



# Stavební úřad

JEHO AGENDY A VYŘIZOVÁNÍ ZÁLEŽITOSTÍ  
V RŮZNÝCH ŽIVOTNÍCH SITUACÍCH

**Název projektu:** Efektivní veřejná správa mikroregionu Jilemnicko  
**Číslo projektu:** CZ.03.4.74/0.0/0.0/17\_080/0009850  
**Název publikace:** Stavební úřad – Městský úřad Rokytnice nad Jizerou  
Příručka pro veřejnost



Evropská unie  
Evropský sociální fond  
Operační program Zaměstnanost





Vážení občané,

prostřednictvím projektu Efektivní veřejná správa mikroregionu Jilemnicko, jehož nositelem je Jilemnicko – svazek obcí, se k vám dostávají příručky, v nichž najdete návody a postupy, jak řešit vaše záležitosti na odborech, které vykonávají převážně státní správu v rámci Městského úřadu Jilemnice, a také informace o tom, jaké služby vám tyto odbory a jejich zaměstnanci mohou poskytnout. Jilemnice je nejen město, ale z pohledu výkonu státní správy také obcí s rozšířenou působností, což znamená, že městský úřad zabezpečuje státní správu také pro spádové obce a města, jenž jsou součástí jeho správního obvodu (Benecko, Bukovina u Čisté, Čistá u Horek, Horka u Staré Paky, Horní Branná, Jablonec nad Jizerou, Jestřabí v Krkonoších, Kruh, Levínská Olešnice, Martinice v Krkonoších, Mříčná, Paseky nad Jizerou, Peřimov, Poniklá, Rokytnice nad Jizerou, Roztoky u Jilemnice, Studenec, Svojek, Víchová nad Jizerou, Vítkovice v Krkonoších).

Jilemnicko – svazek obcí vydává celkem šest příruček, a to z oblasti dopravy, sociálních věcí, památkové péče, životního prostředí, správní, stavebního řízení a územního plánování. Obsahová náplň příruček vychází z postupně realizovaných workshopů, kterých se účastní volení zástupci obcí a pracovníci vybraných odborů státní správy, a kde jsou diskutovány nejčastější problematické oblasti při vyřizování jednotlivých agend a řešení při jejich odstraňování.

Věřím, že příručky vám svým obsahem usnadní postup při vyřizování vašich záležitostí na Městském úřadě v Jilemnicích.

*Ing. Petr Matyáš, předseda  
Jilemnicko – svazek obcí*





# 1 Stavební úřad

## JEHO AGENDY A VYŘIZOVÁNÍ ZÁLEŽITOSTÍ V RŮZNÝCH ŽIVOTNÍCH SITUACÍCH

### *Stavební úřad – činnost obecného stavebního úřadu*

Hlavním právním předpisem stavebního práva je zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, zkráceně stavební zákon. Jak již celý oficiální název napovídá, je rozdělen do dvou samostatných oddílů - Územní plánování a Stavební řád.

**V oblasti mikroregionu Jilemnicko působí dva stavební úřady. Jedná se o:**

**1. Stavební úřad, resp. odbor územního plánování a stavebního řádu Městského úřadu Jilemnice, který zajišťuje:**

- **činnost obecného stavebního úřadu** pro město Jilemnice a obce Benecko, Bukovina u Čisté, Čistá u Horek, Horka u Staré Paky, Horní Branná, Jestřabí v Krkonoších, Kruh, Levínská Olešnice, Martinice v Krkonoších, Mříčná, Peřimov, Poniklá, Roztoky u Jilemnice, Studenec, Svojek, Víchová nad Jizerou a Vítkovice.
- **výkon úřadu územního plánování ve správním obvodu obecního úřadu obce s rozšířenou působností Jilemnice** („ORP Jilemnice“), který zahrnuje tyto obce: Benecko, Bukovina u Čisté, Čistá u Horek, Horka u Staré Paky, Horní Branná, Jablonec nad Jizerou, Jestřabí v Krkonoších, Jilemnice, Kruh, Levínská Olešnice, Martinice v Krkonoších, Mříčná, Paseky nad Jizerou, Peřimov, Poniklá, Rokytnice nad Jizerou, Roztoky u Jilemnice, Studenec, Svojek, Víchová nad Jizerou a Vítkovice.

Úřad územního plánování pořizuje územně plánovací dokumentace a územně plánovací podklady, vydává závazná stanoviska a vykonává další činnosti dle stavebního zákona.

**2. Stavební úřad Městského úřadu Rokytnice nad Jizerou, který zajišťuje:**

- **činnost obecného stavebního úřadu** pro město Rokytnice nad Jizerou, město Jablonec nad Jizerou a obec Paseky nad Jizerou.

V současné době částečně vykonává také činnost úřadu územního plánování, a to pořizování územního plánu a jeho změn pro město Rokytnice nad Jizerou a na základě veřejnoprávní smlouvy také pro obec Paseky nad Jizerou.



## ***Jaké činnosti spadají do výkonu obecného stavebního úřadu v oblasti stavebního řádu?***

### **Na úseku územního rozhodování:**

- vydává územní rozhodnutí, popř. územní souhlasy,
- poskytuje územně plánovací informaci o podmínkách vydání územního rozhodnutí či územního souhlasu, včetně seznamu dotčených orgánů,
- vydává souhlas nebo vyjádření k vydání povolení pro stavby spadající do kompetence speciálních stavebních úřadů.

### **Na úseku stavebního řádu:**

- vydává souhlas s provedením ohlášeného stavebního záměru,
- vydává stavební povolení,
- povoluje změnu stavby před jejím dokončením,
- nařizuje a povoluje odstranění staveb,
- vydává souhlas se změnou v užívání staveb,
- povoluje výjimky z obecných požadavků na výstavbu,
- přijímá oznámení stavebníka o záměru započít s užíváním stavby a vydává kolaudační souhlasy, popř. kolaudační rozhodnutí,
- vykonává státní stavební dozor ve věcech stavebního řádu a provádí kontrolní prohlídky staveb,
- vyřizuje stížnosti, oznámení a podněty fyzických a právnických osob v rozsahu stavebního zákona,
- provádí sankční řízení ve věci porušení stavebního zákona.

