

Ing. Jaroslav HODINA

# Nový stavební zákon v praxi

## New Building Act in Practice

Recenzent  
Ing. Jiří Fryba

Článek připomíná po dvou letech účinnosti nového stavebního zákona č. 183/2006 Sb. hlavní změny, které vnesl do praxe přípravy, provádění a užívání staveb. Zdůrazňuje některé zjednodušující procesy, týkající se územního řízení, řízení stavebního a schvalovacího. Hlavním důvodem pro zveřejnění článku je přetrvávající malá informovanost o zmíněných změnách mezi odbornou veřejností, která v mnoha případech ještě používá na příklad pojem „kolaudace“, v novém zákoně již neuváděný.

Článek je i inspirací pro probíhající širokou diskusi o změnách, které by měla přinést novela zmíněného zákona, očekávaná v horizontu několika příštích let.

**Klíčová slova:** stavební zákon, členění zákona, základní odlišnosti, ohlašování staveb, stavební řízení, užívání staveb, kolaudační souhlas, autorizovaný inspektor

The article reminds about the main changes, affecting preparation, realization and utilization of structures, that were induced by the new (currently two years in the force of legislation) building act No. 183/2006 Coll. The article emphasizes some simplifying procedures, regarding the town and country planning as well as building permission proceedings. The main reason for publishing this article is the little awareness of the mentioned legislation changes even among experts who for instance still use some old terms not included in the new act.

The article is also an inspiration for the current broad discussion about changes that should be incorporated into the amendment awaited in the next few years.

**Keywords:** building act, legislation structure, basic differences, building notification, building permission proceedings, structure utilization, final inspection approval, authorized inspector

## ÚVOD

Nový stavební zákon, tj. zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále jen SZ) měl za cíl zjednodušit a zrychlit procesy územního plánování, přípravy staveb i jejich následného užívání.

Oproti předchozí právní úpravě, která byla reprezentována vícekrát novelizovaným zákonem č. 50/1976 Sb., přinesl nové definice a principy, z nichž nejvíce revolučním je institut zkráceného stavebního řízení. Ten umožňuje investorovi získat oprávnění k realizaci stavby prostřednictvím tzv. certifikátu autorizovaného inspektora místo dosud tradičního stavebního povolení. Podstatná jsou i zjednodušení při umísťování vybraných druhů staveb a zjednodušení uvádění staveb do užívání.

Zavádění SZ do praxe, které s výjimkou části přípravy autorizovaných inspektorů pro výkon jejich činnosti započalo 1. 1. 2007, si však vyžádalo řešení nejasností spojených s používáním zjednodušujících principů i vedením správních řízení. Částečné vysvětlení přinesly dosavadní novely SZ – zákon č. 68/2007 Sb. účinný od 4. 4. 2007 a zákon č. 191/2008 Sb. účinný od 3. 6. 2008 (pracovně nazvaný jako „Malá novela SZ“).

První novelizace se týkala pouze vypuštění ustanovení o speciálním stavebním úřadu na úseku integrovaného stavebního povolení. Druhá novelizace již průřezově zasáhla do oblastí jak územního plánování tak stavebního řádu i přechodných a závěrečných ustanovení SZ. Ta např. zmocnila zastupitelstva obcí bez platné územně plánovací dokumentace, umožnit a zpodmínkovat dříve vyloučenou výstavbu mimo jejich zastavěná území. Ani druhá novela však nedokázala podrobněji postihnout množící se otázky a připomínky k SZ jako celku. Ministerstvo pro místní rozvoj proto předpokládá vypracování další, tentokrát podrobné novely SZ. Její legislativní projednání pod označením „Velká novela SZ“ se předpokládá v průběhu roku.

Předmětem článku je s ohledem na jeho možný rozsah upozornit na vybrané odlišnosti dnešní právní úpravy SZ od úpravy předchozí, se kterými se můžeme ve stavební praxi setkat.

