

**navrhované změny, opravy a doplnění**

---

**P L A T N Ě   Z N Ě N Í**

**z á k o n a č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění  
pozdějších předpisů, s vyznačením navrhovaných změn:**

**183/2006 Sb.**

**ZÁKON**

ze dne 14. března 2006

**o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)**

Parlament se usnesl na tomto zákoně České republiky:

.....  
.....  
.....

§ 6

Orgány obce

(1) Obecní úřad obce s rozšířenou působností (dále jen "úřad územního plánování") v přenesené působnosti

- a) pořizuje územní plán a regulační plán pro území obce,
- b) pořizuje územně plánovací podklady,
- c) pořizuje územní plán, regulační plán a územní studii na žádost obce ve svém správním obvodu,
- d) pořizuje vymezení zastavěného území na žádost obce ve svém správním obvodu,
- e) je dotčeným orgánem v územním řízení z hlediska uplatňování záměrů územního plánování, pokud nevydává územní rozhodnutí,
- f) je dotčeným orgánem v řízení podle zvláštního právního předpisu, v němž se rozhoduje o změnách v území,
- g) podává návrh na vložení dat do evidence územně plánovací činnosti,
- h) vykonává další činnosti podle tohoto zákona.

(2) Obecní úřad, který zajistí splnění kvalifikačních požadavků pro výkon územně plánovací činnosti podle § 24, vykonává přenesenou působnost podle odstavce 1 písm. a), d), g), h) a pořizuje územní studii; na základě veřejnoprávní smlouvy vykonává tuto působnost pro obec ve stejném správním obvodu obce s rozšířenou působností.

### (3) Stavební úřad

- a) vydává územní rozhodnutí, není-li dále stanoveno jinak,
- b) vydává územní souhlas,
- c) poskytuje informace pro pořizování územně plánovacích podkladů a územně plánovací dokumentace,
- d) vykonává další činnosti podle tohoto zákona.

(4) Obecní úřad, který nevykonává působnost podle odstavců 1 až 3, poskytuje informace pro zpracování územně plánovacích podkladů a územně plánovací dokumentace.

### (5) Zastupitelstvo obce

#### a) vydává vymezení zastavěného území,

- ~~a)b)~~ \_\_\_\_\_ rozhoduje v samostatné působnosti o pořizení územního plánu a regulačního plánu,
- ~~b)c)~~ \_\_\_\_\_ schvaluje v samostatné působnosti zadání, případně pokyny pro zpracování návrhu územního plánu,
- ~~e)d)~~ \_\_\_\_\_ vydává v samostatné působnosti územní plán,
- ~~d)e)~~ \_\_\_\_\_ vydává regulační plán,
- f) vydává územní opatření o asanaci a územní opatření o stavební uzávěře,
- ~~e)g)~~ \_\_\_\_\_ projednává v samostatné působnosti zprávu o uplatňování územního plánu,
- ~~f)h)~~ \_\_\_\_\_ vykonává další činnosti podle tohoto zákona.

### (6) Rada obce ~~a v obcích, kde se rada nevolí, zastupitelstvo obce~~

#### ~~a) vydává vymezení zastavěného území,~~

- ~~b)a)~~ \_\_\_\_\_ schvaluje žádost obce o pořizování podle odstavce 1 písm. c) nebo podle odstavce 2 anebo uzavření smlouvy s právnickou nebo fyzickou osobou oprávněnou k výkonu územně plánovací činnosti (§ 24 odst. 1),
- ~~e) vydává územní opatření o asanaci a územní opatření o stavební uzávěře,~~
- ~~d)b)~~ \_\_\_\_\_ uplatňuje v samostatné působnosti námítky k zásadám územního rozvoje a připomínky k územnímu plánu sousední obce,
- ~~e)c)~~ \_\_\_\_\_ vykonává další činnosti podle tohoto zákona.

.....  
.....  
.....

### § 13a

#### **Kvalifikační požadavky pro výkon činnosti na obecném stavebním úřadu**

(1) Obecný stavební úřad uvedený v § 13 vykonává činnost na úseku územního rozhodování a stavebního řádu prostřednictvím zaměstnanců splňujících kvalifikační požadavky podle tohoto zákona; jde-li současně o úředníka územního samosprávného celku, musí splňovat také požadavky podle zvláštního právního předpisu<sup>17)</sup>.

(2) Kvalifikační požadavky vzdělání a praxe splňuje fyzická osoba, která má

- ~~a) vysokoškolské vzdělání v magisterském nebo bakalářském studijním programu ve studijním oboru stavebního, architektonického nebo právnického směru,~~
- ~~b) vyšší odborné vzdělání v oboru stavebnictví a 2 roky praxe v oboru stavebnictví, nebo~~
- ~~c) střední vzdělání s maturitní zkouškou v oboru stavebnictví a 3 roky praxe v oboru stavebnictví.~~

- a) k výkonu referenta obecného stavebního úřadu vysokoškolské vzdělání v magisterském nebo bakalářském studijním programu stavebního oboru, magisterském studijním programu architektonického nebo právnického směru a má 5 let praxe nebo je autorizovanou osobou podle zvláštního právního předpisu (zák.č. 360/1992 Sb.)
- b) k výkonu vedoucího obecného stavebního úřadu vysokoškolské vzdělání v magisterském studijním programu stavebního oboru, magisterském studijním programu architektonického nebo právnického směru a má 10 let praxe nebo je 5 let autorizovanou osobou podle zvláštního právního předpisu (zák.č. 360/1992 Sb.)

(3) Úředník splňující kvalifikační požadavky podle tohoto zákona, ale nesplňující požadavky podle zvláštního právního předpisu<sup>17)</sup>, může vykonávat činnost na úseku územního rozhodování a stavebního řádu, pokud je zajištěno, že bude do doby splnění uvedených požadavků vykonávat tuto činnost pod odborným vedením úředníka splňujícího kvalifikační požadavky podle tohoto zákona a požadavky podle zvláštního právního předpisu<sup>17)</sup>, maximálně však po dobu **18-12** měsíců.

.....  
.....  
.....

## § 15

### Speciální stavební úřady

(1) Působnost stavebního úřadu, s výjimkou pravomoci ve věcech územního rozhodování, vykonávají u

- a) staveb leteckých,
- b) staveb drah a na dráze, včetně zařízení na dráze,
- c) staveb dálnic, silnic, místních komunikací a veřejně přístupných účelových komunikací,
- d) vodních děl

orgány vykonávající státní správu na uvedených úsecích podle zvláštních právních předpisů (dále jen "speciální stavební úřady").

(2) Speciální stavební úřady postupují podle tohoto zákona, pokud zvláštní právní předpisy pro stavby podle odstavce 1 nestanoví jinak. Povolení pro stavby mohou vydat jen se souhlasem obecného stavebního úřadu příslušného k vydání územního rozhodnutí, který ověřuje dodržení jeho podmínek. Souhlas je povinen obecný stavební úřad na žádost speciálního stavebního úřadu vydat bez zbytečného prodlení; souhlas není správním rozhodnutím. Jestliže se nevydává územní rozhodnutí ani územní souhlas, postačí vyjádření obecného stavebního úřadu o souladu navrhované stavby se záměry územního plánování vydané bez zbytečného prodlení.

(3) V pochybnostech, zda se v konkrétním případě jedná o stavbu podle odstavce 1, nebo o stavbu v působnosti obecného stavebního úřadu, platí stanovisko příslušného speciálního stavebního úřadu.

.....  
.....  
.....  
.....

## § 78a

### Veřejnoprávní smlouva

**(1) Stavební úřad může uzavřít se žadatelem veřejnoprávní smlouvu o umístění stavby, o změně využití území a o změně vlivu užívání stavby na území, která nahradí územní rozhodnutí. Veřejnoprávní smlouvu nelze uzavřít v případě záměru, pro který bylo vydáno stanovisko k posouzení vlivů provedení záměru na životní prostředí.**

(2) Žadatel předloží stavebnímu úřadu návrh veřejnoprávní smlouvy, který obsahuje kromě označení smluvních stran náležitosti výroku územního rozhodnutí, včetně všech údajů a podmínek vyplývajících ze závazných stanovisek dotčených orgánů a odůvodnění souladu s požadavky § 90. Žadatel v návrhu veřejnoprávní smlouvy uvede osoby, které by byly účastníky územního řízení. K návrhu připojí dokumentaci v rozsahu jako k žádosti o vydání územního rozhodnutí, včetně situačního výkresu na podkladě katastrální mapy, a závazná stanoviska, popřípadě rozhodnutí dotčených orgánů. Žadatel k návrhu připojí doklad prokazující jeho vlastnické právo k pozemku nebo stavbě, na nichž se má záměr uskutečnit, nebo smlouvu nebo doklad o právu provést stavbu nebo opatření k pozemkům nebo stavbám anebo souhlas podle § 86 odst. 3. Žadatel je povinen návrh veřejnoprávní smlouvy v případech, kdy byl záměr posouzen z hlediska vlivů provedení záměru na životní prostředí, předložit rovněž v elektronické podobě.

(3) Stavební úřad posoudí návrh veřejnoprávní smlouvy do 30 dnů ode dne jeho předložení z hlediska splnění podmínek pro uzavření veřejnoprávní smlouvy. Stavební úřad vyvěsí informaci o podaném návrhu veřejnoprávní smlouvy na úřední desce po dobu 8 dnů. Stavební úřad na základě posouzení návrhu veřejnoprávní smlouvy návrh přijme nebo odmítne a sdělením poučí žadatele o důvodech odmítnutí.

(4) Žadatel zajistí souhlasy osob, které by byly účastníky územního řízení s uzavřenou veřejnoprávní smlouvou. Žadatel je povinen předložit stavebnímu úřadu veřejnoprávní smlouvu spolu se souhlasu osob, které by byly účastníky územního řízení, a grafickou přílohu k vyznačení účinnosti.

(5) Stavební úřad vymezí v části ostatních ujednání veřejnoprávní smlouvy okruh účastníků pro následné konání za účelem povolení stavby.

(56) Stavební úřad vyvěsí oznámení o uzavření veřejnoprávní smlouvy po vyznačení účinnosti na úřední desce po dobu 15 dnů. Veřejnoprávní smlouvu s vyznačením účinnosti doručí místně příslušnému obecnímu úřadu, pokud není stavebním úřadem, a jde-li o stavbu podle § 15 nebo 16 také stavebnímu úřadu příslušnému k povolení stavby.

(67) Účinky veřejnoprávní smlouvy zanikají uplynutím 2 let ode dne její účinnosti, není-li dohodnuta doba delší, nejdéle však 5 let. Účinky veřejnoprávní smlouvy nezanikají

a) bylo-li na základě žádosti podané v době její účinnosti vydáno pravomocné stavební povolení nebo jiné obdobné rozhodnutí podle tohoto zákona nebo zvláštních právních předpisů, nebo nabyli v době její účinnosti právních účinků souhlas s provedením ohlášeného stavebního záměru,

b) bylo-li v době její účinnosti započato s využitím území pro stanovený účel v případech, kdy se povolovací rozhodnutí nebo jiný úkon nevydává,

c) vzniklo-li na základě oznámení stavebního záměru posouzeného autorizovaným inspektorem podaného v době její účinnosti právo stavební záměr realizovat, nebo

d) byla-li na základě návrhu veřejnoprávní smlouvy nahrazující stavební povolení podaného v době její účinnosti uzavřena tato veřejnoprávní smlouva a tato veřejnoprávní smlouva nabyla účinnosti.

(78) Účinnost veřejnoprávní smlouvy lze prodloužit; přitom podmínky odstavce 1 až 4 platí přiměřeně. Návrh na prodloužení účinnosti musí být předložen před zánikem účinků veřejnoprávní smlouvy. V případě, že osoba, která by byla účastníkem územního řízení nevyjádří souhlas s prodloužením účinnosti veřejnoprávní smlouvy, stavební úřad rozhodne o jejím prodloužení postupem podle § 93 odst. 3; v takovém případě se návrh na prodloužení účinnosti veřejnoprávní smlouvy považuje za žádost podle § 93 odst. 3.

(89) Veřejnoprávní smlouva pozbývá účinnosti dnem, kdy stavební úřad obdržel sdělení žadatele, že upustil od záměru, ke kterému se veřejnoprávní smlouva vztahuje; to neplatí, byla-li realizace záměru již zahájena. Veřejnoprávní smlouvu lze změnit na základě dohody stavebního

úřadu a žadatele za podmínek § 94 odst. 1, postupem podle odstavce 1 až 4. Veřejnoprávní smlouvu lze z moci úřední změnit nebo zrušit samostatným výrokem v rozhodnutí o umístění veřejně prospěšné stavby nebo veřejně prospěšného opatření.

**(910)** Veřejnoprávní smlouvu lze přezkoumat z moci úřední v přezkumném řízení podle správního řádu. Přezkumné řízení lze zahájit nejpozději do 1 roku od účinnosti veřejnoprávní smlouvy. Rozhodnutí ve věci v přezkumném řízení v prvním stupni nelze vydat po uplynutí 15 měsíců ode dne účinnosti veřejnoprávní smlouvy.

**(4011)** Obsahové náležitosti veřejnoprávní smlouvy, která nahradí územní rozhodnutí, stanoví prováděcí právní předpis.

.....  
.....  
.....

## Účastníci územního řízení

### § 85

#### Účastníci územního řízení

(1) Účastníky územního řízení jsou

- a) žadatel,
- b) obec, na jejímž území má být požadovaný záměr uskutečněn.

