



# VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ

BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY

## FAKULTA STAVEBNÍ

FACULTY OF CIVIL ENGINEERING

## ÚSTAV STAVEBNÍ EKONOMIKY A ŘÍZENÍ

INSTITUTE OF STRUCTURAL ECONOMICS AND MANAGEMENT

## ŘÍZENÍ PROJEKTU VÝSTAVBY

MANAGEMENT OF THE CONSTRUCTION PROJECT

### BAKALÁŘSKÁ PRÁCE

BACHELOR'S THESIS

### AUTOR PRÁCE

AUTHOR

Jitka Kadeřávková

### VEDOUCÍ PRÁCE

SUPERVISOR

Ing. MILOŠ WALDHANS

BRNO 2017



# VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ FAKULTA STAVEBNÍ

STUDIJNÍ PROGRAM	B3607 Stavební inženýrství
TYP STUDIJNÍHO PROGRAMU	Bakalářský studijní program s prezenční formou studia
STUDIJNÍ OBOR	3607R038 Management stavebnictví (N)
PRACOVNÍŠTĚ	Ústav stavební ekonomiky a řízení

## ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

STUDENT	Jitka Kadeřávková
NÁZEV	Řízení projektu výstavby
VEDOUCÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE	Ing. Miloš Waldhans
DATUM ZADÁNÍ	30. 11. 2016
DATUM ODEVZDÁNÍ	26. 5. 2017

V Brně dne 30. 11. 2016

  
.....  
doc. Ing. Jana Korytářová, Ph.D.  
Vedoucí ústavu

  
  
.....  
prof. Ing. Rostislav Drochytka, CSc., MBA  
Děkan Fakulty stavební VUT

## PODKLADY A LITERATURA

- Svozilová A.: Projektový management, Grada Publishing, 2011
- Doležel J., Máchal P., Lacko B.: Projektový management podle IPMA, Grada Publishing, 2012
- Ježková Z., Krejčí H., Lacko B., Švec J.: Projektové řízení-Jak zvládnout projekty, ACSA, 2014
- Lacko B., Švec J., Balatková M.: Specifika technických projektů, ACSA, 2014
- Dvořák D., Sirůček J., Kalíš J.: Mistrovství v Microsoft Project 2010, Computer Press, 2011
- Rosenau M.D.: Řízení projektů, Computer Press Praha, 2003

## ZÁSADY PRO VYPRACOVÁNÍ (ZADÁNÍ, CÍLE PRÁCE, POŽADOVANÉ VÝSTUPY)

1. Projektové řízení
2. Popis průběhu projektu výstavby
3. Dokumenty, legislativa
4. Stavební řízení
5. Závěr

Cílem práce je analyzovat problematiku stavebního řízení v konkrétním projektu výstavby. Požadovaným výstupem je zpracování jednoduché metodiky pro stavební řízení.

## STRUKTURA BAKALÁŘSKÉ/DIPLOMOVÉ PRÁCE

**VŠKP vypracujte a rozčleňte podle dále uvedené struktury:**

1. Textová část VŠKP zpracovaná podle Směrnice rektora "Úprava, odevzdávání, zveřejňování a uchování vysokoškolských kvalifikačních prací" a Směrnice děkana "Úprava, odevzdávání, zveřejňování a uchování vysokoškolských kvalifikačních prací na FAST VUT" (povinná součást VŠKP).
2. Přílohy textové části VŠKP zpracované podle Směrnice rektora "Úprava, odevzdávání, zveřejňování a uchování vysokoškolských kvalifikačních prací" a Směrnice děkana "Úprava, odevzdávání, zveřejňování a uchování vysokoškolských kvalifikačních prací na FAST VUT" (nepovinná součást VŠKP v případě, že přílohy nejsou součástí textové části VŠKP, ale textovou část doplňují).



.....  
**Ing. Miloš Waldhans**

Vedoucí bakalářské práce

## **ABSTRAKT**

Tato bakalářská práce se zabývá řízením projektu výstavby a je rozdělená do dvou částí – teoretická a praktická. V teoretické části je stručně charakterizované projektové řízení, samotný projekt, fáze projektu a potřebná dokumentace a legislativa. Praktická část práce je zaměřená na územní a stavební řízení v konkrétní stavební zakázce. Cílem této práce je analyzovat problematiku stavebního řízení v konkrétním projektu výstavby a požadovaným výstupem je zpracování jednoduché metodiky pro stavební řízení.

## **KLÍČOVÁ SLOVA**

Řízení projektu, projekt, fáze projektu, dokumentace a legislativa, územní řízení, stavební řízení, metodika.

## **ABSTRACT**

The bachelor thesis is devoted to managing the construction project and the thesis is divided into two parts – theoretical and practical. The theoretical part briefly explains project management, project, phases of the project and necessary documentation and legislation. The practical part is focused on territorial and structural management in the construction contract. The aim of this work is to analyze the problems of structural management in a particular construction project. The outcome of my thesis is processing of the methodology for territorial management.

## **KEY WORDS**

Project management, project, phases of the project, documentation and legislation, territorial management, structural management, methodology.