## 1. ČLENĚNÍ SZ A PROVÁDĚCÍ PŘEDPISY

Pro orientaci ve SZ je vhodné se nejdříve seznámit s jeho schématikou. SZ je složený ze sedmi částí, které celkově obsahují 198 paragrafů. Konkrétně se jedná o:

část první – úvodní ustanovení s určením, co SZ upravuje a jak definuje zavedené pojmy (§§ 1 až 3),

část druhá – úprava výkonu veřejné správy (§§ 4 až 17),

část třetí – územní plánování včetně územního rozhodování (§§ 18 až 102),

část čtvrtá – stavební řád určující principy povolování, užívání a odstraňování staveb (§§ 103 až 157),

část pátá – společná ustanovení pro činnosti související s přípravou, prováděním i užíváním staveb (§§ 158 až 184),

část šestá – přechodná a závěrečná ustanovení s obecnými požadavky na výstavbu, správním trestáním, přechodným a závěrečným ustanovením, řešícím dokončování správních řízení zahájených do 31. prosince 2006, uvádění do užívání staveb pravomocně povolených nejpozději k tomuto datu, nakládání s územně plánovací dokumentací pořízenou podle předchozího stavebního zákona, vztah ke správnímu řádu a bezplatný veřejný přístup k technickým normám (§§ 185 až 197),

část sedmá – účinnost (§ 198).

Pro úplnost informací je třeba uvést, že k realizaci SZ byly Ministerstvem pro místní rozvoj vydány předpisy:

vyhl. č. 137/98 Sb., o obecných technických požadavcích na výstavbu (ve znění vyhl. 502/2006 Sb.);

vyhl. č. 369/2001 Sb., o obecných technických požadavcích zabezpečujících užívání staveb osobami s omezenou schopností pohybu a orientace;

vyhl. č. 498/2006 Sb., o autorizovaných inspektorech;

vyhl. č. 499/2006 Sb., o dokumentaci staveb;

vyhl. č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti;

vyhl. č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území;

vyhl. č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního řízení, veřejno-právní smlouvy a územního opatření;

vyhl. č. 526/2006 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení stavebního zákona ve věcech stavebního řádu.

SZ obsahuje i zmocnění pro další ministerstva a hlavní město Prahu k vydání doplňujících vyhlášek o obecných technických požadavcích pro jimi sledované stavby.

Dále je nutné upozornit na skutečnost, že některé definice a pojmy (např. dotčený orgán, řízení s velkým počtem účastníků, veřejnoprávní smlouva a další stejně jako principy vedení správního řízení) třebaže jsou užívány SZ, tento jejich výklad neobsahuje. Jsou obsaženy v obecném předpise o správním řízení a to zákoně č. 500/2004 Sb. v platném znění.

## 2. ZÁKLADNÍ ODLIŠNOSTI SZ OPROTÍ PŘEDCHOZÍ PRÁVNÍ ÚPRAVĚ

Oproti předchozí a dosud zažité právní úpravě považuje autor za vhodné upozornit z jednotlivých částí SZ na následující:

### Část první SZ

#### § 2 – základní pojmy

V části první jsou kromě předmětu úpravy SZ nově uvedeny i pojmy, které je nutné při přípravě záměrů respektovat. Obsahují výklad, v jakém území lze uvažovat se zástavbou, kde je zástavba vyloučena, co je považováno za veřejnou infrastrukturu, veřejně prospěšnou stavbu či veřejně prospěšné opatření. Dále určuje druhy územně plánovací dokumentace, co SZ považuje za stavbu, jaké jsou změny dokončené stavby a co je změnou stavby před dokončením. Je definován stavební podnikatel, stavebník, stavební dozor.

§ 3 doplňuje definici terénních úprav, zařízení, staveniště a údržby stavby. Na pojmy SZ navazuje svým dalším obsahem, přiřazuje k nim příslušná práva a povinnosti a pro případ činnosti rozporné se SZ k nim stanovuje sankce. V praxi může vést nerespektování pojmů ve styku se stavebním úřadem k výzvám na uvedení žádostí či jejich příloh do souladu s dikcí SZ.