*Je ve všeobecném povědomí, že stavební úřad povoluje a kolauduje stavby.*

***Cílem tohoto informačního materiálu je seznámit veřejnost s tím, v jakých praktických situacích se mohou občané se stavebním úřadem potkat či se na něj obrátit.***



# 1.1 Pozemek pro stavbu

Sledujete nabídky realitních kanceláří, sledujete inzeráty, poptáváte se známých. Ve chvíli, kdy jste našli vhodný pozemek, je na místě si důkladně ověřit, zda je na něm možné stavbu, kterou zamýšlíte, skutečně postavit, resp. zda se daný pozemek nachází v územním plánu obce v ploše, která umístění vašeho záměru umožní. Učiňte tak přes-to, že realitní kancelář či jiný zprostředkovatel nebo prodávající pozemek jako stavební nabízí. Ne vždy mají prodejci opravdu ověřené informace.

Územní plány jsou zveřejněny na webových stránkách obcí, určitě je dobré do nich nahlédnout už při hledání pozemku, neboť v nich uvidíte, které plochy v obci jsou určeny k nové výstavbě a jakého druhu. Než však pozemek skutečně koupíte, ověřte si možnost výstavby na něm na stavebním úřadě. Nic za to nedáte a budete mít jistotu.

Soulad zamýšlené stavby s platným územním plánem obce, na jejímž území se vybraný pozemek nachází, je tím nejzákladnějším předpokladem. Na stavebním úřadě nebo také na úřadě územního plánování (který se nachází na MěÚ Jilemnice a je sloučen se stavebním úřadem v jednom odboru) se vám dostane informace, zda je na pozemku možné stavět a jaký druh stavby je na něm možné umístit (rodinný dům, rekreační domek, bytový dům, penzion...) a jaké základní podmínky musí návrh stavby splňovat (minimální velikost pozemku, jakou část pozemku lze skutečně zastavět – tzv. procento zastavěnosti, kolik podlaží může stavba mít, jakou výšku, minimální vzdálenost od komunikace atd.). Stavební úřad vám také poskytne základní informaci o tom, jaké sítě se v daném místě nacházejí, ovšem konkrétní možnosti napojení je však třeba řešit se správci jednotlivých sítí.

Pokud z nějakého důvodu nechcete nebo nemůžete se stavebním úřadem jednat osobně či neformálně e-mailem, můžete podat písemnou žádost o poskytnutí územní plánovací informace. V žádosti stručně představíte svůj záměr a uvedete pozemek, na kterém jej chcete uskutečnit. Stavební úřad vám sdělí, zda a případně za jakých podmínek bude možné stavbu v území umístit a povolit.



## 1.2 Umístění a povolení stavby

Současný stavební zákon nabízí pestrou škálu povolovacích procesů a jejich kombinací, což však ve výsledku vytváří pro přípravu stavby dosti chaotické prostředí. Obecně platí, že pro novou stavbu, popř. její změnu (stavební úpravy, nástavba, přístavba) je třeba získat územní rozhodnutí a stavební povolení.

Stavební zákon také vymezuje stavby, pro něž není třeba žádného opatření podle stavebního zákona (stavby ve volném režimu, které je možné postavit bez povolení) a stavby, pro něž lze využít zjednodušených postupů, kdy namísto územního rozhodnutí postačí územní souhlas a namísto povolení ohlášení.

Pro laika není úplně jednoduché vyhodnotit, zda jeho stavební záměr vůbec vyžaduje nějaké povolení, či jaké povolení bude pro jeho provedení potřebovat. Zároveň je však na způsob povolování navázána další příprava – je třeba zvolit správný typ projektové dokumentace, v žádostech o vydání závazných stanovisek dotčených orgánů správně uvést, v jakém režimu podle stavebního zákona bude stavba povolována.

### *Doporučení tedy zní:*

*Před tím, než začnete s přípravou, zajděte na stavební úřad: při rozhovoru s úředníkem pak vykrystalizuje postup, který bude pro projednání a povolení vaší stavby ten pravý. A zároveň se dozvíte, co všechno budete muset k žádosti doložit.*

*Žádosti se podávají na předepsaných formulářích, které jsou k dispozici na webových stránkách obcí a jejichž podoba je daná vyhláškou (vyhl. č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního rozhodování, územního opatření a stavebního řádu).*

**Obecně se dá říct, že k jakékoliv žádosti o umístění a povolení stavby, ať už se jedná o méně formální územní souhlas a ohlášení nebo o územní rozhodnutí a stavební povolení, se přikládá:**

- **zjednodušená nebo projektová dokumentace** – rozsah dokumentací pro různá povolení je stanoven u některých zjednodušených postupů přímo v zákoně, u ostatních pak ve vyhlášce o dokumentaci staveb (vyhl. č. 499/2006 Sb.). Pokud projektovou dokumentaci zpracovává projektant, plně za vypracování dokumentace zodpovídá.
- **závazná stanoviska dotčených orgánů** (dotčené orgány jsou jiné úřady, které projektovou dokumentaci posuzují z hlediska jiných zákonů). V našem regionu se u většiny staveb jedná o:
  - **koordinované závazné stanovisko MěÚ Jilemnice** z hlediska různých zákonů – vyjádří se všechny potřebné odbory včetně úřadu územního plánování (ochrana přírody a krajiny, ochrana zemědělského půdního fondu, ochrana lesa, nakládání s odpady, ochrana vod, ochrana památek, pozemní komunikace – posouzení záměru podle platného územního plánu),



- **závazné stanovisko Správy KRNP Vrchlabí** z hlediska zákona o ochraně přírody a krajiny v případě, že se stavba umísťuje na území Krkonošského národního parku a jeho ochranného pásma,

a dále o:

- **závazné stanovisko Krajské hygienické stanice Libereckého kraje** z hlediska zákona o ochraně veřejného zdraví,
- **závazné stanovisko Hasičského záchranného sboru Libereckého kraje** z hlediska zákona o požární ochraně.
- **vyjádření správců inženýrských sítí**
  - o existenci jejich zařízení v místě stavby,
  - souhlasy v případě, že dojde k dotyku jejich zařízení či ochranných pásem jejich zařízení,
  - souhlasy s případným napojením stavby na jejich sítě.

