



Financováno
Evropskou unií
NextGenerationEU



Národní
plán
obnovy



MINISTERSTVO
PRO MÍSTNÍ
ROZVOJ ČR



STAVEBNÍ ŘÁD

Ministerstvo
pro místní
rozvoj ČR

Odbor stavebního řádu

Základní principy řízení

Základní principy

- pouze jedno řízení / zrychlené řízení
- rámcové povolení = umístění (následně pak povolení záměru)

Řízení o

- povolení stavby
- povolení změny využití území
- dělení nebo scelování pozemků

Stanovení ochranné pásma – rozhodnutí nebo opatření obecné povahy

Přechodná ustanovení - § 330 odst. 1, 2, 3, 6, 7 a 8

Úkony před zahájením řízení

Ochrana veřejných zájmů

Základní zásady vstupu DO - § 2 a 3 NSZ

Vyjádření, koordinované vyjádření, závazné stanovisko, koordinované závazné stanovisko

- podklady pro rozhodování stavebních úřadů
- náležitosti ZS - § 149 SŘ
- náležitosti vyjádření - § 175 NSZ
- obstarání před podáním žádosti/obstarání SÚ

Přechodné ustanovení - § 330 odst. 9

Součinnost SÚ s DO – k projednání vyjádření a ZS nebo k odstranění rozporů
– možnost svolání společného jednání (§ 18)

Součinnost DO - na vyžádání SÚ vydá DO do 5 dnů sdělení k námitkám,
vyjádřením, návrhům apod. účastníků řízení ve vazbě na chráněný veřejný
zájem

Kontrola podmínek – dotčený orgán + SÚ součinnost

Koordinované vyjádření/koordinované ZS (§ 176)

- je-li DO podle jiného právního předpisu tentýž orgán veřejné správy - vydá namísto jednotlivých vyjádření a namísto jednotlivých ZS
- zahrnuje požadavky na ochranu všech dotčených veřejných zájmů, které orgán veřejné správy hájí podle jiných právní předpisů
- závěr - záměr přípustný/nepřípustný; současně lze stanovit podmínky

Koordinované ZS - platné 5 let ode dne jeho vydání; je-li součástí JES – uplatní se právní úprava o platnosti JES (§ 7 zákona o JES)

Koordinované ZS

- může zahrnovat JES
- nezahrnuje - ZS EIA a JES, vydává-li se současně jako ZS EIA

Žádost o vyjádření nebo ZS (§ 177)

- formulář
- její součástí je dokumentace

Lhůta pro vydání vyjádření nebo ZS (§ 178 a 179)

- **30 dnů** ode dne doručení žádosti nebo vyžádání SÚ
- lhůtu může DO **prodloužit až o 30 dnů**, jestliže je zapotřebí nařídit ohledání na místě nebo jde-li o zvláště složitý případ nebo z důvodů možnosti prodloužení lhůty pro vydání JES, jde-li o koordinované ZS s JES

Prodloužení lhůty - usnesení, které se jen poznamená do spisu

- v případě odstraňování vad žádosti – po jejich odstranění lhůta nová
- není vydáno ve lhůtě - **fikce souhlasu** = souhlasné bez podmínek (neplatí pro ZS EIA, JES s EIA a pro určité úkony orgánu ochrany přírody - § 178 odst. 4)

Vyjádření vlastníků veřejné dopravní a technické infrastruktury (§ 180 a 181)

- z hlediska možnosti a způsobu napojení záměru nebo k podmínkám dotčených ochranných a bezpečnostních pásem
- existence infrastruktury – zjištění z DTM

Žádost o vyjádření (§ 180)

- formulář
- její součástí je dokumentace

Lhůta pro vydání vyjádření (§ 181)

- do 30 dnů, ve zvlášť složitých případech do 60 dnů ode dne doručení úplné žádosti

Předběžná informace (§ 174)

- formulář
- **do 30 dnů** ode dne podání žádosti
- **SÚ**
 - o podmínkách využívání území a změn jeho využití (ÚPP a ÚPD)
 - o nezbytnosti povolení záměru a jeho kolaudace
 - o tom, podle jakých hledisek bude posuzována žádost a za jakých předpokladů jí lze vyhovět
 - o dotčených orgánech
- **DO**
 - o nezbytnosti vyjádření nebo ZS DO
 - o tom, podle jakých hledisek bude posuzovat žádost o vydání vyjádření nebo ZS a za jakých předpokladů lze žádosti vyhovět
- platnost - není omezena