### Část druhá SZ

#### § 4 odst. 3 – vázanost dotčeného orgánu vlastním stanoviskem

Dotčený orgán je nově ze zákona vázaný obsahem jednou vydaného stanoviska. Odlišná navazující stanoviska mohou být v téže věci vydána pouze na základě nově zjištěných a doložených skutečností, které nemohly být uplatněny dříve a kterými se podstatně změnila podmínky, za kterých bylo původní stanovisko vydáno

#### § 4 odst. 1 – závaznost užití zjednodušujícího postupu

Orgány územního plánování i stavební úřady mají za povinnost v případech, kdy lze dle SZ využít zjednodušujícího postupu spojeného s umístěním či povolením stavby včetně jejího užívání, toto zjednodušení použít.

#### § 4 odst. 6 – koordinované stanovisko

Je-li dotčeným orgánem tentýž orgán veřejné správy, vydává koordinované stanovisko, zahrnující požadavky na ochranu všech dotčených veřejných zájmů, které hájí. Koordinované stanovisko lze vydat pouze v případě, nejsou-li požadavky na ochranu dotčených veřejných zájmů v rozporu. V praxi může jít například o společné stanovisko jednotlivých odborů městského úřadu, pokud jsou jejich zájmy chráněné na základě zvláštních předpisů posuzovanou věcí zároveň dotčeny.

#### § 6 odst. 6 písm. a) – vymezení zastavěného území

Rada obce a v obcích, kde se rada nevolí, zastupitelstvo obce vydává for-

mu opatření obecné povahy vymezení zastavěného území. V praxi může jít o případ, kdy nebyl zpracovaný územní plán obce a intravilán vymezený v pozemkových mapách již nevyhovuje. Pro potřeby další výstavby lze procesem upraveným v SZ vymezit aktuální stav zastavěného území v obci aniž by bylo nutné vydat územní plán.

### Část třetí SZ

#### § 21 – územně plánovací informace

Jedná se předběžnou informaci příslušného úřadu územního plánování nebo stavebního úřadu platnou 12 měsíců od data jejího vydání o podmínkách

- využívání území a změn jeho využití, zejména na základě územně plánovacích podkladů a územně plánovací dokumentace,
- vydání regulačního plánu, územního rozhodnutí, včetně seznamu dotčených orgánů,
- vydání územního souhlasu v případech, kdy je možno jím nahradit územní rozhodnutí, včetně seznamu dotčených orgánů,
- provedení jednoduchých staveb bez předchozího územního rozhodnutí nebo územního souhlasu.

V praxi se jedná kromě žádosti o informace, jak pořídit územní plán či územní rozhodnutí především o možnost nahradit touto informací územní podmínky nutné k ohlášení stavby rodinného domu do výměry 150 m<sup>2</sup>. Formuláře žádostí o informace jsou uvedeny v příloze č. 1 a č. 2 vyhlášky č. 503/2006 Sb.

#### § 31 – politika územního rozvoje

Územně plánovací podklad, který je nově závazný pro pořizování a vydávání zásad územního rozvoje, územních plánů, regulačních plánů a pro rozhodování v území.

#### § 36 – zásady územního rozvoje

Jedná se územně plánovací dokumentaci zachycující v nadmístních souvislostech území kraje a v souladu s politikou územního rozvoje koordinují územně plánovací činnost obcí. Pořizují se pro celé území kraje a vydávají se formou opatření obecné povahy podle správního řádu. Jsou závazné pro pořizování a vydávání územních plánů, regulačních plánů a pro rozhodování v území.

#### § 43 – územní plán

SZ kromě názvu upravil proces pořizení tohoto druhu územně plánovací dokumentace včetně možností jeho úhrady. Nově zavedl i jednorozhodnutí pro jeho pořizení a opatření pro případ jejího překročení.

#### § 61 – regulační plán

Oproti dřívějšímu určení navíc nahrazuje v řešené ploše, zastavěném i zastavitelném území a ve schváleném rozsahu územní rozhodnutí a je závazný pro rozhodování v území. V praxi může jít o významné zrychlení procesu přípravy výstavby, neboť v případě existence regulačního plánu pořízeného postupem podle nového SZ odpadá proces dalšího umístování. Stavbu lze přímo povolit, pokud je povolení nebo ohlášení k její realizaci vyžadováno.

