

Vysoká škola technická a ekonomická  
v Českých Budějovicích

Bakalářská práce  
prezentace

# **Výběr optimálního postupu při povolování stavby bytového domu s komerčními prostory**

Autor: Jindřiška Konopová Soukupová

Vedoucí bakalářské práce: Ing. Vladimír Nývlt, MBA

Oponent bakalářské práce: Ing. Tomáš Starý

červen 2016

# Cíl práce:

Cílem práce je nalézt optimální variantu povolení dle současného stavebního zákona pro daný typ stavby formou dotazníkových otázek.



# Hypotéza:

Stavební zákon umožňuje na tento typ stavby vždy několik variant rozhodnutí o umístění a povolení stavby.



# Metodika práce:

Budou vybrány možnosti dle jednotlivých ustanovení stavebního zákona, které přicházejí v úvahu pro umístění a povolení daného druhu stavby. Dále bude zjišťována příčina, která vede k danému typu rozhodnutí pro umístění a povolení stavby.

Na základě této příčiny bude formulována otázka v dotazníku, který tak v důsledku stanoví limity jednotlivých typů rozhodnutí pro umístění a povolení vybrané stavby. Metodou porovnání časové a finanční náročnosti poplatků a dále náročnosti požadovaných odborných znalostí stavebníka budou zhodnoceny jednotlivé varianty pro umístění a povolení stavby. Následuje výběr optimální varianty pro stavebníka dle daných možností povolení. Tato metoda bude představena na konkrétním případě daného typu stavby.

# Navržená stavba:

Bytový dům s komerčním prostorem – drobné provozovny nerušící bydlení, dále přípojka vody, splaškové a dešťové kanalizace, plynu a přípojka elektrické energie napojené na stávající inženýrské sítě, označené soukromé parkoviště pro bytový dům včetně drobných provozoven. Stavba bude napojena novým sjezdem na stávající komunikaci.

Klasická správní řízení:  
ÚŘ, SŘ, SPOL ÚŘ+SŘ

Zkrácená správní řízení:  
ZÚŘ, VPS ÚR, VPS SP, VPS ÚR+SP, CAI (potřeba zajistit písemné souhlasy účastníků řízení!)

# Vybrané varianty pro povolení stavby:

- rozhodnutí o umístění stavby v územním řízení dle 76 SZ a následně stavební povolení dle 115 SZ (ÚR,SP)
- rozhodnutí o umístění stavby v územním řízení dle 76 SZ a následně veřejnoprávní smlouva o provedení stavby, která nahradí stavební povolení dle 116 SZ (ÚR+VPS SP)
- rozhodnutí o umístění stavby v územním řízení dle 76 SZ a následně oznámení stavebního záměru s certifikátem autorizovaného inspektora dle 117 SZ (ÚŘ+CAI)

- rozhodnutí o umístění stavby ve zjednodušeném územním řízení dle 95 SZ a následně stavební povolení dle 115 SZ (ZÚŘ+SP)
- rozhodnutí o umístění stavby ve zjednodušeném územním řízení dle 95 SZ a následně oznámení stavebního záměru s certifikátem autorizovaného inspektora dle 117 SZ (ZÚŘ+CAI)
- společné územní a stavební řízení (SPOL ÚŘ+SP)
- veřejnoprávní smlouva, která nahradí územní rozhodnutí a stavební povolení dle 78 SZ (VPS ÚR SP).



# Sestavený seznam otázek pro posouzení optimální varianty povolení:

- Vyžaduje stavba posouzení jejích vlivů na životní prostředí (záměry podléhající posouzení – kategorie I. či vyžadující zjišťovací řízení – kategorie II.), z důvodu uvedení záměru v příloze č. 1 k zákonu č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících?
- Je stavebník schopen získat písemné souhlasy osob, jež by byly účastníky *stavebního řízení* (majitelé daného pozemku či stavby, pokud není stavebníkem, majitelé sousedních pozemků a staveb, tj. fyzické či právnické osoby, další účastníci jsou přesně vymezeni v § 109 SZ)?

