

## **Výňatek z povinností vlastníka stavby vyplývajících ze Stavebního zákona č.183/2006 Sb.**

**§125** - Vlastník stavby je povinen uchovávat po celou dobu trvání stavby ověřenou dokumentaci odpovídající jejímu skutečnému provedení podle vydaných povolení. V případech, kdy dokumentace stavby nebyla vůbec pořízena, nedochovala se nebo není v náležitém stavu, je vlastník stavby povinen pořídit dokumentaci skutečného provedení stavby. Při změně vlastnictví ke stavbě odevzdá dosavadní vlastník dokumentaci novému vlastníku stavby. Neplní-li vlastník stavby výše uvedenou povinnost, stavební úřad mu nařídí, aby pořídil dokumentaci skutečného provedení stavby. Pokud není nezbytná úplná dokumentace skutečného provedení stavby, uloží stavební úřad pouze pořízení zjednodušené dokumentace ( pasport stavby).

**§128** - Vlastník stavby je povinen ohlásit stavebnímu úřadu záměr odstranit stavbu. Jde-li o stavby které vyžadují stavební povolení nebo ohlášení připojí k ohlášení dokumentaci bouracích prací a doklad prokazující vlastnické právo ke stavbě, pokud stavební úřad nemůže existenci takového práva ověřit v katastru nemovitostí. Vlastník stavby odpovídá za to, že odstranění stavby bude provedeno stavebním podnikatelem. Stavbu, která k uskutečnění nevyžaduje stavební povolení, může její vlastník odstranit svépomocí, pokud zajistí provádění stavebního dozoru. U staveb v nichž je přítomen azbest zajistí provádění dozoru autorizovanou osobou (zákon č.360/1992 Sb.).

**§139** - Není-li stavba řádně udržována a její vlastník neuposlechne výzvy stavebního úřadu k provedení udržovacích prací, stavební úřad mu nařídí zjednání nápravy. Náklady udržovacích prací nese vlastník stavby. Nájemci bytů a nebytových prostor jsou povinni umožnit provedení nařízených udržovacích prací. U stavby určené k užívání veřejností může stavební úřad nařídít jejímu vlastníku, aby mu předložil časový a věcný plán udržovacích prací na jednotlivých částech stavby a na technologickém či jiném zařízení.

**§154** - Vlastník stavby je povinen:

- a) udržovat stavbu v dobrém stavu tak, aby nedocházelo k jejímu znehodnocení a co nejvíce se prodloužila její užitelnost po celou dobu existence,
- b) neprodleně ohlásit stavebnímu úřadu závady na stavbě, které ohrožují životy či zdraví osob nebo zvířat,
- c) umožnit kontrolní prohlídku stavby a pokud tomu nebrání vážné důvody se této prohlídce zúčastnit,
- d) uchovávat stavební deník po dobu 10 let od vydání kolaudačního souhlasu, popřípadě od dokončení stavby, pokud se kolaudační souhlas nevyžaduje,
- e) uchovávat po celou dobu trvání stavby dokumentaci jejího skutečného provedení, rozhodnutí, osvědčení, souhlasy, ověřenou projektovou dokumentaci, popřípadě jiné důležité doklady týkající se stavby,
- f) je-li vlastníkem zařízení, které podléhá stavebnímu zákonu je povinen udržovat zařízení v řádném stavu po celou dobu jeho existence, neprodleně ohlásit stavebnímu úřadu závady na zařízení, které ohrožují životy či zdraví osob nebo zvířat, umožnit kontrolní prohlídku zařízení a uchovávat dokumentaci skutečného provedení zařízení, rozhodnutí, souhlasy a jiné důležité doklady týkající se zařízení po celou dobu jeho existence.

