

Stavět by od Nového roku mělo být jednodušší

Ivana Otřisalová

Stavba vodovodu bez stavebního povolení už nepatří do science fiction. Alespoň se nás o tom snaží přesvědčit novela stavebního zákona, která bude účinná od 1. ledna příštího roku.

Vláda jako předkladatel novely zákona si od provedených změn slibuje hlavně konkretizaci jednotlivých dosud ne příliš detailně upravených nástrojů stavebního práva, které způsobovaly rozpory ve výkladu i mezi jednotlivými

Novela stavebního zákona je pojata tak komplexně, že se v podstatě dotkne každého občana

stavebními úřady. Budoucí stavebníci by tak neměli již tápat, ale zákon by jim měl poskytnout srozumitelný návod, jak před započítáním stavby postupovat.

Novela zákona však nejen upřesňuje nejasné pojmy, ale měla by zjednodušit i samotný průběh řízení. S tím souvisí jedna z podstatných změn, a to rozšíření seznamu staveb a stavebních úprav, pro které územní rozhodnutí, případně stavební povolení, již vůbec nebude potřeba.

Bazén už postavíme bez povolení

Pokud si tedy budete chtít postavit na zahradě svého rodinného domu hospodářské stavení se sklípkem na skladování zeleniny, garáž nebo třeba i bazén, nebude návštěva nejbližšího stavebního

úřadu nutná. To však automaticky neznamená, že stavba, která nevyžaduje stavební povolení nebo ohlášení, nepodléhá povinnosti mít územní rozhodnutí nebo v případě menších staveb nebo stavebních úprav územní souhlas. To platí například o inženýrských sítích, tedy vodovodních, kanalizačních, telefonních či elektrických přípojkách, nebo o malých solárních elektrárnách s výkonem do 20 kW.

Pokud však bude stavba i přes nově benevolentnější přístup vyžadovat územní rozhodnutí, případně stavební povolení, nezoufejte si. Rozhodně už nebude třeba usilovně studovat zákon, abyste se vyhnuli zbytečné administrativní zátěži nebo naopak neriskovali případný postih za provádění stavby bez správného povolení.

V případě nejasností se nezdávejte obrátit na nejbližší stavební úřad, kde by měli kvalifikovaní úředníci všechny vaše pochybnosti rozptýlit.

Novela stavebního zákona totiž pamatuje i na ně a na jejich odborné dovednosti a schopnosti. Od Nového roku budou muset zaměstnanci stavebních úřadů splňovat předpoklady k výkonu své funkce ve formě určitého stupně vzdělání a potřebné délky praxe v oboru.

Využití alternativní řešení

Samotný průběh územního nebo stavebního řízení by měl být hladší a mělo by se zamezit zbytečným průtahům. K získání větší flexibility při výběru formy



Průběh stavebního řízení by měl být hladší a mělo by se zamezit zbytečným průtahům.

Foto Profimedia.cz

povolení k umístění nebo provedení stavby nám stavební zákon poskytuje větší škálu prostředků, z nichž některé byly doposud pouze jeho doplňkem. Jak ale praxe ukázala, jde o velmi využívané druhy stavebně-povolovacích dokumentů. Oč jde konkrétně?

Hovoříme o veřejnoprávních smlouvách nebo certifikátech autorizovaného inspektora. Zatímco veřejnoprávní smlouva může nahradit nejen územní rozhodnutí, ale i stavební povolení, certifikát autorizovaného

inspektora lze využít jen v případě takzvaného zkráceného stavebního řízení.

Jak již název napovídá, mělo by být povolení ve formě takového certifikátu vydáno rychleji než standardní stavební povolení, abychom mohli co nejdříve započít se stavbou. Novela se však zároveň postarala o zpřísnění podmínek, aby certifikát nebylo možné zneužít.

Informovat účastníky řízení

Z důvodu větší průhlednosti ří-

zení se tak bude záměr stavby v podobě certifikátu zveřejňovat na úřední desce stavebního úřadu, aby všichni případní účastníci řízení byli obeznámeni s plánovanou výstavbou a mohli – v případě nesouhlasu – stavbě snadno zabránit.

Pokud by se je stavebník snažil obejít, stačí, aby takto opomenutá osoba, která by jinak byla účastníkem stavebního řízení (což může být například soused), v určité lhůtě po zveřejnění certifikátu proti němu podala námítku. Takový krok zpravidla v pří-

padě oprávněnosti námítky znamená pro plánovaný projekt stopku a řízení se musí opakovat od samého počátku.