Řízení o povolení záměru

Žádost o vydání povolení (§ 184)

- formulář → elektronicky/listinná podoba

Součástí žádosti je

- **dokumentace pro povolení záměru** - musí být vložena do evidence elektronických dokumentací
 - zpracovaná projektantem - nejpozději s podáním žádosti o povolení – vloží stavebník
 - není povinnost zpracování projektantem – vloží stavební úřad, pokud tak neučinil žadatel spolu s podáním žádosti

- **souhlas vlastníka**
- **vyjádření, koordinované vyjádření, závazné stanovisko, koordinované závazné stanovisko, rozhodnutí dotčeného orgánu**
- **vyjádření vlastníků veřejné dopravní nebo technické infrastruktury**
- specifikace **výjimky z obecných požadavků na výstavbu** + její odůvodnění + vyjádření, koordinované vyjádření nebo závazné stanovisko dotčeného orgánu ve vazbě na výjimku

O výjimce se rozhoduje v řízení o povolení záměru.

Žádost o výjimku – součástí žádosti o povolení

- **plánovací smlouva** (§ 130 až 132) = veřejnoprávní smlouva – mezi stavebníkem, obcí, městskou částí hl. m. Prahy, krajem nebo vlastníkem veřejné infrastruktury
Obsah – vzájemná povinnost stran poskytnout si součinnost při uskutečnění záměru uvedeného ve smlouvě a postupovat při jeho uskutečňování ujednaným způsobem
Obsah – úprava veřejného i soukromého práva
- **souhlas účastníků řízení** – zrychlené řízení
- **závěr zjišťovacího řízení** - záměr nepodléhá posouzení vlivů na životní prostředí
- **další podklady** vyžadované jinými právními předpisy

Účastníci řízení (§ 182)

- stavebník
- obec, na jejímž území má být záměr uskutečněn
- vlastník pozemku nebo stavby, na kterých má být záměr uskutečněn, nebo ten, kdo má jiné věcné právo k tomuto pozemku nebo stavbě
- osoby, jejichž vlastnické nebo jiné věcné právo k sousedním stavbám nebo sousedním pozemkům může být povolením přímo dotčeno
- osoby, o kterých tak stanoví jiný zákon (zákon č. 100/2001 Sb., zákon č. 114/1992 Sb.)

Doručování (§ 188)

- účastníkům řízení → jednotlivě
- v řízení s velkým počtem účastníků
 - vyrozumění o zahájení řízení
 - jednotlivě – stavebník + obec + vlastník/jiné věcné právo k pozemku nebo stavbě
 - ostatní písemnosti
 - jednotlivě – stavebník + obec + dotčené orgány
 - veřejná vyhláška – ostatní

O způsobu doručování musí být účastníci poučeni ve vyrozumění o zahájení řízení

Posuzování záměru (§ 193)

Záměr v souladu s

- územně plánovací dokumentací, územními opatřeními a vymezením zastavěného území
- cíli a úkoly územního plánování, zejména s charakterem území a s požadavky na ochranu kulturně historických, architektonických a urbanistických hodnot v území, nemá-li obec vydán územní plán
- požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů
- požadavky jiných právních předpisů chránících dotčené veřejné zájmy
- požadavky na veřejnou dopravní nebo technickou infrastrukturu
- ochranou práv a právem chráněných zájmů účastníků řízení

SÚ hodnotí a poměřuje ve vzájemných souvislostech.

Lhůty pro vydání povolení (§ 196)

- 30 dnů – jednoduché stavby
- 60 dnů – ostatní případy

Lhůta může být před uplynutím prodloužena usnesením

- až o 30 dnů
 - ve zvlášť složitých případech
 - je-li nařízeno ústní jednání
- až o 60 dnů
 - v řízení s velkým počtem účastníků
 - je-li třeba doručovat veřejnou vyhláškou osobám, jimž se prokazatelně nedaří doručovat
 - je-li třeba doručovat do ciziny

V usnesení o prodloužení – SÚ uvede, z jakých důvodů nelze rozhodnout ve stanovené lhůtě

Lhůta se v případě přerušení řízení z důvodů vad žádosti přerušuje – začne běžet od počátku po jejich odstranění

Nevydání povolení ve lhůtě – nečinnost - § 80 SŘ

- převzetí k rozhodnutí
- příkázání nečinnému, aby rozhodl
- pověření jiného orgánu rozhodnout
- prodloužení lhůty pro vydání povolení

