

Kategorie staveb dle nového stavebního zákona

Nový stavební zákon,¹ který nabyl částečně účinnosti od 1. 1. 2024, rozděluje stavby do čtyř základních kategorií – drobné stavby, jednoduché stavby, vyhrazené stavby a ostatní stavby. V tomto článku se zaměřím na rozdíly mezi jednotlivými kategoriemi staveb.

Pro zařazení stavby do dané kategorie je třeba se zorientovat v přílohách k novému stavebnímu zákonu. V § 5 odst. 2 nového stavebního zákona je stanoveno, že drobné stavby jsou uvedené v příloze č. 1, jednoduché stavby v příloze č. 2 a vyhrazené stavby v příloze č. 3 k novému stavebnímu zákonu.

Drobné stavby

Výčet drobných staveb zčásti připomíná výčet staveb dle § 103 „starého“ stavebního zákona,² tedy výčet staveb, které dle předchozí právní úpravy nevyžadovaly stavební povolení ani ohlášení. Nejvýznamnější změnou je zvýšení maximální výměry stavby nevyžadující povolení z předchozích 25 m² na 40 m².

Drobnou stavbou je tedy zejména stavba do 40 m² zastavěné plochy a 5 m výšky s nejvýše jedním nadzemním podlažím, která souvisí s bydlením nebo rodinnou rekreací, pokud je zachován odstup 2 metrů od hranice pozemku a plocha 50 % pozemku pro vsakování dešťových vod. Dále je drobnou stavbou například skleník nebo bazén do 40 m² zastavěné plochy (opět pokud je zachován odstup 2 metrů od hranice pozemku), opěrné zdi do výšky 1 m, reklamní zařízení o celkové ploše do 0,6 m², výměna vedení a sítě technické infrastruktury v původních trasách, přístřešky pro veřejnou dopravu do 40 m², sjezdy a nájezdy na pozemní komunikace sloužící pro připojení sousední nemovitosti aj. Za drobné stavby se nikdy nepovažují stavby pro bydlení či rodinnou rekreaci, stavby garáží a trafostanic a další specifické stavby (např. stavby skladů hořlaviny nebo nebezpečného odpadu). Za drobnou stavbu rovněž nemůže být pokládán záměr, který podléhá posouzení vlivů na životní prostředí podle zákona EIA.³

Zákon stanoví, že drobné stavby nevyžadují žádné povolení stavebního úřa-



du.⁴ Je však třeba dodržet požadavky dle územně plánovací dokumentace.⁵ Drobné stavby (s výjimkami) lze provádět i odstraňovat svépomocí, pokud stavebník zajistí stavební dozor,⁶ přičemž není povinné vést stavební deník. Drobná stavba nevyžaduje kolaudaci a lze ji užívat jen k účelu, ke kterému je určena svým charakterem.⁷

Jednoduché stavby

Výčet jednoduchých staveb dle přílohy č. 2 k novému stavebnímu zákonu připomíná výčet staveb dle § 104 „starého“ stavebního zákona, tj. staveb, které vyžadovaly ohlášení stavebnímu úřadu. Typicky sem patří stavby pro bydlení a rodinnou rekreaci s maximálně dvěma nadzemními podlažními a jedním podzemním. Dále do kategorie jednoduchých staveb spadají např. stavby garáží do 5 m výšky, reklamní zařízení a stavby pro reklamu, přípojky sítě a dobíjecí stanice (pokud nejde o drobné stavby) nebo stavby pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů s celkovým výkonem do 100 kW. Za jednoduchou stavbu nejsou nikdy považovány specifické (potenciálně nebezpečné) stavby, například sklady hořlaviny a výbušnin nebo stavby pro obranu státu a rovněž záměry EIA.