Veřejnoprávní smlouva je proti tomu v podstatě dvoustrannou dohodou o podmínkách výstavby. I v tomto případě se musí zohlednit osoby, které by jinak byly účastníky řízení, a jejich souhlas musí být součástí smlouvy.

Pokud by byly opomenuty, smlouva nikdy nebude účinnou a stavebník nebude moci se stavbou započít. Problémem veřejnoprávní smlouvy byla dosud pouze její chabá úprava ve stavebním zákoně, kvůli níž se spousta žadatelů o územní rozhodnutí nebo stavební povolení obávala tento postup využít. Nyní se předpokládá, že bude ze strany budoucích stavebníků využívána častěji a četností bude konkurovat klasickým správním povolením.

Novela se dotkne každého

Na závěr je třeba dodat, že novela stavebního zákona je pojata tak komplexně, že se v podstatě dotkne každého občana, ať již v pozici stavebníka nebo osoby dotčené plánovanou stavbou.

Není nutné se ničeho obávat, ale naopak se vyplatí seznámit se základními právy, která nám stavební zákon ve své nové podobě poskytuje, abychom předešli pozdějším zbytečným sporům.

(Autorka působí v advokátní kanceláři bpv Braun Partners, s. r. o.)

Žižkovské nádraží přestane hyzdit tvář Prahy

Prostory po bývalém nákladovém nádraží na Žižkově vzbuzují už několik let vášnivou diskuzi odborníků a představitelů městské a státní správy o charakteru rozsáhlého území v katastrálním území Žižkova a v neposlední řadě i o míře památkové ochrany, již si tato oblast zasluhuje.

Někdejší centrum nákladní dopravy pražské metropole dnes reprezentují většinou zchátralé skladištní budovy, mezi nimiž se táhnou trávou zarostlé koleje. Lze tedy jenom přivítat, že i v této lokalitě se snad blýsklo na lepší časy.

Bytové, komerční, kulturní a rekreační komplex, který má revitalizaci bývalého nádraží na tomto místě vzniknout, je pokusem vytvořit úplně novou, moderní, městskou část v Praze 3. Jde o bezesporu velkorysý pro-

jekt, který je kombinací bytových domů, hotelu, obchodního centra s rozsáhlou občanskou vybaveností, administrativních objektů a rozlehlých parkových ploch tvořících více než 65 % celého projektu.

Nejdříve postaví hotel a obchodní centrum

Vzhledem k rozsáhlosti projektu navrhl investor (firma CCZ, a. s.) rozdělit stavbu do několika etap. První etapa zahrnuje výstavbu hotelu, dvou rezidenčních bytových domů, obchodního centra a dvou administrativních budov přivrácených do ulice Jana Želivského.

Výstavba dalších dvou administrativních budov je plánována až v dalších etapách.

Obchodní centrum má formu městské pasáže s galeriemi, tolik

typickou pro pražské prostředí. Kancelářské budovy umístěné na jižní a jihozápadní straně území vyhlížejí na zelené střechy obchodního centra a na nový veřejný park.

Bytové domy orientované na severní straně projektu umožňují z vyšších pater pohledy směrem na centrum města a rozlehlé zelené plochy okolí.

Každá z částí bytového domu má ve vnitrobloku vlastní vyvýšenou zahradu, která vytváří příjemné prostředí a zachovává soukromí svých obyvatel v nadzemních podlažích.

První etapa výstavby bytového, komerčního, kulturního a rekreačního komplexu na bývalém nákladovém nádraží na Žižkově, která by měla být dokončena do roku 2017, spolke investice ve výši 250 milionů eur.

Družstevní bydlení už i v nových domech

Řešení bytového problému lidem, kteří nedosáhnou na hypotéku nebo nechtějí mít byt v přímém vlastnictví, nabízí družstvo Coop Development, které začíná stavět v několika lokalitách v Česku družstevní byty, v nichž se kombinuje nájemní vztah s právem na budoucí vlastnictví.

Družstevník je členem družstva, které jím užívány byt vlastní. Žadatelem o úvěr je proto družstvo a člen družstva se díky tomu nemusí sám zadlužovat ani nikomu prokazovat svůj příjem.

„Družstevník složí pouze členský vklad, standardně ve výši 25 až 30 % ceny bytu, a zbytek ceny pak splácí formou měsíčních splátek. Forma družstevního vlastnictví tak může oslovit mimo jiné ty zájemce, kteří nejsou

konkry ředitel Coop Development. Zdrojem financí pro výstavbu, kterou plně zajišťuje bytové družstvo, je kombinace členských vkladů a úvěru financující banky. Zájemce o družstevní byt tak musí zaplatit členský vklad.

