



RODINNÝ DŮM

- jeho stavba a povolení

● **Chtěl bych na svém pozemku postavit rodinný dům. Jak dlouho bude přibližně trvat získat potřebná povolení pro realizaci stavby a mohu ho postavit svépomocí?**

Obecně lze říci, že pro realizaci stavby ve smyslu stavebního zákona je až na výjimky nutné získat povolení umístění stavby (v územním řízení či zjednodušeném územním řízení) a navazující povolení realizace stavby (ve stavebním řízení). Výsledkem územního a stavebního řízení je v ideálním případě vydání územního rozhodnutí a stavebního povolení.

ZJEDNODUŠENÝ PŘÍSTUP

Pro realizaci stavby rodinného domu však bude praktické zvážit, zda stavební záměr nesplňuje podmínky pro využití tzv. zjednodušených postupů pro umístění a povolování staveb, která získání potřebných povolení značně urychlí. Novela stavebního zákona účinná od 1. 1. 2018 totiž rozšířila okruh záměrů, pro které může stavebník tyto zjednodušené postupy využít.

Zvláště u jednodušších staveb, např. menších rodinných domů, lze využití zjednodušených postupů pro umístění a povolování staveb jen doporučit. Zjednodušenými postupy jsou v tomto případě myšleny územní souhlas (namísto územního rozhodnutí) a souhlas s provedením ohlášeného stavebního záměru (namísto stavebního povolení).

Vydání územního souhlasu či souhlasu s provedením ohlášeného stavebního záměru bude rychlejší než vydání územního rozhodnutí či stavebního povolení především proto, že se o nich nevede žádné řízení.

Předpoklady pro vydání územního souhlasu (např. to, že se záměr musí nacházet v zastavěném území) a výčet záměrů, pro které postačí územní souhlas namísto územního rozhodnutí, stanoví stavební zákon v § 96 (rodinný dům mezi ně bude patřit, pokud bude zároveň splňovat podmínky pro ohlášení stavby, tj. bude se jednat o dům s jedním podzemním podlažím do hloubky tří metrů a nejvýše dvěma nadzemními podlažními a podkrovím, a to po novele již bez ohledu na velikost zastavěné plochy stavby).

Územní souhlas je potom v tomto případě jedním z předpokladů pro následné vydání souhlasu s provedením ohlášeného stavebního záměru.



POZOR NA SOUSEDY

Z praktického hlediska je na místě upozornit, že zjednodušené postupy jsou, mimo jiné, podmíněny získáním souhlasů třetích osob, a to těch, jejichž vlastnické právo nebo jiné věcné právo k sousedním stavbám nebo sousedním pozemkům nebo stavbám na nich může být umístěním rodinného domu přímo dotčeno (souhlas musí mít navíc formu tzv. kvalifikovaného souhlasu, tj. souhlasu vyznačeného na situačním výkresu projektové dokumentace). Pokud stavebník souhlas těchto osob nezíská, nelze zjednodušené postupy využít.

Právě využití zjednodušených postupů přináší významnou časovou úsporu. Stavební úřad má povinnost vydat územní souhlas do 30 dnů ode dne podání oznámení o záměru (samozřejmě za předpokladu, že splňuje předepsané náležitosti a je úplné).

Oznámení o záměru se už poté v územním řízení neprojednává. Doručením žadateli nabývá územní souhlas právní moci. Totéž platí o navazujícím souhlasu s provedením ohlášeného stavebního záměru. Pokud je totiž ohlášení stavebníka úplné a v souladu s požadavky kladenými stavebním zákonem, vydá stavební úřad souhlas s provedením ohlášeného stavebního záměru do 30 dnů ode dne podání ohlášení.

Pokud by rodinný dům nesplňoval podmínky pro využití zjednodušených postupů, budou se na vydání územního rozhodnutí o umístění stavby a stavebního povolení v rámci územního a stavebního řízení vztahovat lhůty stanovené stavebním zákonem, které zůstaly i po novele v rozsahu 60 dnů ode dne zahájení územního či stavebního řízení, 90 dnů ve zvlášť složitých případech.

SVĚPOMOC POD DOHLEDEM

Pokud jde o realizaci stavby svépomocí, ta je podmíněna tím, že musí jít o stavební záměr, pro který stavební zákon svépomoc umožňuje (výčet nalezneme v § 160 odst. 3 stavebního zákona). Pokud bude pro stavbu rodinného domu postačovat ohlášení (tedy nebude vyžadovat vydání stavebního povolení, ale bude postačovat souhlas stavebního úřadu s provedením ohlášeného stavebního záměru v rámci zjednodušeného postupu), může ji stavebník sám pro sebe realizovat svépomocí. Má ovšem povinnost zajistit stavební dozor, není-li pro takovou činnost sám odborně způsobilý. Je navíc povinen zajistit odborné vedení provádění stavby stavbyvedoucím, tedy osobou, která má potřebnou autorizaci. ■

Mgr. Ing. Pavlína Tejralová
bvp Braun Partners