavební úprava dokončené stavby.

V případě, kdy se jedná o údržbu stavby podle § 3 odst. 4 stavebního zákona, tj. kdy se „údržbou stavby rozumějí práce, jimiž se zabezpečuje její dobrý stavební stav tak, aby nedocházelo ke znehodnocení stavby a co nejvíce se prodloužila její užitelnost“, se ustanovení § 48b vyhlášky nepoužije.

Pokud by se jednalo o změnu dokončené stavby (spojení bytů v domě, probourání nosné zdi...) musí žadatel prokázat v souladu s § 48b odst. 3, že náklady přesáhnou 7% celkových nákladů na jeho navrhovanou změnu dokončené stavby.

Za situace, kdy stavba nemá své vymezené plochy pro parkování a odstavování (např. i z historického hlediska...), ustanovení se nepoužije, protože požadavky stanovené v § 48b odst. 1 a 2 vyhlášky se vztahují na stavby, které mají více než 10 parkovacích míst.

Otázka: Jak posuzovat požadavek 7 % celkových nákladů, když předložená dokumentace není (a pro stavební řízení ani nemusí být) zpracována v takovém rozsahu, aby mohl být zpracován rozpočet stavby?

Stavební úřad rozhoduje o záměru na základě předložených podkladů, aby mohl posoudit splnění všech požadavků plynoucích ze stavebního zákona – tedy i pro plnění požadavku § 48b vyhlášky, musí mít k dispozici podklady (např. dokumentaci), které jsou přezkoumatelné. Pokud žádost neposkytuje dostatečný podklad, je třeba stavebníka vyzvat k doplnění žádosti a řízení přerušit a ve výzvě konkrétně specifikovat, co je třeba doplnit.



Stavební úřad rozhodne pro uplatnění § 2 odst. 1 vyhlášky, vyplývá-li to z podkladů (např. dokumentace, textu...), tj. např. že existují závažné územně technické nebo stavebně technické důvody, které vylučují možnost vyhovět požadavkům vyhlášky.

Stejně tak k možnosti aplikace § 48b odst. 3 vyhlášky lze přistoupit, je-li to žadatelem v předložené žádosti doloženo tak, aby stavební úřad mohl soulad, splnění, případně neuplatnění požadavku posoudit.

Otázka: Platí ustanovení také pro parkovací domy, veřejná parkoviště, kancelářské budovy atd.?

Parkovací domy, veřejná parkoviště, kancelářské budovy aj. jsou také stavbami podle stavebního zákona. Požadavky vyhlášky se však vztahují na stavby ve vztahu k zajištění dopravy v klidu konkrétních budov, musí se proto jednat o stavby¹.

Aplikace požadavků § 48b vyhlášky se netýká samostatných ploch parkovišť, které nejsou vymezeny (určeny) pro zajištění splnění požadovaného počtu dopravy v klidu konkrétní budově.

Otázka: Vztahuje se požadavek plnit povinnost dle § 48b v případě, že se jedná o rozestavěnou stavbu s platným stavebním povolením, která ještě nebyla dokončena?

Stavba vyžadující vydání stavebního povolení smí být realizována pouze v souladu s pravomocným stavebním povolením. Pokud bylo stavební povolení vydáno před účinností vyhlášky č. 266/2021 Sb., pak povinnost stanovená v § 48 odst. 1 písm. b) vyhlášky se na ni nevztahuje.

Otázka: Vztahuje se požadavek plnit povinnost dle § 48b v případě, že se jedná o rozestavěnou stavbu s platným stavebním povolením, kdy byla podána žádost o změnu stavby před dokončením?

Soulad žádosti o změnu stavby před dokončením je vždy posuzován s platnými a účinnými právními předpisy v době vydání rozhodnutí o změně stavby před dokončením stavebním úřadem, nikoli platnými v době vydání stavebního povolení. Pokud se jedná o změnu stavby před dokončením (stavbou je předmět povolení), která se netýká vztahu ke garáži nebo parkovišti ani elektroinstalace v těchto plochách, pak se povinnost stanovená v § 48b vyhlášky na ní nevztahuje.