#### § 78 – upuštění od dalšího povolování stavby

Naplnění tohoto zjednodušujícího principu předpokládá spolupráci mezi žadatelem a stavebním úřadem. Stavební úřad totiž může až na základě žádosti o upuštění od dalšího povolování stanovit v územním rozhodnutí, že nebude u jednoduchých staveb, terénních úprav či zařízení taxativně uvedených v § 104 odst. 2 písm. d) až m) SZ vyžadovat ohlášení nebo stavební povolení.

#### § 78 – veřejnoprávní smlouva

Jedná se o možnost žadatele, jak vyřešit umístění stavby, změny využití území, změny vlivu stavby na využití území postupem bez správního říze-

ní. Veřejnoprávní smlouva může být uzavřena mezi žadatelem a stavebním úřadem za podmínky souhlasu dotčeného orgánu. Po předložení návrhu se standardním obsahem žádosti o územní rozhodnutí, stavební úřad do 7 dnů oznámí tento postup osobám, které by byly účastníky územního řízení podle zvláštního zákona. Obecné řešení je popsáno v ustanovení §§ 159 až 170 správního řádu, konkrétní náležitosti obsahu pak v § 16 vyhl. č. 503/2006 Sb.

§ 81 – rozhodnutí o změně stavby a o změně vlivu stavby na využití území  
Nový typ územního rozhodnutí, které vyžadují nástavby, přístavby a změny ve způsobu užívání stavby, které podstatně mění nároky stavby na okolí. SZ upravil rozsah územních rozhodnutí na současný stav, který tvoří rozhodnutí o umístění stavby nebo zařízení, rozhodnutí o změně využití území, rozhodnutí o změně stavby a o změně vlivu stavby na využití území, rozhodnutí o dělení nebo scelování pozemků, rozhodnutí o ochranném pásmu. Obsahové náležitosti žádosti o vydání územního rozhodnutí a jejich příloh jsou ve vyhl. č. 503/2006 Sb.

§ 87 – zásada veřejného vedení územního řízení

K projednání žádosti na vydání územního rozhodnutí stavební úřad nařizuje oproti předchozí právní úpravě SZ veřejné ústní jednání a to ve lhůtě nejméně 15 dní před jeho konáním. Oznámení o jeho konání včetně informací o záměru je žadatel povinen vyvěsit na určeném veřejném místě u dotčeného pozemku nebo stavby ve lhůtě a po dobu stanovenou SZ. Pro stavební praxi je nutné vědět, že nesplnění této povinnosti je důvodem opakování celého oznamovacího procesu.

§ 88 – plánovací smlouva

Pokud záměr žadatele vyžaduje vybudování nové infrastruktury, stavební úřad přerušuje řízení a vyzývá žadatele k předložení plánovací smlouvy. V ní jsou stanoveny závazky (kdo, v jakém čase a na čí náklad) chybějící infrastrukturu zřídí.

§ 95 – zjednodušené územní řízení

Za taxativně stanovených podmínek má stavební úřad možnost vydat návrh výroku respektive územní rozhodnutí bez vedení správního řízení. Návrh výroku je doručován žadateli a dotčeným orgánům jednotlivě a žadatel má za povinnost jej zveřejnit a po dobu zveřejnění i udržovat na veřejně přístupném místě u dotčeného pozemku nebo stavby. Pokud do 15 dnů od zveřejnění návrhu nejsou podány námitky vůči zjednodušenému územnímu řízení, rozhodnutí nabývá právní moc.

§ 96 – územní souhlas

Za taxativně stanovených podmínek a vyjmenovaných staveb, zařízení a pozemků je stavební úřad oprávněn místo územního rozhodnutí vydat územní souhlas. Ten není rozhodnutím, nenabývá právní moci a je platný 12 měsíců ode dne vydání. Záměr je žadatel povinen zveřejnit na veřejně přístupném místě u dotčeného pozemku nebo stavby po dobu nejméně 30 dnů.

### **Část čtvrtá SZ**

§ 103 – stavby, terénní úpravy, zařízení a udržovací práce nevyžadující stavební povolení ani ohlášení.