(2) Účastníky územního řízení dále jsou

- a) vlastník pozemku nebo stavby, na kterých má být požadovaný záměr uskutečněn, není-li sám žadatelem, nebo ten, kdo má jiné věcné právo k tomuto pozemku nebo stavbě, ~~nejde-li o případ uvedený v písmenu d),~~
- b) vlastník sousedního pozemku nebo stavby na něm, může-li být jeho vlastnické právo vlivem stavebního záměru přímo dotčeno osobou, jejichž vlastnické nebo jiné věcné právo k sousedním stavbám anebo sousedním pozemkům nebo stavbám na nich může být územním rozhodnutím přímo dotčeno;
- c) ten, kdo má k sousednímu pozemku právo odpovídající věcnému břemenu, může-li být toto právo vlivem stavebního záměru přímo dotčeno,
- ~~e)d) \_\_\_\_\_ osoby, o kterých tak stanoví zvláštní právní předpis.~~
- ~~d)e) \_\_\_\_\_ společenství vlastníků jednotek podle zvláštního právního předpisu<sup>35)</sup>; v případě, že společenství vlastníků jednotek podle zvláštního právního předpisu nemá právní subjektivitu, vlastník, jehož spoluvlastnický podíl na společných částech domu činí více než jednu polovinu.~~

(3) Účastníky řízení nejsou nájemci bytů, nebytových prostor nebo pozemků.

.....  
.....  
.....

### § 87

#### Zahájení územního řízení

~~(1) Stavební úřad oznámí zahájení územního řízení a k projednání žádosti nařídí veřejné ústní~~

<sup>35)</sup> 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.

jednání, je-li to účelné, spojí jej s ohledáním na místě; konání veřejného ústního jednání oznámí nejméně 15 dnů předem. Je-li v území vydán územní nebo regulační plán, doručuje se oznámení o zahájení územního řízení účastníkům řízení uvedeným v § 85 odst. 1 a dotčeným orgánům jednotlivě, účastníkům řízení uvedeným v § 85 odst. 2 veřejnou vyhláškou.

~~—— (2) Žadatel zajistí, aby informace o jeho záměru a o tom, že podal žádost o vydání územního rozhodnutí, byla bezodkladně poté, co bylo nařízeno veřejné ústní jednání, vyvěšena na místě určeném stavebním úřadem nebo na vhodném veřejně přístupném místě u stavby nebo pozemku, na nichž se má záměr uskutečnit, a to do doby veřejného ústního jednání. Součástí informace je grafické vyjádření záměru, popřípadě jiný podklad, z něhož lze usuzovat na architektonickou a urbanistickou podobu záměru a na jeho vliv na okolí. Pokud žadatel uvedenou povinnost nesplní, stavební úřad nařídí opakované veřejné ústní jednání.~~

~~—— (3) Zúčastní-li se veřejného ústního jednání více osob z řad veřejnosti a mohlo-li by to vést ke zmaření účelu veřejného ústního jednání, vyzve je stavební úřad, aby zvolili společného zmocněnce. Ustanovení o společném zmocněnci a společném zástupci podle správního řádu se použije obdobně.~~

~~—— (4) Obsahové náležitosti informace uvedené v odstavci 2 stanoví prováděcí právní předpis.~~

**(1) Stavební úřad oznámí zahájení územního řízení a k projednání žádosti nařídí ústní jednání, a je-li to účelné, spojí jej s ohledáním na místě; oznámení o konání ústního jednání se doručí nejméně 15 dnů předem. Stavební úřad může upustit od ústního jednání, jsou-li mu dobře známy poměry v území a žádost poskytuje dostatečný podklad pro posouzení záměru. Upustí-li stavební úřad od ústního jednání, stanoví lhůtu, do kdy mohou účastníci řízení uplatnit námítky a dotčené orgány závazná stanoviska; tato lhůta nesmí být kratší než 15 dnů. Oznámení o zahájení územního řízení a další úkony v řízení se doručují účastníkům řízení a dotčeným orgánům jednotlivě, nejde-li o řízení s velkým počtem účastníků řízení; v řízení s velkým počtem účastníků řízení se oznámení o zahájení řízení a další úkony v řízení doručují účastníkům řízení uvedeným v § 85 odst. 1 a odst. 2 písm. a) **a b)** a dotčeným orgánům jednotlivě.**

**(2) V případech záměrů posuzovaných ve zjišťovacím řízení, nebo pro které bylo vydáno stanovisko k posouzení vlivů provedení záměru na životní prostředí, anebo záměrů umístěvaných v území, ve kterém nebyl vydán územní plán stavební úřad nařídí k projednání žádosti veřejné ústní jednání. Pro doručování oznámení o zahájení územního řízení a dalších úkonů v řízení platí odstavec 1 obdobně; konání veřejného ústního jednání se oznamuje veřejnosti veřejnou vyhláškou, která musí být vyvěšena nejméně 30 dnů předem. Po tuto dobu musí stavební úřad umožnit každému nahlédnout do podkladů pro vydání rozhodnutí. Žadatel zajistí, aby informace o jeho záměru a o tom, že podal žádost o vydání územního rozhodnutí, byla bezodkladně poté, co bylo oznámeno zahájení územního řízení a nařízeno veřejné ústní jednání, vyvěšena na místě určeném stavebním úřadem v oznámení, a to do doby konání veřejného ústního jednání. Informace obsahuje údaje o žadateli, o předmětu územního řízení a o veřejném ústním jednání. Součástí informace je grafické vyjádření záměru, popřípadě jiný podklad, z něhož lze usuzovat na architektonickou a urbanistickou podobu záměru a na jeho vliv na okolí. Pokud žadatel uvedenou povinnost nesplní, stavební úřad nařídí opakované veřejné ústní jednání, pokud mělo porušení této povinnosti žadatele za následek zkrácení práv účastníků územního řízení. V případě, že se neprokáže opak, má se za to, že žadatel povinnost vyvěšení informace splnil.**

**(3) U záměrů zasahujících do území několika obcí se doručuje oznámení o zahájení řízení a další úkony v řízení vyvěšením na úředních deskách příslušných obecních úřadů; obci, která je účastníkem řízení podle § 85 odst. 1 písm. b) se doručuje jednotlivě. Dnem vyvěšení je den vyvěšení na úřední desce správního orgánu, který je stavebním úřadem. Účastníci řízení podle § 85 odst. 2 písm. b) se v oznámení o zahájení řízení a v dalších úkonech v řízení doručovaných **veřejnou vyhláškou jednotlivě** identifikují označením pozemků a staveb evidovaných v katastru nemovitostí dotčených vlivem záměru.**

(4) V jednoduchých věcech, zejména lze-li rozhodnout na základě dokladů předložených žadatelem, rozhodne stavební úřad bez zbytečného odkladu, nejdéle však do ~~60-30~~ dnů ode dne zahájení územního řízení; ve zvlášť složitých případech, zejména při postupu podle odstavce 2, stavební úřad rozhodne nejdéle do ~~90-60~~ dnů.

(5) Obsahové náležitosti informace uvedené v odstavci 2 stanoví prováděcí právní předpis.

.....  
.....  
.....

## § 92

### Územní rozhodnutí

(1) Územním rozhodnutím stavební úřad schvaluje navržený záměr a stanoví podmínky pro využití a ochranu území, podmínky pro další přípravu a realizaci záměru, zejména pro projektovou přípravu stavby; vyžaduje-li to posouzení veřejných zájmů při provádění stavby, při kontrolních prohlídkách stavby nebo při vydávání kolaudačního souhlasu, může uložit zpracování prováděcí dokumentace stavby. V rozhodnutí stavební úřad rozhodne o námitkách účastníků řízení, v odůvodnění vyhodnotí připomínky veřejnosti a stanoví dobu platnosti rozhodnutí, má-li být delší, než stanoví tento zákon. U staveb dočasných nebo v rozhodnutí o změně využití území pro dočasné činnosti stanoví lhůtu pro odstranění stavby nebo ukončení činnosti a následný způsob úpravy území. V případech podle § 78 odst. 26 stanoví v potřebném rozsahu podmínky pro provedení záměru.

(2) Není-li záměr žadatele v souladu s požadavky uvedenými v § 90 nebo jestliže by umístěním a realizací záměru mohly být ohroženy zájmy chráněné tímto zákonem nebo zvláštními právními předpisy, stavební úřad žádost o vydání územního rozhodnutí zamítne.

(3) ~~Je-li v území vydán územní nebo regulační plán, doručuje se územní rozhodnutí účastníkům řízení uvedeným v § 85 odst. 1 a dotčeným orgánům jednotlivě. Účastníkům řízení uvedeným v § 85 odst. 2 se doručuje územní rozhodnutí veřejnou vyhláškou. Územní rozhodnutí se doručuje podle § 87 odst. 1 až 3. V případě doručování územního rozhodnutí veřejnou vyhláškou se v něm účastníci řízení podle § 85 odst. 2 písm. b) identifikují označením pozemků a staveb evidovaných v katastru nemovitostí dotčených vlivem záměru.~~

~~(4) Po dni nabytí právní moci územního rozhodnutí stavební úřad předá žadateli jedno vyhotovení územního rozhodnutí opatřené záznamem o účinnosti spolu s ověřenou grafickou přílohou v měřítku katastrální mapy; územní rozhodnutí opatřené záznamem o účinnosti zašle také obci, pokud není stavebním úřadem, a popřípadě speciálnímu stavebnímu úřadu, který povede stavební řízení. Po dni nabytí právní moci územního rozhodnutí stavební úřad doručí žadateli stejnopis písemného vyhotovení územního rozhodnutí opatřený doložkou právní moci spolu s ověřenou grafickou přílohou, kterou tvoří celková situace v měřítku katastrální mapy, popřípadě další vybraná část dokumentace; stejnopis písemného vyhotovení územního rozhodnutí opatřený doložkou právní moci doručí také místně příslušnému obecnímu úřadu, pokud není stavebním úřadem, a jde-li o stavby podle § 15 nebo 16 také stavebnímu úřadu příslušnému k povolení stavby.~~

(5) Stavební úřad vymezí ve výrokové části územního rozhodnutí okruh účastníků pro následné konání za účelem povolení stavby.

~~(56) Obsahové náležitosti jednotlivých druhů územních rozhodnutí stanoví prováděcí právní předpis.~~

.....  
.....  
.....

Stanoviska, námitky a připomínky  
Závazná stanoviska, námitky a připomínky

~~———— (1) Závazná stanoviska dotčených orgánů, námitky účastníků řízení a připomínky veřejnosti musí být uplatněny nejpozději při veřejném ústním jednání, jinak se k nim nepřihlíží. Účastníci řízení musí být na tuto skutečnost upozorněni.~~

**(1) Závazná stanoviska, která mohou dotčené orgány uplatňovat podle § 4 odst. 4, a námitky účastníků řízení musí být uplatněny nejpozději při ústním jednání, případně při veřejném ústním jednání, při kterém musí být nejpozději uplatněny také připomínky veřejnosti; jinak se k nim nepřihlíží. Jestliže dojde k upuštění od ústního jednání, musí být závazná stanoviska dotčených orgánů podle § 4 odst. 4 a námitky účastníků řízení uplatněny ve stanovené lhůtě; jinak se k nim nepřihlíží.**

(2) K závazným stanoviskům dotčených orgánů a námitkám k věcem, o kterých bylo rozhodnuto při vydání územního nebo regulačního plánu, se nepřihlíží.

(3) Účastník řízení ve svých námitkách uvede skutečnosti, které zakládají jeho postavení jako účastníka řízení, a důvody podání námitek; k námitkám, které ~~nesplňují uvedené požadavky~~ **překračují rozsah stanovený v odstavci 4**, se nepřihlíží.

(4) Obec uplatňuje v územním řízení námitky k ochraně zájmů obce a zájmů občanů obce. Osoba, která je účastníkem řízení podle § 85 odst. 2 ~~písm. a), b) a d)~~, **písm. a) a b)** může uplatňovat námitky proti projednávanému záměru v rozsahu, jakým je její právo přímo dotčeno. Osoba, která je účastníkem řízení podle § 85 odst. 2 písm. c), může v územním řízení uplatňovat námitky, ~~pokud pouze v rozsahu,~~ **v jakém** je projednávaným záměrem dotčen veřejný zájem, jehož ochranou se podle zvláštního právního předpisu zabývá. **K námitkám, které nesplňují uvedené požadavky, se nepřihlíží.**

**(5) O podmínkách pro uplatňování námitek podle odstavce 1 až 4 musí být všichni účastníci řízení prokazatelně poučeni v oznámení o zahájení řízení.**

~~(56) O námitce, o které nedošlo k dohodě mezi účastníky řízení, stavební úřad rozhodne na základě obecných požadavků na výstavbu, obecných požadavků na využití území, závazných stanovisek, popřípadě rozhodnutí 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 nebo jiných věcných práv.~~

.....  
.....  
.....

Územní souhlas

~~(1) Místo územního rozhodnutí může stavební úřad vydat územní souhlas, a to na základě oznámení o záměru, pokud je záměr v zastavěném území nebo v zastavitelné ploše, poměry v území se podstatně nemění a záměr nevyžaduje nové nároky na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu. Územní souhlas nelze vydat, obsahuje-li závazné stanovisko dotčeného orgánu podmínky, nebo je-li takovým závazným stanoviskem vyjádřen nesouhlas, nebo pokud záměr podléhá posouzení z hlediska vlivů na životní prostředí podle zvláštního právního předpisu<sup>11)</sup>.~~

~~———— (2) Územní souhlas postačí v případech~~

~~a) staveb, jejich změn a zařízení, která nevyžadují stavební povolení ani ohlášení podle § 103 odst. 1 a 2,~~



- b) ohlašovaných staveb, jejich změn a zařízení,
- e) staveb pro reklamu,
- d) staveb umístovaných v uzavřených prostorech existujících staveb, nemění-li se vliv stavby na okolí,
- e) úprav terénu, násypů a výkopů do 1,5 m výšky nebo hloubky, pokud nejsou větší než 300 m<sup>2</sup> a nehraničí s veřejnými komunikacemi a veřejnými prostranstvími nebo nedochází-li k nakládání s odpady,
- f) skladových, výstavních a manipulačních ploch do 200 m<sup>2</sup> mimo vrakovišť a skládek odpadu,
- g) změn druhu pozemku o výměře do 300 m<sup>2</sup>,
- h) změn staveb.

—— (3) Oznámení o záměru v území obsahuje kromě obecných náležitostí údaje o požadovaném záměru a identifikační údaje dotčených pozemků a staveb. K oznámení žadatel připojí

- a) doklady prokazující jeho vlastnické právo nebo doklad o právu založeném smlouvou provést stavbu nebo opatření k pozemkům nebo stavbám, které jsou předmětem řízení; tyto doklady se připojují, nelze-li tato práva ověřit v katastru nemovitostí,
- b) závazná stanoviska, popřípadě rozhodnutí dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů,
- c) stanoviska vlastníků veřejné dopravní infrastruktury,
- d) jednoduchý technický popis záměru s příslušnými výkresy,
- e) souhlasy osob, uvedených v § 85 odst. 2 písm. a) a b) vyznačené rovněž v situačním výkresu.

