

Stavba a její kategorizace podle nové právní úpravy

Pojem stavby je základním a klíčovým pojmem stavebního práva. V rámci rekodifikace veřejného stavebního práva bylo přijato nové vymezení tohoto pojmu a kategorizace jednotlivých druhů staveb.

Nové definice stavby a kategorizace druhů staveb představujeme v tomto článku.

STAVBA

Stavbou se podle § 2 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb., zákona o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (současný stavební zákon) dosud rozuměla *veškerá stavební díla, která vznikají stavební nebo montážní technologií, bez zřetele na jejich stavebně-technické provedení, použité stavební výrobky, materiály a konstrukce, na účel využití a dobu trvání*. Tato definice však neobsahovala veškeré znaky stavby, které byly postupně dotvářeny v aplikační praxi a soudní judikatuře.

Podle nové definice stavby v § 5 odst. 1 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon (nový stavební zákon) se stavbou rozumí *stavební dílo, které vzniká stavební nebo montážní činností ze stavebních výrobků, materiálů nebo konstrukcí za účelem užívání na určitém místě*. Vzhledem k této formulaci se jeví, že obsah a význam pojmu stavby by se měl posuzovat v souladu s dosavadní praxí a judikaturou a nový stavební zákon přináší spíše zpřesnění tohoto pojmu stavby.

KATEGORIZACE STAVEB

Nová právní úprava stavby dále výslovně rozlišuje stavby drobné, jednoduché a vyhrazené, které jsou pozitivně i negativně vymezeny v přílohách č. 1 až 3 nového stavebního zákona, a dále na stavby ostatní, které jsou sběrnou kategorií pro stavby nezařaditelné do předchozích tří kategorií.

1. Drobné stavby

Podrobný výčet jednotlivých druhů drobných staveb a zároveň toho, co se za drobné stavby nepovažuje, je uveden v příloze č. 1 nového stavebního zákona. Obecně lze uvést, že drobnými stavbami budou především stavby obdobné stavebním záměrům podle § 79 odst. 2 a stavební úpravy a udržovací práce podle § 103 odst. 1 písm. c) a d) současného stavebního zákona, byť s některými odchylkami ve svých parametrech, které podle stávající úpravy nevyžadují ani (i) rozhodnutí o umístění stavby či územní souhlas, ani (ii) stavební povolení či ohlášení stavebnímu úřadu.

Do kategorie drobných staveb budou nově výslovně patřit např. výrobek plnící funkci stavby – *mobilní dům* včetně

základové konstrukce do 55 m² zastavěné plochy a do 4 m výšky na pozemku, který je určen pro způsob využití jako plochy rekreace, a nově *může být v tomto rozsahu i stavbou pro bydlení, nástupní ostrůvky hromadné veřejné dopravy a přejezdy přes chodníky, stavba do 50 m² zastavěné plochy a do 5 m výšky na veřejném prostranství nebo na pozemku veřejné zeleně a parku, sloužící jako sociální nebo jiné hygienické zařízení k užívání veřejností a její související technické zařízení, stavba obnovitelných zdrojů energie s celkovým instalovaným výkonem do 20 kW či přípoje k existující stavbě dopravní či technické infrastruktury*. Za drobné stavby se pak budou nově výslovně považovat také některé udržovací práce a stavební úpravy pozemních komunikací a staveb dráhy.



Drobné stavby ani podle nové úpravy *nebudou vyžadovat povolení stavebního úřadu* a bude možné je provádět svépomocí, pokud si stavebník zajistí osobu stavbyvedoucího nebo stavební dozor. Drobné stavby se rovněž *nebudou kolaudovat* a pro zpracovatele dokumentace k těmto stavbám nejsou stanoveny kvalifikační požadavky.

V této souvislosti stojí rovněž za zmínku, že odlišnou definicí drobné stavby nalezneme § 2 písm. m) zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů, podle něhož se drobnou stavbou rozumí stavba s jedním nadzemním podlažím, pokud její zastavěná plocha nepřesahuje 16 m² a výška 4,5 m, která plní doplňkovou funkci ke stavbě hlavní, a stavba na pozemcích určených k plnění funkcí lesa, sloužící k zajišťování provozu lesních školek nebo k provozování myslivosti, pokud její zastavěná plocha nepřesahuje 30 m² a výška 5 m. Tato definice drobné stavby má však význam pro evidenci nemovitostí v katastru nemovitostí a nikoli pro vymezení druhu stavby z hlediska stavebního práva.

2. Jednoduché stavby

Za jednoduché stavby, jejichž výčet je uveden v příloze č. 2 nového stavebního zákona, se bude nadále považovat většina staveb uvedených v § 104 odst. 1 současného stavebního zákona, nyní vyžadujících pouze ohlášení stavebnímu úřadu. Do této kategorie však budou nově spadat i některé stavby podle § 103 odst. 1 písm. e) současného stavebního zákona, které doposud stavební povolení ani ohlášení stavebnímu úřadu nevyžadovaly. Jde např. o reklamní zařízení o ploše převyšující 0,6 m², opěrné zdi a oplocení, které hraničí s veřejně přístupnými komunikace nebo s veřejným prostranstvím, drobnější stavby pro zemědělství a stavby pro hospodářská zvířata či přípojky sítí technické infrastruktury a výrobky plnící funkci stavby.

