

## Zpravodaj <sup>^</sup> Liberec

VYDÁVÁ STATUTÁRNÍ MĚSTO LIBEREC

Noviny pro občany města

Vychází v nákladu 50 000 kusů | zdarma

### I. Mýty a pověry stavebního práva

Stavební zákon a jeho čím dál častější „velké“ novely spolu s veřejností „objevovaného“ územního plánování jsou věcnými základy stále frekventovanějšího tématu celospolečenské diskuse o průtazích stavebních řízení. V současnosti je však stavební právo tak formálně překombinované, že veřejnost v podstatě neví, o čem je řeč. A to je kořen všech průtahů a problémů.

Jaroslav Urban, vedoucí oddělení státního stavebního dozoru

Proto jsme dospěli k názoru, že je třeba osvětlit základní principy stavebního práva a současně vracet časté mýty a pověry o formálních postupech a účastnících procesů podle stavebního zákona.

#### STAVBYVEDOUČÍ A STAVEBNÍ DOZOR

Rozšířeným mýtem je, že stavební dozor je důležitější než stavbyvedoucí. Opak je pravdou, neboť stavební dozor (tedy občasný dohled na provádění stavby) vykonává osoba jen s prokazatelnou kvalifikací a praxí, avšak činnost stavbyvedoucího (tedy činnost soustavnou – odborné vedení provádění stavby) může

vykonávat jen osoba autorizovaná podle zákona a svou autorizaci prokazuje obvykle otiskem kulatého autorizačního razítka se státním znakem spolu s vlastnoručním popisem.

Osoba autorizovaná (podle stavebního zákona povinně zejména projektant a stavbyvedoucí) samozřejmě prokazuje kvalifikaci a praxi

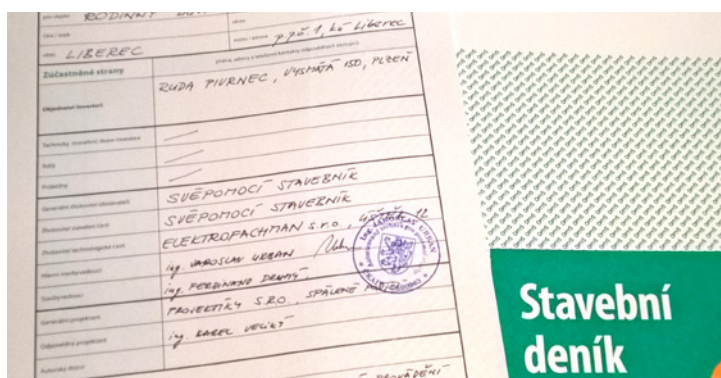
v rámci procesu autorizace, ale navíc musí prokázat jejich úroveň při autorizační zkoušce podle autorizačního zákona. Stavební zákon proto vyžaduje stavbyvedoucího u všech složitějších staveb a staveb pro bydlení, stavební dozor postačuje jen u jednoduchých staveb.

Nejčastěji se tento mýtus projevuje u staveb rodinných domů,

a to jak u staveb prováděných odbornou firmou, ale zejména pak u staveb prováděných svépomocí. **U staveb pro bydlení je zákonem vyžadován stavbyvedoucí vždy!**

Kromě toho u rodinných domů je rovněž vyžadováno vedení stavebního deníku. Stavbyvedoucí pak má výslovnou povinnost do stavebního deníku vždy provést otisk svého autorizačního razítka s vlastnoručním podpisem. Porušení těchto povinností je v současnosti pod sankcí pokuty až 200 tisíc Kč.

Není bez zajímavosti, že provádění stavby bez stavbyvedoucího bylo již za první republiky (cca 30. léta) pod sankcí 100 až 600 tehdejších Kč, neměl-li stavebník peníze, tak 10 až 60 dní vězení, a současně to byl zákonný důvod k okamžitému zastavení stavby.



### II. Vlastník stavby a doklady stavby

Konkrétní ustanovení zákona a vyhlášek [www.liberec.cz/osu](http://www.liberec.cz/osu).