—— (4) Je-li záměr v souladu s požadavky uvedenými v § 90, vydá stavební úřad územní souhlas se záměrem, a to do 30 dnů ode dne jeho oznámení, a opatří situační výkres ověřovací doložkou. Dojde-li však stavební úřad k závěru, že záměr nesplňuje podmínky pro vydání souhlasu, nebo je-li třeba stanovit podmínky pro jeho realizaci, rozhodne usnesením, které vydá ve lhůtě 30 dnů od oznámení záměru, o projednání záměru v územním řízení. Usnesení se doručuje oznamovateli a příslušné obci.

(5) Žadatel zajistí, aby informace o jeho záměru bezodkladně poté, co jej oznámil, byla vyvěšena na veřejně přístupném místě u stavby nebo pozemku, na nichž se má záměr uskutečnit, po dobu nejméně 30 dnů.

—— (6) Dojde-li ke zrušení územního souhlasu po právní moci stavebního povolení nebo udělení souhlasu stavebního úřadu (§ 106 odst. 1), územní souhlas ani územní rozhodnutí se již nevydává.

—— (7) Územní souhlas platí 12 měsíců ode dne jeho vydání. Územní souhlas pozbývá platnosti, nebyla-li v této lhůtě podána žádost o stavební povolení, ohlášení nebo žádost o jiné rozhodnutí podle tohoto zákona nebo podobné rozhodnutí podle zvláštních právních předpisů, nebylo-li započato s využitím území pro stanovený účel, nebo bylo-li stavební nebo jiné povolovací řízení po lhůtě platnosti územního souhlasu zastaveno anebo byla-li žádost zamítnuta. Územní souhlas s dělením nebo seelováním pozemků pozbývá platnosti, nebylo-li v uvedené lhůtě dělení nebo seelování provedeno v katastru nemovitostí.

—— (8) Obsahové náležitosti oznámení o záměru a jeho příloh stanoví prováděcí právní předpis.

(1) Místo územního rozhodnutí stavební úřad vydá územní souhlas, pokud je záměr v zastavěném území nebo v zastavitelné ploše, poměry v území se podstatně nemění a záměr nevyžaduje nové nároky na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu. Územní souhlas nelze vydat v případech záměrů posuzovaných ve zjišťovacím řízení, nebo pro které bylo vydáno stanovisko k posouzení vlivů provedení záměru na životní prostředí podle zákona o posuzování vlivů na životní prostředí<sup>11)</sup>.

## (2) Územní souhlas postačí v případech

- a) stavebních záměrů uvedených v § 103,
- b) ohlašovaných staveb, jejich změn a zařízení,
- c) změn staveb,

- d) změn druhu pozemku o výměře nad 300 m<sup>2</sup> nejvíce však do 1 000 m<sup>2</sup>,
- e) staveb umístěvaných v uzavřených prostorech ohraničených existujícími budovami, pokud odpovídají jejich způsobu užívání, nemění se vnější půdorysné ohraničení a výškové uspořádání prostoru,
- f) terénních úprav do 1,5 m výšky nebo hloubky o výměře nad 300 m<sup>2</sup> nejvíce však do 1 000 m<sup>2</sup> na pozemcích, které nehraničí s veřejnými pozemními komunikacemi nebo veřejným prostranstvím<sup>1)</sup>, pokud nedochází k nakládání s odpady,
- g) odstavných, manipulačních, prodejních, skladových nebo výstavních ploch nad 300 m<sup>2</sup> nejvíce však do 1 000 m<sup>2</sup>, které neslouží pro skladování nebo manipulaci s hořlavými látkami nebo látkami, které mohou způsobit znečištění životního prostředí.

(3) Žádost o územní souhlas obsahuje kromě obecných náležitostí údaje o požadovaném záměru a identifikační údaje dotčených pozemků a staveb. K žádosti žadatel připojí

- a) doklady prokazující jeho vlastnické právo, smlouvu nebo doklad o právu provést stavbu nebo opatření k pozemkům nebo stavbám, na kterých má být požadovaný záměr uskutečněn; tyto doklady se připojují, nelze-li tato práva ověřit v katastru nemovitostí dálkovým přístupem; anebo souhlas podle § 86 odst. 3,
- b) souhlasná závazná stanoviska, popřípadě souhlasná rozhodnutí dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě rozhodnutí podle § 169 odst. 3 a 4,
- c) stanoviska vlastníků veřejné dopravní a technické infrastruktury k možnosti a způsobu napojení nebo k podmínkám dotčených ochranných a bezpečnostních pásem,
- d) souhlasy osob, které mají vlastnická nebo jiná věcná práva k pozemkům nebo stavbám na nich a tyto pozemky mají společnou hranici s pozemkem, na kterém má být záměr uskutečněn; souhlas s navrhovaným záměrem musí být vyznačen na situačním výkresu; souhlas se nevyžaduje v případech stavebních záměrů uvedených v § 103, pokud nejsou umístěny ve vzdálenosti od společných hranic pozemků menší než 2 m,
- e) jednoduchý technický popis záměru s příslušnými výkresy.

(4) Je-li žádost o územní souhlas úplná a je-li záměr v souladu s požadavky uvedenými v § 90, vydá stavební úřad územní souhlas do ~~30 dnů~~ 7 dnů ode dne podání žádosti. Žádost o územní souhlas se neprojednává v územním řízení podle § 87. O námitkách osob podle odstavce 3 písm. d) se nerozhoduje. Na vydávání územního souhlasu se nevztahují části druhá a třetí správního řádu. Územní souhlas obsahuje identifikační údaje o žadateli, popis záměru, identifikační údaje o pozemku nebo stavbě, na nichž bude záměr uskutečněn, podmínky pro provedení záměru a pro zpracování projektové dokumentace. Požadavky § 92 odst. 1 platí přiměřeně. Územní souhlas nabývá právních účinků dnem doručení žadateli. Proti územnímu souhlasu se nelze odvolat. Územní souhlas se doručuje žadateli spolu s ověřeným situačním výkresem; s vyznačením účinnosti se doručuje osobám uvedeným v odstavci 3 písm. d), dotčeným orgánům a místně příslušnému obecnímu úřadu, pokud není stavebním úřadem, a jde-li o stavbu podle § 15 nebo 16 také stavebnímu úřadu příslušnému k povolení stavby.

(5) Stavební úřad vymezí ve výrokové části souhlasu okruh účastníků pro následné konání za účelem případného povolení stavby.

(56) Dojde-li stavební úřad k závěru, že žádost nebo záměr nesplňuje podmínky pro vydání územního souhlasu, nebo mohou být přímo dotčena práva dalších osob kromě osob uvedených v odstavci 3 písm. d), rozhodne usnesením o provedení územního řízení; toto usnesení vydá ve lhůtě 15 dnů, se oznamuje se pouze žadateli a nelze se proti němu odvolat. Žádost o územní souhlas se považuje za žádost o vydání územního rozhodnutí, a pokud je to pro posouzení záměru nezbytné, vyzve stavební úřad žadatele k doplnění žádosti o údaje a podklady přiměřeně k povaze záměru, včetně dokumentace, která musí být u staveb podle odstavce 2 písm. e) a u ohlašovaných staveb podle § 104 odst. 1 písm. a) až e) zpracována projektantem. Lhůta pro vydání územního rozhodnutí začíná běžet od právní moci usnesení podle věty první.

(67) Dojde-li ke zrušení územního souhlasu po povolení stavby, územní souhlas se již nevydává.

(78) Územní souhlas platí 2 roky ode dne jeho vydání. Dobu platnosti územního souhlasu nelze prodloužit.

(89) Územní souhlas nepozbývá platnosti

a) bylo-li na základě žádosti podané v době jeho platnosti vydáno pravomocné stavební povolení nebo jiné obdobné rozhodnutí podle tohoto zákona nebo zvláštních právních předpisů, nabyli-li v době jeho platnosti právních účinků souhlas s provedením ohlášeného stavebního záměru,

b) bylo-li v době jeho platnosti započato s využitím území pro stanovený účel v případech, kdy se povolovací rozhodnutí nebo jiný úkon nevydává,

c) vzniklo-li na základě oznámení stavebního záměru posouzeného autorizovaným inspektorem podaného v době platnosti právo stavební záměr realizovat, nebo

d) byla-li na základě návrhu veřejnoprávní smlouvy nahrazující stavební povolení podaného v době jeho platnosti uzavřena tato veřejnoprávní smlouva a tato veřejnoprávní smlouva nabyla účinnosti.

(910) Územní souhlas pozbývá platnosti dnem, kdy stavební úřad obdržel sdělení žadatele, že upustil od záměru, ke kterému se územní souhlas vztahuje; to neplatí, byla-li realizace záměru již zahájena. Územní souhlas lze změnit na žádost oprávněného územním souhlasem nebo územním rozhodnutím za podmínek § 94 odst. 1 a změnit nebo zrušit za podmínek § 94 odst. 3.

(4011) Obsahové náležitosti žádosti o územní souhlas a jejích příloh a obsahové náležitosti územního souhlasu a jeho příloh stanoví prováděcí právní předpis.

## § 96a

### Společný územní souhlas a souhlas s provedením ohlášeného stavebního záměru

(1) Podá-li stavebník současně žádost o územní souhlas podle § 96 odst. 3 a ohlášení stavebního záměru podle § 105, které splňují požadavky § 96 a 105, může stavební úřad vydat společný územní souhlas se souhlasem s provedením ohlášeného stavebního záměru (dále jen „společný souhlas“).

(2) Stavební úřad při posuzování žádosti o územní souhlas a ohlášení stavebního záměru postupuje podle § 96 odst. 4 s přihlédnutím k § 106.

(3) Stavebník může ohlášený stavební záměr podle § 104 odst. 1 a 2 provést na základě písemného společného souhlasu. Společný souhlas se doručuje stavebníkovi. Současně se společný souhlas doručí dotčeným orgánům, osobám uvedeným v § 105 odst. 1 písm. f), vlastníkovi stavby, pokud není stavebníkem. Místně příslušnému obecnímu úřadu, pokud není stavebním úřadem, se souhlas doručí spolu s ověřenou dokumentací nebo projektovou dokumentací, vyjma staveb v působnosti vojenského nebo jiného stavebního úřadu a stavebníkovi spolu s ověřenou dokumentací nebo projektovou dokumentací a štítkem obsahujícím identifikační údaje o ohlášeném stavebním záměru.

(4) Dojde-li stavební úřad k závěru, že žádost o územní souhlas nebo stavební záměr nespĺňuje podmínky pro vydání územního souhlasu, nebo mohou být přímo dotčena práva dalších osob kromě osob uvedených v § 96, odst. 3, písm. d) postupuje podle § 96, odst. 5. Podané ohlášení stavebního záměru nemá v tomto případě právní účinky, což stavební úřad stavebníkovi sdělí.

**(5) Společný souhlas nabývá právních účinků dnem doručení stavebníkovi. Platí po dobu 2 let ode dne jeho vydání. Nepozbývá však platnosti, pokud v této době bylo s ohlášeným stavebním záměrem započato. Platnost společného souhlasu nelze prodloužit.**

.....  
.....  
.....  
.....  
.....

## § 106

~~(1) Ohlášenou stavbu, terénní úpravy nebo zařízení podle § 104 odst. 2 může stavebník provést na základě písemného souhlasu stavebního úřadu; u dočasné stavby souhlas obsahuje dobu jejího trvání. Nebude-li stavebníkovi souhlas doručen do 40 dnů ode dne, kdy ohlášení došlo stavebnímu úřadu, ani mu v této lhůtě nebude doručen zákaz podle § 107, platí, že stavební úřad souhlas udělil.~~

~~———— (2) Jestliže stavební úřad s provedením ohlášené stavby souhlasí, ověří předloženou projektovou dokumentaci. Jedno její vyhotovení si ponechá, druhé zašle stavebníkovi.~~

~~———— (3) Souhlas platí po dobu 12 měsíců; nepozbývá však platnosti, pokud v této době bylo s ohlášenou stavbou započato. Lhůta začíná běžet dnem následujícím po dni, kdy byl stavebníkovi doručen souhlas, nebo dnem následujícím po dni, kdy uplynulo 40 dnů od ohlášení.~~

**(1) Je-li ohlášení úplné a je-li ohlášený stavební záměr v souladu s obecnými požadavky na výstavbu, se závaznými stanovisky, popřípadě rozhodnutími dotčených orgánů, s územním rozhodnutím nebo regulačním plánem nebo veřejnoprávní smlouvou územní rozhodnutí nahrazující anebo územním souhlasem, jde-li o stavbu či terénní úpravu podle § 104 odst. 1 písm. a) až i), nebo s územně plánovací dokumentací, jde-li o stavební úpravu podle § 104 odst. 1 písm. k) nebo není přímo dotčeno vlastnické právo nebo právo vyplývající z věcného břemene dalších osob, stavební úřad vydá souhlas s provedením ohlášeného stavebního záměru do 30 dnů ode dne podání ohlášení.**

**(2) Ohlášení se neprojednává ve stavebním řízení podle § 111 až 113. Na vydání souhlasu s provedením ohlášeného stavebního záměru se nevztahují části druhá a třetí správního řádu. Souhlas obsahuje identifikační údaje o stavebníkovi, popis druhu a účelu stavebního záměru a dobu trvání u dočasné stavby, identifikační údaje o pozemku nebo stavbě, na nichž má být stavební záměr uskutečněn. Požadavky § 115 odst. 1 platí přiměřeně. Souhlas nabývá právních účinků dnem doručení stavebníkovi. Souhlas se doručí dotčeným orgánům, osobám uvedeným v § 105 odst. 1 písm. f), vlastníkovi stavby, pokud není stavebníkem. Místně příslušnému obecnímu úřadu, pokud není stavebním úřadem, se souhlas doručí spolu s ověřenou dokumentací nebo projektovou dokumentací, vyjma staveb v působnosti vojenského nebo jiného stavebního úřadu a stavebníkovi spolu s ověřenou dokumentací nebo projektovou dokumentací a štítkem obsahujícím identifikační údaje o ohlášeném stavebním záměru.**

**(3) Souhlas platí 2 roky ode dne jeho vydání. Dobu platnosti nelze prodloužit. Souhlas s provedením nepozbývá platnosti, bylo-li s prováděním ohlášeného stavebního záměru započato ve lhůtě platnosti.**

**(4) Souhlas s provedením pozbývá platnosti též dne, kdy stavební úřad obdržel sdělení stavebníka, že upustil od provádění stavebního záměru, na který byl souhlas vydán; to neplatí, bylo-li s prováděním stavebního záměru již započato.**

**(5) Stavebník může k ohlášení stavby přiložit kromě povinných součástí i smlouvu o provedení posouzení autorizovaným inspektorem a jím zpracovaný posudek (certifikát) o provedení posouzení stavby.**

(6) Stavebníkovi vznikne právo provést ohlášený stavební záměr dle odst. 5, tj. zahájení stavebních a montážních prací nutných k vybudování díla, okamžikem předání ohlášení stavebnímu úřadu. Právo na přezkoumání takto učiněného ohlášení z moci úřední v přezkumném řízení tím není dotčeno.