***V případě využití zjednodušených postupů se navíc dokládají souhlasy osob, jejichž vlastnické nebo jiné věcné právo k sousedním pozemkům a stavbám na nich může být předloženým záměrem dotčeno. Zde se jedná o souhlasy sousedů, popř. vzdálenějších sousedů. Jejich souhlasy s navrhovaným záměrem musí být vyznačeny na situačním výkresu dokumentace a kromě holého podpisu musí vyjadřovat souhlas se záměrem a identifikační údaje toho, kdo souhlas uděluje. (Projednáni stavebního záměru s osobami, které by byly účastníky řízení, je v tomto případě na bedrech zadatele. Právě díky tomu lze využít zjednodušeného postupu).***

*Pokud má stavební úřad řádně doloženou žádost, vydá příslušné povolení. Jedná-li se o zjednodušený postup (územní souhlas, ohlášení) vydá SOUHLAS (územní souhlas, souhlas s provedením ohlášeného stavebního záměru). V případě vydání územního rozhodnutí a stavebního povolení vede správní řízení, jehož výsledkem je rozhodnutí.*

## 1.3 Změna stavby před dokončením

Stavebník je povinen provádět stavbu v souladu s jejím povolením. Často se stává, že v průběhu stavby nastane potřeba provést stavbu trochu jinak, než byla povolena. I v tomto případě neváhejte a projednejte změnu se stavebním úřadem. Ten posoudí, jaký způsob povolení změny bude právě ta která vyžadovat. Možností je více, od souhlasu, který může stavební úřad zapsat do stavebního deníku, přes zjednodušené postupy obdobné těm povolovacím, až po vydání rozhodnutí ve správním řízení.

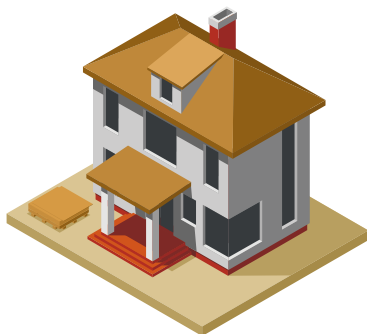


---

## 1.4 Užívání stavby

### *Předčasné užívání*

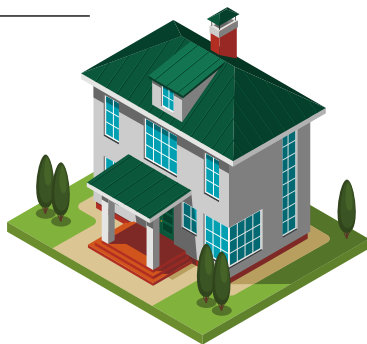
Stavební úřad může na žádost stavebníka, která se podává na předepsaném formuláři dle vyhlášky (vyhl. č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního rozhodování, územního opatření a stavebního řádu), vydat časově omezené povolení k předčasnému užívání stavby před jejím úplným dokončením, pokud to nemá podstatný vliv na užitelnost stavby, neohrozí to bezpečnost a zdraví osob nebo zvířat anebo životní prostředí. Žádost se vždy projednává ve správním řízení, jehož výsledkem je rozhodnutí. K žádosti se dokládá geometrické zaměření stavby (u staveb, které jsou předmětem zápisu do evidence katastru nemovitostí, což jsou budovy), dokumentace skutečného provedení stavby (jednoduché geodetické zaměření celé stavby, tj. včetně přípojek a zpevněných ploch), dokumentace nepodstatných změn oproti ověřené dokumentaci, které nevyžadují zvláštní řízení, závazná stanoviska dotčených orgánů, příslušné revizní zprávy a u stavby prováděné dodavatelsky také dohoda se zhotovitelem stavby, obsahující jeho souhlas, popřípadě sjednané podmínky předčasného užívání stavby.



---

### *Trvalé užívání dokončené stavby*

Užívání staveb je podmíněno vydáním kolaudačního souhlasu či kolaudačního rozhodnutí, o něž se po dokončení stavby žádá stavební úřad. Žádost se podává na předepsaném formuláři a dokládá se k ní geometrické zaměření stavby, dokumentace nepodstatných změn oproti ověřené dokumentaci, které nevyžadují zvláštní řízení, příslušné revizní zprávy a závazná stanoviska dotčených orgánů.



Stavební zákon opět poněkud složitě vymezuje stavby, pro jejichž trvalé užívání není kolaudační souhlas či kolaudační rozhodnutí potřeba. Zjednodušeně pro nejběžnější praxi lze říct, že „drobné stavby“ (doplňkové stavby ke stavbám pro bydlení – kolny, dřevníky, přístřešky, přípojky) a stavby rodinných a rekreačních domů, které si stavebník staví sám pro sebe, kolaudaci nevyžadují.

U novostaveb či takových změn staveb, které podléhají zápisu do evidence katastru nemovitostí, však nastává potřeba jednat se stavebním úřadem za účelem „vlození“ stavby do systému RÚIAN - registr územní identifikace, adres a nemovitostí, neboť to je podmínkou pro další jednání s katastrálním úřadem. Pokud se stavba kolauduje, stavební úřad vklad do registru automaticky provede po nabytí účinnosti kolaudačního souhlasu

či právní moci kolaudačního rozhodnutí. V případě staveb, které kolaudaci nevyžadují, stavebník oznámí stavebnímu úřadu dokončení stavby a doloží její geometrické zaměření. Stavební úřad následně vykoná na stavbě kontrolní prohlídku, při které zjišťuje, zda je stavba provedena podle ověřené projektové dokumentace a podmínek vydaného povolení. Je-li vše v pořádku, provede vklad do registru. U staveb, kterým se přiděluje číslo popisné, dá impuls k jeho přidělení, číslo popisné taktéž vloží do registru.

## 1.5 Změna v užívání stavby

Stavbu lze užívat jen k účelu vymezenému zejména v kolaudačním rozhodnutí, v oznámení o užívání stavby nebo v kolaudačním souhlasu. Nevyžaduje-li stavba kolaudaci, lze ji užívat jen k účelu vymezenému v povolení stavby.

