

Naleznete nás:

Beroun
Bohumín
Brandýs nad Labem
Brno – Anenská
Brno – Orlí
Bystřice pod Pernštejnem
Čáslav
Čelákovice
Černošice
České Budějovice
Děčín
Dobruška
Frýdek – Místek
Frýdlant
Haviřov – Šumbar
Havlíčkův Brod
Hořovice
Hradec Králové
Chrudim
Jablonec nad Nisou
Jičín
Jihlava
Karlovy Vary
Karviná
Kolín
Kopřivnice
Kyjov
Letohrad
Liberec
Litomyšl
Milovice
Most
Náchod
Neratovice
Nové Město na Moravě
Nový Jičín
Nymburk
Opava
Ostrava
Ostrava – Poruba
Pardubice
Pelhřimov
Písek
Plzeň
Polička
Praha 1
Praha 2
Praha 3
Praha 12
Rokycany
Rumburk
Rychnov nad Kněžou
Třebíč
Světlá nad Sázavou
Šumperk
Telč
Uherské Hradiště
Ústí nad Orlicí
Valašské Meziříčí
Zlín
Žatec
Žďár nad Sázavou

oblast **Veřejná správa**

Dobrý den,
prosím Vás o konzultaci jednoho našeho dotazu, předem děkuji.

Obrátil se na nás klient, který vlastní pozemek a stodolu, na vedlejším-sousedním pozemku postavil souseď nejprve přístřešek, který ale přestavěl na garáž, proběhlo několik jednání se stavebním úřadem, klient projevoval nesouhlas se stavbou.

Nyní dostal klient usnesení o zastavení řízení o dostranění stavby, kde je psáno, že se zastavuje řízení o nařízení odstranění stavby garáže.

Odůvodnění odstranění stavby.

Stavební úřad dne 2. 11. 2010 zahájil řízení o odstranění stavby garáže a zároveň nařídil ústní jednání s ohledáním na místě 25. 11. 2010 o jehož výsledku byl sepsán protokol.

Řízení o odstranění stavby se týká umístění přístřešku na hranici s pozemkem a vyždění bočních stěn přístřešku, které podle našeho klienta stěžují případně opravy na stodole jim vlastněné.

Stavební úřad provedl dne 29. 1. 2010 závěrečnou kontrolní prohlídku stavby na stavbě Přestavba a přístavba RD o které byl sepsán protokol. Dle ustanovení § 120 odst. 3 zák. č. 183/2006 Sb. je účastníkem pouze vlastník stavby.

Při závěrečné kontrolní prohlídce byly zjištěny změny oproti původní projektové dokumentaci schválené ve stavebním řízení (tzn. změna ve vyždění bočních stěn přístřešku). Stavební úřad nenaznal, že by tyto změny

vyžadovaly řízení o změně stavby před jejím dokončením a tudíž je jen zakrelil do projektové dokumentace a vydal dne 5. 2. 2010 kolaudační souhlas, který je dokladem o povoleném užívání stavby. Dle výše uvedených důvodů stavební úřad řízení zastavil, protože se mu tato žádost jeví evidentně bezpředmětná.

Náš klient se ptá: zda stavební řízení proběhlo v souladu se zákonem?

Zda je možné dopisovat do dokumentace?

Zda je možné z přístřešku udělat garáž?

Zda je možné postavit garáž méně jak 2 metry od hranice pozemku nebo jaká je vzdálenost pro stavby u hranice pozemku?

Prosím Vás o konzultaci tohoto případu, nevím, zda jsem vše vylíčila dosti srozumitelně. Prosím Vás o přidané odkazy na zákony a §. Děkuji a přeji příjemný víkend.

Z Op Třebíč Olga Dvořáková, 7.1. 2011

Vážená paní Dvořáková,

K Vašemu dotazu, doručeného mi E – mailem dne 7.1. 2011 Vám sděluji následující : odpovědi na dotazy Vašeho klienta mohu zodpovědět pouze obecně, protože k hlubšímu pohledu na celou záležitost by bylo potřeba prostudovat celý spis, vedený příslušným stavebním úřadem.

Není mi známo, zda souseď – stavebník prováděl stavební práce na základě stavebního povolení či jenom na základě ohlášení.

Pokud to bylo na základě stavebního povolení, pak se celá věc řídí ustanoveními stavebního zákona a to zjm. § 109 a následující. Podle § 109 byl Váš klient nepochybně účastníkem stavebního řízení, neboť jako vlastník sousedního pozemku nebo stavby na něm, může být jeho vlastnické právo navrhovanou stavbou přímo dotčeno. Soused – stavebník pak byl povinen k žádosti o stavební povolení přiložit projektovou dokumentaci (§ 110). Podle § 111 pak stavební úřad byl povinen žádost a připojené další přílohy vč. projektové dokumentace přezkoumat a v případě zjištěných nedostatků pak vyzvat stavebníka k jejich odstranění ve lhůtě k tomu úřadem určené. Pak podle § 112 vyzve účastníky řízení k ústnímu jednání. Účastník řízení – Váš klient pak mohl - byl-li vyrozuměn o jednání a dostavil-li se, uplatnit námitky proti projektové dokumentaci, způsobu provádění a užívání stavby nebo požadavkům dotčených orgánů, pokud je jimi přímo dotčeno jeho vlastnické právo. O námitkách, které nejsou vyřešeny dohodou pak rozhoduje ve své kompetenci stavební úřad (§ 114). Pak podle ustanovení § 115 stavební úřad po vyřešení všech náležitostí vydá stavební povolení. Podle ustanovení § 118 stavební úřad může na odůvodněnou žádost stavebníka nebo jeho právního nástupce povolit změnu stavby před jejím dokončením. Pokud stavební řízení proběhlo naznačeným způsobem, pak proběhlo v souladu se zákonem.