Zakořeněnou pověrou je, že vlastník nemusí mít „projekt“ (dokumentaci stavby) užívaného a zejména velmi starého domu, protože dům nestavěl (zdědil, koupil, koupil od obce, reality atd. a nikdo mu žádný nedal), nebo i něco stavěl, ale jedná se o malou stavbu, která nemá žádné základy, takže nepotřebuje ani povolení.

Oba mýty vycházejí z občanského zákoníku a katastrálního zákona, kde se stavby také řeší, zejména při prodeji. Ale tyto zá-

kony, na rozdíl od zákona stavebního, řeší jen omezenou skupinu staveb – nemovitostí („ty spojené základem se zemí“).

Nový vlastník domu tak obvykle za (nelevné) asistence notáře, reality, soudního znalce a advokáta ví, že dům je jeho a finančák po něm „nepůjde“. Pokud však nemá projekt, neví, co vlastně koupil a k čemu to může užívat. To říká pouze ověřená projektová dokumentace a další doklady vydávané stavebním úřadem. Pokud tohle neví, „půjde“ asi po něm, ale i po

nájemníkovi, stavební úřad, protože užívání stavby v rozporu se schváleným účelem (kolaudací) je přešůpek se sankcí až 500 tisíc Kč.

Nikdo by asi nekoupil auto jenom s polovinou technického průkazu (TP označuje vlastníka a schválený účel vozidla). Bohužel u staveb vydává polovinu průkazu katastr, tu druhou stavební úřad. Co následuje po nepředložení TP policistům při silniční kontrole, všichni tuší. Že obdobně je to při kontrole užívané stavby, neví skoro nikdo.

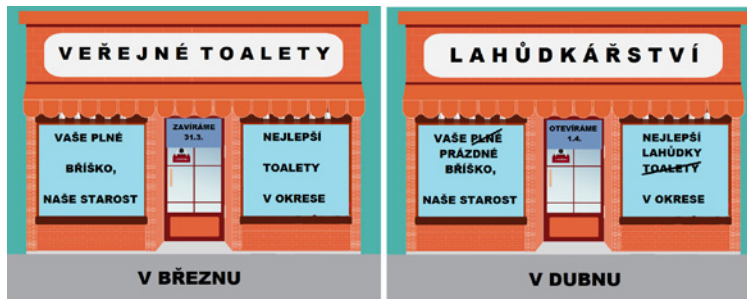
**Povinnost vlastníka mít dokumentaci stavby je ve stavebním zákoně od roku 1976, včetně povinnosti poříditi novou při její ztrátě a při prodeji ji předat novému vlastníkovi.** Od roku 2007 se povinnost rozšířila o další doklady. **Až v roce 2013 vlastníkovi přibyla pokuta až 200 tis. Kč, když dokumentaci a doklady nemá vůbec.** V roce 2017 byla zahájena celostátní revize katastru nemovitostí, při které katastrální úřady vyžadují od vlastníků předložení dokladů k nejasným stavbám...

## III. Změna v užívání stavby

Jak bylo naznačeno v minulém článku, každá schvalovaná stavba má mít svůj „průkaz“, ve kterém je zejména určen konkrétní účel využití stavby včetně jejích dílčích prostor a místností.

Už tedy víme, že užívání stavby v rozporu se schváleným účelem je trestné. Život lidí je však pestrý a čím dál tím pestřejší vlivem dynamických změn ve všech oblastech lidského života (ekonomové tomu dnes říkají „turbulentní prostředí“). Jak to ladí se stavbami s pevně daným účelem, které však mohou přetrvat století a přežít mnoho generací i s jejich „turbulencemi“?