Otázka: Vztahuje se požadavek plnit povinnost dle § 48b v případě, že se jedná o rozestavěnou stavbu a změna před dokončením se dotýká parkoviště.

Ano, změna stavby před dokončením bude posuzována s platnými a účinnými právními předpisy v době vydání rozhodnutí o změně stavby před dokončením.

Lze upozornit, že ustanovení § 48b rozlišuje pouze „stavbu“ a „změnu dokončené stavby“, které umožňuje jistá odchylná řešení. V předmětném ustanovení § 48b vyhlášky není citován odchylný požadavek na změnu stavby před dokončením. Podle § 2 odst. 4 stavebního zákona se používá pojmu stavba také pro její část, tj. pro určitou změnu stavby před dokončením popsanou v žádosti.



Otázka: Jak postupovat s onou přípravou z pohledu energetiky - problematika kapacity elektrické přípojky?

Bez znalosti konkrétní žádosti (povolení nové stavby, změny stavby před dokončením nebo změny dokončené stavby) a konkrétního druhu stavby (bytový, nebytový) lze pouze upozornit, že naplnění ustanovení § 48b vyhlášky nespočívá v napojení na stávající elektrickou síť a zajištění její budoucí kapacity, ale podle druhu stavby, buď v umístění minimálně jedné dobíjecí stanice (bez uvedení jejího typu či příkonu), nebo pouze přípravy pro případnou budoucí instalaci dobíjecích stanic. Obecně proto nelze konstatovat, že by nedostatečná kapacita byla relevantním důvodem k nedodržení ustanovení § 48b vyhlášky.

V souladu s § 159 odst. 3 stavebního zákona projektant odpovídá za správnost, celistvost, úplnost a bezpečnost stavby provedené podle jím zpracované projektové dokumentace a proveditelnost stavby podle této dokumentace, jakož i za technickou a ekonomickou úroveň technologického zařízení.

V souladu s § 2 odst. 1 vyhlášky se i ustanovení § 48b uplatní mimo jiné u zařízení, změn dokončených staveb, udržovacích pracích, jakož i u staveb, které jsou kulturními památkami nebo jsou v památkových rezervacích nebo památkových zónách, pokud to závažně územně technické nebo stavebně technické důvody nevyklučují.

Pokud nelze zajistit plnění požadavků § 48b vyhlášky, je nezbytné důvody uvést v žádosti, neboť stavební úřad rozhoduje o záměru na základě předložených podkladů. Stavební úřad nemůže za žadatele, resp. stavebníka, obhajovat jeho záměr. Aby mohl posoudit splnění všech požadavků plynoucích ze stavebního zákona – tedy i pro možnost aplikace § 2 odst. 1 vyhlášky, nebo § 48b odst. 3 vyhlášky, musí mít k dispozici podklady (např. dokumentaci), které jsou pro stavební úřad přezkoumatelné. Pokud žádost neposkytuje dostatečný podklad, je třeba stavebníka vyzvat k doplnění žádosti a řízení přerušit, ve výzvě konkrétně specifikovat, co je třeba doplnit a poučit o následcích při nesplnění výzvy.

Otázka: Nevztahuje se na ustanovení z vyhlášky č. 266/2021 Sb. také § 56 - Přejícné ustanovení z vyhlášky č. 268/2009 Sb.? Že by se uplatnila povinnost § 48b až v projektovaných dokumentacích vypracovaných po 1. 10. 2021?

Vyhláška č. 266/2021 Sb. nemá svá vlastní přechodná ustanovení, tj. dopadá na předložené dokumentace či projektové dokumentace od 1. 10. 2021 bez ohledu na jejich datum zpracování. Ustanovení § 56 vyhlášky využít nelze.