Podle § 129, nastanou-li v něm uvedené podmínky, může stavební úřad nařídít odstranění stavby. Stavebník ale podle téhož ustanovení může požádat o dodatečné povolení stavby a budou-li splněny v něm stanovené podmínky, pak stavební úřad stavbu může dodatečně povolit a dřívější řízení o odstranění stavby zastavit.

Vzdálenost mezi stavbami a vůbec vzdálenostní režim upravuje vyhl. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území. Podle ustanovení § 25 odst. 1) této vyhlášky se stanoví, že vzájemné odstupy staveb musí m.j.umožňovat údržbu staveb a užívání prostoru mezi stavbami pro technická či jiná vybavení a činnosti, například technickou infrastrukturu. Dále pak v odst. 5) je stanovena vzdálenost stavby garáže a dalších staveb souvisejících a podmiňujících bydlení umístěných na pozemku rodinného domu nesmí být od společných hranic pozemků menší než 2 m.

Vážená paní Dvořáková, jak jsem již vpředu uvedl, tato zpráva vychází jenom a pouze z obecné informace o případě. Přesnější a hlubší orientaci v celé problematice by poskytlo nahlédnutí a prostudování celého spisu ve věci, kterou vede dotčený stavební úřad.

Není také vyloučeno, že jsou zde založeny podmínky sousedského sporu, který může vyústit až v podání občanskoprávní žaloby k soudu.

Přeji Vám příjemný zbytek dnešního dne.

S úctou

§ 81

Rozhodnutí o změně stavby a o změně vlivu stavby na využití území

(1) Rozhodnutí o změně stavby a o změně vlivu stavby na využití území (dále jen "rozhodnutí o změně stavby") stanoví podmínky pro požadovanou změnu stavby a její nové využití nebo podmínky upravující vliv na životní prostředí a nároky na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu.

(2) Rozhodnutí o změně stavby vyžadují

a) nástavby,

b) přístavby,

c) změny ve způsobu užívání stavby, které podstatně mění nároky stavby na okolí.

(3) Rozhodnutí o změně stavby ani územní souhlas nevyžadují a) stavební úpravy, b) udržovací práce.

Naleznete nás: § 109 [komentář]

Beroun
Bohumín
Brandýs nad Labem
Brno – Anenská
Brno – Orlí
Bystřice pod Pernštejnem
Čáslav
Čelákovice
Černošice
České Budějovice
Děčín
Dobruška
Frýdek – Místek
Frýdlant
Havířov – Šumbark
Havlíčkův Brod
Hořovice
Hradec Králové
Chrudim
Jablonec nad Nisou
Jičín
Jihlava
Karlovy Vary
Karviná
Kolín
Kopřivnice
Kyjov
Letohrad
Liberec
Litomyšl
Milovice
Most
Náchod
Neratovice
Nové Město na Moravě
Nový Jičín
Nymburk
Opava
Ostrava
Ostrava - Poruba
Pardubice
Pelhřimov
Písek
Plzeň
Polička
Praha 1
Praha 2
Praha 3
Praha 12
Rokycany
Rumburk
Rychnov nad Kněžnou
Třebíč
Světlá nad Sázavou
Šumperk
Teplá
Uherské Hradiště
Ústí nad Orlicí
Valašské Meziříčí
Zlín
Žatec
Žďár nad Sázavou

(1) Účastníkem stavebního řízení je

a) stavebník,

b) vlastník stavby, na níž má být provedena změna či udržovací práce, není-li stavebníkem, nejde-li o případ uvedený v písmenu g),

c) vlastník pozemku, na kterém má být stavba prováděna, není-li stavebníkem,

d) vlastník stavby na pozemku, na kterém má být stavba prováděna, a ten, kdo má k tomuto pozemku nebo stavbě právo odpovídající věcnému břemenu, mohou-li být jejich práva navrhovanou stavbou přímo dotčena,

e) vlastník sousedního pozemku nebo stavby na něm, může-li být jeho vlastnické právo navrhovanou stavbou přímo dotčeno,

f) ten, kdo má k sousednímu pozemku právo odpovídající věcnému břemenu, může-li být toto právo navrhovanou stavbou přímo dotčeno,

g) společenství vlastníků jednotek podle zvláštního právního předpisu³⁵⁾ ve stavebním řízení, které se týká domu nebo společných částí domu anebo pozemku; v případě, že společenství vlastníků jednotek podle zvláštního právního předpisu nemá právní subjektivitu, vlastníků, jehož spoluvlastnický podíl na společných částech domu činí více než jednu polovinu.

(2) Účastníkem řízení není nájemce bytu, nebytového prostoru nebo pozemku.

§ 110 [komentář]

(1) Žádost o stavební povolení obsahuje kromě obecných náležitostí základní údaje o požadovaném záměru a identifikační údaje o pozemcích a stavbách.

(2) K žádosti stavebník připojí

a) doklady prokazující jeho vlastnické právo nebo právo založené smlouvou provést stavbu nebo opatření anebo právo odpovídající věcnému břemenu k pozemku nebo stavbě, pokud stavební úřad nemůže existenci takového práva ověřit v katastru nemovitostí; je-li stavebníkem společenství vlastníků jednotek, připojí také smlouvu o výstavbě nebo rozhodnutí shromáždění vlastníků jednotek přijaté podle zvláštního právního předpisu,

b) projektovou dokumentaci,

c) plán kontrolních prohlídek stavby,

d) závazná stanoviska, popřípadě stanoviska nebo jiné doklady vyžadované zvláštními právními předpisy⁴⁾, pokud je stavebník obstaral předem

599, fax: 222 212 723
email: aop@obcanskeporadny.cz; http://www.obcanskeporadny.cz

(3) Projektová dokumentace se předkládá ve dvojím vyhotovení, a není-li obecní úřad v místě stavby stavebním úřadem, vyjma staveb v působnosti vojenských a jiných stavebních úřadů, předkládá se trojmo. Pokud stavebník není vlastníkem stavby, připojuje se jedno další vyhotovení.