**§155** - Právníké a fyzické osoby podnikající ve výstavbě a vlastníci staveb jsou povinni bezodkladně ohlašovat ministerstvu a příslušnému stavebnímu úřadu havárie a často se opakující poruchy staveb a výsledky šetření jejich příčin zejména došlo-li ke ztrátám na životech, k ohrožení životů osob nebo ke značným škodám.

**§161** - Vlastníci technické infrastruktury jsou povinni vést o ní evidenci, která musí obsahovat polohové umístění a ochranu, a v odůvodněných případech, s ohledem na charakter technické infrastruktury i výškové umístění. Na žádost pořizovatele územně analytických podkladů, územně plánovací dokumentace, obecního úřadu, žadatele o vydání regulačního plánu nebo územního rozhodnutí, stavebníka nebo osoby jím zmocněné sdělí vlastník technické infrastruktury do 30-ti dnů údaje o její poloze, podmínkách napojení, ochrany a další údaje nezbytné pro projektovou činnost a provedení stavby. Na výzvu orgánu územního plánování a stavebního úřadu jsou vlastníci technické infrastruktury povinni jim bez průtahů poskytnout nezbytnou součinnost při plnění úkolů podle stavebního zákona.

**§27** - Údaje o území poskytuje pořizovateli orgán veřejné správy, jím zřízená právnická osoba a vlastník dopravní a technické infrastruktury (dále jen poskytovatel údajů) především v digitální formě bezodkladně po jejich vzniku nebo po jejich zjištění, přitom zodpovídá za jejich správnost, úplnost a aktuálnost. Tyto údaje o území může pořizovatel použít jen pro územně plánovací činnost, založení a vedení technické mapy a pro činnost projektanta územně plánovací dokumentace a územní studie.

Vlastník technické infrastruktury poskytuje úřadu územního plánování v grafickém vyhotovení polohopisnou situaci technické infrastruktury dokončené a zkolaudované po 1.1.2007 v souřadnicovém systému Jednotné trigonometrické sítě katastrální v měřítku katastrální mapy, případně v měřítku podrobnějším. U technické infrastruktury dokončené a zkolaudované před 1.1.2007 poskytne polohopisné údaje v jemu dostupném systému, pokud stavební zákon nestanoví jinak.

Vlastník dopravní a technické infrastruktury je oprávněn požadovat na pořizovateli úhradu nákladů spojených s poskytnutím údajů o území podle stavebního zákona, nejvýše však do výše nákladů na pořízení jejich kopií, nosičů dat a nákladů na doručení pořizovateli.

### **Výňatek z povinností stavebníka vyplývajících ze SZ č.183/2006 Sb.**

**§2** - Stavebník je osoba, která pro sebe žádá vydání územního rozhodnutí, stavebního povolení nebo ohlašuje provedení stavby, terénní úpravy nebo zařízení, jakož i její právní nástupce a dále osoba, která stavbu, terénní úpravu nebo zařízení provádí, pokud nejde o stavebního podnikatele realizujícího stavbu v rámci podnikatelské činnosti. Stavebníkem se rozumí též investor a objednatel stavby.

**§79** - Stavebník u staveb, které nevyžadují rozhodnutí o umístění stavby ani územní souhlas, ale vyžadují provedení zemních prací nebo terénních úprav je povinen zajistit si informace o existenci podzemních staveb technické infrastruktury a zajistit jejich ochranu.

**§109** – Stavebník je účastníkem stavebního řízení.....

**§119** – Stavebník zajistí, aby byly před započítím užívání stavby provedeny a vyhodnoceny zkoušky předepsané zvláštními právními předpisy.

**§152** – Stavebník je povinen dbát na řádnou přípravu a provádění stavby, tato povinnost se týká i terénních úprav a zařízení. Přitom musí mít na zřeteli zejména ochranu života a zdraví osob nebo zvířat, ochranu životního prostředí a majetku i šetrnost k sousedství. Tyto povinnosti má i u staveb a jejich změn nevyžadující stavební povolení ani ohlášení. U staveb prováděných svépomocí je stavebník povinen uvést do souladu prostorové polohy stavby s ověřenou projektovou dokumentací. O zahájení prací na stavbách osvobozených od povolení je povinen v dostatečném předstihu informovat osoby těmito pracemi přímo dotčené.