(7) Po vzniku práva provést ohlášený stavební záměr autorizovaný inspektor vydá stavebníkovi štítek obsahující identifikační údaje o stavbě.

**(58) Obsahové náležitosti ohlášení a jeho příloh—a, obsahové náležitosti souhlasu s provedením ohlášeného stavebního záměru a jeho příloh, jakož i obsah a strukturu posudku (certifikátu), grafické zpracování i obsah štítku s identifikačními údaji o stavbě a povinná identifikační ustanovení smlouvy o provedení posouzení autorizovaným inspektorem stanoví prováděcí právní předpis.**

## § 107

~~(1) Pokud by ohlášená stavba podle § 104 odst. 1 byla navržena v rozporu s územně plánovací informací nebo s obecnými požadavky na výstavbu nebo umístována v nezastavěném území anebo byla v rozporu se závazným stanoviskem dotčeného orgánu (§ 105 odst. 3), stavební úřad rozhodnutím, které je prvním úkonem v řízení, provedení ohlášené stavby zakáže. Toto rozhodnutí musí být vydáno do 30 dnů ode dne ohlášení stavby.~~

~~———(2) Pokud by ohlášená stavba, terénní úpravy nebo zařízení podle § 104 odst. 2 písm. d) až p) byly v rozporu s obecnými požadavky na výstavbu, s regulačním plánem, územním rozhodnutím nebo územním souhlasem anebo se závazným stanoviskem dotčeného orgánu (§ 105 odst. 3), stavební úřad rozhodnutím, které je prvním úkonem v řízení, jejich provedení zakáže. Toto rozhodnutí musí být vydáno do 30 dnů ode dne ohlášení stavby.~~

~~———(3) Odvolání proti rozhodnutí, jímž stavební úřad zakázal provedení ohlášené stavby, nemá odkladný účinek.~~

**(1) Dojde-li stavební úřad k závěru, že ohlášení není úplné nebo záměr nesplňuje podmínky pro vydání souhlasu s provedením ohlášeného stavebního záměru, rozhodne usnesením o provedení stavebního řízení; toto usnesení musí být vydáno nejpozději do 15 dnů ode dne podání ohlášení, se oznamuje se pouze stavebníkovi a nelze se proti němu odvolat.**

**(2) Stavební řízení je zahájeno dnem podání ohlášení; podané ohlášení se považuje za žádost o stavební povolení. Pokud je to pro posouzení stavebního záměru nezbytné, vyzve stavební úřad stavebníka k doplnění žádosti, maximálně však v rozsahu jako k žádosti o stavební povolení. Lhůta pro vydání rozhodnutí začíná běžet od právní moci usnesení podle odstavce 1.**

## **Stavební řízení** Stavby vyžadující povolení

## § 108

### Výrobky, které plní funkci stavby

~~———(1) U výrobku, který plní funkci stavby, se k ohlášení podle § 105 připojí doklad podle zvláštního právního předpisu<sup>39)</sup> prokazující shodu jeho vlastností s požadavky na stavby podle § 156. Pokud nelze takový doklad získat, připojí se k ohlášení technická dokumentace výrobce nebo dovozce, popřípadě další doklad, z něhož je možné ověřit dodržení požadavků na stavby.~~

~~(2) Stavební úřad rozhodnutím, které je prvním úkonem v řízení, zakáže umístění nebo užívání výrobku, který plní funkci stavby, pokud nebylo prokázáno splnění požadavků podle odstavce 1 nebo pokud by bylo narušeno životní prostředí v jeho okolí; ze stejných důvodů může naříditi i jeho odstranění podle § 129 odst. 1 písm. a).~~

**(1) Stavební povolení se vyžaduje u staveb všeho druhu bez zřetele na jejich stavebně technické provedení, účel a dobu trvání, nestanoví-li tento zákon nebo zvláštní právní předpis jinak.**

**(2) Stavební povolení vyžadují změny staveb uvedených v § 104, jejichž provedení by mělo za následek překročení jejich parametrů.**

**(3) Stavební řízení se vede také tehdy, jestliže stavební úřad rozhodl usnesením podle § 107, že ohlášený stavební záměr projedná ve stavebním řízení. Stavební řízení se nevede, je-li podána žádost o stavební povolení u stavebních záměrů podle § 103. Takovou žádost stavební úřad odloží a poučí stavebníka o oprávnění provést stavební záměr. Je-li stavebníkem u stavebních záměrů podle § 104 namísto ohlášení podaná žádost o stavební povolení, stavební úřad ji posoudí jako ohlášení a postupuje podle § 105 až 107; což stavebníkovi sdělí.**

(4) Za povolení stavby se považuje souhlas stavebního úřadu s provedením stavebního záměru podle § 106, stavební povolení podle § 115, veřejnoprávní smlouva podle § 116, oznámení stavby posuzované autorizovaným inspektorem podle § 117, opakované stavební povolení a dodatečné povolení stavby podle § 129, územní rozhodnutí, ve kterém stavební úřad podle § 78 odst. 6 stanovil, že k provedení stavby nebude vyžadovat ohlášení.

## Stavební řízení

### § 109

~~(1) Účastníkem stavebního řízení je pouze~~

- 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, **může-li být jeho vlastnické právo k pozemku prováděním stavby přímo dotčeno,**
- 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~~ **prováděním stavby** přímo dotčena,
- e) vlastník sousedního pozemku nebo stavby na něm, může-li být jeho vlastnické právo ~~navrhovanou stavbou~~ **prováděním stavby** přímo dotčeno,
- f) ten, kdo má k sousednímu pozemku právo odpovídající věcnému břemenu, může-li být toto právo ~~navrhovanou stavbou~~ **prováděním stavby** přímo dotčeno;

~~(g) společenství vlastníků jednotek podle zvláštního právního předpisu<sup>35)</sup> 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, vlastník, jehož spoluvlastnický podíl na společných částech domu činí více než jednu polovinu. **osoba, o které tak stanoví zvláštní právní předpis, pokud mohou být stavebním povolením dotčeny veřejné zájmy chráněné podle zvláštních právních předpisů a o těchto věcech nebylo rozhodnuto v územním rozhodnutí.**~~

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

(2) Místně i věcně příslušný stavební úřad vymezí na základě žádosti podané stavebníkem bez zbytečného prodlení, avšak ve lhůtě nejdéle 7 dnů, okruh osob, které by byly zařazeny do výčtu účastníků stavebního řízení podle obsahu ustanovení § 109, odst. 1. Usnesení stavebního úřadu bude stavebníkem předloženo v dokladové příloze žádosti o vydání povolení stavby.

.....  
.....  
.....  
.....  
.....

## § 112

(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. **V případě řízení s velkým počtem účastníků se v oznámení o zahájení řízení a v dalších úkonech řízení účastníci řízení podle § 109, odst. 1, písm. e) a f) identifikují označením pozemků a staveb evidovaných v katastru nemovitostí přímo dotčených vlivem záměru.**

(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.

**(3) V jednoduchých věcech, zejména lze-li rozhodnout na základě dokladů předložených stavebníkem, rozhodne stavební úřad bez zbytečného odkladu, nejdéle však do ~~60~~30 dnů ode dne zahájení stavebního řízení; ve zvlášť složitých případech stavební úřad rozhodne nejdéle do 90-60 dnů.**

## § 113

(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 vlastníkovi stavby, na které má být provedena změna, se oznámení doručuje do vlastních rukou. Stejným způsobem se doručuje i účastníkům řízení podle § 109, odst. 1, písm. e).

## § 114

### 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. Účastník řízení ve svých námitkách uvede skutečnosti, které zakládají jeho postavení jako účastníka řízení, a důvody podání námitek; k námitkám, které překračují rozsah uvedený ve větě první, se nepřihlíží.

(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 uzávěře anebo 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.

(4) Autorizovaný inspektor při posuzování věcné a obsahové úplnosti jemu předložené projektové dokumentace a dokladové části není oprávněn ve své působnosti rozhodovat ve věci jakýchkoliv námitek účastníků, kteří by jinak byli účastníky řízení podle § 109, odst. 1.

**(45) O podmínkách pro uplatňování námitek podle odstavce 1 a 2 musí být účastníci řízení poučeni v oznámení o zahájení řízení.**

.....  
.....  
.....  
.....  
.....

§ 117

~~Zkrácené stavební řízení~~

**Posouzení autorizovaným inspektorem**

**Oznámení stavby posouzené autorizovaným inspektorem**

(1) Uzavře-li stavebník s autorizovaným inspektorem smlouvu o posouzení projektové dokumentace stavby, kterou hodlá vybudovat, může takovou stavbu pouze oznámit stavebnímu úřadu. Tento postup je možný pouze v případě, jestliže byla stavebníkem opatřena souhlasná závazná stanoviska nebo rozhodnutí dotčených orgánů a souhlasy osob, které by byly účastníky stavebního řízení podle § 109, odst. 1, a nejde o stavbu, která je zvláštním předpisem označena jako nezpůsobilá pro oznámení stavby posouzené autorizovaným inspektorem. – Uzavře-li stavebník s autorizovaným inspektorem smlouvu o provedení kontroly projektové dokumentace pro stavbu, kterou hodlá provést, může takovou stavbu pouze oznámit stavebnímu úřadu, jestliže byla opatřena souhlasná závazná stanoviska dotčených orgánů a vyjádření osob, které by byly účastníky stavebního řízení (§ 109), a nejde o stavbu, která je zvláštním právním předpisem, územně plánovací dokumentací nebo rozhodnutím orgánu územního plánování přímo označena jako nezpůsobilá pro zkrácené stavební řízení. Uzavře-li stavebník s autorizovaným inspektorem smlouvu o posouzení stavby, lze posouzený stavební záměr provést na základě oznámení stavby stavebnímu úřadu, jestliže byla opatřena souhlasná závazná stanoviska nebo rozhodnutí dotčených orgánů a souhlasy osob, které by byly účastníky stavebního řízení (§ 109), a nejde o stavbu, která je zvláštním právním předpisem označena jako nezpůsobilá k posouzení autorizovaným inspektorem.

(2) Stavebník k oznámení stavby posouzené autorizovaným inspektorem připojí projektovou dokumentaci stanovenou prováděcím právním předpisem, včetně úplné dokladové části obsahující zejména doklad o právu stavby podle § 110, odst. 2, písm. a), souhlasná závazná stanoviska a rozhodnutí dotčených orgánů a souhlasy osob podle odst. 1, kopii smlouvy o posouzení stavby a posudek (certifikát) zpracovaný autorizovaným inspektorem. Dokumentace se předkládá v jednom vyhotovení. Není-li obecní úřad zároveň stavebním úřadem nebo je stavebním úřadem, ale stavebník není vlastníkem stavby, ve



~~dvojm vyhotovení. V případě, že není obecní úřad zároveň stavebním úřadem a stavebník není vlastníkem stavby, předkládá ve trojm vyhotovení. Stavebník k oznámení stavby připojí projektovou dokumentaci stanovenou prováděcím právním předpisem a certifikát vydaný autorizovaným inspektorem. Dokumentace se předkládá ve dvojm vyhotovení; není-li obecní úřad stavebním úřadem, nebo stavebník není vlastníkem stavby, předkládá se trojmo. Oznámení stavby předkládá stavebnímu úřadu autorizovaný inspektor s certifikátem podle odstavce 3 bezodkladně po vystavení certifikátu. K oznámení dále připojí projektovou dokumentaci stanovenou prováděcím právním předpisem, doklad o právu podle § 110 odst. 2 písm. a), souhlasná závazná stanoviska a rozhodnutí dotčených orgánů a souhlasy osob podle odstavce 1. Dokumentace se předkládá v jednom vyhotovení; není-li obecní úřad stavebním úřadem, předkládá se dvojm.~~

(3) ~~Autorizovaný inspektor po posouzení věcné a obsahové úplnosti stavebníkem předložené projektové dokumentace a dokladové části, jež je výsledkem vykonání všech potřebných kroků stavebníka v přípravě stavby posudkem (certifikátem) stvrzuje, že ji ověřil z hledisek uvedených v § 111, odst. 1 a 2 a že navrhovaná stavba může být podle této projektové dokumentace provedena, vybudována. Na projektové dokumentaci a dokladové části tuto skutečnost vyznačí, uvede datum vydání a evidenční označení posudku (certifikátu) a opatří ji svým podpisem a razítkem s malým státním znakem České republiky. K posudku (certifikátu) připojí návrh plánu kontrolních prohlídek stavby, vyhodnocení souhlasných závazných stanovisek a úplnou dokladovou část. —Autorizovaný inspektor certifikátem stvrzuje, že ověřil projektovou dokumentaci a připojené podklady z hledisek uvedených v § 111 odst. 1 a 2 a že navrhovaná stavba může být provedena. Na projektové dokumentaci tuto skutečnost vyznačí, uvede své jméno a příjmení, datum vydání certifikátu a opatří ji svým podpisem a razítkem se státním znakem České republiky. K certifikátu připojí návrh plánu kontrolních prohlídek stavby, závazná stanoviska dotčených orgánů a vyjádření osob, které by byly účastníky stavebního řízení (§ 109). Autorizovaný inspektor vystavením certifikátu stvrzuje, že projektová dokumentace a ostatní přikládáné doklady splňují podmínky podle § 111 odst. 1 a 2 a že jsou splněny i ostatní podmínky, za nichž by bylo možno vydat stavební povolení. Na projektové dokumentaci tuto skutečnost vyznačí, uvede své jméno a příjmení, datum vystavení certifikátu a opatří ji svým podpisem a otiskem razítka s malým státním znakem. K certifikátu připojí návrh plánu kontrolních prohlídek stavby, vyhodnocení souhlasných závazných stanovisek a rozhodnutí dotčených orgánů a souhlasy osob, které by byly účastníky stavebního řízení (§ 109).~~