(4) Pokud předložená projektová dokumentace není zpracována oprávněnou osobou, stavební úřad řízení zastaví.

(5) Obsahové náležitosti žádosti o stavební povolení, rozsah a obsah projektové dokumentace stanoví prováděcí právní předpis.

(6) Stavebník podzemních staveb podléhajících tomuto zákonu není povinen prokazovat vlastnické právo nebo právo založené smlouvou provést stavbu nebo opatření nebo právo odpovídající věcnému břemenu k pozemku nebo stavbě, jde-li o veřejně prospěšné stavby, které funkčně ani svou konstrukcí nesouvisejí se stavbami na pozemku ani s provozem na něm a které ani jinak nemohou mít vliv na využití pozemku k účelu, pro který je určen.

§ 111 [komentář]

(1) Stavební úřad přezkoumá podanou žádost a připojené podklady z toho hlediska, zda stavbu lze podle nich provést, a ověří zejména, zda

a) projektová dokumentace je zpracována v souladu s územně plánovací dokumentací, s podmínkami územního rozhodnutí nebo územního souhlasu,

b) projektová dokumentace je úplná, přehledná, byla zpracována oprávněnou osobou¹⁴⁾ a zda jsou v odpovídající míře řešeny obecné požadavky na výstavbu,

c) je zajištěn příjezd ke stavbě, včasné vybudování technického, popřípadě jiného vybavení potřebného k řádnému užívání stavby vyžadovaného zvláštním právním předpisem,

d) předložené podklady vyhovují požadavkům uplatněným dotčenými orgány.

(2) Stavební úřad ověří rovněž účinky budoucího užívání stavby.

(3) Zjistí-li stavební úřad, že

a) v projektové dokumentaci nejsou dodrženy obecné požadavky na výstavbu,

b) projektová dokumentace není v souladu s požadavky dotčených orgánů, s územně plánovací dokumentací, s podmínkami územního rozhodnutí nebo územního souhlasu, vyzve stavebníka k odstranění uvedených nedostatků a stanoví k tomu přiměřenou lhůtu.

Naleznete nás:

Beroun
Bohumín
Brandýs nad Labem
Brno – Anenská
Brno – Orlí
Bystřice pod Pernštejnem
Čáslav
Čelákovice
Černošice
České Budějovice
Děčín
Dobruška
Frýdek – Místek
Frýdlant
Haviřov – Šumbark
Havlíčkův Brod
Hořovice
Hradec Králové
Chrudim
Jablonec nad Nisou
Jičín
Jihlava
Karlovy Vary
Karviná
Kolín
Kopřivnice
Kyjov
Letohrad
Liberec
Litomyšl
Milovice
Most
Náchod
Neratovice
Nové Město na Moravě
Nový Jičín
Nymburk
Opava
Ostrava
Ostrava – Poruba
Pardubice
Pelhřimov
Písek
Plzeň
Polička
Praha 1
Praha 2
Praha 3
Praha 12
Rokycany
Rumburk
Rychnov nad Kněžnou
Třebíč
Světlá nad Sázavou
Šumperk
Telč
Uherské Hradiště
Ústí nad Orlicí
Vlašské Meziříčí
Zlín
Žatec
Žďár nad Sázavou

(1) Stavební úřad oznámí účastníkům řízení, kteří jsou mu známi, a dotčeným orgánům zahájení stavebního řízení nejméně 10 dnů před ústním jednáním, které spojí s ohledáním na místě, je-li to účelné. Zároveň upozorní dotčené orgány a účastníky řízení, že závazná stanoviska a námitky, popřípadě důkazy mohou uplatnit nejpozději při ústním jednání, jinak že k nim nebude přihlédnuto.

Naleznete nás:

Beroun
Bohumín
Brandýs nad Labem
Brno – Anenská
Brno – Orlí
Bystřice pod Pernštejnem
Čáslav
Čelákovice
Černošice
České Budějovice
Děčín
Dobruška
Frýdek – Místek
Frýdlant
Havířov – Šumbark
Havlíčkův Brod
Hořovice
Hradec Králové
Chrudim
Jablonec nad Nisou
Jičín
Jihlava
Karlovy Vary
Karviná
Kolín
Kopřivnice
Kyjov
Letohrad
Liberec
Litomyšl
Milovice
Most
Náchod
Neratovice
Nové Město na Moravě
Nový Jičín
Nymburk
Opava
Ostrava
Ostrava – Poruba
Pardubice
Pelhřimov
Písek
Plzeň
Políčka
Praha 1
Praha 2
Praha 3
Praha 12
Rokycany
Rumburk
Rychnov nad Kněžnou
Třebíč
Světlá nad Sázavou
Šumperk
Telč
Uherské Hradiště
Ústí nad Orlicí
Valašské Meziříčí
Zlín
Žatec
Žďár nad Sázavou

(2) Od ohledání na místě, popřípadě i od ústního jednání může stavební úřad upustit, jsou-li mu dobře známy poměry staveniště a žádost poskytuje dostatečný podklad pro posouzení navrhované stavby a stanovení podmínek k jejímu provádění. Upustí-li od ústního jednání, určí lhůtu, která nesmí být kratší než 10 dnů, do kdy mohou dotčené orgány uplatnit závazná stanoviska a účastníci řízení své námitky, popřípadě důkazy. Zároveň je upozorní, že k později uplatněným závazným stanoviskům, námitkám, popřípadě důkazům nebude přihlédnuto.