Dále je stavebník povinen pro účely projednání záměru podle tohoto zákona opatřit předepsanou dokumentaci. Vyžaduje-li zákon zpracování projektové dokumentace osobou k tomu oprávněnou dle zákona 360/1992 Sb (autorizovaná osoba) je stavebník povinen zajistit zpracování projektové dokumentace touto osobou, pokud nemá potřebné oprávnění sám a dokumentaci nezpracuje.

Při provádění stavby (vyžadující rozhodnutí či povolení) je stavebník povinen

- oznámit stavebnímu úřadu předem termín zahájení stavby, název a sídlo stavebního podnikatele který bude stavbu provádět, u svépomocné formy výstavby jméno a příjmení stavbyvedoucího nebo osoby, která bude vykonávat stavební dozor, změny v těchto skutečnostech oznámí neprodleně stavebnímu úřadu,
- před zahájením stavby umístit na viditelném místě u vstupu na staveniště štítek s identifikačními údaji o stavbě.....
- zajistit, aby na stavbě nebo na staveništi byla k dispozici ověřená dokumentace stavby a všechny doklady týkající se provádění stavby nebo její změny, popřípadě jejich kopie,
- ohlašovat stavebnímu úřadu fáze výstavby podle plánu kontrolních prohlídek stavby, umožnit kontrolní prohlídky stavby a pokud tomu nebrání vážné důvody se prohlídky zúčastnit,
- ohlásit stavebnímu úřadu neprodleně po jejich zjištění závady na stavbě, které ohrožují životy a zdraví osob nebo bezpečnost stavby. Tuto povinnost má i stavebník u staveb podle §103.

U staveb financovaných z veřejného rozpočtu, kterou provádí stavební podnikatel jako zhotovitel je stavebník povinen zajistit technický dozor stavebníka nad prováděním stavby. Pokud projektovou dokumentaci pro tuto stavbu může zpracovat jen osoba oprávněná podle zvláštního předpisu (zákon č.360/1992 Sb.) zajistí stavebník autorský dozor projektanta, popřípadě hlavního projektanta nad souladem prováděné stavby s ověřenou projektovou dokumentací.

**§157** - Stavební deník nebo jednoduchý záznam o stavbě je povinen vést (.....) u stavby prováděné svépomocí stavebník. Záznamy do nich jsou oprávněni provádět stavebník, stavbyvedoucí, osoba vykonávající stavební dozor a (.....)

## **Výňatek z povinností stavebního podnikatele vyplývajících ze Stavebního zákona č.183/2006 Sb.**

**§2** - stavebním podnikatelem je osoba oprávněná k provádění stavebních nebo montážních prací jako předmětu své činnosti podle živnostenského zákona.

**§142** – účastníkem řízení je i stavební podnikatel kterému má být nařízeno provedení neodkladného odstranění stavby nebo nutných zabezpečovacích prací (§135) a oprávněná osoba, které bylo nařízeno provedení vyklizovacích prací (§140).

**§155** – právnické a fyzické osoby podnikající ve výstavbě a vlastníci staveb jsou povinni bezodkladně ohlašovat ministerstvu a příslušnému stavebnímu úřadu havárie a často se opakující poruchy staveb a výsledky šetření jejich příčin, došlo-li při nich ke ztrátám na životech, k hrožení životů osob nebo ke značným škodám.

**§157** – Stavební deník nebo jednoduchý záznam o stavbě je povinen vést stavební podnikatel – zhotovitel stavby. Záznamy do nich jsou oprávněni provádět stavebník, stavbyvedoucí, osoba vykonávající stavební dozor,..(.....)