Podstatnější změnu v užívání stavby (např. z rodinného domu na penzion) nebo její části (např. zřízení kadeřnictví či jiné provozovny v suterénu objektu) je třeba stavebnímu úřadu oznámit, a to na předepsaném formuláři a doplnit potřebnými podklady dle druhu a rozsahu změny.



## 1.6 Dělení a scelování pozemků

U vlastníků pozemků čas od času vyvstane potřeba pozemek rozdělit, např. při příležitosti obdarovat děti nebo část pozemku prodat, nejčastěji jako stavební pozemek pro novou stavbu. Tyto úkony jsou spjaté se změnou vlastnických vztahů. Každému je jasné, že bude třeba provést změnu v evidenci katastru nemovitostí – změnu hranic pozemku a přepis na nového vlastníka, a že pro tento účel musí opatřit také geometrický plán.

Již méně je ve všeobecné povědomosti, že dělení pozemku podléhá schválení stavebního úřadu, a to formou územního rozhodnutí nebo v případě, že poměry v území jsou jasné, jeho písemně vyjádřeným souhlasem (bez provedení územního řízení).

Tak jako tak je třeba na stavebním úřadě podat žádost o vydání územního rozhodnutí o dělení nebo scelování pozemků, a to na předepsaném formuláři, který je většinou ke stažení na webových stránkách úřadu. Jestliže se žádost podává na stavebním úřadě, který není na obci s rozšířenou působností, což se v našem regionu týká stavebního úřadu MěÚ Rokytnice nad Jizerou, dokládá se k žádosti také závazné stanovisko orgá-



nu územního plánování MěÚ Jilemnice. Tento orgán přezkoumává, zda je navrhované dělení (popř. scelování) přípustné z hlediska souladu s územním plánem. Pokud tomu tak je a stavební úřad dospěje k závěru, že pro navrhované dělení nebo scelování není třeba stanovit podmínky, potvrdí tuto skutečnost pouhým sdělením, kterým současně navrhovaný záměr schválí. V opačném případě vede klasické územní řízení a vydá rozhodnutí.



## 1.7 Stvrzení existence stavby

### OVĚŘENÍ JEDNODUCHÉ DOKUMENTACE SKUTEČNÉHO PROVEDENÍ STAVBY (PASPORTU)

Při různých příležitostech (např. dědické řízení, prodej, výzva katastrálního úřadu, záměr přestavby) se zjistí, že ke stavbě, která již existuje, někdy velmi dlouho (postavil ji prapředek), nemá její vlastník k dispozici žádné doklady (povolení, kolaudaci), žádné doklady nejsou uloženy ani v archivu stavebního či obecního úřadu a stavba není evidována v katastru nemovitostí. Na takovou situaci pamatuje stavební zákon povinností směřující k vlastníkovi stavby a ukládá mu pořídit dokumentaci jejího skutečného provedení. Jedná se o jednoduchou dokumentaci, kterou nemusí vyhotovit projektant. Její obsahové náležitosti jsou stanoveny vyhláškou (vyhl. č. 499/2006 Sb., o dokumentaci staveb). Stavební úřad vlastníkem doloženou jednoduchou dokumentací ověří a po jednom ověřeném vyhotovení zašle vlastníkovi stavby a obecnímu úřadu, v jehož správním obvodu se stavba nachází, není-li sám stavebním úřadem. Pokud se jedná o stavbu, kterou je třeba vložit do evidence katastru nemovitostí, bude k dokumentaci doloženo i geometrické zaměření stavby. Poté, co stavební úřad existenci stavby ověří, provede o tom záznam do registru (RUIAN) a vlastník stavby může požádat příslušný katastrální úřad o provedení zápisu stavby do evidence katastru nemovitostí.

## 1.8 Stavební dozor, kontrolní prohlídky

Stavební úřady vykonávají soustavný dozor nad zajišťováním ochrany veřejných zájmů, ochrany práv a oprávněných zájmů právnických a fyzických osob a nad plněním jejich povinností vyplývajících ze stavebního zákona a právních předpisů vydaných k jeho provedení.

### Stavební úřad je oprávněn ve veřejném zájmu

- provádět kontrolní prohlídky stavby,
- nařizovat neodkladné odstranění stavby,
- nařizovat nutné zabezpečovací práce na stavbě,
- nařizovat nezbytné úpravy na stavbě, stavebním pozemku nebo na zastavěném stavebním pozemku,
- nařizovat provedení udržovacích prací,
- nařizovat vyklizení stavby,
- ukládat opatření na sousedním pozemku nebo stavbě.

### Veřejným zájmem se rozumí požadavek, aby

- stavba byla prováděna v souladu s rozhodnutím nebo jiným opatřením stavebního úřadu,
- stavba byla užívána jen k povolenému účelu,
- stavba neohrožovala život a zdraví osob nebo zvířat, bezpečnost, životní prostředí, zájmy státní památkové péče, archeologické nálezy a sousední stavby, popřípadě nezpůsobovala jiné škody či ztráty,
- se při výstavbě a užívání stavby a stavebního pozemku předcházelo důsledkům živelních pohrom nebo náhlých havárií, čelilo jejich účinkům nebo aby se nebezpečí takových účinků snížilo,
- byly odstraněny stavebně bezpečnostní, požární, hygienické, zdravotní nebo provozní závady na stavbě anebo na stavebním pozemku, včetně překážek bezbariérového užívání stavby.



## Z praxe

Kontrolní prohlídka je většinou první krok, který stavební úřad za účelem výkonu stavebního dozoru činí.

### Kontrolní prohlídku stavební úřad svolává:

- **z moci úřední** – z vlastní iniciativy v případě potřeby prověřit jakoukoliv činnost nebo i nečinnost související se stavebním zákonem (dodržení podmínek při provádění povolených staveb, černé stavby, stavby vykazující špatný stavebně technický stav...).
- **na základě podnětu** – oznámení stavebníka, že provádění jeho povolené stavby je ve fázi, které má být dle plánu kontrolních prohlídek stavebnímu úřadu oznámena; v návaznosti na podanou žádost o vydání kolaudačního souhlasu; v jiných případech, kdy je žádán o vydání nějakého vyjádření, osvědčení či sdělení.