Do kategorie jednoduchých staveb naopak *nebudou* nadále patřit stavby do 300 m² zastavěné plochy a výšky do 10 m a haly do 1 000 m² zastavěné plochy a výšky do 15 m, obě povahy dočasné na dobu nejdéle tří let, ani stavby do 70 m² celkové zastavěné plochy a do 5 m výšky bez určení účelu.

Častým případem jednoduché stavby pak nepochybně bude stavba pro bydlení a rodinnou rekreaci s nejvýše dvěma nadzemními a jedním podzemním podlažím a podkrovím, stavby menších garáží a menší podzemní stavby.

Jednoduché stavby budou nově vyžadovat povolení stavebního úřadu, bude možné je však provádět svépomocí stejně jako stavby drobné, pokud si stavebník zajistí osobu stavbyvedoucího nebo stavební dozor. Většina jednoduchých staveb však *nebude vyžadovat pro své užívání kolaudaci*, vyjma staveb pro bydlení a rodinnou rekreaci, podzemních staveb, garáží a stání pro obytné automobily a přívěsy a dále stavebních úprav pro změny v užívání části stavby, jimiž se nezasahuje do nosných konstrukcí stavby a nemění se její vzhled.

V případě jednoduchých staveb postačí, pokud jejich dokumentaci zpracuje kvalifikovaná osoba (osoba s požadovaným vzděláním a praxí) vyjma staveb pro bydlení a rodinnou rekreaci, podzemních staveb, staveb pro reklamu a staveb stání pro obytné vozy a přívěsy, kterou bude muset zpracovat projektant (autorizovaná osoba).

3. Vyhrazené stavby

Novou zvláštní kategorií staveb jsou vyhrazené stavby, jimiž budou stavby dálnic, stavby drah, letecké stavby, stavby vodních nádrží, stavby a zařízení přenosové soustavy, výroby elektřiny o celkovém instalovaném výkonu 100 MW a více, stavby a zařízení ropovodů a produktovodů a další stavby obdobného charakteru a významu, uvedené v příloze č. 3 nového stavebního zákona.

Vyhrazené stavby budou vyžadovat povolení stavebního úřadu a dokumentaci pro ně zpracuje projektant (autorizovaná osoba). Jejich stavbu pak bude provádět pouze stavební podnikatel, který zajistí při jejím provádění stavbyvedoucího a dozor projektanta (oba budou autorizovanými osobami). Vyhrazené stavby budou rovněž vyžadovat vydání kolaudačního rozhodnutí. Působnost stavebního úřadu ve věcech vyhrazených staveb bude vykonávat specializovaný a odvolací stavební úřad.

4. Ostatní stavby

Zbývající a sběrnou kategorií pro druhy staveb, které nelze podřadit pod žádnou z předešlých kategorií, je kategorie staveb ostatních. Obecně lze říci, že ostatní stavby budou ty stavby, jež nesplňují stávající podmínky ust. § 79 odst. 2, § 103 odst. 1 a § 104 odst. 1 současného stavebního zákona, a aktuálně tedy vyžadují (i) rozhodnutí o umístění stavby či územní souhlas a (ii) stavební povolení či ohlášení stavebnímu úřadu.

S ohledem na vymezení ostatních staveb se nebude jednat o žádnou okrajovou kategorii staveb, ale naopak o jednotlivé druhy a typy staveb, které budou zcela jistě hojně zastoupeny. Častým případem této kategorie budou nepochybně bytové domy nebo stavby průmyslové či komerční. Nově do této kategorie budou také spadat stavby pro zemědělství nad 30 m² zastavěné plochy nebo nad 7 m výšky anebo stavby pro hospodářská zvířata nad 60 m² zastavěné plochy nebo nad 5 m výšky, když v tomto ohledu došlo k určitému zpřísnění podmínek.

Tyto ostatní stavby budou i podle nové úpravy vyžadovat povolení stavebního úřadu. Ostatní stavby budou prováděny stavebním podnikatelem a za účasti stavbyvedoucího, přičemž dokumentaci k ostatním stavbám zpracuje projektant (autorizovaná osoba). Ostatní stavby budou rovněž vyžadovat kolaudaci.

MGR. TOMÁŠ SLABÝ, PARTNER
MGR. BARBORA ŠUSTROVÁ, ADVOKÁT /
FOTO: PXHERE.COM

Tento článek s ohledem na jeho rozsah přináší pouze základní seznámení se s pojmem stavby a jeho kategorizací zavedenou novým stavebním zákonem. Podrobnější informace k jednotlivým druhům staveb a řízení o jejich povolení, jakož i o jiných kapitolách z nového stavebního zákona pro vás připravujeme. Budete-li mít konkrétní dotaz k novému stavebnímu zákonu, neváhejte se prosím obrátit přímo na naši advokátní kancelář act Řanda Havel Legal advokátní kancelář s. r. o.