SZ rozšířil taxativní výčet staveb, terénních úprav, zařízení a udržovacích prací, které nevyžadují stavební povolení ani ohlášení. Krom výjimek dle § 79 odst. 3) a § 81 odst. 3) však vyžadují alespoň územní souhlas. V praxi je nutné brát zřetel na základní princip SZ a to, že stavba musí být nejprve umístěna v území a teprve následně je řešeno oprávnění k její realizaci. Jako příklad lze uvést stavbu plotu, která patří pod § 103 odst. 1 písm. d) č. 6) SZ a nevyžaduje proto povolení ani ohlášení. Není však již uvedena v taxativním výčtu staveb podle § 79 odst. 3 SZ, které nevyžadují územní rozhodnutí ani územní souhlas. Proto musí být i u stavby plotu vyřešeno umístění formou územního rozhodnutí nebo v případě, že je oplocení navrhováno v zastavěném území nebo zastavi-

telně ploše, formou územního souhlasu a teprve následně lze započít s jeho realizací.

§ 104 – ohlašování jednoduchých staveb, terénních úprav, zařízení a udržovacích prací

Nový rozsah staveb pro ohlášení (mimo jiné i rodinné domy do 150 m<sup>2</sup> zastavěné plochy) s diferenciací rozsahu projektové dokumentace dle složitosti stavby. Zachovává se princip vydání souhlasu formou písemného opatření i formou mlčky. Nově je omezena doba platnosti souhlasu na 12 měsíců ode dne vydání nebo od 40 dne po datu ohlášení záměru stavebnímu úřadu. Konkrétní náležitosti ohlášení řeší § 3 vyhl. č. 526/2006 Sb., obsah a rozsah projektové dokumentace pro ohlášení staveb uvedených v §104 odst. 2 písm. a) až d SZ upravuje § 2 vyhlášky č. 499/2006 Sb., obsah projektové dokumentace staveb uvedených v § 104 odst. 2 písm. e) až i) a n) pak § 105 odst. 2 SZ. Podání, které nemá stanovené náležitosti není považováno za ohlášení ve smyslu SZ a stavební úřad je usnesením odloží.

§ 116 – veřejnoprávní smlouva

Se souhlasem dotčených orgánů může stavební úřad uzavřít se stavebníkem veřejnoprávní smlouvu o provedení stavby nebo terénních úprav, která nahradí stavební povolení bez potřeby vedení správního řízení. Pro uzavření platí opět obecný postup uvedený v zákoně o správním řízení. Stavební úřad do 7 dnů od předložení návrhu veřejnoprávní smlouvy oznámí osobám, které by byly účastníky stavebního řízení, že tato smlouva může být uzavřena. Náležitosti veřejnoprávní smlouvy jsou uvedeny v § 8 vyhl. č. 526/2006 Sb.

§ 117 – zkrácené stavební řízení

Nový institut SZ, který umožňuje oprávněným fyzickým osobám za předem stanovených podmínek umožnit realizaci stavby. Předpokladem pro jeho použití je, že stavebník uzavře s autorizovaným inspektorem smlouvu o kontrole projektové dokumentace pro stavbu, kterou hodlá provést a opatří stanoviska dotčených orgánů včetně vyjádření osob, které by byly účastníky řízení stavebního (tj. okruh účastníků podle ustanovení § 109 SZ). Pokud tyto osoby podají námitky proti stavbě, autorizovaný inspektor o nich dále jedná a jeho úkolem je dospět ke kompromisu či na základě jeho odborných znalostí a zkušeností námitky vysvětlit a vyřešit. Způsob vypořádání námitek a závěry, popřípadě podklady, z nichž vycházel, připojí autorizovaný inspektor k certifikátu. Nepodaří-li se při vypořádání námitek autorizovanému inspektorovi odstranit rozpory mezi osobami, které by jinak byly účastníky řízení, předloží jejich vyjádření spolu s projektovou dokumentací a závaznými stanovisky dotčených orgánů stavebnímu úřadu, který zajistí vypořádání námitek formou odpovídající jejich charakteru nebo usnesením rozhodne o námitkách ve své působnosti, nebo usnesením rozhodne o nezpůsobilosti stavby pro zkrácené řízení. Podmínkou pro možnost provedení tohoto postupu, který není řízením podle zákona o správním řízení, dále je, že se nejedná o stavbu, která je zvláštním právním předpisem, územně plánovací dokumentací nebo rozhodnutím orgánu územního plánování přímo označena jako nezpůsobilá pro zkrácené stavební řízení. Placenou výhodou pro stavebníka je, že v tomto případě se nevede správní řízení a do vydaného certifikátu se nelze odvolat. SZ však klade vysoké nároky na dohodu s osobami, které by byly účastníky stavebního řízení, pokud by se toto řízení vedlo. Strukturu a obsah certifikátu stanovuje § 10 vyhl. č. 526/2006 Sb. Stavbu lze realizovat již na základě přijatého oznámení stavby stavebnímu úřadu, ke kterému stavebník připojí projektovou dokumentaci podle vyhl. č. 499/2006 Sb. a certifikát vydaný autorizovaným inspektorem.