(4) ~~Pokud ve vyjádřeních osob podle odst. 1 byly uplatněny námitky proti projektové dokumentaci, způsobu provádění výstavby nebo budoucímu užívání stavby, stavebník je v součinnosti či za přímé účasti autorizovaného inspektora opětovně projedná s těmi osobami, které je uplatnily. Způsob vypořádání námitek a závěry, popřípadě podklady, z nichž se při projednání vycházelo, připojí autorizovaný inspektor k posudku (certifikátu) podle odst. 3. Nepodaří-li se při vypořádání námitek odstranit rozpory mezi osobami, které by jinak byly účastníky řízení, s výsledkem vyjádření jejich souhlasu, je stavba nezpůsobilá k oznámení stavby posouzené autorizovaným inspektorem, v důsledku čehož není možno řádně ukončit proces posouzení s následným vydáním posudku (certifikátu) s konstatováním souladu s požadavky z hledisek uvedených v § 111, odst. 1 a 2. V tom případě stavebník předloží námitky či nesouhlasná vyjádření osob spolu s projektovou dokumentací a dokladovou částí stavebnímu úřadu, který zajistí vypořádání námitek podle § 114 nebo usnesením rozhodne o námitkách ve své působnosti anebo usnesením rozhodne o nezpůsobilosti pro oznámení stavby posouzené autorizovaným inspektorem. Pokud stavební úřad usnesením rozhodne o námitkách účastníků a stavebník předloží k posouzení i toto usnesení v právní moci, může autorizovaný inspektor pokračovat v posouzení a následně i vydat posudek (certifikát). Pokud ve vyjádřeních podle odstavce 1 byly uplatněny námitky proti provádění stavby, autorizovaný inspektor je posoudí a projedná s osobami, které je uplatnily. Způsob vypořádání námitek a závěry, popřípadě podklady, z nichž vycházel, připojí autorizovaný inspektor k certifikátu podle odstavce 3. Nepodaří-li se při vypořádání námitek odstranit rozpory mezi osobami, které by jinak byly účastníky řízení, předloží jejich vyjádření spolu s projektovou dokumentací a závaznými stanovisky dotčených orgánů stavebnímu úřadu, který zajistí vypořádání námitek podle § 114 nebo usnesením rozhodne o námitkách ve své působnosti anebo usnesením rozhodne o nezpůsobilosti stavby pro zkrácené řízení. — Stavební úřad sdělí autorizovanému inspektorovi na požádání informace o osobách, které by mohly být účastníky stavebního řízení podle § 109 odst. 1 písm. g).~~

~~Pokud osoby podle odstavce 1 uplatnily námitky, které by mohly uplatnit podle § 114 odst. 1 stavebního řízení, autorizovaný inspektor je posoudí a projedná s těmito osobami. Ustanovení § 114 odst. 2 platí obdobně. Způsob vypořádání námitek a závěry, popřípadě podklady, z nichž vycházel, připojí autorizovaný inspektor k certifikátu podle odstavce 3. Nepodaří-li se při vypořádání námitek odstranit rozpory mezi osobami, které by jinak byly účastníky stavebního řízení, je stavba nezpůsobilá k posouzení autorizovaným inspektorem a certifikát nelze vystavit.~~

(5) Stavebníkovi vznikne právo provést oznámený stavební záměr, tj. možnost zahájení stavebních a montážních prací nutných k vybudování díla, okamžikem předání oznámení stavby posouzené autorizovaným inspektorem, včetně všech povinných součástí v příloze, stavebnímu úřadu. Právo na přezkoumání takto učiněného oznámení z moci úřední v přezkumném řízení tím není dotčeno.

(6) Stavebníkovi nevznikne právo provést oznámený stavební záměr a jeho oznámení stavby posouzené autorizovaným inspektorem nebude účinné, pokud v době předání oznámení stavebnímu úřadu probíhalo, aniž by bylo řádně ukončeno, stavební řízení vedené správním orgánem, a to v předmětné věci či její dílčí části.

(7) Po vzniku práva provést oznámený stavební záměr autorizovaný inspektor vydá stavebníkovi štítek obsahující identifikační údaje o stavbě.

(8) Právo provést stavbu zanikne, nebyla-li stavba zahájena do 2 roků. Lhůta začíná běžet dnem následujícím po dni vzniku oprávnění podle odst. 5. Stavební úřad může tuto lhůtu prodloužit na základě řádně odůvodněné žádosti podané stavebníkem před jejím uplynutím. Podáním žádosti se běh lhůty staví.

(9) Právo provést stavbu pozbývá platnosti též dnem, kdy stavební úřad obdrží od stavebníka oznámení o tom, že od provedení stavebního záměru upouští; to neplatí, jestliže již byla stavba zahájena.

~~(510) Posudek (certifikát)Certifikát, ověřenou dokumentaci s vyznačenými údaji a přílohy podle odstavce 3 příslušný stavební úřad eviduje a využívá pro kontrolní prohlídky stavby.~~

(611) Náležitosti oznámení podle odstavce 1, jakož i obsah a strukturu posudku (certifikátu), způsob opravy drobných chyb či opomenutí v psaní, grafické zpracování i obsah štítku s identifikačními údaji o stavbě a povinná identifikační ustanovení smlouvy o provedení posouzení autorizovaným inspektorem stanoví prováděcí právní předpis.

## § 117a

~~(1) Jestliže je třeba stanovit podmínky pro provedení oznámeného stavebního záměru nebo podmínky pro ochranu veřejných zájmů, vydá stavební úřad do 30 dnů ode dne podání oznámení podle § 117 odst. 2 usnesení, že oznámený stavební záměr projedná ve stavebním řízení; usnesení se oznamuje pouze stavebníkovi, proti tomuto usnesení se nelze odvolat. Pokud je to pro posouzení záměru nezbytné, vyzve stavební úřad současně stavebníka k doplnění dalších dokladů, maximálně však v rozsahu jako k žádosti o stavební povolení. Stavební řízení je zahájeno dnem podání oznámení; podané oznámení se považuje za žádost o stavební povolení. Lhůta pro vydání rozhodnutí začíná běžet od právní moci usnesení podle věty první.~~

~~(2) Není-li třeba postupovat podle odstavce 1 a oznámení stavby splňuje všechny náležitosti podle § 117 odst. 2, stavební úřad je spolu s certifikátem autorizovaného inspektora vyvěsí na úřední desce po dobu 30 dnů. Stavební úřad umožní dotčeným orgánům a osobám uvedeným v § 117 odst. 1 nahlížet do podkladů pro vystavení certifikátu.~~

~~(3) Ve lhůtě 30 dnů ode dne vyvěšení oznámení o stavbě na úřední desce mohou osoby uvedené v § 117 odst. 1 podat námitky proti vydání certifikátu z důvodu, že nebyl opatřen jejich souhlas s provedením stavebního záměru, nebo že vydaný certifikát neodpovídá podkladům, na jejichž~~

~~základě souhlas udělily. Ve stejné lhůtě mohou dotčené orgány uplatnit výhrady proti vydání certifikátu z důvodu, že nebylo opatřeno jejich souhlasné závazné stanovisko nebo rozhodnutí, anebo že vydaný certifikát je v rozporu s jejich závazným stanoviskem nebo rozhodnutím. Stavební úřad je povinen sám z moci úřední učinit úkon obdobný výhradě, má-li za to, že nebyla splněna některá z podmínek vystavení certifikátu. Podání námítky nebo uplatnění výhrady, jakož i postup stavebního úřadu podle předchozí věty má odkladný účinek.~~

~~(4) O úkonech podle odstavce 3 stavební úřad bezodkladně vyrozumí stavebníka a vyžádá k nim vyjádření autorizovaného inspektora. Ve lhůtě 15 dnů ode dne, kdy obdržel toto vyjádření, předloží oznámení o stavbě spolu s certifikátem a ostatními podklady k rozhodnutí správnímu orgánu, který by byl příslušný rozhodnout o odvolání proti stavebnímu povolení.~~

~~(5) Správní orgán, jemuž byla věc předložena podle odstavce 4, přezkoumá vydání certifikátu z hlediska souladu s právními předpisy. Nepřihlíží při tom k vadám postupu autorizovaného inspektora, o nichž nelze mít důvodně za to, že mohly mít na soulad certifikátu s právními předpisy vliv; tím však není dotčena odpovědnost autorizovaného inspektora za škodu. Po posouzení věci rozhodne~~

~~a) o tom, že oznámení nemá právní účinky, shledá-li vystavení certifikátu v rozporu s právními předpisy,~~

~~b) o vrácení věci stavebnímu úřadu k provedení stavebního řízení, jestliže bylo třeba postupovat podle odstavce 1; toto rozhodnutí má účinky usnesení vydaného podle odstavce 1, právním názorem uvedeným v jeho odůvodnění je stavební úřad vázán,~~

~~e) o zamítnutí námitek nebo výhrad pro nepřipustnost nebo nedůvodnost. Rozhodnutí se doručuje stavebníkovi, autorizovanému inspektorovi, osobám, které podaly námítky a dotčeným orgánům, které uplatnily výhrady. Proti rozhodnutí se nelze odvolat. Spis se ukládá u stavebního úřadu.—~~

~~— (6) Stavebníkovi vznikne právo provést oznámený stavební záměr marným uplynutím lhůty uvedené v odstavci 3, nebo dnem následujícím po dni, kdy mu bylo oznámeno rozhodnutí podle odstavce 5 písm. e):~~

~~— (7) Vznikne-li stavebníkovi právo oznámený stavební záměr provést v důsledku marného uplynutí lhůty uvedené v odstavci 3, stavební úřad o tom učiní bez zbytečného odkladu záznam do spisu. Na požádání stavebníka vyznačí datum vzniku oprávnění na kopii oznámení. Dále uvede označení stavebního úřadu, číslo jednací, datum vyznačení, otisk úředního razítka, jméno a příjmení oprávněné úřední osoby a její podpis.~~

~~— (8) Po vzniku práva provést oznámený stavební záměr stavební úřad doručí stavebníkovi štítek obsahující identifikační údaje o posuzované stavbě.~~

~~— (9) Právo provést stavbu zanikne, nebyla-li stavba zahájena do 2 let. Lhůta začíná běžet dnem následujícím po dni vzniku oprávnění podle odstavce 6. Stavební úřad může tuto lhůtu prodloužit na odůvodněnou žádost stavebníka podanou před jejím uplynutím. Podáním žádosti se běh lhůty staví.~~

## § 118

### 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 a změny 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.~~

**(1) Stavebník je povinen provádět stavbu v souladu s jejím povolením vydaným podle tohoto zákona. Za povolení stavby se považuje souhlas stavebního úřadu s provedením stavebního záměru podle § 106, stavební povolení podle § 115, veřejnoprávní smlouva podle § 116, certifikát vydaný autorizovaným inspektorem podle § 117 a 117a, opakované stavební povolení a dodatečné povolení stavby podle § 129, územní rozhodnutí, ve kterém stavební úřad podle § 78 odst. 6 stanovil, že k provedení stavby nebude vyžadovat ohlášení. Změnu stavby před jejím dokončením lze povolit před zahájením stavby nebo v průběhu provádění stavby, pouze však před zahájením provádění změny.**

**(2) Změnu stavby před jejím dokončením lze povolit jen v souladu s územním rozhodnutím nebo jiným úkonem nahrazujícím územní rozhodnutí; vyžaduje-li změna stavby před jejím dokončením změnu územního rozhodnutí, je možné rozhodnout o této změně ve spojeném řízení, ustanovení § 94 a § 94a se použijí přiměřeně.**

**(3) Stavební úřad může na žádost stavebníka nebo jeho právního nástupce povolit změnu stavby před jejím dokončením. Žádost obsahuje kromě obecných náležitostí popis změn a jejich porovnání s povolením stavby a s ověřenou projektovou dokumentací. K žádosti připojí projektovou dokumentaci změn stavby, popřípadě kopii ověřené projektové dokumentace, do které projektant vyznačí navrhované změny. Žádost o změnu stavby před dokončením stavební úřad projedná s účastníky stavebního řízení a dotčenými orgány v rozsahu, v jakém se změna přímo dotýká práv účastníků stavebního řízení, jakož i zájmů chráněných zvláštními právními předpisy.. Na řízení a povolení změny stavby před dokončením se vztahují přiměřeně ustanovení o stavebním řízení.**

**(4) Změnu ohlášené stavby lze provést na základě ohlášení. Přitom se postupuje přiměřeně podle § 105 až 107. To platí i pro změnu stavby prováděné podle územního rozhodnutí (§ 78 odst. 6) nebo územního souhlasu (§ 78 odst.4). Změnu stavby před dokončením je možné provést na základě veřejnoprávní smlouvy za podmínek § 116, změnu stavby prováděné podle veřejnoprávní smlouvy lze dohodnout podle § 166 správního řádu, podmínkou účinnosti veřejnoprávní smlouvy v těchto případech je souhlas osob, které by byly účastníky stavebního řízení podle odstavce 3.**

**(5) Změna stavby před dokončením může být prováděna na základě oznámení změny stavby posouzené autorizovaným inspektorem oznámení stavebnímu úřadu za podmínek § 117 a § 117a.**

**(6) Změnu stavby, která se nedotýká práv ostatních účastníků stavebního řízení, může stavební úřad schválit rozhodnutím vydaným na místě při kontrolní prohlídce stavby. Rozhodnutí**

je stavebníkovi oznámeno zápisem do stavebního deníku nebo jednoduchého záznamu o stavbě; stavební úřad jej následně bez zbytečného odkladu zaznamená do spisu, 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 v případě, kdy příslušný dotčený orgán písemně anebo prohlášením do protokolu se změnou souhlasí.