**§160** – Provádět stavbu může jako zhotovitel jen stavební podnikatel, který při její realizaci zabezpečí odborné vedení provádění stavby stavbyvedoucím. Dále je povinen zabezpečit, aby práce na stavbě, k jejichž provádění je předepsáno zvláštní oprávnění (např. zákon 360/1992 Sb – autorizační zákon, zákon č.200/1994 Sb o zeměměřičství) vykonávaly jen osoby, které jsou držiteli takového oprávnění.

Zhotovitel stavby je povinen provádět stavbu v souladu s rozhodnutím nebo jiným opatřením stavebního úřadu a s ověřenou projektovou dokumentací, dodržet obecné požadavky na výstavbu, popřípadě jiné technické předpisy a technické normy a zajistit dodržování povinností k ochraně života, zdraví, životního prostředí a bezpečnosti práce vyplývajících ze zvláštních právních předpisů.

## **Výňatek ze Stavebního zákona č.183/2006 Sb. z režimu správních deliktů**

**§173** – Pořádková pokuta – uděluje ji stavební úřad ve své rozhodnutí ve výši do 50.000,-Kč tomu, kdo závažným způsobem ztěžuje postup v řízení nebo provedení kontrolní prohlídky tím, že znemožňuje oprávněné úřední osobě nebo osobě jí přizvané vstup na pozemek nebo na stavbu, či na výzvu stavebního úřadu se nezúčastní kontrolní prohlídky, ač je k tomu podle zákona povinen.

Pořádkovou pokutu do 50.000,-Kč může stavební úřad uložit vlastníku technické infrastruktury, který neposkytl nezbytnou součinnost při řízení podle SZ (§161) ačkoli byl k tomu vyzván.

**§178** – Přestupky – za přestupky lze uložit pokutu (§179)

do 200.00,-Kč jde-li o přestupek:

- stavebník provádí stavbu nebo její změnu, terénní úpravy, zařízení anebo udržovací práce, které je třeba ohlásit stavebnímu úřadu bez takového ohlášení anebo takovou stavbu,terénní úpravy, změnu stavby či zařízení užívá,
- stavbu užívá bez předepsaných zkoušek,
- odstraní stavbu, terénní úpravy nebo zařízení aniž by takový záměr byl ohlášen anebo toto odstranění provede bez povolení přesto, že stavební úřad sdělil, že povolení je třeba,
- provádí vybrané činnosti ve výstavbě bez oprávnění podle 360/1992 Sb,
- nevyvěsí informaci o záměru a o tom, že podala žádost o vydání územního rozhodnutí
- stavebník neinformuje osoby pracemi přímo dotčené v dostatečném předstihu, nedbá na řádnou přípravu stavby včetně životního prostředí, neoznámí stavebnímu úřadu předem termín zahájení stavby, název a sídlo stavebního podnikatel který bude stavbu provádět, neumístí u stavby identifikační štítek, nemá na stavbě ověřenou projektovou dokumentaci nebo její kopii včetně všech dokladů, neohlásí stavebnímu úřadu fáze výstavby včetně případných závad na stavbě ( více viz §152),
- přes výzvu stavebního úřadu nezastaví práce na stavbě,
- neodstraní ve lhůtě stanovené stavebním úřadem závalu zjištěnou při kontrolní prohlídce stavby,
- stavbyvedoucí se dopustí přestupku tím, že neplní povinnost při přípravě a provádění stavby ( více viz §153 odst.1 a 2),
- fyzická osoba vykonávající stavební dozor se dopustí přestupku tím,že nesplní povinnost při přípravě a provádění stavby podle (více viz §153 odst.3 nebo 4),
- vlastník technické infrastruktury se dopustí přestupku tím, že nesplní povinnost vedení evidence a dokumentace této infrastruktury a podávání informací o ní (více viz §161),

do 500.000,-Kč jde-li o přestupek:

- provádění činností ke kterým je třeba územního rozhodnutí bez tohoto rozhodnutí (případně územního souhlasu) nebo v rozporu s ním či činnosti jimi zakázané,
- provádění změny stavby bez stavebního povolení, veřejnoprávní smlouvy nebo certifikátu autorizovaného inspektora (§115, §116, §117),
- užívání změny stavby v rozporu s kolaudačním rozhodnutím (souhlasem), popřípadě stavebním povolením nebo s účelem změny stavby provedené na základě ohlášení nebo takové užívání umožní jiné osobě (§126),
- odstraní stavbu bez stavebního povolení, ačkoliv toto povolení stavba vyžadovala (§128),
- provádí změnu stavby v rozporu se stavebním povolením, veřejnoprávní smlouvou nebo certifikátem autorizovaného inspektora,

do 1.000.000,-Kč jde-li o přestupek:

- provádí novou stavbu bez stavebního povolení, veřejnoprávní smlouvy nebo certifikátu autorizovaného inspektora,
- užívá stavbu bez kolaudačního rozhodnutí, pokud bylo takové rozhodnutí třeba, nebo umožní jiné osobě užívat stavbu bez kolaudačního rozhodnutí,
- užívá stavbu bez oznámení stavebníka, nebo přes zákaz stavebního úřadu anebo bez kolaudačního souhlasu (§120 a §122) nebo takové užívání stavby umožní jiné osobě,
- nejsou-li plněny povinnosti k ochraně veřejných zájmů (arch.nálezky, kulturní památky – více viz § 176),

do 2.000.000,-Kč jde-li o přestupek:

- provádí bez stavebního povolení, veřejnoprávní smlouvy nebo certifikátu autorizovaného inspektora anebo bez ohlášení stavbu nebo její změnu v chráněném území nebo v ochranném pásmu anebo na nezastavitelném pozemku v nezastavěném území.

#### **§180 – Správní delikty – pokuty dle §181**

Právnícká nebo podnikající fyzická osoba dopustí-li se správního deliktu a je jí uložena pokuta:

do 200.000,-Kč :

- provádí-li stavbu nebo její změnu, terénní úpravy, zařízení anebo udržovací práce, které je třeba ohlásit stavebnímu úřadu bez takového ohlášení anebo takovou stavbu, terénní úpravy, změnu stavby či zařízení užívá,
- stavbu užívá bez předepsaných zkoušek,
- odstraní stavbu, terénní úpravy nebo zařízení aniž by takový záměr byl ohlášen anebo toto odstranění provede bez povolení přesto, že stavební úřad sdělil, že povolení je třeba,
- provádí vybrané činnosti ve výstavbě bez oprávnění podle 360/1992 Sb,
- nevyvěsí informaci o záměru a o tom, že podala žádost o vydání územního rozhodnutí
- stavebník neinformuje osoby pracemi přímo dotčené v dostatečném předstihu, nedbá na řádnou přípravu stavby včetně životního prostředí, neoznámí stavebnímu úřadu předem termín zahájení stavby, název a sídlo stavebního podnikatel který bude stavbu provádět, neumístí u stavby identifikační štítek, nemá na stavbě ověřenou projektovou dokumentaci nebo její kopii včetně všech dokladů, neohlásí stavebnímu úřadu fáze výstavby včetně případných závad na stavbě ( více viz §152),
- přes výzvu stavebního úřadu nezastaví práce na stavbě,
- neodstraní ve lhůtě stanovené stavebním úřadem závalu zjištěnou při kontrolní prohlídce stavby,
- stavbyvedoucí se dopustí přestupku tím, že neplní povinnost při přípravě a provádění stavby ( více viz §153 odst.1 a 2),
- fyzická osoba vykonávající stavební dozor se dopustí přestupku tím, že nesplní povinnost při přípravě a provádění stavby podle (více viz §153 odst.3 nebo 4),
- vlastník technické infrastruktury se dopustí přestupku tím, že nesplní povinnost vedení evidence a dokumentace této infrastruktury a podávání informací o ní (více viz §161),