Stavební úřad oznámí konání kontrolní prohlídky osobám, kterých se týká (stavebník, vlastník stavby, stavbyvedoucí, popř. jiný účastník – soused, který se cítí být prováděnou stavební činností přímo poškozen či jinak dotčen). Ke kontrolní prohlídce si může přizvat i odbornou osobu (stavební technik, statik) a jiný dotčený orgán (ochrana přírody, ochrana vod, ochrana památek...).

O průběhu kontrolní prohlídky vyhotoví protokol.

Zjistí-li při kontrolní prohlídce stav, který vyžaduje nápravu, podle povahy věci využije dalších postupů podle stavebního zákona. Nejčastěji se jedná o výzvu stavebníkovi či vlastníkovi stavby, aby zjednal nápravu. V případě nepovolené stavby její provádění zastaví a zahájí řízení o jejím odstranění. V případě zjištění špatného stavebně technického stavu stavby, kdy vlastník takového objektu ignoruje výzvy k nápravě, má stavební úřad pravomoc nařídit podle nebezpečnosti, kterou vyazuje, její neodkladné odstranění, nutné zabezpečovací práce, nezbytné stavební úpravy či nezbytnou údržbu.

---

## 1.9 Černé stavby

**Pokud stavební úřad zjistí provádění nepovolené stavby:**

1. **Vyzve stavebníka k jejímu zastavení**
2. **Zahájí řízení o odstranění stavby** (příčemž stavebníka poučí o možnosti a podmínkách podání žádosti o dodatečné povolení)

*Stavbu lze dodatečně povolit, pokud stavebník nebo její vlastník prokáže, že*

- a) *není umístěna v rozporu s cíli a úkoly územního plánování, politikou územního rozvoje, s územně plánovací dokumentací a s územním opatřením o stavební uzávěře nebo s územním opatřením o asanaci území nebo s předchozími rozhodnutími o území,*

- b) *není prováděna či provedena na pozemku, kde to zvláštní právní předpis zakazuje nebo omezuje,*
- c) *není v rozporu s obecnými požadavky na výstavbu nebo s veřejným zájmem chráněným zvláštním právním předpisem.*

V případě, že stavebník podá žádost o dodatečné povolení, řízení o odstranění stavby přeruší a vede řízení o podané žádosti o dodatečné povolení:

- Je-li stavba dodatečně povolena pravomocným rozhodnutím, řízení o odstranění stavby zastaví.
- Není-li stavba dodatečně povolena (řízení o podané žádosti o dodatečné povolení je pravomocně zastaveno), pokračuje v řízení o jejím odstranění, jejímž výsledkem je nařízení odstranění.

### **3. Zahájí řízení o přestupku**

Ve stavebním zákoně jsou uvedeny skutkové podstaty přestupků. Stavební úřad v případě zjištění, že došlo k jejich naplnění, vede s obviněnou osobou přestupkové řízení.

Skutkové podstaty přestupků v oblasti stavebního práva se netýkají pouze provádění nepovolených staveb. Jejich škála je poměrně široká, jedná se např. o provádění stavby v rozporu s vydaným povolením, užívání stavby v rozporu s účelem stavby vymezeným v povolení nebo uvedeným v kolaudačním souhlasu či rozhodnutí, neposlechnutí výzvy stavebního úřadu, atd. V pozici obviněného se nemusí ocitnout jen stavebník a vlastník stavby, ale i dodavatel stavby, stavbyvedoucí, osoba vykonávající stavební dozor, autorizovaný inspektor.





# 1.10 Povinnosti stavebníka a vlastníka stavby DANÉ PŘÍMO STAVEBNÍM ZÁKONEM

## Stavebník

- Stavebník je povinen dbát na řádnou přípravu a provádění stavby; tato povinnost se týká i terénních úprav a zařízení. Přitom musí mít na zřeteli zejména ochranu života a zdraví osob nebo zvířat, ochranu životního prostředí a majetku, i šetrnost k sousedství. K tomu je povinen zajistit provedení a vyhodnocení zkoušek a měření předepsaných zvláštními právními předpisy. Tyto povinnosti má i u staveb a jejich změn nevyžadujících stavební povolení ani ohlášení nebo u jiného obdobného záměru, například zřízení reklamního zařízení. U staveb prováděných svépomocí je stavebník rovněž povinen uvést do souladu prostorové polohy stavby s ověřenou projektovou dokumentací. O zahájení prací na stavbách osvobozených od povolení je povinen v dostatečném předstihu informovat osoby těmito pracemi přímo dotčené.
- Stavebník je povinen pro účely projednání záměru podle tohoto zákona opatřit předepsanou dokumentaci. Vyžaduje-li zákon zpracování projektové dokumentace osobou k tomu oprávněnou, je stavebník povinen zajistit zpracování projektové dokumentace takovou osobou, pokud nemá potřebné oprávnění sám.
- Při provádění stavby, pokud vyžadovala stavební povolení nebo ohlášení stavebnímu úřadu, je stavebník povinen:
  - a) oznámit stavebnímu úřadu předem termín zahájení stavby, název a sídlo stavebního podnikatele, který bude stavbu provádět, u svépomocné formy výstavby jméno a příjmení stavbyvedoucího nebo osoby, která bude vykonávat stavební dozor; změny v těchto skutečnostech oznámí neprodleně stavebnímu úřadu,
  - b) před zahájením stavby umístit na viditelném místě u vstupu na staveniště štítek o povolení stavby a ponechat jej tam až do dokončení stavby, případně do vydání kolaudačního souhlasu; rozsáhlé stavby se mohou označit jiným vhodným způsobem s uvedením údajů ze štítku,
  - c) zajistit, aby na stavbě nebo na staveništi byla k dispozici ověřená dokumentace stavby a všechny doklady týkající se prováděné stavby nebo její změny, popřípadě jejich kopie,
  - d) ohlašovat stavebnímu úřadu fáze výstavby podle plánu kontrolních prohlídek stavby, umožnit provedení kontrolní prohlídky, a pokud tomu nebrání vážné důvody, této prohlídce se zúčastnit,
  - e) ohlásit stavebnímu úřadu neprodleně po jejich zjištění závady na stavbě, které ohrožují životy a zdraví osob, nebo bezpečnost stavby; tuto povinnost má stavebník i u staveb podle § 103 (stavby, které nevyžadují stavební povolení ani ohlášení),
  - f) oznámit stavebnímu úřadu předem zahájení zkušebního provozu.



