

# Právní desatero pro stavebníky

Průvodce právními aspekty realizace  
stavby krok za krokem

Jan Slezák  
právník  
[jan.slezak@fbadvokati.cz](mailto:jan.slezak@fbadvokati.cz)

  
**Frank Bold**  
Advokáti

# Frank Bold Advokáti



Pokrýváme všechny obory práva mimo trestní. Máme specializované týmy na stavební právo, energetiku a životní prostředí



Jsme členy mezinárodní expertní skupiny Frank Bold, která sdružuje 100 odborníků na právo, energetiku, ESG, PR a public affairs



Máme pobočky v Praze, Brně, Ostravě, Bruselu a Krakově



Pravidelně nás oceňuje Právnícká firma roku



## Obsah

- **Právní hlediska výběru pozemku**
  1. Územně plánovací regulace
  2. Odstupové vzdálenosti
  3. Napojení na infrastrukturu
- **Projektová dokumentace**
  - **na co si dát pozor**
    4. Výběr projektanta
    5. Náležitosti projektové dokumentace
    6. Stanoviska a vyjádření
- **Proces povolování stavby**
  7. Umístění a povolení
  8. Námitky účastníků řízení
  9. Kolaudace a vklad do katastru nemovitostí
- **Nedodržení výše uvedeného**
  10. Tzv. černé stavby

# Právní hlediska výběru pozemku

Limity v území



# Územně plánovací regulace

- Stavět lze pouze v souladu se závaznou územně plánovací regulací
- Územní plán
  - Stanovuje koncepci využití území
  - Plochy s rozdílným způsobem využití
  - Specifické požadavky
- Regulační plán
  - Větší podrobnost
- Územní studie
- Územně plánovací informace
  - Konkrétní údaje o svém záměru, zejména účel a technické provedení
  - Platnost jeden rok
- Změna územního plánu, námitky, připomínky a nárok na vymezení pozemku určitým způsobem

## Odstupové vzdálenosti

- Obecně požadavky urbanistické, architektonické, životního prostředí, hygienické, veterinární, ochrany povrchových a podzemních vod, státní památkové péče, požární ochrany, bezpečnosti, civilní ochrany, prevence závažných havárií, požadavky na denní osvětlení a oslunění a na zachování kvality prostředí
- Je-li mezi RD volný prostor:
  - Vzdálenost mezi RD nesmí být menší než 7m a zároveň maximálně 2 m od společných hranic pozemků
  - Okna obytných místností
    - v protilehlých stěnách = odstup musí být roven alespoň výšce vyšší z protilehlých stěn
    - Směřující ke komunikaci = minimálně 3 m
- Možnost povolení výjimky z odstupových vzdáleností

## Napojení na infrastrukturu

- Zpevněná komunikace široká nejméně 2,5 m a končící nejdále 50 m od stavby
- Příjezd jednotek IZS
- Samostatná žádost o připojení ke komunikaci nebo závazné stanovisko
- Problematika účelových komunikací



# Projektová dokumentace

Na co si dát pozor





## Výběr projektanta

- Autorizace
- Reference
- Zhotovitel
- Smlouva o dílo
  - Dostatečně konkrétní definice předmětu díla
  - Postupná úhrada se zálohou
  - Milníky určené ke kontrole díla
  - Kvalitativní parametry
  - Záruční podmínky
  - Vícepráce

## Náležitosti projektové dokumentace

- Vyhláška č. 499/2006 Sb., o dokumentaci staveb
- Doklad o vlastnictví pozemku (výpis z KN)
- Geodetické zaměření pozemku
- Měření radonu
- Hydrogeologický průzkum
- PENB

## Stanoviska a vyjádření

- Orgány chránící veřejné zájmy:
  - územní plánování
  - ochrana přírody a krajiny
  - ochrana vod
  - ochrana ovzduší
  - ochrana zemědělského půdního fondu (I. a II. třída ZPF)
  - ochrana lesa (min. vzdálenost zástavby od lesa je 50 metrů)
  - ochrana nerostných surovin
  - ochrana veřejného zdraví
  - ochrana lázní a hřídel
  - památková péče
  - civilní ochrana
  - požární ochrana aj.
- Nový stavební zákon – integrace závazných stanovisek

# Proces povolování staveb

Umístění a povolení



## Umístění a povolení

- Žádost o stavební povolení – formulář
- Výzva k doplnění žádosti
- Územní rozhodnutí (§79/2) či souhlas (§ 96 SZ)
  - Nevyžadují drobné stavby – nejčastěji do 25 m<sup>2</sup> a do 5 m výšky s 1.NP a podsklepením max do 3 m hloubky související s bydlením
- Stavební povolení nebo ohlášení stavby
  - Územní souhlas a ohlášení postačí u staveb pro bydlení s jedním podzemním podlažím do hloubky 3 m a nejvýše s dvěma nadzemními podlažními a podkrovím
- Lhůta 60 dnů pro vydání rozhodnutí
- Správní poplatek - zpravidla dohromady 30.000 Kč za umístění a povolení stavby

## Námitky účastníků řízení

- Účastníci
  - Žadatel
  - Obec
  - **Osoby, jejichž věcná práva k nemovitým věcem mohou být přímo dotčena stavbou**
  - Osoby, o nichž tak stanoví zvláštní zákon
- Narušení kvality prostředí s ohledem na místní poměry
  - Hluk
  - Vibrace
  - Zápach
  - Prašnost
  - Zastínění
  - Osvětlení
  - Ztráta soukromí

## Kolaudace a vklad do katastru nemovitostí

- Posouzení dodržení:
  - obecných požadavků na výstavbu
  - zda skutečné provedení stavby nebo její užívání nebude ohrožovat život a veřejné zdraví, život nebo zdraví zvířat, bezpečnost anebo životní prostředí
- Konkrétně je třeba dokončit:
  - střechu
  - komíny
  - okna a dveře
  - schodiště a balkony se zábradlím
  - povrchové úpravy stěn, podlah, stropů a instalace
  - přípojky inženýrských sítí
  - osazena umyvadla, toalety a sprchy či vany
- Vklad do katastru nemovitostí – geometrický plán a formulářová žádost



# Nedodržení předchozích doporučení

Černé stavby



## Černé stavby

- Stavební úřad řeší z úřední povinnosti
  - Kontrolní prohlídka
  - Řízení o nařízení odstranění
  - Zákaz užívání
  - Exekuce
- Řízení o dodatečném povolení
- Stále přísnější režim



# Frank Bold

## Advokáti

Obráťte se na nás



**Jan Slezák**  
Právník  
Frank Bold Advokáti

[jan.slezak@fbadvokati.cz](mailto:jan.slezak@fbadvokati.cz)  
[fbadvokati.cz](http://fbadvokati.cz)