Přechodné ustanovení - § 330 odst. 5

Platnost povolení (§ 198)

- 2 roky/5let
- bylo-li provádění záměru zahájeno v době jeho platnosti, prodlužuje se doba platnosti na 10 let ode dne právní moci povolení nebo rozhodnutí o prodloužení platnosti povolení

To neplatí pro vyhrazené stavby, vč. staveb souvisejících

Možnost prodloužení platnosti povolení

- opakovaně
- žádost podána před uplynutím platnosti
- nejdéle o další 2 roky
- platnost nezanikne, dokud není o žádosti pravomocně rozhodnuto
- prodloužení vydáno jako první úkon SÚ v řízení - pokud od vydání povolení nedošlo k takové změně podmínek, která by vyžadovala doplnění původních podkladů

Zrychlené řízení (§ 212)

- splněny zákonem stanovené podmínky
 - obec má územní plán
 - nejde o záměr EIA
 - nejde o záměr vyžadující povolení výjimky nebo stanovení odchylného postupu podle zákona o ochraně přírody a krajiny
 - stavba splňuje požadavky pro vydání povolení
 - stavebník doložil souhlasy všech účastníků řízení (vyznačené na situačním výkresu dokumentace)
- povolení je vydáno jako první úkon v řízení
- pokud nejsou splněny podmínky - řízení o povolení stavby

Rámcové povolení (§ 221 až 223)

- v případě staveb v areálu jaderného zařízení a staveb souvisejících, nacházejících se uvnitř i vně areálu jaderného zařízení
Tyto stavby – mohou být povoleny i bez rámcového povolení
- u záměrů v působnosti jiného stavebního úřadu, včetně staveb souvisejících (MO, MV, MSp)
- nevydává se pro záměry na území vojenských újezdů
- obsahuje pouze požadavky na umístění
- neumožňuje provedení záměru – povolení je vydáno následně samostatně
- záměry v areálech dokončených staveb, které nepřekračují prostorové parametry – lze povolit i bez předchozího rámcového povolení
- vydává KÚ/DESÚ

Nestavební záměry

Nestavební záměry

- změna využití území
- dělení nebo scelování pozemků
- stanovení ochranného pásma

Změna využití území (§ 213 až 215)

- změny, které vyžadují povolení - § 213 odst. 1, příl. č. 2 odst. 2 písm. f) až h)
- změny, které nevyžadují povolení - § 214 odst. 1
- povolení lze vydat i ve zrychleném řízení
- povolení = určí nový způsob užívání pozemku a stanoví podmínky jeho využití

Dělení nebo scelení pozemků (§ 216 a 217)

- žádost - podána vlastníky všech dotčených pozemků / jedním vlastníkem s doložením souhlasu ostatních
- připojena – celková situace v měřítku katastrální mapy se zakreslením požadovaného dělení nebo scelení s vyznačením přístupu
 - přímého přístupu z veřejné komunikace ke všem pozemkům
 - přes pozemek nebo stavbu stejného vlastníka
 - na základě jiného věcného práva k cizímu pozemku
- pokud jsou podmínky pro dělení nebo scelení dány územním plánem, regulačním plánem nebo rozhodnutím podle jiného právního předpisu – vydá SÚ povolení jako první úkon v řízení
- není-li třeba stanovit podmínky – povolení je vydáno jako první úkon SÚ v řízení

Stanovení ochranného pásma (§ 218 až 220)

- 2 účely
 - k ochraně stavby nebo zařízení před negativními účinky okolí
 - k ochraně okolí stavby nebo zařízení před negativními účinky stavby nebo zařízení
- nestanovuje se, pokud vyplývá přímo ze zvláštního zákona
- na návrh stavebníka nebo vlastníka stavby nebo z moci úřední
- OOP/povolení – určení dle rozsahu okruhu účastníků řízení

Řízení o odvolání

Speciální úprava v SZ (§ 225 a 226)

- dojde-li odvolací správní orgán k závěru, že napadené rozhodnutí vydané v řízení o žádosti je v rozporu s právními předpisy nebo je nesprávné - napadené rozhodnutí nebo jeho část změní (neruší a nevrací k novému projednání)
- rozhodnutí o odvolání – vydáno ve stejných lhůtách jako prvostupňové povolení