- U stavby financované z veřejného rozpočtu, kterou provádí stavební podnikatel jako zhotovitel, je stavebník povinen zajistit technický dozor stavebníka nad prováděním stavby fyzickou osobou oprávněnou podle zvláštního právního předpisu. Pokud zpracovala projektovou dokumentaci pro tuto stavbu osoba oprávněná podle zvláštního právního předpisu, zajistí stavebník autorský dozor projektanta, případně hlavního projektanta nad souladem prováděné stavby s ověřenou projektovou dokumentací.
- Dokončení stavby, která byla prováděna na základě povolení vydaného podle tohoto zákona, ale nepodléhá kolaudaci, je stavebník povinen neprodleně ohlásit stavebnímu úřadu. Pokud je stavba předmětem evidence v katastru nemovitostí nebo její výstavbou dochází k rozdělení pozemku, doloží stavebník k ohlášení geometrický plán. Pokud se stavba nachází na území obce, která vede technickou mapu obce, a pro účely jejího vedení vydala obecně závaznou vyhlášku, stavebník rovněž doloží doklad o tom, že příslušnému obecnímu úřadu byly ohlášeny a doloženy změny týkající se obsahu technické mapy obce.

---

## Vlastník

Vlastník stavby a zařízení je povinen:

- udržovat stavbu po celou dobu její existence,
- neprodleně ohlásit stavebnímu úřadu závady na stavbě, které ohrožují životy či zdraví osob nebo zvířat,
- umožnit kontrolní prohlídku stavby, a pokud tomu nebrání vážné důvody, této prohlídce se zúčastnit,
- uchovávat stavební deník po dobu 10 let od vydání kolaudačního souhlasu, popřípadě od dokončení stavby, pokud se kolaudační souhlas nevyžaduje,
- uchovávat po celou dobu trvání stavby dokumentaci jejího skutečného provedení, rozhodnutí, osvědčení, souhlasy, ověřenou projektovou dokumentaci, popřípadě jiné důležité doklady týkající se stavby.



# 1.11 Nejužitečnější modelové příklady pro povolení stavby

Z nastíněných možností povolení je v praxi nejvyužívanější **společný územní souhlas a souhlas s ohlášeným stavebním záměrem** pro stavbu rodinného domu, tudíž postup k jeho získání představuje následující modelový příklad:

**1. Společné oznámení záměru** (tedy jakási žádost) se podává na předepsaném formuláři, který je většinou ke stažení na stránkách obce, popř. jej lze najít v příloze č. 16 vyhl. č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního rozhodování, územního opatření a stavebního řádu.

## 2. Ke společnému oznámení se dokládá

- **souhlas vlastníka pozemku, na kterém se stavba umísťuje**, není-li žadatel sám jeho vlastníkem. Souhlas s navrhovaným záměrem musí být vyznačen na situačním výkresu dokumentace. Pozor, stavba se často dotýká více pozemků, např. vedením inženýrských sítí. Souhlas musí být od vlastníků všech dotčených pozemků.
- V případě, že se stavebník nechává zastupovat, **plnou moc k zastupování** (nemusí mít úředně ověřené podpisy).
- **souhlasy osob, jejichž vlastnické nebo jiné věcné právo k sousedním pozemkům a stavbám na nich může být předloženým záměrem dotčeno**. Zde se jedná o souhlasy sousedů, popř. vzdálenějších sousedů. Jejich souhlasy s navrhovaným záměrem musí být vyznačeny na situačním výkresu dokumentace a kromě holého podpisu musí vyjadřovat souhlas se záměrem a identifikační údaje toho, kdo souhlas uděluje.

(Projednání stavebního záměru s osobami, které by byly účastníky řízení, je v tomto případě na bedrech žadatele. Právě díky tomu lze využít zjednodušeného postupu).

- **projektová dokumentace zpracovaná autorizovanou osobou (projektantem)**. Je plně zodpovědností projektanta vypracovat projektovou dokumentaci řádně dle vyhlášky o dokumentaci staveb a dalších příslušných právních norem. *Stavební zákon definuje povinnosti projektanta při projektové činnosti. Za zmínku stojí definice o součinnosti s dotčenými orgány. Projektant má již ve fázi přípravy dokumentace s dotčenými orgány jednat a jejich připomínky a požadavky průběžně začleňovat do projektu.*
- **závazná stanoviska dotčených orgánů**
  - **závazné stanovisko Správy KRNP Vrchlabí** z hlediska zákona o ochraně přírody a krajiny v případě, že se stavba umísťuje na území Krkonošského národního parku a jeho ochranného pásma,

- **koordinované závazné stanovisko MěÚ Jilemnice** z hlediska různých zákonů – vyjádří se všechny potřebné odbory včetně úřadu územního plánování (ochrana zemědělského půdního fondu, ochrana lesa, nakládání s odpady, ochrana vod, ochrana památek, zákona o pozemních komunikacích, stavebního zákona – posouzení záměru podle platného územního plánu),
- **závazné stanovisko Krajské hygienické stanice Libereckého kraje** z hlediska zákona o ochraně veřejného zdraví,
- **závazné stanovisko** popř. rozhodnutí příslušného **silničního správního úřadu**
  - o napojení stavby na veřejnou komunikaci,
  - o povolení zvláštního užívání – uložení inženýrských sítí v případě, že se přípojka napojuje na hlavní vedení či řad v pozemku komunikace.

(Pokud se jedná o místní komunikaci ve vlastnictví obce, vydává obecní silniční správní úřad, jedná-li se o silnici vyšší kategorie, vydává odbor dopravy MěÚ Jilemnice v rámci koordinovaného závazného stanoviska (silnice II. tř.) nebo odbor dopravy LK (silnice I. tř.).

**Důležité je, aby tato závazná stanoviska byla souhlasná, bezpodmínečná.**

*V případě, že jsou v nich přece jen stanoveny nějaké podmínky, zapracuje je projektant do projektové dokumentace tak, aby byla „zezávazněná“, což může udělat i dodatkem k projektové dokumentaci.*

- **vyjádření správců inženýrských sítí**
  - o existenci jejich zařízení v místě stavby,
  - souhlasy v případě, že dojde k dotyku jejich zařízení či ochranných pásem jejich zařízení,
  - souhlasy s případným napojením stavby na jejich sítě.