Zbytek ceny bytu, garáže či dalších nebytových prostor pak splácí měsíčními úhradami jako součást nájemného.

Stranu připravil Karel Kvapil

NEMOVITOSTI

♦ Koupím pole kdekoli v celé ČR za odhadní cenu, 1 ha a více nejlépe 2.- Kč-5.- Kč za 1 m². T. 604 287 347. RSC12886
♦ Koupím les i s pozemkem pro vlast. hospodaření. Platba hotově. T.: 607 594 506. RSC12889

Česká republika – Ministerstvo obrany, se sídlem Tychonova 1, Praha 6, zastoupená Ing. Josefem Lachmanem, ředitelem odboru pro nakládání s nepotřebným majetkem sekce správy majetku, oznamuje, že vyhláší ve smyslu § 22 odst. 1 zák. č. 219/2000 Sb. a částí páté vyhlášky č. 62/2001 Sb.

VÝBĚROVÉ ŘÍZENÍ NA ZJIŠTĚNÍ ZÁJEMCŮ O KOUPI A VYBRÁNÍ VHODNÉHO KUPCE NEPOTŘEBNÉHO NEMOVITÉHO MAJETKU STÁTU

Předměty prodeje, minimální kupní cena (MKC), výše požadované kauce (K):

18121001. Kostelec nad Labem – pozemky p.č. 1534/1, p.č. 1534/4 a p.č. 1534/7, k.ú. Kostelec nad Labem.
MKC: 1 069 760,- Kč, K: 100 000,- Kč

18121002. Prachovice – Volovice – pozemky bývalé cvičiště, k.ú. Volovice, obec Prachovice.
MKC: 3 199 000,- Kč, K: 100 000,- Kč

18121003. Pardubice – sklady v Milheimově ulici, k.ú. a obec Pardubice.
MKC: 8 875 000,- Kč, K: 100 000,- Kč

18121004. Hradec Králové – stáčíště ALPH, pozemky, k.ú. Piletice, obec Hradec Králové.
MKC: 8 200 000,- Kč, K: 100 000,- Kč

18121005. Pardubice, ul. Lonkova č. p. 492/11 – byt 3+1, k.ú. a obec Pardubice.
MKC: 1 755 180,- Kč, K: 100 000,- Kč

18121006. Račice nad Trotinou – areál bývalých vojenských skladů, Sendražice u Smiřic, obec Sendražice a k.ú. a obec Račice nad Trotinou.
MKC: 107 907 000,- Kč, K: 100 000,- Kč

18121007. České Budějovice – Litvínovice – stělnice Šindlový Dvory, k.ú. a obec Litvínovice.
MKC: 6 800 000,- Kč, K: 100 000,- Kč

18121008. Benešov u Prahy – pozemek p.č. 3074, k.ú. Benešov u Prahy, obec Benešov.
MKC: 1 370 000,- Kč, K: 100 000,- Kč

18121009. Jihlava – Senožaty – areál, k.ú. Nečice, obec Senožaty.
MKC: 2 990 000,- Kč, K: 100 000,- Kč

18121010. Bechyně – areál „dálná“, k.ú. Hvozdany u Bechyně, obec Bechyně.
MKC: 580 000,- Kč, K: 10 000,- Kč

18121011. Bechyně – areál „bližná“, k.ú. Hodonice u Bechyně, obec Hodonice.
MKC: 728 000,- Kč, K: 10 000,- Kč

18121012. Jindřichův Hradec – pozemky, k.ú. a obec Jindřichův Hradec.
MKC: 115 000,- Kč, K: 10 000,- Kč

18121013. Jihlava – cvičiště Rančův, k.ú. a obec Rančův.
MKC: 2 015 968,- Kč, K: 100 000,- Kč

18121014. Brno – Lesná – byt 2+1, k.ú. Lesná, obec Brno.
MKC: 1 550 000,- Kč, K: 100 000,- Kč

18121015. Brno – Řečkovice – ubytovací objekt, k.ú. Řečkovice, obec Brno.
MKC: 36 550 000,- Kč, K: 100 000,- Kč

18121016. Sedlec – Včernice u Náměště n/Oslavou – ubytovna s pozemky, k.ú. Včernice u Náměště n/Osl. MKC: 1 960 000,- Kč, K: 100 000,- Kč