§ 113 [komentář]

(1) Stavební úřad může ve stavebním řízení na svůj náklad přizvat autorizovaného inspektora; navrhne-li stavebník přizvat autorizovaného inspektora, hradí jeho náklady.

(2) Stavební úřad může ve stavebním řízení přizvat na svůj náklad projektanta, kterého stavebník pověřil koordinací projektové dokumentace stavby zpracovávané více projektanty nebo koordinací autorského dozoru (dále jen "hlavní projektant"); navrhne-li stavebník přizvání hlavního projektanta, hradí jeho náklady.

(3) Doručuje-li se účastníkům řízení oznámení o zahájení řízení veřejnou vyhláškou, stavebníkovi a vlastníkově stavby, na které má být provedena změna, se oznámení doručuje do vlastních rukou.

§ 114 [komentář]

Námitky účastníků řízení

(1) Účastník řízení může uplatnit námitky proti projektové dokumentaci, způsobu provádění a užívání stavby nebo požadavkům dotčených orgánů, pokud je jimi přímo dotčeno jeho vlastnické právo nebo právo založené smlouvou provést stavbu nebo opatření nebo právo odpovídající věcnému břemenu k pozemku nebo stavbě.

(2) K námitkám účastníků řízení, které byly nebo mohly být uplatněny při územním řízení, při pořizování regulačního plánu nebo při vydání územního opatření o stavební úřadě nebo územního opatření o asanaci území, se nepřihlíží.

(3) O námitce, o které nedošlo k dohodě mezi účastníky řízení, stavební úřad rozhodne na základě obecných požadavků na výstavbu, závazných stanovisek dotčených orgánů nebo technických norem, pokud taková námitka nepřesahuje rozsah jeho působnosti. Nedošlo-li k dohodě o námitce občanskoprávní povahy, stavební úřad si o ní učiní úsudek a rozhodne ve věci; to neplatí v případě námitek týkajících se existence práva nebo rozsahu vlastnických práv.

Naleznete nás:

Beroun
Bohumín
Brandýs nad Labem
Brno – Anenská
Brno – Orlí
Bystřice pod Pernštejnem
Čáslav
Čelákovice
Černošice
České Budějovice
Děčín
Dobruška
Frýdek – Místek
Frýdlant
Haviřov – Šumburk
Havlíčkův Brod
Hořovice
Hradec Králové
Chrudim
Jablonec nad Nisou
Jičín
Jihlava
Karlovy Vary
Karviná
Kolín
Kopřivnice
Kyjov
Letohrad
Liberec
Litomyšl
Milovice
Most
Náchod
Neratovice
Nové Město na Moravě
Nový Jičín
Nymburk
Opava
Ostrava
Ostrava – Poruba
Pardubice
Pelhřimov
Písek
Plzeň
Polička
Praha 1
Praha 2
Praha 3
Praha 12
Rokycany
Rumburk
Rychnov nad Kněžnou
Třebíč
Světlá nad Sázavou
Šumperk
Teplá
Uherské Hradiště
Ústí nad Orlicí
Valašské Meziříčí
Zlín
Žatec
Žďár nad Sázavou

(1) Ve stavebním povolení stavební úřad stanoví podmínky pro provedení stavby, a pokud je to třeba, i pro její užívání, a rozhodne o námitkách účastníků řízení. Podmínkami zabezpečí ochranu veřejných zájmů a stanoví zejména návaznost na jiné podmiňující stavby a zařízení, dodržení obecných požadavků na výstavbu, včetně požadavků na bezbariérové užívání stavby, popřípadě technických norem. Podle potřeby stanoví, které fáze výstavby mu stavebník oznámí za účelem provedení kontrolních prohlídek stavby; může též stanovit, že stavbu lze užívat jen na základě kolaudačního souhlasu.

(2) U stavby obsahující technologické zařízení, u něhož je třeba ověřit způsobilost k bezpečnému užívání, dodržení podmínek stavebního povolení nebo integrovaného povolení podle zvláštního právního předpisu⁹⁾, stavební úřad může uložit ve stavebním povolení provedení zkušebního provozu. V takovém případě předem projedná se stavebníkem dobu trvání zkušebního provozu.

(3) Po dni nabytí právní moci stavebního povolení stavební úřad zašle stavebníkovi jedno vyhotovení ověřené projektové dokumentace spolu se štítkem obsahujícím identifikační údaje o povolené stavbě. Další vyhotovení ověřené projektové dokumentace zašle vlastníkovi stavby, pokud není stavebníkem.

(4) Stavební povolení pozbývá platnosti, jestliže stavba nebyla zahájena do 2 let ode dne, kdy nabylo právní moci. Dobu platnosti stavebního povolení může stavební úřad prodloužit na odůvodněnou žádost stavebníka podanou před jejím uplynutím. Podáním žádosti se staví běh lhůty platnosti stavebního povolení.

(5) Účastníkům řízení, kteří byli o zahájení stavebního řízení uvědoměni veřejnou vyhláškou, se stavební povolení oznamuje doručením veřejnou vyhláškou. Stavebníkovi a vlastníkovi stavby, na které má být provedena změna, se však doručuje stavební povolení do vlastních rukou.

(6) Obsahové náležitosti stavebního povolení a štítku s identifikačními údaji stanoví prováděcí právní předpis.

§ 116 [komentář]

(1) Se souhlasem dotčených orgánů může stavební úřad uzavřít se stavebníkem veřejnoprávní smlouvu o provedení stavby nebo terénních úprav, která nahradí stavební povolení, a to za podmínek podle § 161 až 168 správního řádu; ustanovení § 167 odst. 3 správního řádu se nepoužije. Náležitosti obsahu veřejnoprávní smlouvy stanoví prováděcí právní předpis.