## Díl 2

### Užívání staveb

#### § 119

(1) Dokončenou stavbu, popřípadě část stavby schopnou samostatného užívání, ~~pokud vyžadovala stavební povolení nebo ohlášení stavebnímu úřadu podle § 104 odst. 2 písm. a) až e) a n) anebo pokud byla prováděna na podkladě veřejnoprávní smlouvy (§ 116) nebo certifikátu vydaného autorizovaným inspektorem (§ 117) a byla provedena v souladu s ním, uvedenou v § 103 odst. 1) písm. e) bod 4 až 8, nebo stavbu, popřípadě část stavby schopnou samostatného užívání, pokud vyžadovala stavební povolení nebo ohlášení stavebnímu úřadu podle § 104 odst. 1 písm. a) až d) a k) nebo stavby ohlašované podle zvláštního právního předpisu<sup>65)</sup> anebo byla prováděna na podkladě veřejnoprávní smlouvy podle § 116 nebo oznámení stavby posouzené autorizovaným inspektorem certifikátu autorizovaného inspektora podle § 117, byla dokončována podle opakovaného stavebního povolení nebo dodatečného povolení stavby podle § 129 lze užívat na základě oznámení stavebnímu úřadu (§ 120) nebo kolaudačního souhlasu. Stavebník zajistí, aby byly před započítáním užívání stavby provedeny a vyhodnoceny zkoušky a měření předepsané zvláštními právními předpisy<sup>41)</sup>.~~

(2) Stavební úřad při uvádění stavby do užívání zkoumá, zda stavba byla provedena v souladu s rozhodnutím o umístění nebo jiným úkonem nahrazujícím územní rozhodnutí a povolením stavby a dokumentací, nebo ověřenou projektovou dokumentací, v souladu se stanovisky nebo závaznými stanovisky, popřípadě rozhodnutími dotčených orgánů, byla-li vydána podle zvláštních právních předpisů, a zda jsou dodrženy obecné požadavky na výstavbu. Dále zkoumá, zda skutečné provedení stavby nebo její užívání nebude ohrožovat život a veřejné zdraví, život nebo zdraví zvířat, bezpečnost anebo životní prostředí.

(3) Dojde-li během provádění stavby ke změně českých technických norem nebo jiných technických předpisů, podle nichž byla zpracována dokumentace nebo projektová dokumentace, posuzuje se stavba podle technických norem nebo jiných technických předpisů, které platily v době, kdy byla dokumentace nebo projektová dokumentace zpracována. Toto však neplatí u staveb, u nichž je doba mezi právoplatným povolením výstavby a zahájením užívání delší než 3 roky.

#### § 120

(1) Stavebník je povinen oznámit stavebnímu úřadu záměr započít s užíváním stavby nejméně 30 dnů předem, nejde-li o stavbu uvedenou v § 122. **V oznámení stavebník uvede označení stavby, údaje o umístění a povolení stavby, předpokládaný termín dokončení stavby a zahájení jejího užívání.** S užíváním stavby pro účel, k němuž byla stavba povolena, může být započato; **následující den po kontrolní prohlídce stavby, při které stavební úřad do protokolu zaznamená ověření splnění podmínek podle § 119 odst. 2, nebo** pokud do 30 dnů od oznámení stavební úřad rozhodnutím, které je prvním úkonem v řízení, užívání stavby nezakáže.

<sup>65)</sup> Například § 15a zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů.

(2) Stavební úřad užívání stavby zakáže, jestliže na základě závěrečné kontrolní prohlídky zjistí, že nejsou splněny podmínky ochrany života a zdraví osob nebo zvířat anebo životního prostředí nezbytné pro její užívání, že stavba ohrožuje bezpečnost nebo nejsou dodrženy obecné požadavky na výstavbu, včetně zajištění bezbariérového užívání stavby, pokud je právním předpisem vyžadováno **podle § 119 odst. 2**. Obdobně postupuje stavební úřad u stavby provedené v rozporu se stavebním povolením či ohlášením nebo užívané bez předchozího oznámení. Odvolání proti rozhodnutí o zákazu užívání stavby nemá odkladný účinek.

(3) Účastníkem řízení podle odstavce 2 je pouze stavebník. Pokud změnu stavby prováděla jako stavebník jiná osoba na základě dohody s vlastníkem, je účastníkem řízení též vlastník stavby.

(4) Po odstranění nedostatků, pro které bylo podle odstavce 2 užívání stavby zakázáno, může být s jejím užíváním započato jen na základě písemného souhlasu stavebního úřadu, že stavbu lze užívat.

**(5) Na požádání stavebníka stavební úřad vyznačí datum vzniku práva užívat stavbu na kopii oznámení. Dále uvede označení stavebního úřadu, číslo jednací, datum vyznačení, otisk úředního razítka, jméno a příjmení oprávněné úřední osoby a její podpis.**

**(6) Pokud nebyly splněny podmínky pro vznik práva začít s užíváním stavby, stavební úřad prohlásí rozhodnutím, že toto právo nevzniklo. Pokud stavební úřad zjistí, že bylo s užíváním stavby započato, řízení zastaví usnesením poznamenaným do spisu a postupuje podle § 129. Řízení lze zahájit do 1 roku ode dne podání oznámení.**

(57) Náležitosti oznámení podle odstavce 1 stanoví prováděcí právní předpis.

(8) Stavebník může doložit oznámení o záměru započít s užíváním stavby podle odst. 1 též odborným posudkem (certifikátem) autorizovaného inspektora. V takovém případě stavební úřad musí upustit od provedení závěrečné kontrolní prohlídky stavby a vydá svůj souhlas způsobem podle obsahu odst. 5 bez zbytečného prodlení, nejpozději však do 3 dnů. K oznámení bude též přiložena kopie smlouvy s autorizovaným inspektorem o provedení posouzení provozuschopnosti dokončené stavby.

(9) Náležitosti obsahu a struktury odborného posudku (certifikátu), způsob opravy drobných chyb či opomenutí v psaní a povinná identifikační ustanovení smlouvy o provedení posouzení autorizovaným inspektorem stanoví prováděcí právní předpis.

## § 121

(1) Stavebník předloží stavebnímu úřadu spolu s oznámením o užívání stavby podle § 120 odst. 1, popřípadě se žádostí o vydání kolaudačního souhlasu, údaje určující polohu definičního bodu stavby a adresního místa<sup>41a)</sup>, dokumentaci skutečného provedení stavby, pokud při jejím provádění došlo k nepodstatným odchylkám oproti vydanému stavebnímu povolení, ohlášení stavebnímu úřadu nebo ověřené projektové dokumentaci. Jde-li o stavbu technické nebo dopravní infrastruktury, předloží dokumentaci **geodetické části** skutečného provedení stavby **vždy**. Pokud je stavba předmětem evidence v katastru nemovitostí doloží stavebník též vyhotovení geometrického plánu na tuto stavbu. **Pokud je stavba předmětem evidence v katastru nemovitostí<sup>22)</sup> nebo její výstavbou dochází k jakémukoliv zásahu do v té době aktuálního stavu evidence katastru nemovitostí, např. rozdělení pozemku, doloží stavebník též geometrický plán. Pokud se stavba nachází na území obce, která vede technickou mapu obce a pro účely jejího vedení vydala obecně závaznou vyhlášku<sup>66)</sup>, stavebník rovněž doloží doklad o tom, že příslušnému obecnímu úřadu byly ohlášeny a doloženy změny týkající se obsahu technické mapy obce.**

<sup>41a)</sup> Zákon č. 111/2009 Sb., o základních registrech.

<sup>66)</sup> § 20 odst. 3 zákona č. 200/1994 Sb., o zeměměřictví a o změně a doplnění některých zákonů souvisejících s jeho zavedením, ve znění pozdějších předpisů.

(2) Pokud stavbou vzniká nová budova, které se přiděluje číslo popisné nebo evidenční<sup>41b)</sup>, případně číslo orientační, stavební úřad po předložení podkladů uvedených v odstavci 1 vyzve písemně příslušnou obec o přidělení čísla popisného nebo evidenčního, případně orientačního.

## § 122

### Kolaudační souhlas

(1) Stavba, jejíž vlastnosti nemohou budoucí uživatelé ovlivnit, například, nemocnice, škola, nájemní bytový dům, stavba pro obchod a průmysl, stavba pro shromažďování většího počtu osob, stavba dopravní a občanské infrastruktury, stavba pro ubytování odsouzených a obviněných, dále stavba, u které bylo stanoveno provedení zkušebního provozu, a změna stavby, která je kulturní památkou, může být užívána pouze na základě kolaudačního souhlasu. Souhlas vydává na žádost stavebníka příslušný stavební úřad. Stavebník v žádosti uvede identifikační údaje o stavbě a předpokládaný termín jejího dokončení. Pro vydání kolaudačního souhlasu stavebník opatří závazná stanoviska dotčených orgánů k užívání stavby vyžadovaná zvláštními právními předpisy<sup>4)</sup>. Pokud je stavba předmětem evidence v katastru nemovitostí<sup>22)</sup>, zajistí stavebník geometrický plán.

(2) Stavební úřad do 15 dnů ode dne doručení žádosti stavebníka stanoví termín provedení závěrečné kontrolní prohlídky stavby, a současně uvede, které doklady při ní stavebník předloží. **Závěrečná kontrolní prohlídka stavby musí být vykonána do 60 dnů ode dne doručení žádosti o vydání kolaudačního souhlasu.**

(3) Při závěrečné kontrolní prohlídce stavební úřad ~~zejména zkoumá, zda byla stavba provedena v souladu s ohlášením stavebnímu úřadu, podle vydaného stavebního povolení a ověřené projektové dokumentace a zda jsou dodrženy obecné požadavky na výstavbu, včetně bezbariérového užívání stavby, pokud je právním předpisem vyžadováno~~ **zkoumá splnění podmínek podle § 119 odst. 2. Dále zkoumá, zda skutečné provedení stavby nebo její užívání nebude ohrožovat život a veřejné zdraví, život a zdraví zvířat, bezpečnost anebo životní prostředí.** Jestliže stavební úřad nezjistí závady bránící bezpečnému užívání stavby nebo rozpor se závaznými stanovisky podle odstavce 1, vydá do 15 dnů ode dne provedení závěrečné kontrolní prohlídky kolaudační souhlas, který je dokladem o povoleném účelu užívání stavby. ~~Kolaudační souhlas není správním rozhodnutím.~~ **Na vydávání kolaudačního souhlasu se nevztahují části druhá a třetí správního řádu.**

(4) Jsou-li na stavbě zjištěny závady bránící jejímu bezpečnému užívání nebo rozpor se závaznými stanovisky podle odstavce 1, stavební úřad kolaudační souhlas nevydá a rozhodnutím, které je prvním úkonem v řízení, užívání stavby zakáže; účastníkem řízení je stavebník, vlastník stavby, popřípadě budoucí uživatel stavby. Odvolání proti rozhodnutí nemá odkladný účinek. Stavebník oznámí písemně odstranění nedostatků stavebnímu úřadu, který po ověření, že oznámení odpovídá skutečnosti, vydá kolaudační souhlas do 15 dnů ode dne, kdy mu došlo oznámení stavebníka.

(5) Stavebník může doložit žádost o vydání kolaudačního souhlasu podle odstavce 1 též odborným posudkem (certifikátem) autorizovaného inspektora. V takovém případě **může-musí** stavební úřad upustit od **provedení** závěrečné kontrolní prohlídky stavby a **vydat-vydá** kolaudační souhlas na základě tohoto posudku **(certifikátu) bez zbytečného prodlení, nejpozději však do 3 dnů. K žádosti bude též přiložena kopie smlouvy s autorizovaným inspektorem o provedení posouzení provozuschopnosti dokončené stavby.**

<sup>41b)</sup> § 31 odst. 1 až 3 zákona č. 128/2000 Sb., ve znění zákona č. 227/2009 Sb.

§ 14 odst. 1 až 3 zákona č. 131/2000 Sb., ve znění zákona č. 227/2009 Sb.

(6) Obsahové náležitosti žádosti o vydání kolaudačního souhlasu, a náležitosti kolaudačního souhlasu stanoví prováděcí právní předpis.

(7) Náležitosti obsahu a struktury odborného posudku (certifikátu), způsob opravy drobných chyb či opomenutí v psaní a povinná identifikační ustanovení smlouvy o provedení posouzení autorizovaným inspektorem stanoví prováděcí právní předpis.

.....  
.....  
.....  
.....  
.....

## § 129

~~(1) Stavební úřad nařídí vlastníku stavby, popřípadě s jeho souhlasem jiné osobě, odstranění stavby~~  
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 předpisu<sup>32)</sup>;~~  
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 stavební 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 nařídít 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.~~

~~—— (7) U terénních úprav, a staveb, které podléhají pouze územnímu rozhodnutí, a u zařízení se postupuje podle odstavců 1 až 4 obdobně. Vydané dodatečné povolení nahrazuje územní rozhodnutí.~~

### **(1) Stavební úřad nařídí odstranění stavby**



- a) vlastníku stavby, která svým závadným stavem ohrožuje život nebo zdraví osob nebo zvířat, bezpečnost, životní prostředí anebo majetek třetích osob, a její vlastník přes rozhodnutí stavebního úřadu ve stanovené lhůtě neodstranil závadný stav stavby; jde-li o stavbu, která je kulturní památkou, postupuje se podle zvláštního právního předpisu<sup>32</sup>,
- b) vlastníku stavby nebo s jeho souhlasem stavebníkovi stavby prováděné nebo provedené bez rozhodnutí nebo opatření vyžadovaného stavebním zákonem anebo v rozporu s ním včetně oznámení stavby posouzené autorizovaným inspektorem-certifikátu-autorizovaného inspektora, a stavba nebyla dodatečně povolena,
- c) vlastníku stavby, u níž bylo stavební povolení zrušeno podle § 176 odst. 5,
- d) vlastníku stavby, která nevyžaduje územní rozhodnutí, stavební povolení ani ohlášení stavby, ale je prováděna nebo byla provedena v rozporu s právními předpisy, nebo vlastníkovu pozemku, na kterém byla provedena, není-li vlastník stavby znám,
- e) vlastníku nebo stavebníkovi stavby prováděné nebo provedené podle rozhodnutí nebo opatření vyžadovaného stavebním zákonem, které bylo pravomocně zrušeno v přezkumném řízení nebo rozhodnutím soudu a stavba nebyla povolena v opakovaném stavebním řízení,
- f) vlastníku stavby dočasné, u které uplynula stanovená doba jejího trvání a nebyla povolena změna v užívání, nebo
- g) vlastníku stavby dočasné podle § 104 odst. 1 písm. c), u které uplynula stanovená doba jejího trvání.