18121017. Břeclav – Lednice – SLO VEČ 786OL (bunkr „řopík“), k.ú. Lednice na Moravě.
MKC: 14 600,- Kč, K: 2000,- Kč

18121018. Břeclav – Lednice – SLO VEČ 796OL (bunkr „řopík“), k.ú. Lednice na Moravě.
MKC: 8900,- Kč, K: 1000,- Kč

18121019. Břeclav – Lednice – SLO VEČ 805AOL (bunkr „řopík“), k.ú. Lednice na Moravě.
MKC: 7900,- Kč, K: 1000,- Kč

18121020. Břeclav – Lednice – SLO VEČ 807OL (bunkr „řopík“), k.ú. Lednice na Moravě.
MKC: 29 500,- Kč, K: 2000,- Kč

18121021. Břeclav – Lednice – SLO VEČ N003OL (bunkr „řopík“), k.ú. Lednice na Moravě.
MKC: 6 600,- Kč, K: 1000,- Kč

18121022. Brno – Řečkovice – pozemky, k.ú. Řečkovice, obec Brno.
MKC: 8 549 720,- Kč, K: 100 000,- Kč

18121023. Vyškov – posádkový dům armády, k.ú. Dědice u Vyškova, obec Vyškov.
MKC: 98 984 760,- Kč, K: 100 000,- Kč

18121024. Valtice – vojenský objekt – SLO VEČ 782OL (bunkr „řopík“) s pozemkem, k.ú. Valtice.
MKC: 36 046,- Kč, K: 5000,- Kč

18121025. Valtice – vojenský objekt – SLO VEČ 790OL (bunkr „řopík“) s pozemkem, k.ú. Valtice.
MKC: 83 936,- Kč, K: 5000,- Kč

18121026. Valtice – vojenský objekt – SLO VEČ 799OL (bunkr „řopík“) s pozemkem, k.ú. Valtice.
MKC: 26 486,- Kč, K: 5000,- Kč

18121027. Valtice – vojenský objekt – SLO VEČ 804OL (bunkr „řopík“) s pozemkem k.ú. Valtice.
MKC: 84 716,- Kč, K: 5000,- Kč

18121028. Olomouc – Sochorovy kasárna, k.ú. Olomouc – město, obec Olomouc.
MKC: 109 650 000,- Kč, K: 100 000,- Kč

18121029. Bělátno – pozemek p.č. 1138/1, k.ú. a obec Bělátno.
MKC: 90 000,- Kč, K: 10 000,- Kč

18121030. Bělátno – pozemek p.č. 1147, k.ú. a obec Bělátno.
MKC: 23 000,- Kč, K: 2000,- Kč

18121031. Dolní Újezd – pozemek p.č. 2372, k.ú. Dolní Újezd u Lipníka nad Bečvou, obec Dolní Újezd.
MKC: 3000,- Kč, K: 500,- Kč

18121032. Sternberk – pozemek p.č. 2042, včetně zpevněných ploch a porostů, k.ú. a obec Sternberk.
MKC: 696 800,- Kč, K: 10 000,- Kč

18121033. Domašov nad Bystřicí – pozemek p.č. 1720, k.ú. a obec Domašov nad Bystřicí.
MKC: 182 570,- Kč, K: 10 000,- Kč

18121034. ŠVZ Suchá Rudná, k.ú. Suchá Rudná, obec Světlá Hora.
MKC: 3 407 095,- Kč, K: 100 000,- Kč

UPOZORNĚNÍ: Úplné znění inzerátu, v němž budou uvedeny další potřebné údaje váží se k výběrovému řízení, jako jsou popis předmětů prodeje, případná omezení vlastnických a užívatelských práv, termíny a podmínky složení a vrácení požadované kauce, kritéria pro výběr vhodného kupce, termíny, podmínky a místo předložení přihlášek zájemců o koupi, jejich obsah a požadavek na doklady, které musí zájemce předložit, termíny a místa prohlídky, koncept kupní smlouvy, kontaktní osoby a další informace, jsou k dispozici na internetových stránkách www.onnm.army.cz, v sekci Nepotřebný nemovitý majetek – Aktuální nabídka. Znění inzerátu bez konceptu kupní smlouvy je k dispozici také na www.centralniadresa.cz. Aktuální nabídka bude na uvedených internetových stránkách vyvěšena od 11. prosince 2012 do 8. ledna 2013.

Více informací lze získat na www.onnm.army.cz a www.centralniadresa.cz