

Postup a Průběh Stavebního Řízení k Výstavbě Rodinného Domu v České Republice

Stavební řízení v České republice se řídí především stavebním zákonem (zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů) a jeho prováděcími vyhláškami. Cílem je zajistit, aby stavby byly v souladu s územním plánem, technickými normami a chránily veřejné zájmy. Níže je popsán typický průběh pro výstavbu rodinného domu. Stavební řízení se započne po tom co se schválí cenová nabídka a vytvoří se 3D projekt s základními projekty vodo, elektro, světla, odpady a s celkovým budoucím půdorysem budovy.- **Projekce**

1. Předprojektová příprava a záměr

Prověření územního plánu: Nejdříve je klíčové zjistit, zda je pozemek určen k zástavbě rodinným domem a jaké jsou regulativy (např. maximální výška, zastavěnost, typ střechy). Informace získáte na příslušném stavebním úřadě nebo na webových stránkách obce/města.

Zařizuje si stavebník

Zároveň stavebník dodá projektantovi výpis z KN o vlastnictví pozemku, katastrální mapu se zakreslením situace domu na pozemku. K tomu kontaktuje místního geodeta, který vše zakreslí a zaznačí na pozemku výškové body na stavbu základové desky.

- **Získání předběžného písemného souhlasu s projektem(3D) ze strany stavebního úřadu. **Zajišťuje projektant stolárny na statku****
- **Průzkumy a posudky (dle potřeby):** Může být nutné zajistit geologický průzkum, radonový průzkum, hydrogeologický průzkum apod., zejména pokud je pozemek problematický. **Zařizuje si stavebník.**

2. Projektová dokumentace

- **Zpracování projektové dokumentace:** Autorizovaný projektant nebo architekt vypracuje kompletní projektovou dokumentaci pro stavební povolení. Tato dokumentace musí splňovat požadavky stavebního zákona a prováděcích vyhlášek a obsahovat všechny potřebné části (průvodní zpráva, souhrnná technická zpráva, situace stavby, koordinační situace, technická zpráva, výkresy, požárně bezpečnostní řešení, statika, technika prostředí staveb atd.). **Architekt 45-90dní**
- **Inženýring a dotčená stanoviska:** Projektant zajistí zakreslení situace, plyn a stanoviska dotčených orgánů státní správy a správců sítí (např. životní prostředí, hygiena, hasiči, památková péče, energetické závody, vodárny, telekomunikace). Tato stanoviska jsou klíčová a bez nich nelze stavební povolení získat. **Architekt termín zpracování 30-60 dní**

3. Podání žádosti o stavební povolení

- **Shromáždění podkladů:** K žádosti o stavební povolení je nutné přiložit:

- Žádost o stavební povolení (na formuláři) - **Architekt**
- Projektovou dokumentaci ve stanoveném počtu vyhotovení - **Architekt**
- Doklad o vlastnictví pozemku nebo právo stavět (např. souhlas vlastníka)- **Stavebník předá projekci ihned na začátku oslovení SU**
- Všechna vyjádření, stanoviska, souhlasy a rozhodnutí dotčených orgánů a správců sítí- **Architekt- před zpracováním kompletní PD.**
- Plná moc, je-li žadatel zastoupen **Stavebník zašle architektovi**
- Souhlasy sousedů s umístěním stavby, pokud je to vyžadováno (např. při odchylkách od odstupových vzdáleností). V praxi se doporučuje mít souhlasy sousedů vždy, aby se předešlo budoucím sporům. **Zajišťuje stavebník**
- Doklad o uhrazení správního poplatku.
- **Podání žádosti:** Žádost se podává na příslušném stavebním úřadě (dle místa stavby). **Stavebník**

