

Obsah

Úvod	8
1 Základní fakta a informace o stavebním zákonu	9
1.1 Zákon č. 183/2006 Sb., zákon o územním plánování a stavebním řádu ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“).....	10
1.2 Vyhláška č. 498/2006 Sb., o autorizovaných inspektorech	12
1.3 Vyhláška č. 499/2006 Sb., o dokumentaci staveb	13
1.4 Vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti	13
1.5 Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využití území, ve znění pozdějších předpisů.....	13
1.6 Vyhláška č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního opatření, veřejnoprávní smlouvy a územního opatření.....	14
1.7 Vyhláška č. 526/2006 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení stavebního zákona ve věcech stavebního řádu	14
1.8 Vyhláška č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby	14
1.9 Vyhláška č. 23/2008 Sb., o technických podmínkách požární ochrany staveb	16
2 Co si rozmyslet, než půjdete na stavební úřad	19
2.1 O jakou stavbu mám zájem?	20
2.2 O jak velkou stavbu půjde – zejména půdorysná plocha?	20
2.3 Na jakém pozemku má být stavba umístěna?	21
2.4 Jaké stavby se nacházejí na sousedních pozemcích?.....	22
2.5 Má obec územní plán?	23
2.6 Potřebuji na zamýšlenou stavbu povolení?.....	23
2.7 Pokud stavba podléhá vydání předchozího povolení, tak kdo všechno bude žadatelem – stavebníkem?	24

2.8	Pokud stavba podléhá vydání předchozího povolení, mohu si zajistit podklady pro vydání povolení sám, nebo budu muset vyhledat služby odborníka?	24
2.9	Kdy chci stavbu realizovat?	25
3	Jak asertivně jednat se stavebním úřadem	27
3.1	Úředník je zde pro vás – je to váš „parták“	28
3.2	Úředník zde není jen pro vás	29
3.3	Úředník je také jen člověk – i on může být omylný	29
3.4	Na vše existuje předepsaný postup s přesně stanovenými lhůtami	30
3.5	Ústní komunikace se stavebním úřadem – klady a zápory	31
3.6	Písemná komunikace se stavebním úřadem – klady a zápory	31
3.7	E-mailová komunikace se stavebním úřadem – klady a zápory	32
3.8	Telefonická komunikace se stavebním úřadem – klady a zápory	32
3.9	Na koho se obrátit, pokud nejste spokojeni s přístupem úředníka stavebního úřadu	33
3.10	Umění čekat	33
3.11	Kdy se vyplatí vyhledat rady odborníka a kde jej najít	34
3.12	Není stavební úřad jako stavební úřad – vysvětlení věcné příslušnosti jednotlivých stavebních úřadů	35
3.13	Vydáním povolení ke stavbě nemáte ještě „vyhráno“	35
4	Jak se můžete bránit, když nesouhlasíte s názorem stavebního úřadu	36
4.1	Řádná odvolání	36
4.2	Mimořádná odvolání	46
4.3	Přezkumné řízení	47
4.4	Obnova řízení	51
4.5	Vydání nového rozhodnutí	52
5	Jak se chovat při kontrolní prohlídce prováděné stavebním úřadem	55
5.1	Problematický soused	56
	Jaké máte dle stavebního zákona povinnosti	58
6.1	Stavebník	59
6.2	Stavbyvedoucí a stavební dozor	60
6.3	Vlastník stavby a zařízení	62

6.4	Osoba provádějící stavbu	63
6.5	Vlastníci technické infrastruktury	64
6.6	Projektant stavby	65
6.7	Stavební deník.....	67
7	Přestupky a delikty proti stavebnímu zákonu	69
8	Jak se chovat při přestupkovém řízení na stavebním úřadu	78
8.1	Zahájení řízení	78
8.2	Seznámení se spisem.....	79
8.3	Projednání přestupku	79
8.4	Spáchal jsem něco?	80
8.5	Účinná lítost.....	80
8.6	Polehčující okolnosti	80
8.7	Stanovení výše pokuty.....	81
8.8	Vaše možnosti	81
9	Shrnutí a přehled základních pravidel pro efektivní jednání se stavebním úřadem	82
9.1	Jak se bránit před sousedovou stavbou.....	83
9.2	Vzájemné odstupy staveb.....	84
9.3	Pojem stavební pozemek.....	86
9.4	Terminologie a náležitosti staveb	87
9.5	Termíny používané stavebním právem.....	89
9.6	Lhůta k provedení stavby – platnost vydaného povolení	92
9.7	Stavby bez povolení stavebního úřadu.....	93
9.8	Svépomocná a dodavatelská forma výstavby	94
9.9	Postih za nelegálně postavenou stavbu.....	95
9.10	Legalizace staveb	95
9.11	Stavba a územní plán	101
9.12	Dokumentace bouracích prací	102
9.13	Stavební deník	105
9.14	Shnující tabulka	111
10	Závěr	112