(2) Stavební úřad zahájí řízení o odstranění stavby uvedené v odstavci 1 písm. b). V oznámení zahájení řízení vlastníka nebo stavebníka poučí o možnosti podat ve lhůtě 30 dnů od zahájení řízení žádost o dodatečné povolení stavby. Byla-li žádost o dodatečné povolení podána před zahájením řízení o odstranění stavby, má se za to, že byla podána v okamžiku zahájení řízení o odstranění stavby. Pokud stavebník nebo vlastník stavby požádá ve stanovené lhůtě o její dodatečné povolení, stavební úřad přeruší řízení o odstranění stavby a vede řízení o podané žádosti. Jde-li o stavbu vyžadující stavební povolení, žadatel předloží podklady předepsané k žádosti o stavební povolení. Jde-li o stavbu vyžadující ohlášení, žadatel předloží podklady předepsané k ohlášení. Jde-li o stavbu vyžadující pouze územní rozhodnutí, žadatel předloží podklady předepsané k žádosti o územní rozhodnutí. V řízení o dodatečném povolení stavby stavební úřad postupuje přiměřeně podle § 90 a § 110 až 115; ohledání na místě je povinné. Účastníky řízení o dodatečném povolení stavby jsou osoby uvedené v § 109, a pokud je v řízení posuzováno umístění stavby nebo změna oproti územnímu rozhodnutí, rovněž osoby uvedené v § 85. Na uplatňování námitek účastníků řízení o dodatečném povolení stavby se obdobně použijí ustanovení o uplatňování námitek v územním a stavebním řízení.

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

- a) není umístěna v rozporu s cíli a úkoly územního plánování, politikou územního rozvoje, s územně plánovací dokumentací a s územním opatřením o stavební uzávěře nebo s územním opatřením o asanaci území nebo s předchozími rozhodnutími o 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.

Bude-li stavba dodatečně povolena, stavební úřad řízení o odstranění stavby zastaví. Dodatečné povolení nahrazuje v příslušném rozsahu územní rozhodnutí. Bude-li předmětem dodatečného povolení rozestavěná stavba, stavební úřad stanoví podmínky pro její dokončení.

(4) U stavby podle odstavce 1 písm. d) stavební úřad nenařídí odstranění stavby, pokud nebylo prokázáno porušení právních předpisů nebo vlastník porušení právních předpisů dodatečně napravil; stavební úřad řízení o odstranění stavby zastaví usnesením poznamenaným do spisu. Dodatečné povolení se nevydává.

(5) U stavby podle odstavce 1 písm. e) vede stavební úřad opakované stavební řízení. Za žádost se pro tento účel považuje žádost nebo podání, k nimž bylo dle stavebního zákona vydáno následně zrušené rozhodnutí nebo opatření. V opakovaném stavebním řízení postupuje stavební úřad podle § 109 až 115; doplnění podkladů požaduje pouze v rozsahu nezbytném pro opakované projednání stavby. Lhůta pro vydání rozhodnutí začíná běžet dnem následujícím od nabytí právní moci zrušujícího rozhodnutí. Nebude-li v opakovaném stavebním řízení stavba povolena, stavební úřad bez předchozího řízení rozhodnutím nařídí odstranění stavby.

(6) Stavební úřad zahájí řízení o odstranění stavby podle odstavce 1 písm. f). V oznámení zahájení řízení vlastníka poučí o možnosti podat ve lhůtě 30 dnů žádost o změnu v užívání dočasné stavby spočívající v prodloužení doby jejího trvání nebo ve změně na stavbu trvalou. Pokud vlastník stavby tuto žádost podá, 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.

(7) U terénních úprav a zařízení se postupuje podle odstavců 2 až 6 přiměřeně. Vydané dodatečné povolení nahrazuje územní rozhodnutí.

(8) Pokud je třeba nařídit obnovení předcházejícího stavu stavby, u které byly bez stavebního povolení nebo ohlášení stavebnímu úřadu anebo v rozporu s ním provedeny stavební úpravy spočívající v odstranění některé části stavby, postupuje stavební úřad podle § 129 odstavců 2 a 3 přiměřeně.

(9) V případě nařízení odstranění části stavby, které bude vyžadovat provedení prací k zabezpečení stavebně technického stavu stavby a podmínek pro její užívání a k jejich provedení je nezbytná projektová dokumentace nebo jiné podklady, nařídí stavební úřad vlastníku stavby, na které má být nařízeno odstranění její části provedeno, aby je opatřil ve stanovené lhůtě. Nesplní-li vlastník uvedenou povinnost, opatří projektovou dokumentaci nebo jiné podklady stavební úřad na náklady vlastníka stavby; na tento postup musí vlastníka stavby předem upozornit.

(10) Účastníky řízení o nařízení odstranění stavby jsou povinný, osoby, které mají vlastnická nebo jiná věcná práva k pozemkům, na kterých je odstraňovaná stavba umístěna nebo stavbám na nich, jakož i osoby, které mají vlastnická nebo jiná věcná práva k sousedním pozemkům a stavbám na nich, a tato práva mohou být odstraňováním stavby přímo dotčena.

.....  
.....  
.....  
.....  
.....

### HLAVA III

#### AUTORIZOVANÝ INSPEKTOR

##### § 143

(1) Autorizovaným inspektorem jmenuje ministr pro místní rozvoj fyzickou osobu, která

- a) požádala o jmenování autorizovaným inspektorem,
- b) dosáhla magisterského vzdělání architektonického nebo stavebního směru a je autorizovanou osobou podle zvláštního právního předpisu<sup>14)</sup>,
- c) prokázala nejméně 15 let praxe v projektové činnosti nebo v odborném vedení provádění staveb anebo na stavebním úřadu, má-li osvědčení o zvláštní odborné způsobilosti podle zvláštního právního předpisu<sup>17)</sup>,

- d) prokázala svou bezúhonnost výpisem z evidence Rejstříku trestů ne starším 3 měsíců ,
- e) prokázala právní a odborné znalosti a zkušenosti potřebné pro výkon funkce při zkoušce před odbornou komisí, jejíž členy jmenuje a odvolává ministr pro místní rozvoj,
- f) prokázala svoji disciplinární bezúhonnost.

(2) Za podmínek stanovených v odstavci 1 písm. a), b), d) a e) a po vyjádření České komory architektů nebo České komory autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě (dále jen „Komora“) může být autorizovaným inspektorem pouze výjimečně jmenován i odborník z vysoké školy, výzkumného pracoviště nebo vědeckého ústavu se zaměřením na oblast stavebnictví a investiční výstavbu, i když nesplňuje předepsanou praxi dle odst. 1, písm. c).

(3) V případě, že má být jmenován autorizovaným inspektorem pracovník stavebního úřadu, musí prokázat, že svůj pracovní poměr ukončil nejpozději k termínu jmenování ministrem pro místní rozvoj.

(34) Při podání žádosti o jmenování autorizovaným inspektorem je uchazeč povinen zaplatit správní poplatek podle zvláštního právního předpisu<sup>1)</sup>.

(45) Autorizovaný inspektor je pro výkon funkce jmenován s působností pro celé území České republiky na dobu 10 let. Tato doba bude na jeho žádost prodloužena bez vykonání zkoušky nejvýše o deset roků, jestliže prokazatelně činnost autorizovaného inspektora soustavně vykonával.

(56) Obsahové náležitosti žádosti o jmenování autorizovaným inspektorem stanoví prováděcí právní předpis.

(67) Při uznávání odborné kvalifikace a jiné způsobilosti fyzické osoby postupuje ministerstvo podle zákona o uznávání odborné kvalifikace<sup>45a)</sup>. V případě zjištění podstatného rozdílu v obsahu vzdělávání a přípravy podle zákona o uznávání odborné kvalifikace se úroveň teoretických a praktických znalostí potřebných pro výkon povolání autorizovaného inspektora ověřuje rozdílovou zkouškou vykonanou v českém nebo slovenském jazyce.

## § 144

(1) Funkce autorizovaného inspektora zaniká

- a) smrtí nebo prohlášením za mrtvého,
- b) písemným prohlášením autorizovaného inspektora o ukončení činnosti doručeným ministru pro místní rozvoj,
- c) uplynutím lhůty podle § 143 odst. 4, nebo
- d) dnem právní moci rozhodnutí soudu, kterým byl autorizovaný inspektor zbaven způsobilosti k právním úkonům nebo kterým byla jeho způsobilost k právním úkonům omezena.

(2) Ministr pro místní rozvoj rozhodne o odvolání autorizovaného inspektora,

- a) jestliže při své činnosti opakovaně nebo závažně porušil veřejné zájmy, které měl chránit, nebo se dopustil jednání neslučitelného s postavením autorizovaného inspektora, nebo
- b) pokud přestal být osobou bezúhonnou podle § 145.

<sup>45a)</sup> Zákon č. 18/2004 Sb., o uznávání odborné kvalifikace a jiné způsobilosti státních příslušníků členských států Evropské unie a některých příslušníků jiných států a o změně některých zákonů (zákon o uznávání odborné kvalifikace), ve znění pozdějších předpisů.

<sup>1)</sup> Zákon č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích, ve znění pozdějších předpisů.

(3) Ministr pro místní rozvoj může rozhodnout o odvolání autorizovaného inspektora též pro jeho nečinnost delší než 3 roky.

(4) Činnost autorizovaného inspektora není živností podle zvláštního právního předpisu<sup>2)</sup> a může být vykonávána jako svobodné povolání.

(5) Právnícké osoby mohou se souhlasem ministerstva vykonávat činnost autorizovaného inspektora, jen pokud zabezpečí její výkon osobami uvedenými v § 143 odst. 1 a 2. Při podání žádosti o souhlas je žadatel povinen zaplatit správní poplatek podle zvláštního právního předpisu<sup>46)</sup>. Veřejná obchodní společnost, jejímiž společníky jsou výlučně osoby uvedené v § 143 odst. 1 a 2, může činnost autorizovaného inspektora vykonávat bez souhlasu ministerstva.

(6) Vykonávají-li autorizovaní inspektoři svobodné povolání společně, upraví si vzájemné vztahy písemnou smlouvou. Účastníky sdružení<sup>46a)</sup> mohou být výlučně osoby uvedené v § 143 odst. 1 a 2. Účastníci sdružení jsou povinni vykonávat povolání pod společným jménem a ve společném místě podnikání.

## § 145

(1) Za bezúhonnou se pro účely jmenování autorizovaným inspektorem nepovažuje osoba,

- a) která byla pravomocně odsouzena za trestný čin, který spáchala v souvislosti s přípravou nebo prováděním stavby anebo s činností autorizovaného inspektora podle tohoto zákona,
- b) které byla Komorou pravomocně uložena jako disciplinární opatření pokuta nebo pozastavení či odnětí autorizace, nebylo-li k návrhu autorizované osoby zrušeno soudem<sup>47)</sup>.

(2) Komora bezodkladně uvědomí ministra pro místní rozvoj o pravomocném uložení disciplinárního opatření autorizovanému inspektorovi.

## § 146

(1) Autorizovaný inspektor vykonává svoji činnost za úplatu, která se sjednává písemnou smlouvou. Ve smlouvě může být sjednána i úhrada vynaložených nákladů. Smlouva o provedení posouzení s následným vydáním posudku (certifikátu) uzavřená mezi stavebníkem a autorizovaným inspektorem se řídí ustanoveními obchodního zákoníku o smlouvě o kontrolní činnosti.

(2) Náležitosti smlouvy podle odst. 1, zejména však povinná identifikační ustanovení smlouvy o provedení posouzení autorizovaným inspektorem stanoví prováděcí právní předpis.

(23) Autorizovaný inspektor odpovídá za škodu způsobenou výkonem své činnosti. Před započítáním činnosti a po celou dobu jejího trvání musí mít uzavřeno pojištění z odpovědnosti za škodu. Na požádání osoby, se kterou uzavírá smlouvu podle odstavce 1, je povinen sdělit výši částky, na kterou je pojištěn.

(34) Autorizovaný inspektor je povinen vést o svých úkonech evidenci a uchovávat ji po dobu nejméně 5 let. Při tom postupuje podle zvláštního právního předpisu<sup>48)</sup>.

<sup>46a)</sup> § 15a zákona č. 360/1992 Sb., o výkonu povolání autorizovaných architektů a o výkonu povolání autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě, ve znění zákona č. 224/2003 Sb.

<sup>47)</sup> § 22 odst. 3 zákona č. 360/1992 Sb., ve znění zákona č. 224/2003 Sb.

<sup>48)</sup> Zákon č. 499/2004 Sb., o archivnictví a spisové službě a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů.

## § 147

Autorizovaný inspektor odpovídá za odbornou úroveň jím zpracovaných a vydaných posudků (certifikátů), stanovisek, jakož i jiných dokumentů a prováděných úkonů, za řádné a nestranné posouzení zjištěných skutečností, dokumentace stavby a dalších podkladů podle požadavků stanovených v tomto zákoně a odpovídá rovněž za návrh plánu kontrolních prohlídek stavby.