Dalším hluboce zakořeněným mýtem zejména u nájemců prostor je předpoklad, že za soulad využití pronajatých prostor s požadavky stavebního zákona odpovídá výhradně pronajímatel, obvykle vlastník stavby. Opak je pravdou, tuto povinnost má v první řadě uživatel stavby. Právě u živnostníků je jejich „dobrá víra“ fakticky zrušena živ-



nostenským zákonem, který uvádí výslovnou povinnost „zabezpečit“ soulad živnostenské provozovny s požadavky stavebního zákona. U nájemníků bytů jsme prozatím (bohudík) žádnou obdobnou povinnost nikde nevyčetli, takže respektujeme v plné míře jejich dobrou víru v to, že když jim vlastník domu pronajímá prostor pojmenovaný „byt“, který z pohledu laika vypadá jako byt, že to je skutečně

řádný „byt“ i podle stavebního zákona. O tuto dobrou víru však i oni přichází obvykle s první kontrolou stavebního úřadu.

Zde je nutno důrazně upozornit na skutečnost, že „bytové jednotky“ se do katastru nevkládají na základě kolaudací bytů, ale na základě prohlášení vlastníků stavby. V čem je problém, když evidentně není zásadní problém přestavět zkolaudovaný sklep na suterénní byt?

Ve veřejných zájmech (obvykle definovaných v zákonech a předpisech), které jsou jiné pro sklep, byt, chemickou laboratoř, tetovací studio, zubní ordinaci či veřejné záchodky.

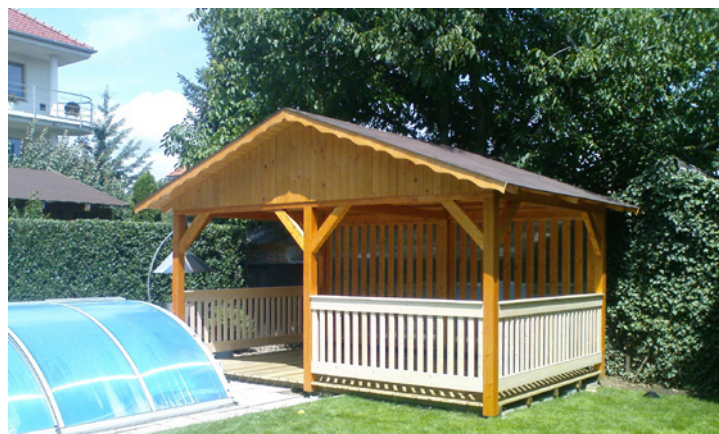
Proto stavební zákon umožňuje předefinovat (popřípadě rozšířit) již jednou ověřený účel a způsob využití stavby, ale současně požaduje doložit stavebnímu úřadu soulad nového využití se státem chráněnými zájmy (u provozoven např. nejčastěji stanoviskem hasičů a hygieny, popřípadě doplněný projektovou dokumentací, pokud je pro nový účel nezbytné provést stavební úpravy). U některých změn laik nerozpozná potřebnost úředního ověření změny v užívání stavby, u některých to naopak podvědomě předpokládá a chce.

## IV. Příprava a provádění drobné stavby

V tomto článku se budeme věnovat mýtům o drobných stavbách, vzrostlých z pověry vlastníků pozemků o tom, že si na pozemku mohou dělat, co chtějí, ve spojení s již představeným mýtem o „ne-stavbách“ bez základů.

Stavebnímu zákonu podléhají všechny stavby tímto zákonem definované. Tedy i ty úplně malé, neboť jejich rozměrové parametry jsou ve stavebním zákonu definovány zejména maximální výměrou (tedy „od nuly“ do 25 m<sup>2</sup> zastavěné plochy a do 5 m výšky). Bohužel stavby nejsou definovány jen „hmotou“, ale i účelem. A k tomu se za stavbu považuje i výrobek plnící funkci stavby. Ad absurdum dotažená aplikace litery zákona by tak měla za důsledek, že dlouhodobě umístěná ptačí budka je stavba podléhající územnímu souhlasu a ohlášení s povinnou projektovou dokumentací.

Spodní hranice není skutečně formálně ani metodicky nijak předurčena, jako je tomu u budov podle katastrálního zákona. (Za-



tím jsme jen dohledali rozsudek správního soudu, podle kterého je „kadibudka“ stavbou podléhající stavebnímu zákonu.) Metodická pomůcka ministerstva k přístřeškům a pergolám, která vznikla v souvislosti s touto problematikou, je v tomto ohledu nepoužitelná.