do 500.000,-Kč

- provádění činností ke kterým je třeba územního rozhodnutí bez tohoto rozhodnutí (případně územního souhlasu) nebo v rozporu s ním či činnosti jimi zakázané,
- provádění změny stavby bez stavebního povolení, veřejnoprávní smlouvy nebo certifikátu autorizovaného inspektora (§115, §116, §117),
- užívání změny stavby v rozporu s kolaudačním rozhodnutím (souhlasem), popřípadě stavebním povolením nebo s účelem změny stavby provedené na základě ohlášení nebo takové užívání umožní jiné osobě (§126),
- odstraní stavbu bez stavebního povolení, ačkoliv toto povolení stavba vyžadovala (§128),

- provádí změnu stavby v rozporu se stavebním povolením, veřejnoprávní smlouvou nebo certifikátem autorizovaného inspektora,

do 1.000.000,-Kč:

- provádí novou stavbu bez stavebního povolení, veřejnoprávní smlouvy nebo certifikátu autorizovaného inspektora,
- užívá stavbu bez kolaudačního rozhodnutí, pokud bylo takové rozhodnutí třeba, nebo umožní jiné osobě užívat stavbu bez kolaudačního rozhodnutí,
- užívá stavbu bez oznámení stavebníka, nebo přes zákaz stavebního úřadu anebo bez kolaudačního souhlasu (§120 a §122) nebo takové užívání stavby umožní jiné osobě,
- nejsou-li plněny povinnosti k ochraně veřejných zájmů (arch.nálezy, kulturní památky – více viz § 176),

do 2.000.000,-Kč:

- provádí bez stavebního povolení, veřejnoprávní smlouvy nebo certifikátu autorizovaného inspektora anebo bez ohlášení stavbu nebo její změnu v chráněném území nebo v ochranném pásmu anebo na nezastavitelném pozemku v nezastavěném území.

Přestupků se dopouštějí fyzické osoby - stavebník, stavbyvedoucí, fyzická osoba vykonávající stavební dozor, vlastník stavby, vlastník technické infrastruktury.

Správních deliktů se dopouštějí právnické osoby a podnikající fyzické osoby jako podnikatelé, jako stavebníci nebo vlastníci staveb, jako vlastníci technické infrastruktury.

Právnická osoba za správní delikt neodpovídá, jestliže prokáže, že vynaložila veškeré úsilí, které bylo možno požadovat, aby porušení právní povinnosti zabránila, dále a více o problematice výše pokut, zániku odpovědnosti a projednávání správních deliktů – viz §182 a §183.

#### **§185 – Přejícná ustanovení – výňatek :**

Vlastník technické infrastruktury dokončené a zkolaudované před 1.1.2007 poskytne ve lhůtě do 9 měsíců úřadu územního plánování polohopisnou situaci technické infrastruktury. Do 6-ti let po nabytí účinnosti tohoto zákona poskytne polohopisné údaje této situace v souřadnicovém systému JTSK v měřítku katastrální mapy nebo měřítku podrobnějším.

#### **§196 - Závěrečná ustanovení**

- 1) Ohlášení, žádosti, návrhy a další podání podle tohoto zákona , pro která prováděcí právní předpis určuje formuláře, lze činit pouze na těchto formulářích a to i v elektronické podobě podepsané podle zvláštních předpisů (Zákon č.227/2000 Sb. o elektronickém podpisu).
- 2) Pokud tento stavební zákon nebo jiný právní předpis vydaný k jeho provedení stanoví povinnost postupovat podle technické normy (ČSN, ČSN EN), musí být tato technická norma bezplatně veřejně přístupná.

V Praze dne 5.února 2007

Informativní výňatky ze Stavebního zákona  
zpracoval: Ing. Jiří Kliner - ČAT