(2) Stavební úřad do 7 dnů od předložení návrhu veřejnoprávní smlouvy oznámí postup podle odstavce 1 osobám, které by byly účastníky stavebního řízení podle zvláštního zákona.

4) Například zákon č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů, zákon 2 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 86/2002 Sb., o ochraně ovzduší a o změně některých dalších zákonů (zákon o ochraně ovzduší), Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon), ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon), ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 164/2001 Sb., o přírodních léčivých zdrojích, zdrojích přírodních minerálních vod, přírodních léčebných lázních a lázeňských místech a o změně některých souvisejících zákonů (lázeňský zákon), ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 62/1988 Sb., o geologických pracích, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů.

14) Zákon č. 360/1992 Sb., o výkonu povolání autorizovaných architektů a o výkonu povolání autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě, ve znění pozdějších předpisů.

35) Zákon č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), ve znění pozdějších předpisů.

§ 118 [komentář]

Změna stavby před jejím dokončením

(1) Stavební úřad může na odůvodněnou žádost stavebníka nebo jeho právního nástupce povolit změnu stavby před jejím dokončením. Žádost obsahuje kromě obecných náležitostí popis změn a jejich porovnání se stavebním povolením a s projektovou dokumentací ověřenou stavebním úřadem, popřípadě autorizovaným inspektorem ve zkráceném stavebním řízení. K žádosti se připojí projektová dokumentace změn stavby, nebo kopie ověřené projektové dokumentace s vyznačením navrhovaných změn.

(2) Žádost o změnu stavby před dokončením stavební úřad projedná s účastníky řízení a dotčenými orgány v rozsahu, v jakém se změna dotýká práv účastníků stavebního, případně územního řízení, jakož i zájmů chráněných zvláštními právními předpisy, a rozhodne o ní. Na řízení a povolení se vztahují přiměřeně ustanovení o stavebním, případně územním řízení. Změnu stavby lze projednat a povolit též ve zkráceném stavebním, případně územním řízení.

(3) Změnu stavby, která se nedotýká práv účastníků stavebního řízení, stavební úřad, popřípadě autorizovaný inspektor, bylo-li ve věci vedeno zkrácené stavební řízení, schválí při kontrolní prohlídce zápisem do stavebního deníku nebo jednoduchého záznamu o stavbě; podle okolností vyznačí změnu též v ověřené projektové dokumentaci. Může tak učinit, jen pokud se změna nedotýká podmínek územního rozhodnutí, veřejných zájmů chráněných zvláštními právními předpisy nebo když příslušný dotčený orgán písemně anebo prohlášením do protokolu se změnou souhlasí.

(4) Změnu ohlášené stavby lze provést na základě souhlasu stavebního úřadu s jejím ohlášením. Přitom se postupuje přiměřeně podle § 105 až 107.

Díl 3

založeno 1998

Naleznete nás:

Odstraňování staveb, terénních úprav a zařízení

Beroun
Bohumín
Brandýs nad Labem
Brno – Anenská
Brno – Orlí
Bystřice pod Pernštejnem
Čáslav
Čelákovice
Černošice
České Budějovice
Děčín
Dobruška
Frýdek – Místek
Frýdlant
Haviřov – Šumburk
Havlíčkův Brod
Hořovice
Hradec Králové
Chrudim
Jablonec nad Nisou
Jičín
Jihlava
Karlovy Vary
Karviná
Kolín
Kopřivnice
Kyjov
Letohrad
Liberec
Litomyšl
Milovice
Most
Náchod
Neratovice
Nové Město na Moravě
Nový Jičín
Nymburk
Opava
Ostrava
Ostrava – Poruba
Pardubice
Pelhřimov
Písek
Plzeň
Polička
Praha 1
Praha 2
Praha 3
Praha 12
Rokycany
Rumburk
Rychnov nad Kněžnou
Třebíč
Světlá nad Sázavou
Šumperk
Telč
Uherské Hradiště
Ústí nad Orlicí
Valašské Meziříčí
Zlín
Žatec
Žďár nad Sázavou

§ 128 [komentář]

Povolení odstranění stavby, terénních úprav a zařízení

(1) Vlastník stavby je povinen ohlásit stavebnímu úřadu záměr odstranit stavbu, s výjimkou staveb uvedených v § 103, nejde-li o stavbu, v níž je přítomen azbest. Jde-li o stavby, které vyžadují stavební povolení nebo ohlášení podle § 104 odst. 2 písm. a) až e), připojí k ohlášení dokumentaci bouracích prací a doklad prokazující vlastnické právo ke stavbě, pokud stavební úřad nemůže existenci takového práva ověřit v katastru nemovitostí.

(2) Stavbu lze odstranit, pokud stavební úřad do 30 dnů ode dne ohlášení takového záměru nesdělí, že k odstranění je třeba povolení. Povinnosti vlastníka odstraňované stavby, stanovené zvláštními právními předpisy⁴⁾, nejsou dotčeny.

(3) Pokud stavební úřad stavebníkovi sdělí, že stavbu lze odstranit jen na základě povolení, určí současně, jaké podklady je třeba doplnit. Dnem jejich předložení stavebnímu úřadu je zahájeno řízení. Povolení k odstranění stavby podle odstavce 2 vydá stavební úřad rozhodnutím po projednání s účastníky řízení a dotčenými orgány.