Nicméně stavební zákon rovněž definuje stavby a zařízení, které nepodléhají stavebnímu zákonu – nevyžadují žádné „povolení“. Avšak i u těchto staveb má stavebník výslovnou povinnost řádné přípravy a provedení stavby a rovněž povinnost vyzkoušet v předstihu všechny osoby, které

mohou být prováděním dotčeny, k čemuž je oficiální metodické stanovisko ministerstva, že stavební úřady mají tyto povinnosti kontrolovat, neboť jejich porušení je přestupkem se sankcí až 200 tis. Kč.

Na internetu a v médiích se dozvíte, že to či ono nepotřebuje „stavební povolení“. To čistě formálně bývá i pravda, neboť se prakticky jedná o výrobky plnící funkce stavby, které obvykle vyžadovaly a vyžadují jen územní souhlas či rozhodnutí. Ale stavba bez územního souhlasu či rozhodnutí je stejně „černá stavba“ jako stavba bez stavebního povolení. Mnozí vlastníci a uživatelé různých přístřešků, zahradních domků či mobilhausů tak dospěli k těžkému a nemilému rozčarování při kontrole stavebního úřadu.

## V. Dokumentace stavby pro řízení stavebního úřadu

K pověrám o frontách na stavebních úřadech a o vymyšlení nesmyslů a zbytečných papírů „zvrhlými“ úředníky stavebních úřadů.

Jak víme z minulého článku, za řádnou přípravu a provádění každé stavby odpovídá dokonce pod pokutou stavebník. U těch větších až velkých staveb stavební zákon však vyžaduje, že jejich návrh zajistí autorizovaný odborník – projektant.

Výstup přípravy stavby tak má svou fyzickou podobu – dokumentaci stavby, která pak slouží jako podklad správního řízení stavebního úřadu. Z této premisy pak pramení zásadní a obvyklá chyba stavebníka, tj. pověra, že dokumentace, říkáme projekt stavby, je dělán pro uspokojení stavebního úřadu, respektive úředníků. Takový přístup zpravidla vede ke zbytečným výdajům stavebníka při následné realizaci stavby a nežádoucí korekci záměru stavebníka v jeho neprospěch. Tato chyba pak bývá



umocněna činností lidí, mnohdy nadneseně nazývané „inženýring“, která často žije zejména z pověr o frontách na stavebních úřadech a nudné a zdoluhavé byrokracii při řízeních stavebního úřadu.

Ve skutečnosti však ona činnost často spočívá jen v přenášení papírů z místa na místo, aniž by se řešil jejich obsah (což je ten skutečný inženýring). Pokud stavebník rezignuje na důsledný dohled nad svými smluvními partnery (projektant, kterého musí mít, a poskytovatel inženýringu, kterého mít nemusí), je častým důsledkem této rezignace prodražení stavby při realizaci a zejména vede ke zbytečnému prodlužování správních řízení stavebního úřadu.

V této souvislosti je třeba zdůraznit, že úlohou stavebních úřadů není v žádném případě zajistit optimální bezproblémové podmínky pro stavebníka, ale ani pro sousedy. Jeho úlohou je v rám-

ci zákona zajistit podmínky pro vznik bezpečné stavby, která nesmí nad zákonnou míru omezovat veřejné zájmy chráněné tzv. zvláštními právními předpisy, a při tom zohlednit v přiměřené míře práva „sousedů“.

Nalézt optimální variantu stavebníka záměru je úkolem v první řadě projektanta, jehož projektové řešení pouze pomáhá obhájit ve správním řízení zástupce stavebníka (často formou „inženýringu“). Přestože stavební zákon velmi precizuje povinnosti projektantů, nemá stavební úřad žádné kompetence k sankcionování jejich neplnění či jejich vymáhání. Proto náš stavební úřad v zájmu stavebníků dlouhodobě spolupracuje s oblastní kanceláří ČKAIT v Liberci.