4. Stavební řízení

- **Zahájení řízení:** Stavební úřad po podání kompletní žádosti zahájí stavební řízení. Oznámení o zahájení řízení se doručuje účastníkům řízení (žadatel, obec, známí účastníci řízení, vlastníci sousedních pozemků a staveb, pokud jejich práva mohou být stavbou přímo dotčena).
- **Ústní jednání / Místní šetření (dle uvážení úřadu):** Stavební úřad může nařídit ústní jednání spojené s místním šetřením, na kterém se projedná stavba s účastníky řízení a dotčenými orgány. Účastníci zde mohou vznášet námitky a připomínky. Pokud nejsou vzneseny námitky nebo jsou vyřešeny, může být ústní jednání nahrazeno oznámením o zahájení řízení s poučením o právu vznést námitky.
- **Posuzování námitek:** Pokud jsou vzneseny námitky, stavební úřad je posoudí. O oprávněných námitkách rozhodne stavební úřad v rámci stavebního povolení. Neoprávněné námitky zamítne.). - **Architekt**
-
- **Vydání stavebního povolení:** Pokud jsou splněny všechny podmínky a nejsou důvody k zamítnutí žádosti, stavební úřad vydá stavební povolení. V povolení jsou stanoveny závazné podmínky pro provádění stavby (např. způsob provádění, užívání sousedních pozemků, požadavky na ochranu životního prostředí, dodržování hygienických norem atd.).).-**Architekt**
-

- **Nabytí právní moci:** Stavební povolení nabývá právní moci po uplynutí lhůty pro odvolání, pokud se nikdo neodvolá. Pokud se někdo odvolá, rozhoduje o odvolání nadřízený správní orgán (krajský úřad). Stavět lze až po nabytí právní moci stavebního povolení.

5. Realizace stavby

- **Oznámení o zahájení stavby:** Před zahájením stavby je nutné stavebnímu úřadu oznámit zahájení stavby a zajistit si osobu stavebního dozoru (pokud nejste stavebním podnikatelem a stavíte svépomocí). - **Architekt**
-
- **Kontroly v průběhu stavby:** Stavební úřad může provádět kontrolní prohlídky stavby.- **Garant firmy a projekce**
- **Změny stavby před dokončením:** Pokud dojde k podstatným změnám projektu během výstavby, je nutné tyto změny projednat se stavebním úřadem a případně získat dodatečné stavební povolení nebo ohlášení změny.

6. Kolaudace / Oznámení o užívání stavby

- **Žádost o vydání kolaudačního souhlasu / Oznámení o záměru užívat stavbu:** Po dokončení stavby se podává na stavební úřad žádost o vydání kolaudačního souhlasu nebo oznámení o záměru užívat stavbu. U rodinných domů se většinou postačuje oznámení o užívání stavby, ke kterému se přikládají doklady o provedení a výsledcích předepsaných zkoušek a revizí (např. tlaková zkouška vody, revize elektroinstalace, revize spalinových cest).
- **Kontrolní prohlídka:** Stavební úřad provede závěrečnou kontrolní prohlídku stavby, při které ověří soulad skutečného provedení stavby s povolenou dokumentací.
- **Vydání kolaudačního souhlasu / souhlas s užíváním:** Pokud je vše v pořádku, stavební úřad vydá kolaudační souhlas nebo nebrání užívání stavby. Teprve poté je možné dům legálně užívat. **Stavebník- po dokončení stavby a předání PD skutečného stavu RD pokud po dobu výstavby proběhly nějaké změny.**

Důležité poznámky:

- **Stavební úřad:** Vždy se obraťte na příslušný stavební úřad podle místa, kde se bude stavět.
- **Lhůty:** Stavební zákon stanovuje lhůty pro vydání rozhodnutí, ale v praxi se mohou v závislosti na složitosti případu a vytíženosti úřadu lišit.
- **Zjednodušené postupy:** Pro některé menší stavby nebo stavební úpravy existují zjednodušené postupy (např. ohlášení stavby, územní souhlas). Rodinný dům však obvykle vyžaduje stavební povolení.

- **Místní specifika:** Každá obec může mít specifické podmínky dané místním územním plánem nebo stavebními předpisy. Je vždy dobré se informovat na místním stavebním úřadě.
- **Energetický průkaz:** Součástí projektové dokumentace musí být i průkaz energetické náročnosti budovy.). – **Architekt 30 dní**

Celý proces může být poměrně zdlouhavý a administrativně náročný, proto je vhodné spolupracovat se zkušeným architektem nebo projektantem, který vám pomůže celým procesem projít.

Celková doba realizace je 90-120 dní