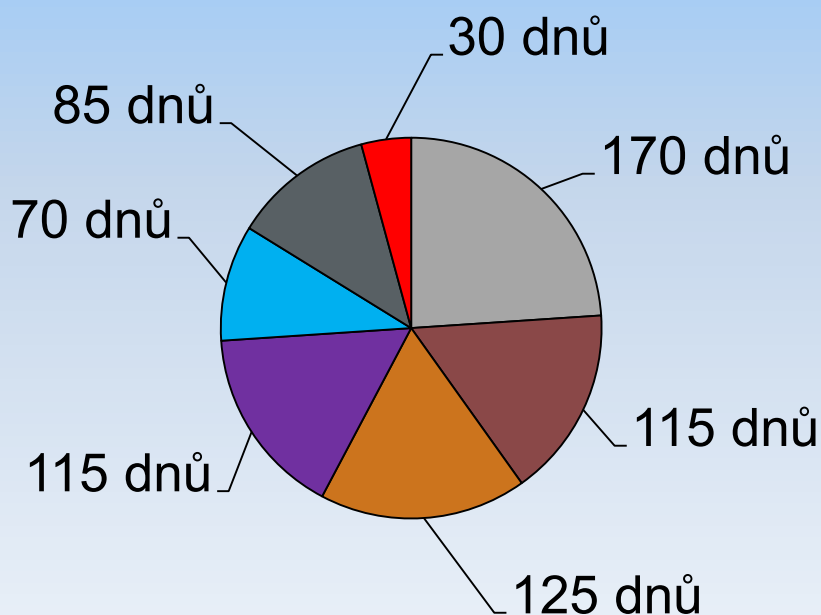


- Je stavebník schopen získat písemné souhlasy osob, jež by byly účastníky *územního řízení* (majitelé daného pozemku či stavby, pokud není stavebníkem, majitelé sousedních pozemků a staveb, tj. fyzické či právnické osoby; další účastníci jsou přesně vymezeni v 85 SZ)?
- Je stavebník schopen získat písemné souhlasy osob, jež by byly účastníky *územního i stavebního řízení*?
- Je pravděpodobné, že stavební úřad může v územním rozhodnutí rozhodnout, že stavba je nezpůsobilá k posouzení autorizovaným inspektorem dle 117 SZ (významný vliv na jiné pozemky a stavby na společné hranici pozemků, apod.)?
- Jde o stavbu, která je označena zvláštním právním předpisem jako nezpůsobilá ke zkrácenému řízení?

- Je pro Vás prioritou rychlé vyřízení rozhodnutí na stavebním úřadě?
- Má žadatel o povolení stavby ve stavebním právu odborné znalosti na takové úrovni, že zvládne sestavit veřejnoprávní smlouvu?
- Bude stavba vyžadovat řízení o výjimce v souladu s ustanovením 169 SZ?
- Vylučuje závazné stanovisko dotčeného orgánu státní správy společné řízení?
- Je stavba v zastavěném či zastavitelném území?



# Zhodnocení variant z hlediska časové potřeby pro povolení



- Varianta A (ÚŘ+SP)
- Varianta B (ÚŘ+VPS SP)
- Varianta C (ÚŘ+CAI)
- Varianta D (ZÚŘ+SP)
- Varianta F (ZÚŘ+CAI)
- Varianta I (SPOL ÚŘ+SŘ)
- Varianta J (VPS ÚŘ+SP)

# Zhodnocení variant z hlediska fin. náročnosti poplatků:

Objektivně nejvýhodnější je z hlediska finanční náročnosti poplatků varianta J (VPS ÚR+SP) s částkou 8750,- Kč.

# Zhodnocení variant z hlediska náročnosti odborných znalostí ve stavebním právu:

Nejvýhodnější jako nejméně náročnou variantou z hlediska požadovaných odborných znalostí se jeví varianta A (ÚR+SP), varianta C (ÚŘ+CAI) a dále varianta I (SPOL ÚŘ+SŘ) bez vyšších nároků.

# Diskuze výsledků:

Nejdůležitějším hlediskem pro stavebníka je čas potřebný pro získání povolení stavět.

Zkrácená řízení, která zajistí povolení stavět v krátké lhůtě, se v praxi pro tento typ stavby využívají minimálně.

# Návrhy a opatření:

Minimalizovat riziko – opatřit si dostatek informací o dané lokalitě a navržené stavbě.

Možnost podat žádost o územně plánovací informaci (ÚPI) na příslušný stavební úřad, příp. úřad územního plánování

# Doplňující dotazy:

## Vedoucí práce:

Jakým způsobem by bylo vhodné řešit dopady legislativních změn do takovéto “příručky investora”?

## Oponent práce:

Vzhledem k četným změnám stavebního zákona je znění zákona již ve finální formě, či se chystá jeho další novela?

V jaké fázi celého postupu vedeného k nabytí účinnosti veřejnoprávní smlouvy má zajistit žadatel souhlasy třetích osob?

Upravuje nějaký prováděcí předpis obsah a rozsah veřejnoprávní smlouvy?

Děkuji za pozornost.