## VI. Realizace povoloovaných staveb

Panuje stále zakořeněná pověra, že obdržet stavební povolení (souhlasu s ohlášením) je vše vyřízeno a stavebník může podle svého realizovat „svůj sen“ a stavební zákon je mu do kolaudace „ukradený“.

Jak zdejší stavební úřad od roku 2010 výslovně upozorňuje ve svých povoleních, stavebník i zhotovitel stavby má povinnosti dané přímo stavebním zákonem, které stavební úřad nemůže svým rozhodnutím zrušit či měnit. Tudíž nejsou předmětem výroku povolení. Stavební úřad pak má pravomoc tyto povinnosti vymáhat, respektive jejich neplnění sankcionovat. Rovněž upozorňuje na povinnost mít pro stavbu pro bydlení zajištěného stavbyvedoucího.

Stavební zákon pro etapu realizace definuje tři základní subjekty: stavebníka, zhotovitele a stavbyvedoucího, z nichž každý má své povinnosti, a tedy i svou sankci za jejich porušení, přestože materiální podstata povinnosti je mnohdy prakticky totožná. Stavět „na černo“ nesmí stavebník,



ale ani zhotovitel pro stavebníka a stavbyvedoucí je povinen dohlédnout na to, aby se stavělo s povolením. Pokud ne, má stavbyvedoucí povinnost vyzvat k nápravě, a není-li jeho výzva vyslyšena, je povinen to oznámit stavebnímu úřadu. Jinými slovy, my obvykle

ukládáme za jednu černou stavbu tři pokuty. Rozdíl je pouze či zejména v míře zavinění. V běžné situaci je stavebník laik, který nemusí mít žádnou kvalifikaci. Zhotovitelem však musí být stavební podnikatel, který kvalifikaci prokazuje v rámci živnostenské-

ho oprávnění. O „maximální“ kvalifikaci stavbyvedoucího jsme již psali. Uplatňujeme zásadu, že čím vyšší znalost, tím vyšší odpovědnost a logicky i vyšší sankce za nesprávný výsledek.

Nicméně **jedním z nejčastějších přestupků stavebníků** (se sankcí až 200 tis. Kč) je nesplnění jejich vcelku formálních povinností – 1. oznámit termín fyzického zahájení povolené stavby, 2. současně oznámit název a IČ zhotovitele nebo u staveb svépomocí předložit prohlášení stavbyvedoucího, že stavbu povede, 3. zajistit označení stavby štítkem STAVBA POVOLENA či informační tabulí s povinným obsahem u vjezdu na staveniště a 4. zajistit dostupnost projektové dokumentace ověřené stavebním úřadem na staveništi.

## VII. Zrod a zánik stavby

Mnoho mýtů panuje o dvou meznících existence stavby – o vzniku stavby a o zániku stavby. Tyto mýty pramení ze zvyku nedodržovat oznamovací povinnosti stavebníků a vlastníků staveb, který je pohříchu podporován formalismem úřadů a absencí soustavné kontroly povinností uložených přímo zákonem či jen podmínkami úředních rozhodnutí.

Co se týče zrodu stavby jako formálního okamžiku vzniku stavby, je (byl) například diametrálně odlišný podle soukromého práva (a katastrálních předpisů) a podle stavebního zákona. I laik pochopí, že základy, ležaté instalace, hrubé podlahy a založené zdivo je už pořádná stavba, ale v soukromém právu se ještě nemusí jednat o samostatnou věc jako předmět vlastnického práva.

Protože stavební zákon nedefinuje přesně okamžik zrodu stavby, tedy „zahájení stavby“, je dáno stavebním úřadům tento bod zlomu u konkrétní stavby určit. Obvyklé „zahájení realizace záměru“ stavebníkem formou předání staveniště zhotoviteli, který založí stavební deník a vybuduje zařízení staveniště a zahájí zemní práce (činnosti



již fakturovatelné), není tím zahájením stavby, kterým je „konzumováno“ stavební povolení (zákon vyžaduje zahájení stavby do dvou let od právní moci stavebního povolení, jinak povolení propadá). Jelikož stavba vzniká stavební technologií a nikoliv kopáním hlíny, je stavba

zahajována prokazatelně zhotovením první stavební konstrukce určené ve stavebním povolení, z jejíž dispozice lze jednoznačně usoudit, že se jedná o součást povolované stavby.