(4) Vlastník stavby odpovídá za to, že odstranění stavby bude provedeno stavebním podnikatelem. Stavbu, která k uskutečnění nevyžaduje stavební povolení, může její vlastník odstranit svépomocí, pokud zajistí provádění stavebního dozoru. U staveb, v nichž je přítomen azbest, zajistí provádění dozoru osobou, která má oprávnění pro odborné vedení provádění stavby podle zvláštního právního předpisu¹⁴⁾.

(5) Odstranění terénních úprav a zařízení nevyžaduje ohlášení, pokud stavební úřad ve stavebním povolení nestanovil jinak. V takovém případě se použije ustanovení odstavců 1 až 4 přiměřeně.

(6) Pokud se ohlášený záměr odstranit stavbu, terénní úpravy nebo udržovací práce týkají nemovitosti, která není kulturní památkou, ale je v památkové rezervaci, památkové zóně nebo ochranném pásmu nemovité kulturní památky, nemovité národní kulturní památky, památkové rezervace nebo památkové zóny³²⁾, a závazné stanovisko orgánu státní památkové péče stanoví podmínky pro provedení tohoto záměru, stavební úřad ve lhůtě podle odstavce 2 stavebníkovi sdělí, že stavbu, terénní úpravy nebo zařízení lze odstranit jen na základě povolení.

(7) Náležitosti ohlášení, dokumentace bouracích prací a povolení stanoví prováděcí právní předpis.

§ 129 [komentář]

(1) Stavební úřad nařídí vlastníku stavby, popřípadě s jeho souhlasem jiné osobě, odstranění stavby

založeno 1998

Naleznete nás:

Beroun
Bohumín
Brandýs nad Labem
Brno – Anenská
Brno – Orlí
Bystřice pod Pernštejnem
Čáslav
Čelákovice
Černošice
České Budějovice
Děčín
Dobruška
Frýdek – Místek
Frýdlant
Haviřov – Šumbark
Havlíčkův Brod
Hořovice
Hradec Králové
Chrudim
Jablonec nad Nisou
Jičín
Jihlava
Karlovy Vary
Karviná
Kolín
Kopřivnice
Kyjov
Letohrad
Liberec
Litomyšl
Milovice
Most
Náchod
Neratovice
Nové Město na Moravě
Nový Jičín
Nymburk
Opava
Ostrava
Ostrava – Poruba
Pardubice
Pelhřimov
Písek
Plzeň
Políčka
Praha 1
Praha 2
Praha 3
Praha 12
Rokycany
Rumburk
Rychnov nad Kněžnou
Třebíč
Světlá nad Sázavou
Šumperk
Telč
Uherské Hradiště
Ústí nad Orlicí
Valašské Meziříčí
Zlín
Žatec
Žďár nad Sázavou

a) která svým závadným stavem ohrožuje život a zdraví osob nebo zvířat, bezpečnost, životní prostředí anebo majetek třetích osob a její vlastník přes rozhodnutí stavebního úřadu ve stanovené lhůtě neodstraní závadný stav stavby; jde-li o stavbu nebo zařízení, které jsou kulturní památkou, postupuje se podle zvláštního právního předpisu³²⁾,

b) prováděné nebo provedené bez rozhodnutí nebo opatření stavebního úřadu vyžadovaného tímto zákonem anebo v rozporu s ním, nebo

c) u níž bylo stavební povolení zrušeno podle § 176 odst. 5 a stavbu nelze zachovat.

(2) Stavbu uvedenou v odstavci 1 písm. b) lze dodatečně povolit, pokud stavebník nebo její vlastník prokáže, že

a) není umístěna v rozporu se záměry územního plánování, zejména s územně plánovací dokumentací a s územním opatřením o stavební uzávěře nebo s územním opatřením o asanaci 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.

(3) U stavby prováděné či provedené bez rozhodnutí nebo opatření stavebního úřadu vyžadovaného tímto zákonem anebo v rozporu s ním, stavební úřad zahájí řízení o jejím odstranění. Pokud půjde o stavbu uvedenou v odstavci 2, stavebník nebo vlastník požádá o její dodatečné povolení a předloží podklady ve stejném rozsahu jako k žádosti o stavební povolení, stavební úřad přeruší řízení o odstranění stavby a vede řízení o podané žádosti; v tomto řízení postupuje podle § 111 až 115. Bude-li stavba dodatečně povolena, řízení o odstranění stavby zastaví.

(4) Bude-li předmětem dodatečného povolení stavba již dokončená, může v něm stavební úřad vyjádřit souhlas s jejím užíváním. U dokončené stavby, kterou lze užívat jen na základě kolaudačního souhlasu, vyzve stavební úřad stavebníka k podání žádosti o jeho vydání.

(5) Stavební úřad nařídí odstranění dočasné stavby, u které uplynula stanovená doba jejího trvání. Pokud vlastník stavby požádá o prodloužení doby trvání stavby nebo o změnu v jejím užívání, stavební úřad řízení o odstranění stavby přeruší a vede řízení o podané žádosti; na řízení se přiměřeně vztahuje ustanovení § 127. Bude-li žádosti vyhověno, stavební úřad řízení o odstranění stavby zastaví.

(6) Pokud je třeba nařídit obnovení předcházejícího stavu stavby, u které byly bez stavebního povolení nebo sdělení stavebního úřadu k ohlášení anebo v rozporu s ním

provedeny stavební úpravy spočívající v odstranění některé části stavby, postupuje stavební úřad podle odstavce 3.

Tachovské náměstí 3, 130 00 Praha 3, tel.: 222 780 599, fax: 222 212 723

(7) U terénních úprav, staveb, které podléhají pouze územnímu rozhodnutí, a u

zařízení se postupuje podle odstavců 1 až 4 obdobně. Vydané dodatečné povolení nahrazuje územní rozhodnutí.