- **odvolací správní orgán nepřihlíží**

- k odvolacím námitkám, které mohl odvolatel uplatnit dříve
- k části obsahu odvolání, které bylo podáno odvolatelem, který je stranou plánovací smlouvy – odvolání je v rozporu s tím, k čemu se zavázal
- k části obsahu odvolání, která směřuje proti tomu, s čím účastník řízení souhlasil
- k části obsahu odvolání podaného účastníkem podle § 182 písm. e) SZ (= účastníci podle jiných zákonů) – v tom rozsahu, v jakém se projednávaný záměr nedotýká zájmů chráněných jiným zákonem

Změna záměru před dokončením

- změna záměru
 - oproti jeho povolení
 - oproti dokumentaci pro povolení stavby ověřené SÚ
- lze realizovat pouze na základě povolení – rozhoduje SÚ, který záměr povolil
- povolení lze vydat jako první úkon v řízení
- nepodstatné odchylky od ověřené projektové dokumentace se nepovažují ze změnu stavby a projednají se v kolaudačním řízení

Kolaudační řízení

Úprava - § 230 až 235

Stavbu, která vyžaduje povolení, lze užívat pouze na základě **kolaudačního rozhodnutí** a pouze k účelu vymezeném v kolaudačním rozhodnutí.

Kolaudační rozhodnutí – nevyžadují jednoduché stavby, s výjimkou

- stavby pro bydlení a rodinnou rekreaci
- podzemní stavby
- stavby garáží
- stavební úpravy pro změny v užívání části stavby (nezasahuje se do nosných konstrukcí a nemění vzhled)

Nekolaudované stavby – lze užívat **ihned po dokončení** – dokončení je stavebník povinen neprodleně oznámit SÚ.

Drobnou stavbu – lze užívat pouze k účelu, ke kterému je určena svým charakterem.

Kolaudační řízení

- SÚ posoudí, zda skutečné provedení stavby, popř. její části, kterou lze užívat samostatně, je v souladu s povolením
- SÚ posoudí nepodstatné odchylky od ověřené projektové dokumentace, nepřihlíží k nepodstatným odchýlkám

Závěrečná kontrolní prohlídka

- koná se, je-li to nezbytné pro ověření skutečného provedení stavby
- lze upustit – je-li přiložen k žádosti o kolaudační rozhodnutí odborný posudek autorizovaného inspektora (o ověření souladu skutečného provedení stavby s jejím povolením a její způsobilosti k užívání)

Neprovádí-li SÚ závěrečnou kontrolní prohlídku – vydá kolaudační rozhodnutí jako první úkon v řízení

Kolaudační rozhodnutí

- vydáno do 15 dnů od závěrečné kontrolní prohlídky
- SÚ povolí užívání stavby k určenému účelu
- lze vydat i pro část stavby, lze-li ji užívat samostatně, pokud to neohrozí bezpečnost a zdraví osob nebo zvířat anebo životní prostředí

Přechodné ustanovení - § 330 odst. 4 a 10

Změna v užívání

Rekolaudace = nový účel užívání

- úprava - **§ 239 až 244, § 246**
- na základě povolení, pokud změna není podmíněna úpravou stavby
- kolaudační rozhodnutí – se dnem nabytí právní moci povolení o změně v užívání stavby v rozsahu povolené změny ruší
- lze vydat – jako první úkon SÚ v řízení za splnění zákonem stanovených podmínek

Je-li změna v užívání stavby podmíněna úpravou stavby vyžadující povolení – pak se postupuje obdobně/přiměřeně jako v řízení o povolení

Změna v užívání drobné a jednoduché stavby

Jednoduché stavby, které podléhají kolaudaci – rekolaudace

Jednoduché stavby, které nepodléhají kolaudaci – povolení změny v užívání stavby

Drobné stavby – vyžadují povolení změny v užívání, pokud pozbydou charakteru drobné stavby

Předčasné užívání

- úprava - § 236
- na **žádost** stavebníka – musí doložit, že nedokončená stavba je předčasně užitelná a odůvodnit

Součástí žádosti jsou podklady jako k žádosti o kolaudaci v rozsahu podle charakteru stavby.
- po dokončení stavby – kolaudační řízení (obdobně)
- nejdéle na dobu **1 roku** – pokud ji lze užívat, a pokud to neohrozí bezpečnost a zdraví osob nebo zvířat anebo životní prostředí
- možnost **prodloužení doby trvání** předčasného užívání
 - před jejím uplynutím
 - rozhodnutí – jako první úkon SÚ v řízení
 - na žádost stavebníka
 - opakovaně → maximální celková doba předčasného užívání - 3 roky; v případě vyhrazených staveb – 10 let