## § 148

Autorizovaný inspektor nesmí svoji činnost vykonávat u staveb, na kterých se podílel, podílí nebo má podílet při jejich přípravě anebo provádění sám nebo osoba jemu blízká, kterou se pro účely tohoto zákona rozumí

- a) příbuzný v řadě přímé, sourozenec a manžel,
- b) osoby, s nimiž je ve vztahu
  1. obchodním jako společník společnosti nebo jako účastník sdružení anebo jako člen družstva;
  2. pracovním nebo služebním.

## § 149

(1) Autorizovaný inspektor je oprávněn na základě smlouvy se stavebníkem a na jeho náklad

- a) zpracovat odborný posudek o věcné a obsahové úplnosti stavebníkem předložené projektové dokumentace a dokladové části pro přiložení k oznámení stavby posouzené autorizovaným inspektorem osvědčit způsobem stanoveným v § 117, a tak osvědčit, že navrhovaná stavba **nebo změna stavby před jejím dokončením (§ 118)** může být provedena,
- b) zpracovat odborný posudek (certifikát) pro vydání kolaudačního souhlasu (§ 122), ~~nebo pro jiné účely podle tohoto zákona~~
- c) dohlížet na provádění stavby, avšak pouze výkonem funkce vyššího kontrolora a posuzovatele (supervizor), zda jsou činnosti všech odborných pracovníků v procesu výstavby řádně vykonávány. Výkon této činnosti v žádném případě jakkoli nenahrazuje výkon technického dozoru stavebníka, odborného vedení stavby či koordinátora bezpečnosti práce.

(2) Autorizovaný inspektor je dále oprávněn na základě smlouvy se stavebníkem nebo i jinými objednateli zpracovávat stanoviska, expertní posudky i jiné dokumenty posudkové a kontrolní povahy, avšak pouze pro oblast stavebnictví a investiční výstavby.

(23) Autorizovaný inspektor je dále povinen na výzvu stavebního úřadu a na jeho náklad poskytnout v rozsahu své odborné kvalifikace expertní součinnost.

(34) Autorizovaný inspektor je povinen dbát soustavným vzděláváním o prohlubování svých odborných a právních znalostí potřebných pro řádný výkon funkce. K tomu vedle samostatného studia využívá zejména vzdělávací akce organizované Komorou a vysokými školami.

## § 150

(1) Provádění přípravy a zkoušek uchazečů, vedení evidence autorizovaných inspektorů a další úkony s tím související, organizačně zajišťuje Komora. K zabezpečení jednotného postupu se zřizuje společný koordináční orgán schvalovaný na návrh Komory ministrem pro místní rozvoj. Náklady spojené s přípravou na zkoušku a s jejím vykonáním nese uchazeč.

(2) Komora shromažďuje, eviduje, aktualizuje a poskytuje informace nezbytné pro činnost

autorizovaného inspektora. Na úhradu nákladů spojených s touto činností se autorizovaný inspektor každoročně podílí příspěvkem ve prospěch Komory. Výše příspěvku je shodná s příspěvkem určeným členům Komory.

(3) Postup při jmenování členů koordinačního orgánu a jeho činnost, přípravu, provádění a obsah zkoušek a náležitosti a způsob vedení evidence autorizovaných inspektorů stanoví prováděcí právní předpis.

## § 151

(1) Ministerstvo dozírá na přípravu ke zkoušce, na osnovy a postup při provádění zkoušek, na podklady pro jmenování a odvolávání autorizovaných inspektorů, na činnost Komory a výkon agendy s tím související. V součinnosti se stavebními úřady vykonává též dohled nad činností autorizovaných inspektorů a může dát návrh na opatření podle § 144 odst. 2

(2) Na provádění zkoušek autorizovaných inspektorů se nevztahuje správní řád.

.....  
.....  
.....  
.....  
.....

## § 178

**(1) Fyzická osoba se dopustí přestupku tím, že**

.....  
.....  
.....

**(2) Fyzická osoba se jako stavebník dopustí přestupku tím, že**

- a) v rozporu s § 104 provede bez ohlášení stavbu nebo její změnu, terénní úpravy nebo udržovací práce,
- b) provede stavbu nebo její změnu, terénní úpravy nebo udržovací práce, které vyžadují ohlášení podle § 104, v rozporu s ohlášením,
- c) v rozporu s § 104 provede bez ohlášení stavbu nebo její změnu, terénní úpravy nebo udržovací práce v chráněném území nebo v ochranném pásmu anebo na nezastavitelném pozemku nebo v nezastavěném území,
- d) v rozporu s § 108 provede změnu stavby bez stavebního povolení nebo veřejnoprávní smlouvy anebo oznámení změny stavby posouzené autorizovaným inspektorem ~~certifikátu autorizovaného inspektora~~,
- e) v rozporu s § 108 provede stavbu bez stavebního povolení nebo veřejnoprávní smlouvy anebo oznámení stavby posouzené autorizovaným inspektorem ~~certifikátu autorizovaného inspektora~~,
- f) v rozporu s § 108 provede stavbu nebo její změnu bez stavebního povolení, nebo veřejnoprávní smlouvy anebo oznámení stavby či změny stavby posouzené autorizovaným inspektorem ~~certifikátu autorizovaného inspektora~~, v chráněném území nebo v ochranném pásmu, anebo na nezastavitelném pozemku nebo v nezastavěném území,
- g) provede stavbu nebo její změnu v rozporu se stavebním povolením nebo veřejnoprávní smlouvou, oznámení stavby či změny stavby posouzené autorizovaným inspektorem ~~certifikátem autorizovaného inspektora~~ anebo s dodatečným povolením stavby,
- h) provede stavbu nebo její změnu v rozporu se stavebním povolením, veřejnoprávní smlouvou, oznámení stavby či změny stavby posouzené autorizovaným inspektorem ~~certifikátem~~

~~autorizovaného inspektora~~ nebo s dodatečným povolením stavby anebo ohlášením v chráněném území nebo v ochranném pásmu anebo na nezastavitelném pozemku nebo v nezastavěném území,

- i) v rozporu s § 134 odst. 2 nebo 3 nezjedná nápravu nebo nepředloží doklady ve lhůtě stanovené ve výzvě nebo rozhodnutí stavebního úřadu,
- j) v rozporu s § 134 odst. 4 neuposlechne výzvu nebo rozhodnutí k zastavení prací na stavbě,
- k) poruší některou z povinností podle § 152 odst. 1, 3 nebo 4,
- l) poruší povinnost podle § 160 odst. 4,
- m) poruší některou z povinností k ochraně veřejných zájmů podle § 176 odst. 1,
- n) poruší oznamovací povinnost podle § 155, nebo
- o) v rozporu s § 157 nevede stavební deník nebo jednoduchý záznam o stavbě.

.....  
.....  
.....  
.....  
.....

## § 180

(1) Právnická nebo podnikající fyzická osoba se dopustí správního deliktu tím, že

.....  
.....  
.....

(2) Právnická nebo podnikající fyzická osoba se jako stavebník dopustí správního deliktu tím, že

- a) v rozporu s § 104 provede bez ohlášení stavbu nebo její změnu, terénní úpravy nebo udržovací práce,
- b) provede stavbu nebo její změnu, terénní úpravy nebo udržovací práce, které vyžadují ohlášení podle § 104, v rozporu s ohlášením,
- c) v rozporu s § 104 provede bez ohlášení stavbu nebo její změnu, terénní úpravy nebo udržovací práce v chráněném území nebo v ochranném pásmu anebo na nezastavitelném pozemku nebo v nezastavěném území,
- d) v rozporu s § 108 provede změnu stavby bez stavebního povolení nebo veřejnoprávní smlouvy anebo oznámení změny stavby posouzené autorizovaným inspektorem ~~certifikátu autorizovaného inspektora~~,
- e) v rozporu s § 108 provede novou stavbu bez stavebního povolení nebo veřejnoprávní smlouvy anebo oznámení stavby posouzené autorizovaným inspektorem ~~certifikátu autorizovaného inspektora~~,
- f) v rozporu s § 108 provede novou stavbu nebo její změnu bez stavebního povolení, nebo veřejnoprávní smlouvy anebo oznámení stavby či změny stavby posouzené autorizovaným inspektorem ~~certifikátu autorizovaného inspektora~~, v chráněném území nebo v ochranném pásmu anebo na nezastavitelném pozemku nebo v nezastavěném území,
- g) provede novou stavbu nebo její změnu v rozporu se stavebním povolením nebo veřejnoprávní smlouvou, oznámení stavby či změny stavby posouzené autorizovaným inspektorem ~~certifikátem autorizovaného inspektora~~, anebo s dodatečným povolením stavby podle § 129,
- h) provede stavbu nebo její změnu v rozporu se stavebním povolením, veřejnoprávní smlouvou, oznámení stavby či změny stavby posouzené autorizovaným inspektorem ~~certifikátem autorizovaného inspektora~~ nebo s dodatečným povolením stavby anebo ohlášením v chráněném území nebo v ochranném pásmu anebo na nezastavitelném pozemku nebo v nezastavěném území,
- i) v rozporu s § 134 odst. 2 nebo 3 nezjedná nápravu nebo nepředloží doklady ve lhůtě stanovené stavebním úřadem,

- j) v rozporu s § 134 odst. 4 neuposlechne výzvu nebo rozhodnutí k zastavení prací na stavbě,
- k) poruší některou z povinností podle § 152 odst. 1, 3 nebo 4,
- l) poruší povinnost podle § 160 odst. 4,
- m) poruší některou z povinností k ochraně veřejných zájmů podle § 176 odst. 1.
- n) poruší oznamovací povinnost podle § 155, nebo
- o) v rozporu s § 157 nevede stavební deník nebo jednoduchý záznam o stavbě.

.....  
.....  
.....

## § 181

(1) Právnická nebo podnikající fyzická osoba se jako stavební podnikatel dopustí správního deliktu tím, že

- a) poruší oznamovací povinnost podle § 155,
- b) poruší povinnost podle § 160 odst. 1 nebo 2,
- c) provede činnosti bez územního rozhodnutí nebo veřejnoprávní smlouvy nebo regulačního plánu nahrazujících územní rozhodnutí, nebo bez územního souhlasu,
- d) provede činnosti v rozporu s územním rozhodnutím nebo s veřejnoprávní smlouvou anebo s regulačním plánem nahrazujícími územní rozhodnutí nebo provádí činnosti jimi zakázané, anebo provede činnosti v rozporu s územním souhlasem,
- e) provede stavbu nebo změnu stavby anebo terénní úpravy, které je třeba ohlásit stavebnímu úřadu, bez takového ohlášení nebo v rozporu s ním, nebo
- f) provede stavbu nebo změnu stavby bez stavebního povolení, veřejnoprávní smlouvy, oznámení stavby či změny stavby posouzené autorizovaným inspektorem certifikátu autorizovaného inspektora nebo v rozporu s nimi.

.....  
.....  
.....  
.....  
.....

## § 190

(1) Obecné stavební úřady vykonávají působnost podle tohoto zákona ve správních obvodech, ve kterých vykonávaly působnost k 31. prosinci 2006.

(2) Obec, jejíž obecní úřad je obecným stavebním úřadem, může uzavřít veřejnoprávní smlouvu s jinou obcí o tom, že pro ni bude vykonávat působnost stavebního úřadu; přitom postupuje podle správního řádu. Jinak pro takovou obec vykonává působnost obecného stavebního úřadu pověřený obecní úřad, v jehož správním obvodu leží.

(3) Řízení zahájená přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona se dokončí podle dosavadních právních předpisů, s výjimkou

- a) stavebních řízení neukončených v prvním stupni, která se týkají staveb, u nichž podle nové právní úpravy postačí ohlášení; na takové stavby se hledí jako na ohlášené podle tohoto zákona, za ohlášení se v tomto případě považuje žádost o vydání stavebního povolení a za den ohlášení den nabytí účinnosti tohoto zákona,
- b) řízení o správním deliktu spáchaném přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona, pokud nová právní úprava je pro obviněného příznivější,
- c) řízení o přestupku a správním deliktu, kdy podle nové právní úpravy se jednání obviněného nepovažuje za porušení stavební kázně; v takovém případě se řízení zastaví,
- d) řízení o vyvlastnění, které se dokončí podle zvláštního právního předpisu.



(4) Neukončená řízení vedená podle dosavadní právní úpravy dokončí stavební úřad, který se stal příslušným k vedení řízení v dané věci podle tohoto zákona.

(5) U staveb pravomocně povolených přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona se provede kolaudační řízení podle dosavadních právních předpisů.

(6) V případě pochybnosti příslušný krajský úřad stanoví, který stavební úřad povede neukončená řízení.

(7) Městské a obecní úřady, které nebudou vykonávat působnost obecného stavebního úřadu, jsou povinny předat nejpozději do 30 dnů od ukončení činnosti stavebního úřadu veškeré doklady týkající se neukončených správních řízení vedených podle stavebního zákona stavebním úřadům, na které tato agenda přechází, a o předání sepsat protokol.

## § 191

~~—— Městské a obecní úřady, které nebudou vykonávat působnost obecného stavebního úřadu, jsou povinny předat nejpozději do 30 dnů od ukončení činnosti stavebního úřadu veškeré doklady týkající se neukončených správních řízení vedených podle stavebního zákona stavebním úřadům, na které tato agenda přechází, a o předání sepsat protokol.~~

(1) Výjimky z kvalifikačních požadavků vzdělání podle § 13a nejsou přípustné. V případech, kdy pracovník nesplňuje tímto zákonem předepsané kvalifikační požadavky, musí jejich splnění prokázat nejpozději do jednoho roku od nabytí účinnosti tohoto zákona. Nesplní-li tuto podmínku, nemůže zastávanou funkci pracovníka stavebního úřadu nadále vykonávat.

(2) Byl-li již před nabytím účinnosti tohoto zákona jmenován autorizovaným inspektorem pracovník stavebního úřadu, který jím až doposud stále je, ukončí buď svou činnost autorizovaného inspektora nebo ukončí pracovní poměr na stavebním úřadě, a to ve lhůtě nejpozději 30 dnů po nabytí účinnosti tohoto zákona.

.....  
.....  
.....