Naleznete nás:

Beroun
Bohumín
Brandýs nad Labem
Brno – Anenská
Brno – Orlí
Bystrice pod Pernštejnem
Čáslav
Čelákovice
Černošice
České Budějovice
Děčín
Dobruška
Frýdek – Místek
Frýdlant
Havířov – Šumbark
Havlíčkův Brod
Hořovice
Hradec Králové
Chrudim
Jablonec nad Nisou
Jičín
Jihlava
Karlovy Vary
Karviná
Kolín
Kopřivnice
Kyjov
Letohrad
Liberec
Litomyšl
Milovice
Most
Náchod
Neratovice
Nové Město na Moravě
Nový Jičín
Nymburk
Opava
Ostrava
Ostrava – Poruba
Pardubice
Pelhřimov
Písek
Plzeň
Políčka
Praha 1
Praha 2
Praha 3
Praha 12
Rokycany
Rumburk
Rychnov nad Kněžnou
Třebíč
Světlá nad Sázavou
Šumperk
Telč
Uherské Hradiště
Ústí nad Orlicí
Valašské Meziříčí
Zlín
Žatec
Žďár nad Sázavou

§ 130 [komentář]

(1) V povolení nebo nařízení odstranění stavby, terénních úprav anebo zařízení stanoví stavební úřad podmínky vyplývající z technických požadavků na stavby, podmínky pro archivování dokumentace, popřípadě požadavky k úpravě pozemku po odstranění stavby. Může též uložit vlastníku stavby povinnost předložit návrh technologického postupu prací při odstraňování stavby, včetně nutných opatření k vyloučení, omezení či ke kompenzaci případných negativních důsledků na životní prostředí v okolí stavby.

(2) Jestliže o odstranění stavby rozhodl soud, požádá povinná osoba stavební úřad o stanovení podmínek pro odstranění stavby; rozhodnutí, kterým se podmínky stanoví, je prvním úkonem v řízení.

§ 131 [komentář]

(1) Náklady na odstranění stavby nese ten, komu bylo odstranění stavby nařízeno.

(2) Ten, komu bylo odstranění stavby nařízeno, odpovídá za škodu, která v souvislosti s odstraňováním stavby vznikla na sousední stavbě nebo pozemku, pokud nebyla způsobena jejich závadným stavem. Náklady nutných zabezpečovacích prací, které je nutno provést pro závadný stav sousední stavby, nese vlastník této stavby.

§ 131a

Vlastník stavby, popřípadě jiná osoba, která odstranila stavbu, oznámí tuto skutečnost do 30 dnů po odstranění stavby příslušnému stavebnímu úřadu.

4) Například zákon č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů, zákon 2 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 86/2002 Sb., o ochraně ovzduší a o změně některých dalších zákonů (zákon o ochraně ovzduší), Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon), ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon), ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 164/2001 Sb., o přírodních léčivých zdrojích, zdrojích přírodních minerálních vod, přírodních léčebných lázních a lázeňských místech a o změně některých souvisejících zákonů (lázeňský zákon), ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 62/1988 Sb., o

geologických pracích, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů.

14) Zákon č. 360/1992 Sb., o výkonu povolání autorizovaných architektů a o výkonu povolání autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě, ve znění pozdějších předpisů.

založeno 1998

Naleznete nás: 32) Zákon č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů.

Beroun
Bohumín
Brandýs nad Labem
Brno – Anenská
Brno – Orlí
Bystřice pod Pernštejnem
Čáslav
Čelákovice
Černošice
České Budějovice
Děčín
Dobruška
Frýdek – Místek
Frýdlant
Havířov – Šumbark
Havlíčkův Brod
Hořovice
Hradec Králové
Chrudim
Jablonec nad Nisou
Jičín
Jihlava
Karlovy Vary
Karviná
Kolín
Kopřivnice
Kyjov
Letohrad
Liberec
Litomyšl
Milovice
Most
Náchod
Neratovice
Nové Město na Moravě
Nový Jičín
Nymburk
Opava
Ostrava
Ostrava – Poruba
Pardubice
Pelhřimov
Písek
Plzeň
Polička
Praha 1
Praha 2
Praha 3
Praha 12
Rokycany
Rumburk
Rychnov nad Kněžnou
Třebíč
Světlá nad Sázavou
Šumperk
Telč
Uherské Hradiště
Ústí nad Orlicí
Valašské Meziříčí
Zlín
Žatec
Žďár nad Sázavou

Pokud potom během stavby nebo po získání stavebního povolení něco měníme, musíme žádat o povolení těchto změn před kolaudací

501/2006 Sb.

o obecných požadavcích na využívání území

§25

Vzájemné odstupy staveb

(1) Vzájemné odstupy staveb musí splňovat požadavky urbanistické, architektonické, životního prostředí, hygienické, veterinární, ochrany povrchových a podzemních vod, státní památkové péče, požární ochrany, bezpečnosti, civilní ochrany, prevence závažných havárií (19), požadavky na denní osvětlení a oslunění a na zachování kvality prostředí. Odstupy musí dále umožňovat údržbu staveb a užívání prostoru mezi stavbami pro technická či jiná vybavení a činnosti, například technickou infrastrukturu.

(2) Je-li mezi rodinnými domy volný prostor, vzdálenost mezi nimi nesmí být menší než 7 m a jejich vzdálenost od společných hranic pozemků nesmí být menší než 2 m. Ve zvlášť stísněných územních podmínkách může být vzdálenost mezi rodinnými domy snížena až na 4 m, pokud v žádné z protilehlých stěn nejsou okna obytných místností; v takovém případě se odstavec 4 nepoužije.

(3) Vytvářejí-li stavby pro rodinnou rekreaci mezi sebou volný prostor, vzdálenost mezi nimi nesmí být menší než 10 m.