Jednoduchá stavba sice vyžaduje povolení záměru stavebním úřadem, avšak v případě jednoduché stavby má stavební úřad zkrácenou lhůtu na vydání rozhodnutí, a to pouze na 30 dnů (v případě kompletní žádosti o povolení).⁸

Jednoduché stavby je možné provádět i odstraňovat svépomocí, pokud stavebník zajistí stavební dozor a ve vztahu ke stavbě pro bydlení nebo kulturní památce dále i odborné vedení stavbyvedoucího.⁹ Nemusí být veden stavební deník. Některé jednoduché stavby nevyžadují kolaudaci.¹⁰ Typická jednoduchá stavba – rodinný dům o dvou podlažích – však do této výjimky nespadá a kolaudovat se nadále bude muset.

Vyhrazené stavby

Mezi vyhrazené stavby patří podle přílohy č. 3 nového stavebního zákona zejména dopravní stavby – dálnice, dráhy, civilní letecké stavby, a dále stavby pro energetiku, například stavby a zařízení přenosové soustavy, výrobní elektřiny o výkonu nad 100 MW, stavby pro těžbu zpracování a ukládání radioaktivních surovin a stavby jaderných zařízení nebo výrobní z obnovitelných zdrojů energie s výjimkou vodních děl.

Nad těmito stavbami chce mít stát speciální kontrolu, a proto pro tuto kategorii staveb zřídil nový Dopravní a energetický stavební úřad s celostátní působností, který bude jako prvostupňový orgán rozhodovat o povolení těchto staveb.¹¹

Dalším specifickým těchto staveb je skutečnost, že právě ohledně nich začal stavební zákon platit již od 1. 1. 2024, zatímco pro ostatní kategorie staveb bude účinný až k 1. 7. 2024 (pro ty zákon stanovuje tzv. přechodné období dle § 334a odst. 2 nového stavebního zákona).

Vyhrazené stavby samozřejmě vyžadují povolení stavebního úřadu a následnou kolaudaci. Provádět je musí stavební podnikatel, pod vedením stavbyvedoucího a pod dozorem projektanta.¹² Dokumentace pro takovou stavbu musí být rovněž zpracována projektantem.

Ostatní stavby

Z povahy věci jsou ostatními stavbami ty stavby, které se nevejdou do předchozích kategorií. Pro tyto stavby obecně platí,

že vyžadují povolení stavebního úřadu a následnou kolaudaci a nelze je provádět svépomocí – musí být realizovány stavebním podnikatelem pod odborným vedením stavbyvedoucího. Dokumentace pro stavbu v kategorii ostatní stavby musí být zpracována projektantem.

Závěr

Zařazení stavby do příslušné kategorie nám pomůže určit, jaké povinnosti je v souvislosti s jejím povolováním, prováděním a užíváním nutné splnit. Rozdíly jsou přitom velké. Nový stavební zákon je v tomto rozdělování našťastí celkem přehledný. Případné problémy s klasifikací jednotlivých staveb však ukáže až praxe. ©

Mgr. Vendula Nejedlá, advokátka
Z/C/H Legal v.o.s., advokátní kancelář



Poznámky:

- ¹ Zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon („nový stavební zákon“).
- ² Zákon č. 183/2006 Sb., stavební zákon („starý stavební zákon“).
- ³ Zákon č. 100/2001 Sb., zákon o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí).
- ⁴ § 171 nového stavebního zákona.
- ⁵ § 73 odst. 2 nového stavebního zákona: „Územně plánovací dokumentace je závazná pro rozhodování v území a další změny v území. Drobné stavby lze realizovat pouze v souladu s územně plánovací dokumentací.“
- ⁶ § 159 odst. 2 písm. a) a odst. 3 nového stavebního zákona.
- ⁷ § 230 nového stavebního zákona.
- ⁸ § 196 odst. 1 nového stavebního zákona.
- ⁹ § 159 odst. 2 písm. b) a odst. 3 nového stavebního zákona.
- ¹⁰ § 230 odst. 2 nového stavebního zákona.
- ¹¹ § 33 odst. 2 písm. a) nového stavebního zákona.
- ¹² § 161 odst. 3 nového stavebního zákona.

ZÁZNAM KONFERENCE

Analýza a vyhledávání rozhodnutí nejvyšších soudů pomocí umělé inteligence

Další **záznamy konferencí** naleznete:
www.epravo.cz/eshop
epravo.cz