§ 118 – změna stavby před dokončením

Praktickým ulehčením při realizaci stavby je možnost povolení její změny, která se nedotýká práv účastníků řízení, přímo při kontrolní prohlídce stavby zápisem do stavebního deníku a to stavebním úřadem, v případě zkráceného řízení autorizovaným inspektorem.

## § 119 – užívání staveb

Stavby povolené po 1.1.2007 se již nekolaudují formou správního řízení. Stavebník je povinen pouze oznámit stavebnímu úřadu záměr užívání stavby v nejméně v 30 denním předstihu. Je na stavebním úřadu, zda provede závěrečnou kontrolní prohlídku a následně vydá kolaudační souhlas, či pouze vezme oznámení na vědomí. Za řádnou užitelnost stavby i splnění všech požadavků dotčených orgánů zodpovídá stavebník.

## § 122 – kolaudační souhlas

Stavby, jejichž vlastnosti nemohou budoucí uživatelé ovlivnit, stejně jako stavby se stanoveným zkušebním provozem a změny staveb, které jsou kulturní památkou, mohou být užívány jen na základě kolaudačního souhlasu vydaného stavebním úřadem. Souhlas je možné vydat na základě žádosti stavebníka, za předpokladu existence závazných stanovisek dotčených orgánů k užívání. Ty opatřuje stavebník spolu s geometrickým plánem pro stavbu, která je předmětem evidence katastru nemovitostí.

## § 133 – kontrolní prohlídka stavby

Zaveden nový institut místo zrušeného státního stavebního dohledu. Vykonnávají ji pověřeni pracovníci stavebních úřadů a jejím smyslem je kontrola provádění rozestavěné stavby i užívání stavby dokončené.

## § 149 – autorizovaný inspektor

Autorizovaným inspektorem může být jmenována ke své žádosti a po uhrazení správního poplatku ministrem pro místní rozvoj bezúhonná osoba, která doložila stanovené vzdělání i praxi a prokázala před zkušební komisí teoretické i odborné znalosti z oblasti stavebního práva, projektování a provádění staveb. Autorizovaný inspektor je oprávněn na základě smlouvy se stavebníkem a na jeho náklad osvědčit způsobem stanoveným v § 117 SZ, že navrhovaná stavba může být provedena, dále zpracovat odborný posudek pro vydání kolaudačního souhlasu nebo pro jiné účely podle SZ a dohlížet na provádění stavby.

## § 152 – stavebník

SZ uvádí základní povinnosti stavebníka. Části povinností uvedené v odst. 1) a 3) lze v případě jejich neplnění postihnout sankcí s pokutou do výše 200 tis. Kč. V případě stavby financované z veřejného rozpočtu je ustanovena povinnost zajištění technického dozoru stavebníka nad prováděním stavby, dále autorského dozoru projektanta, pokud byla zpracována projektová dokumentace ve smyslu ust. § 58 SZ.

## § 153 – stavbyvedoucí a stavební dozor

Toto ustanovení obsahuje základní povinnosti stavbyvedoucího, především prokazatelně řídit provádění stavby v souladu s rozhodnutími a předpisy vydanými v procesu jejího povolování včetně dokumentace ověřené ve stavebním řízení. Dále uvádí požadavky na výkon stavebního dozoru, především povinnost sledovat způsob a postup provádění stavby. Neplnění předepsaných povinností je přestupkem s možnou pokutou do výše 200 tis. Kč. Nový SZ oproti předchozí úpravě nepočítá s těmito osobami jako s účastníky stavebního řízení.