(4) Jsou-li v některé z protilehlých stěn sousedících staveb pro bydlení okna obytných místností, musí být odstup staveb roven alespoň výšce vyšší z protilehlých stěn, s výjimkou vzájemných odstupů staveb rodinných domů podle odstavce 2. Uvedené odstupy mezi stavbami pro bydlení neplatí pro jednotlivé stavby umístované v prolukách. Obdobně se určují odstupy od staveb nebytových.

(5) Vzdálenost stavby garáže a dalších staveb souvisejících a podmiňujících bydlení umístěných na pozemku rodinného domu nesmí být od společných hranic pozemků menší než 2 m.

(6) S ohledem na charakter zástavby je možno umístit až na hranici pozemku rodinný dům, garáž a další stavby a zařízení související s užíváním rodinného domu. V takovém případě nesmí být ve stěně na hranici pozemku žádné stavební otvory, zejména okna, větrací otvory; musí být zamezeno stékání dešťových vod nebo spadu sněhu ze stavby na sousední pozemek; stavba, její část nesmí přesahovat na sousední pozemek.

(7) Vzdálenost průčelí budov²⁾, v nichž jsou okna obytných místností, musí být nejméně 3 m od okraje vozovky silnice nebo místní komunikace; tento požadavek se neuplatní u budov umístovaných ve stavebních prolukách řadové zástavby a u budov, jejichž umístění stanoví vydaná územně plánovací dokumentace.

(8) Vzájemné odstupy a vzdálenosti se měří na nejkratší spojnici mezi vnějšími povrchy obvodových stěn, balkonů, lodžií, teras, dále od hranic pozemků a okraje vozovky pozemní komunikace.

2) § 3 vyhlášky č. 137/1998 Sb., o obecných technických požadavcích na výstavbu.

3) Zákon č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů.

12) Zákon č. 13/1997 Sb.

Vyhláška č. 104/1997 Sb., kterou se provádí zákon o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů.

13) Zákon č. 185/2001 Sb., o odpadech a o změně některých dalších zákonů, ve znění pozdějších předpisů.

Zákon č. 254/2001 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

Asociace občanských poraden byla založena v roce 1998 jako servisní centrum občanských poraden, které poskytují bezplatné, nezávislé, nestranné a diskretní služby občanského poradenství v 62 místech po celé ČR. AOP je zakládajícím členem Citizens Advice International a Asociace sociálního poradenství. Za podporu děkujeme Magistrátu hl. města Prahy, Ministerstvu práce a sociálních věcí ČR, Ministerstvu pro místní rozvoj ČR, Ministerstvu průmyslu a obchodu ČR, Nadaci rozvoje české občanské společnosti, Open Society Fund a institucím Evropské Unie.

Zvláštní poděkování patří Československé obchodní bance, a.s., Poštovní spořitelně Československé obchodní banky, a.s., Feroně a.s.

14) Zákon č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu a o změně některých zákonů (zákon o vodovodech a kanalizacích), ve znění pozdějších předpisů.

15) Zákon č. 112/1997 Sb., o bezpečnosti a plynulosti provozu na pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů. email: aop@obcanskeporadny.cz; <http://www.obcanskeporadny.cz>

16) Vyhláška č. 423/2001 Sb., kterou se stanoví způsob a rozsah hodnocení přírodních léčivých zdrojů a zdrojů přírodních minerálních vod a další podrobnosti jejich využívání, požadavky na životní prostředí a vybavení přírodních léčebných lázní a náležitosti odborného posudku o využitelnosti přírodních léčivých zdrojů a klimatických podmínek k léčebným účelům, přírodní minerální vody k výrobě přírodních minerálních vod a o stavu životního prostředí přírodních léčebných lázní (vyhláška o zdrojích a lázních).

Naleznete nás:

Beroun
Bohumín
Brandýs nad Labem
Brno – Anenská
Brno – Orlí
Bystrice pod Pernštejnem
Čáslav
Čelákovice
Černošice
České Budějovice
Děčín
Dobřany
Frýdek – Místek
Frýdlant
Havířov – Šumbark
Havlíčkův Brod
Hořovice
Hradec Králové
Chrudim
Jablonec nad Nisou
Jičín
Jihlava
Karlovy Vary
Karviná
Kolín
Kopřivnice
Kyjov
Letohrad
Liberec
Litomyšl
Milovice
Most
Náchod
Neratovice
Nové Město na Moravě
Nový Jičín
Nymburk
Opava
Ostrava
Ostrava – Poruba
Pardubice
Pelhřimov
Písek
Plzeň
Polička
Praha 1
Praha 2
Praha 3
Praha 12
Rokycany
Rumburk
Rychnov nad Kněžnou
Třebíč
Světlá nad Sázavou
Šumperk
Teplá
Uherské Hradiště
Ústí nad Orlicí
Vlašské Meziříčí
Zlín
Žatec
Žďár nad Sázavou

Asociace občanských poraden byla založena v roce 1998 jako servisní centrum občanských poraden, které poskytují bezplatné, nezávislé, nestranné a diskrétní služby občanského poradenství v 62 místech po celé ČR. AOP je zakládajícím členem Citizens Advice International a Asociaciace sociálního poradenství. Za podporu děkujeme Magistrátu hl. města Prahy, Ministerstvu práce a sociálních věcí ČR, Ministerstvu pro místní rozvoj ČR, Ministerstvu průmyslu a obchodu ČR, Nadaci rozvoje české občanské společnosti, Open Society Fund a institucím Evropské Unie.

Zvláštní poděkování patří Československé obchodní bance, a.s., Poštovní spořitelně Československé obchodní banky, a.s., Feroně a.s.