Naproti tomu okamžik zániku stavby je jednoznačně pouze oka-

mžik, kdy stavba zanikne jako celek. Stavební zákon v tomto případě hovoří o odstranění stavby. Velmi často se pouze odstraní část stavby, třeba i podstatná, a „zbytek“ stavby již nemůže sloužit jako původní celek (příklad montovaný dům, postavený na zděném suterénu, kdy se bourá pouze montovaná část).

V takovém případě se jedná o stavební úpravu se změnou užívání stavby. V kopcovitém terénu Liberce je však i historicky běžné, že ze zbouraných budov zbydou části obvodových stěn, protože drží pozemek jako opěrná stěna, nebo podlahy na terénu jako zpevněné plochy, což musí (mělo) být řešeno v rámci dokumentace demolice budovy.

## VIII. Údržba a havárie staveb

Zakořeněnou pověrou o tom, že stavební úřad nemůže po vlastníku stavby nic chtít, respektive není co vlastníku stavby kontrolovat, když má dávno zkolaudováno a nic nestavěl, jsme již opakovaně vyvrátili zejména v úvodních člácích. Že jsme nevyčerpali všechny oblasti, dokazuje vděčné (věčné?) téma podnětů od nájemců staveb a bytů.

Úvodem bych si dovilil uvést jistou parafrázi k tomuto tématu, kterou uvádím svým známým, kteří se odhodlali k budování svého rodinného domu, zejména pak svépomocí: běžný stav je, když novostavba plynule přechází v rekonstrukci. Spojovacím článkem obvyklých etap životnosti stavby (vznik–rekonstrukce 1, rekonstrukce 2–zánik), je údržba.



Údržba začíná záhy po vzniku stavby (což nemusí být až po kolaudaci) a končí (správně až) odstraněním stavby. Správně neprobíhá po etapách, ale kontinuálně podle aktuální potřeby a účelu. Po skončení etapy, jako je vznik a rekonstrukce, jsou úkony údržby marginálnější z pohledu náročnosti na materiál

a kvalifikovanou sílu. Pokud předchozí etapa proběhla správně a efektivně, obvykle stačí nekvalifikovaná „uklízečka s kýblem a hadrem“.

Postupem času přibývají různé konzervační a ochranné přípravy, malby a nátěry, žárovky, zámky, jističe, obklady... a s tím i potřeba kvalifikovaných řemeslníků a „servi-



sáků“. A rostou náklady. Až do okamžiku, kdy vlastník usoudí, že náklady na údržbu jsou tak vysoké, že bude výhodnější stavbu zrenovovat, tedy obnovit podle ověřené dokumentace, či zrekonstruovat, tedy obnovit a přestavět k novému účelu podle nové projektové dokumentace (viz článek Změna užívání stavby).

Protože stavební zákon nezná běžně užívané pojmy „oprava“, „rekonstrukce“ a podobné, je třeba si uvědomit, že činnosti počínající mytím podlah a končící například úplnou výměnou všech shnilých trámů (nosných konstrukcí) a dalších konstrukcí, tedy „generální opravou“, označuje stavební zákon jediným pojmem „údržbovací práce“ či „údržba stavby“.

Údržba je velmi důležitá, a proto je od vlastníka stavby vyžadovaná stavebním zákonem pod pokutou až 200 tis. Kč. Stavební úřad ji také může nařídit, protože logickým důsledkem nesprávné údržby či její úplné absence je totiž havárie stavby či jiné ohrožení života, zdraví či majetku.

Další souvislosti na [www.liberec.cz/osu](http://www.liberec.cz/osu).