**Podmínky dotčených správců inženýrských sítí musí být taktéž zapracovány (zezávazněny) v projektové dokumentaci** – dogmaticky vzato by i souhlasy dotčených správců inženýrských sítí měly být doloženy vyznačené na situaci, správci inženýrských sítí jsou též osobami, jejichž práv se záměr dotýká (účastníky). V praxi však nejsou ochotní souhlasy touto formou udělovat. Zahrnutím jimi stanovených podmínek do projektové dokumentace lze mít za to, že se záměrem souhlasí.





Dojde-li stavební úřad k závěru, že podané společné oznámení splňuje všechny podmínky pro vydání souhlasu, vydá společný územní souhlas a souhlas s provedením stavebního záměru, který zašle spolu s ověřenou projektovou dokumentací a s identifikačním štítkem stavby (obdoba známého štítku „Stavba povolena“) stavebníkovi a samotný souhlas také záměrem dotčeným osobám (sousedům), tedy těm, které udělovaly souhlas se stavbou a dotčeným správcům inženýrských sítí.

Společný souhlas nabývá právních účinků dnem doručení stavebníkovi, tzn., že jakmile jej obdrží, může začít stavět. Stavbu je třeba zahájit do dvou let ode dne vydání souhlasu (toto datum je na souhlasu vyznačeno a je odlišné od toho, kdy vám byl souhlas doručen). Platnost souhlasu po dvou letech končí a nelze jej prodloužit. Pokud jste však v této době se stavbou započali, je vše v pořádku, a pokud se stane, že nedodržíte termín k dokončení stavby, který jste si sami v oznámení stanovili, nic se neděje, sdělíte tuto skutečnost stavebnímu úřadu.

Jestliže stavební úřad zjistí, že společné oznámení nemá vše tak, jak má být, tzv. „překlopí“. To v praxi znamená, že stavebníkovi zašle usnesení, ve kterém mu tuto skutečnost sdělí. Zároveň jej vyrozumí o tom, že jeho podané oznámení považuje za žádost o vydání společného územního rozhodnutí a stavebního povolení a projedná ji ve společném řízení.

Tento princip se uplatňuje i v případech vydávaných samostatných územních souhlasů (u staveb, které se umísťují nově a nevyžadují povolení ani ohlášení – § 103) a samostatných ohlášení stavebních záměrů (u stavebních úprav a udržovacích pracích, které se nijak neprojeví novým umístěním § 104). Žádosti se podávají na předepsaných formulářích, které k jednotlivým typům stanovuje vyhláška č. 503/2006 Sb. Požadované doklady jsou téměř stejné, liší se jen rozsah a zpracování dokládáných dokumentací, který je zase k jednotlivým typům staveb předepsaný jak stavebním zákonem, tak vyhláškou č. 499/2006 Sb., o dokumentaci staveb. Jak již bylo řečeno, správné zvolení a zpracování dokumentace je záležitostí projektanta.

Samozřejmě je také možnost nejdříve požádat o vydání územního souhlasu a následně až podat oznámení o provedení stavebního záměru, takovýto postup je však v běžném případě zbytečný. Požadované doklady jsou ve stejném rozsahu, rozdíl spočívá v tom, že dokumentace k samostatnému územnímu souhlasu je jednodušší, avšak k tomu, aby stavba mohla být provedena, je tak jako tak zapotřebí nechat zpracovat další projektovou dokumentaci a znovu k ní získat závazná stanoviska dotčených orgánů, souhlasy sousedů a vyjádření správců inženýrských sítí.

### **Společné povolení vydané ve společném územním a stavebním řízení**

Ať již zvolíte samostatné vydání územního rozhodnutí a stavebního povolení nebo vydání společného povolení, tzn. společného územního rozhodnutí a stavebního povolení, vždy **bude vedeno správní řízení**. Není tolik oblíbené, protože trvá déle a může přinést nečekané situace. Pokud se ale u jednoduchých staveb (těch, u nichž by postačoval územní souhlas a ohlášení, klasicky rodinný dům) již v přípravě podkladů vyskytnou problémy s podmínkami dotčených orgánů, nesouhlasy sousedů a podobně, je rozumné upustit od zjednodušeného postupu a požádat rovnou o vydání rozhodnutí. Ušetří se tak čas, než stavební úřad dospěje k závěru, že nelze vydat souhlas a bude vydávat usnesení o projednání záměru v řízení (překlopení) a možná také vyzývat k doplnění.

**Požadované doklady** jsou v zásadě stejné, jako ty uvedené v modelovém příkladu pro vydání společného územního souhlasu a souhlasu s ohlášeným stavebním záměrem.

- U větších staveb se dokládá více závazných stanovisek dotčených orgánů, téměř vždy se jedná o závazné stanovisko Hasičského záchranného sboru Libereckého kraje, v případě, že součástí stavby je studna hluboká 30 m a více, je to závazné stanovisko Obvodního báňského úřadu pro kraje Liberecký a Vysočina.
- Naopak se nedokládají souhlasy sousedů, ti budou účastníky řízení.



## Průběh řízení

Po podání žádosti proběhne proces oznámení zahájení řízení, stanovení lhůty pro vyjádření (v této lhůtě je prostor pro to, aby účastníci řízení (sousedé) vznesli své připomínky či námítky vůči stavbě, pokud nijak nereagují, jedná se o souhlas mlčky), vydání rozhodnutí a lhůta pro možné odvolání. Při zjednodušených postupech je pro vydání územního souhlasu, souhlasu s ohlášenou stavbou nebo společného souhlasu lhůta pro jeho vydání 30 dnů, lhůta pro vydání rozhodnutí v řízení je 60 dnů. Není to zase až takový rozdíl.