## § 154 – vlastník stavby a zařízení

Mezi základní povinnosti vlastníka stavby patří provádění řádné údržby, ohlášení závad na stavbě ohrožujících životy a zdraví osob či zvířat, umožnění kontrolních prohlídek, archivace stavebního deníku po dobu 10 let od dokončení stavby či vydání kolaudačního souhlasu, archivace dokladů souvisejících se stavbou po celou dobu jejího trvání (např. stavební povolení, dokumentaci ověřenou ve stavebním řízení, kolaudační souhlas, dokumentaci skutečného provedení stavby).

## § 157 – stavební deník

Nový SZ rozšířil počet osob, které mohou provádět zápis do stavebního deníku nebo zjednodušeného záznamu o stavbě. Do stavebního deníku je

rovněž možné při kontrolní prohlídce stavby vyznačení a schválení změny stavby před dokončením. Stavebníkovi je po dokončení stavby předán k archivaci originál vyhotovení.

**Část pátá SZ**

## § 158 – vybrané činnosti ve výstavbě

SZ považuje za vybrané činnosti projektovou činnost ve výstavbě (zpracování územně plánovací dokumentace, územní studie, dokumentace pro vydání územního rozhodnutí a projektové dokumentace pro vydání stavebního povolení, pro ohlašované stavby podle §104 odst. 2 písm. a) až d), pro provádění stavby a pro nezbytné úpravy) a odborné vedení provádění stavby nebo její změny. Tyto činnosti mohou vykonávat pouze fyzické osoby, které získaly oprávnění k jejich provádění podle zákona č. 360/1992 Sb., o výkonu povolání autorizovaných architektů a o výkonu povolání autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě. Provádění těchto činností bez příslušného oprávnění lze postihnout sankcí do výše 200 tis. Kč.

## § 159 – projektová činnost ve výstavbě

Ustanovení obsahuje výčet úkonů, za které zodpovídá projektant při své činnosti. Zároveň uvádí, kdo další kromě projektanta, může zpracovat dokumentaci staveb ohlašovaných podle §104 odst. 2 písm. e) až i) a n).

## § 160 – provádění staveb

SZ striktně stanoví, že stavbu může provádět jako zhotovitel jen stavební podnikatel, který při její realizaci zabezpečí odborné vedení provádění stavby stavbyvedoucím. Zároveň předepisuje povinnosti stavbyvedoucího. Jako výjimku z tohoto ustanovení uvádí možnosti svépomocné výstavby včetně toho, co lze za svépomocnou výstavbu považovat.

**ZÁVĚR**

SZ je přes zavedení procesů, které umožňují rychlejší umístění, povolení, realizaci i konečné užívání staveb, složitou a komplikovanou normou.

Ze strany veřejné správy vyžaduje nejen kompletní znalost jeho ustanovení a rychlou orientaci v souvisejících předpisech, ale především umění zvolit takový druh řízení či postupu, který je pro žadatele nejvýhodnější a vede k cíli v nejkratším čase. Základní možnosti výstavby jsou zevrubně přezkoumávány v rámci jejího umístování.

Povolovací procesy jsou již technickým řešením stavby, které jsou při splnění stanovených podmínek svěřeny i oprávněným fyzickým osobám – autorizovaným inspektorům. Ti mohou rovněž účinně působit v průběhu provádění staveb i při přípravě jejich užívání.

Od žadatelů SZ požaduje, aby účinně spolupracovali s orgány veřejné správy, svá podání činili na předepsaných formulářích a sami je doložili stanovisky příslušných dotčených orgánů.

Dále na ně přenáší zodpovědnost za informování veřejnosti o jejich záměrech v území, sousedů o jimi zamýšlené výstavbě nepodléhající povolení ani ohlášení a zajištění dokladů potřebných pro řádné užívání stavby.

**Použité zdroje:**

[1] Sbírnka zákonů Česká republika

[2] Hodina, J.,: Správní řízení ve výstavbě, IC ČKAIT 2008. ■

*Poznámka recenzenta*

Článek je i inspirací pro probíhající širokou diskusi o změnách, které by měla přinést novela zmíněného zákona, očekávaná v horizontu několika příštích let.