Zkušební provoz

- ověřuje se funkčnost dokončené stavby
- SÚ - povolí **na žádost** stavebníka
 - nařídí **z moci úřední** - pokud byla tato podmínka stanovena v povolení
- stavebník – je povinen písemně oznámit SÚ dokončení stavby
- po ukončení zkušebního provozu – podá stavebník žádost o vydání kolaudačního rozhodnutí
- nejdéle na dobu **1 roku**
- možnost **prodloužení doby trvání** zkušebního provozu
 - před jejím uplynutím
 - rozhodnutí – jako první úkon SÚ v řízení
 - na žádost stavebníka i z moci úřední
 - opakovaně → maximální celková doba zkušebního provozu - 3 roky; v případě vyhrazených staveb – 10 let

Odstraňování staveb a terénních úprav

Povolení odstranění (§ 247 až 249)

- stavbu, která podléhá povolení nebo obsahuje azbest – lze odstranit pouze na základě povolení odstranění stavby
- SÚ na základě úplné žádosti vydá povolení jako první úkon v řízení
 - nejde-li o stavbu v památkové rezervaci, památkové zóně
 - nejde-li o stavbu, v níž je obsažen azbest
 - žádost nedotýká vlastnických nebo jiných věcných práv třetích osob
 - není třeba stanovit podmínky pro odstranění stavby nebo podmínky k zajištění ochrany veřejných zájmů

Rozhodnutí o povolení odstranění – může být součástí rozhodnutí o povolení záměru

Nařízení odstranění (§ 250 až 254)

Taxativní důvody

- svým závadným stavem ohrožuje život nebo zdraví osob nebo zvířat, bezpečnost, životní prostředí anebo majetek třetích osob a její vlastník přes rozhodnutí stavebního úřadu ve stanovené lhůtě neodstranil závadný stav, nejde-li o kulturní památku - *nelze dodatečně povolit*
- je prováděna nebo byla provedena bez povolení podle tohoto zákona anebo v rozporu s ním
- je prováděna nebo byla provedena na základě povolení podle tohoto zákona, které bylo zrušeno
- nevyžaduje povolení, ale je prováděna nebo byla provedena v rozporu s právními předpisy

- jde o stavbu, u které uplynula stanovená doba trvání, aniž byla do skončení této doby podána žádost o prodloužení doby trvání stavby
- jde o stavbu, která nebyla dokončena v době platnosti povolení - *nelze dodatečně povolit*
- jde o stavbu, která nebyla obnovena do 10 let ode dne oznámení stavebnímu úřadu nebo do 10 let ode dne nabytí právní moci povolení obnovy stavby - *nelze dodatečně povolit*
- je prováděna nebo byla provedena v rozporu s platnou ÚPD - *nelze dodatečně povolit*

V oznámení o zahájení řízení o odstranění stavby stavební úřad poučí povinného o možnosti podat ve lhůtě 30 dnů od zahájení řízení žádost o **dodatečné povolení stavby**

Žádost

- není podána – stavbu nelze dodatečně povolit
- byla podána před zahájením řízení – platí, že byla podána v okamžiku zahájení řízení
- byla zamítnuta – nelze podat žádost o vydání nového rozhodnutí.

Žádost o dodatečné povolení – stejné náležitosti jako žádost o povolení

Řízení o dodatečném povolení stavby je součástí řízení o nařízení odstranění stavby

Stavbu **lze** dodatečně povolit, pokud

- jsou splněny podmínky pro povolení
- stavba nevyžaduje rozhodnutí o povolení výjimky ze zákazů podle jiného právního předpisu
- stavba nevyžaduje povolení výjimky z požadavků na výstavbu. Pokud stavba vyžaduje pouze výjimku z požadavků na umístování staveb a stavebník doloží SÚ souhlas třetích osob (sousedů s přímou dotčeností) – považuje se tato podmínka za splněnou (souhlas - náležitosti jako v případě souhlasu vlastníka podle §187)
- povinný uhradil ve stanovené lhůtě pokutu za přešůpek, tj. provedení stavby bez povolení nebo v rozporu s ním

Stavbu **nelze** dodatečně povolit – SÚ žádost o dodatečné povolení zamítne a nařídí odstranění stavby.

Děkuji za pozornost