Průtahy nastávají v okamžiku, kdy něco chybí. Jde o projektovou dokumentaci nebo některé z potřebných vyjádření a stanovisek. V takovém případě je postup následovný:

Stavební úřad provede kontrolu úplnosti podané žádosti. Zjistí-li, že např. chybí stanovisko báňského úřadu, nebo v projektové dokumentaci není uložen např. průkaz energetické náročnosti budovy, nebo není něco ve výkresech řádně okótováno, pošle stavebníkovi výzvu k odstranění nedostatků, které popíše a stanoví pro tento úkon lhůtu. Souběžně s tím vydá usnesení o přerušení řízení. Až stavebník potřebné podklady doplní, pak teprve oznámí zahájení řízení a pokračuje v něm.

Výsledkem řízení je vydání rozhodnutí tzn. územního rozhodnutí, stavebního povolení nebo společného rozhodnutí, které se stejně jako všechny ostatní písemnosti od zahájení řízení doručuje žadateli (stavebníkovi) a všem ostatním účastníkům řízení (sousedům a správcům inženýrských sítí) a také dotčeným orgánům (těm, které vydávaly závazná stanoviska).

Účastníci řízení mají možnost ve lhůtě 15 dní od doručení podat odvolání proti rozhodnutí, pakliže s ním nesouhlasí. Rozhodnutí nabývá právní moci ve chvíli, kdy marně uplynula uvedená lhůta. Kdy to je, hlídá stavební úřad, jemuž se vrací doklady o doručení a podle posledního doručení poslednímu účastníkovi může spočítat den nabytí právní moci rozhodnutí. Po tomto dni lze stavbu zahájit.

Územní rozhodnutí, stavební povolení nebo společné povolení platí dva roky ode dne, kdy nabude právní moci. V této době je potřeba v případě územního rozhodnutí podat žádost o stavební povolení, v ostatních případech stavbu zahájit. Pokud se to z nějakého důvodu nepovede, lze, na rozdíl od územního souhlasu, souhlasu s ohlášenou stavbou, nebo společného souhlasu platnost rozhodnutí prodloužit.

**Důležité** však je, aby stavebník podal žádost o prodloužení platnosti ještě v době, kdy je vydané rozhodnutí platné. **Platnost rozhodnutí, které už platnosti pozbylo, nelze obnovit!**









---

Ing. Jana Crhová	územní plánování	budova B, 2. patro, dveře č. 318
tel.: 481 565 145, e-mail: <a href="mailto:crhova@mesto.jilemnice.cz">crhova@mesto.jilemnice.cz</a>		
Zora Dufková	stavební řízení	budova B, 2. patro, dveře č. 317
tel.: 481 565 141, e-mail: <a href="mailto:dufkova@mesto.jilemnice.cz">dufkova@mesto.jilemnice.cz</a>		
Renata Fišerová	stavební řízení	budova B, 2. patro, dveře č. 317
tel.: 481 565 142, e-mail: <a href="mailto:fiserova@mesto.jilemnice.cz">fiserova@mesto.jilemnice.cz</a>		
Ing. arch. Jana Foltýnová	územní plánování	budova B, 2. patro, dveře č. 318
tel.: 481 565 145, e-mail: <a href="mailto:foltynova@mesto.jilemnice.cz">foltynova@mesto.jilemnice.cz</a>		
Kateřina Kobrová	stavební řízení	budova B, 2. patro, dveře č. 317
tel.: 481 565 141, e-mail: <a href="mailto:kobrova@mesto.jilemnice.cz">kobrova@mesto.jilemnice.cz</a>		
Mgr. Vladimír Mečír	vedoucí	budova B, 2. patro, dveře č. 314
tel.: 481 565 140, mobil: 603 510 055, e-mail: <a href="mailto:mecir@mesto.jilemnice.cz">mecir@mesto.jilemnice.cz</a>		
Ing. Lucie Novotná	stavební řízení	budova B, 2. patro, dveře č. 317
tel.: 481 565 208, e-mail: <a href="mailto:novotna.lucie@mesto.jilemnice.cz">novotna.lucie@mesto.jilemnice.cz</a>		
Petr Plecháč	stavební řízení	budova B, 2. patro, dveře č. 314
tel.: 481 565 139, e-mail: <a href="mailto:plechac@mesto.jilemnice.cz">plechac@mesto.jilemnice.cz</a>		

### Užitečné odkazy

[www.mestojilemnice.cz](http://www.mestojilemnice.cz) – oficiální stránky města Jilemnice

[www.mesto-rokytnice.cz](http://www.mesto-rokytnice.cz) – oficiální stránky města Rokytnice nad Jizerou

<https://www.kraj-lbc.cz/> – Krajský úřad Libereckého kraje

<https://nahlizenidokn.cuzk.cz/> – nahlížení do katastru nemovitostí

<https://geoportal.gov.cz/web/guest/map> – mapový server Národního geoportálu INSPIRE – mapové informace nejen o životním prostředí, např. hranice zvláště chráněných území a jiných vymezených prostor, historické mapy a letecké snímky či správní členění.

<https://www.krnapp.cz/> – Správa Krkonošského národního parku

<https://www.hzscr.cz/clanek/kontakty-uo-semily.aspx> – Hasičský záchranný sbor Libereckého kraje, územní odbor Semily

<https://www.khslbc.cz/uzemni-pracoviste/pracoviste-semily/> – Krajská hygienická stanice Libereckého kraje, územní pracoviště Semily

<https://arnika.org/obcanuv-pruvodce-uzemnim-a-stavebnim-rizenim-po-novele-stavebniho-zakona> – průvodce územním a stavebním řízením

<https://domek.ochrance.cz/> – Ombudsmanův průvodce stavbou rodinného domu





# Stavební úřad

JEHO AGENDY A VYŘIZOVÁNÍ ZÁLEŽITOSTÍ  
V RŮZNÝCH ŽIVOTNÍCH SITUACÍCH

**příručka pro veřejnost**

Tisk: Geoprint s.r.o., grafická úprava: Lucie Kedajová

Vydavatel: Jilemnicko – svazek obcí, Masarykovo nám. 82, 514 01 Jilemnice, IČO 70694061

1. vydání

Odborný autor: Bc. Hana Petráková, DiS.

Odborná spolupráce: PhDr. Ing. Dagmar Ouhrabková, MBA

PhDr. Josef Kasal, Ph.D., MBA



Evropská unie  
Evropský sociální fond  
Operační program Zaměstnanost

