

Desatero stavebníka

- 1) UVědomuji si, že při plánování stavby¹⁾ kladu základy budoucích vztahů se sousedy. Pro přípravu stavby určitě obecně platí rčení, že pořádek dělá přátele a slušné slovo železné brány otvírá. Dodržování pravidel (zákonů) sice zajistí obecný pořádek v území, ale jen slušné chování může zajistit vytvoření vlídného prostředí k soužití v novém domě.
- 2) Při plánování stavby mám na paměti, že stavba je věc obvykle dlouhodobá až trvalá a ve špatném stavu až smrtelně nebezpečná, proto stavbu a její podstatné opravy i postupy při realizaci stavebních prací musí většinou navrhovat ověřený odborník – projektant.
- 3) Respektuji skutečnost, že místo, kde se buduje nová stavba, nebo se opravuje (udržuje) stará stavba či se stará stavba bourá, je nebezpečný prostor nazývaný staveniště (§3 odst. 3 SZ), který má svůj řád (§24e V501),
- 4) Respektuji skutečnost, že provádění i následné užívání stavby musí být bezpečné a proto stavební práce obvykle musí provádět odborný zhotovitel (§160 SZ), kterého musí řídit ověřený odborník – stavbyvedoucí (§153 SZ), u drobných staveb (§103 odst. 2 SZ) alespoň odborník s prokazatelnou kvalifikací - stavební dozor (§2 odst. 2 písm. d) SZ).
- 5) Mám na paměti, že stavební úřad mi nemusí poskytovat právní servis garanta (garant nese odpovědnost za rozpoznání a vyřešení všech zákonných požadavků, které se vztahují ke stavebnímu záměru či odstranění stavby) tam, kde stavební úřad nemusím žádat o žádné povolení (§79 odst. 2, 3 a 5 SZ) a tudíž jsem garantem (odpovědnou osobou) já sám jako stavebník či vlastník stavby a plně odpovídám za včasné vyrozumění přímo dotčených osob, ochranu života a zdraví osob nebo zvířat, životního prostředí a majetku, zajištění zkoušek a revizí, ale i za šetrnost k sousedství (§152 odst. 1 SZ) včetně odpovědnosti za vytýčení a ochranu podzemních sítí (§79 odst. 4 SZ).
- 6) Mám stále na paměti, že žádné povolení stavby není všeobecným požehnáním a proto obvykle musím ze zákona zajistit (§152 SZ) činnost odborníků (projektant, stavbyvedoucí, zhotovitel), kteří mne mají udržet v rámci podmínek povolení a předpisů, jimiž jsou odborníci vázáni, přičemž skutečnou odbornou kvalitu těchto odborníků obvykle neumím dopředu posoudit.
- 7) U každého stavebního záměru²⁾ mám na paměti, že žádné povolení stavby není věčné. Stavební záměr musím zahájit ve lhůtě platnosti povolení, jinak propadne. Včasným zahájením záměru („konzumací povolení“) se naopak povolení stane trvalým. Proto také musím u staveb, vyžadujících ohlášení či stavební povolení, **předem** povinně oznámit stavebnímu úřadu skutečný termín zahájení (vzniku) stavby, kdo je skutečným zhotovitelem nebo stavbyvedoucím a současně označit stavbu štítkem (§152 odst. 3 SZ). Obdobně je tomu i u odstranění (po zániku) stavby (§131a SZ). Také musím stavebnímu úřadu průběžně oznamovat dosažení jednotlivých fází stavby podle plánu kontrolních prohlídek (§152 odst. 3 SZ).
- 8) Stavební deník není jen záznamník vzkazů a poznámek o průběhu stavby. Jedná se o velmi důležitý právní dokument (§157 odst. 1 SZ) s povinnými údaji a jejich strukturou (§6+příl.č.16 V499), a proto ho u svépomocné realizaci stavby musím vést (§157 odst. 2 SZ) a musím jeho vedení věnovat řádnou pozornost. Jen zápisem do stavebního deníku třeba mohu dostat i povolení změny stavby před dokončením (§118 odst. 6 SZ). Po dokončení stavby mám jako vlastník stavby povinnost stavební deník ještě 10 let uchovávat (§154 odst. 1 písm. d) SZ).
- 9) Mám na paměti, že je mým zájmem zajistit si někoho, komu věřím a má lepší vědomosti či zkušenosti z oboru stavebnictví než já – technický dozor investora. Ten může v rámci zákonů při přípravě i provádění stavby fundovaně hájit a prosazovat především mé osobní zájmy, potřeby a představy o stavbě, zejména z hlediska kvality a funkčnosti stavby.
- 10) Nejsm-li si jist, zda je můj postup v souladu se stavebním zákonem, zeptám se na stavebním úřadu dříve, než něco udělám. Dotazuji se na základě co nejpřesnějších informací (technický náčrt, projekt, stavební deník), nejlépe v součinnosti s odborníkem (technický dozor, stavbyvedoucí či projektant).

SZ – zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) ve znění pozdějších předpisů (k 07/2019)

V499 – vyhláška č. 499/2006 Sb., o dokumentaci staveb ve znění pozdějších předpisů (k 07/2019)

V501 – vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území ve znění pozdějších předpisů (k 07/2019)

1) – pojem stavba zahrnuje podle okolností i část stavby nebo změnu dokončené stavby či výrobek plnící funkci stavby (§2 odst. 3 a 4 SZ)

2) – pojem stavební záměr zahrnuje stavbu, terénní úpravu, informační a reklamní zařízení či údržbu (§3 odst. 5 SZ)