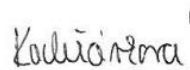
## **BIBLIOGRAFICKÁ CITACE**

Jitka Kadeřávková *Řízení projektu výstavby*. Brno, 2017. 55 s. Bakalářská práce.  
Vysoké učení technické v Brně, Fakulta stavební, Ústav stavební ekonomiky a řízení.  
Vedoucí práce Ing. Miloš Waldhans

## PROHLÁŠENÍ

Prohlašuji, že jsem bakalářskou práci zpracovala samostatně a že jsem uvedla všechny použité informační zdroje.

V Brně dne 15. 5. 2017



---

Jitka Kadeřávková  
autor práce

## PODĚKOVÁNÍ

V první řadě bych ráda poděkovala vedoucímu bakalářské práce panu Ing. Miloši Waldhansovi za důležité rady a připomínky, které mi pomohly při zpracování této bakalářské práce. Dále bych chtěla poděkovat panu Ing. Miroslavovi Bartošovi za poskytnuté materiály pro vypracování praktické části práce a za věnovaný čas. Na závěr děkuji své rodině a všem svým blízkým, kteří mě podporovali během celého studia.

## OBSAH

<b>1</b>	<b>ÚVOD</b> .....	9
<b>2</b>	<b>TEORETICKÁ ČÁST</b> .....	10
2.1	Projektové řízení.....	10
2.1.1	Historický vývoj.....	10
2.1.2	Oblasti použití projektového řízení.....	11
2.1.3	Rozvoj projektového řízení.....	11
2.1.4	Problémy v řízení projektů.....	12
2.2	Projekt.....	13
2.2.1	Charakteristické rysy projektů.....	13
2.2.2	Projekty spojené s výstavbou.....	15
2.3	Fáze projektu.....	15
2.3.1	Předinvestiční fáze.....	16
2.3.2	Investiční fáze.....	17
2.3.3	Fáze provozu a vyhodnocení.....	18
2.4	Dokumentace a legislativa projektu výstavby.....	19
2.4.1	Legislativní prostředí.....	19
2.4.2	Stavební zákon.....	20
2.4.3	Dokumentace výstavbového projektu.....	21
2.4.4	Smlouvy ve výstavbě.....	22
<b>3</b>	<b>PRAKTICKÁ ČÁST</b> .....	24
3.1	Charakteristika firmy PS BRNO, s.r.o. ....	24
3.1.1	Struktura společnosti.....	24
3.1.2	Stavební činnosti.....	25
3.1.3	Developerské projekty.....	25
3.1.4	PS – estate, s.r.o. ....	26
3.1.5	Zrealizované developerské projekty.....	26
3.2	Garážový dům a dům s obchodními plochami.....	28
3.2.1	Vizualizace a pohledy.....	28
3.2.2	Členění stavby na objekty.....	29
3.2.3	Garážový dům.....	30

3.2.4	Dům s obchodními plochami .....	31
3.2.5	Kruhová křižovatka a komunikace.....	32
3.3	Územní řízení .....	32
3.3.1	Dokumentace pro územní rozhodnutí a stavební povolení .....	32
3.3.2	Žádost o vydání rozhodnutí o umístění stavby .....	34
3.3.3	Územní rozhodnutí.....	34
3.3.4	Změna územního rozhodnutí .....	35
3.3.5	Dohoda o umožnění stavby.....	36
3.3.6	Shrnutí fáze územního řízení .....	36
3.4	Stavební řízení.....	37
3.4.1	Dotčené orgány .....	37
3.4.2	Účastníci stavebního řízení .....	40
3.4.3	Žádost o stavební povolení .....	41
3.4.4	Zahájení stavebního řízení .....	41
3.4.5	Stavební povolení.....	43
3.4.6	Změna stavby před jejím dokončením .....	45
3.4.7	Kolaudace.....	46
3.5	Jednoduchá metodika pro stavební řízení .....	46
<b>4</b>	<b>ZÁVĚR .....</b>	<b>51</b>
	<b>SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ .....</b>	<b>52</b>
	<b>SEZNAM OBRÁZKŮ A TABULEK.....</b>	<b>54</b>
	<b>SEZNAM ZKRATEK.....</b>	<b>55</b>

# 1 ÚVOD

Tématem mé bakalářské práce je „Řízení projektu výstavby“. Toto téma jsem si vybrala proto, že jsem se chtěla ve své práci věnovat problematice projektového řízení staveb a také jsem chtěla lépe porozumět všem fázím projektu. Činnosti v jednotlivých fázích spolu úzce souvisí a do značné míry ovlivňují úspěšnost realizace celého projektu. Projektovému řízení bych se chtěla věnovat i nadále, ať už v navazujícím studiu nebo v budoucím zaměstnání.

Bakalářská práce je rozdělena na dvě části, teoretickou a praktickou. V úvodu teoretické části se věnuji projektovému řízení z pohledu historického vývoje, oblasti použití, rozvoje projektového řízení a také zde popisuji problémy v řízení projektů. V následující části jsem se zaměřila na charakteristiku projektu a stručně popsala výstavbový projekt. Dále práce pokračuje částí, ve které jsou popsány fáze projektu, které se dělí na předinvestiční, investiční a fáze provozu. Poslední část teorie je věnována dokumentaci a legislativě. Zde jsou uvedeny nejdůležitější zákony a vyhlášky potřebné k řízení projektu, dokumentace výstavbového projektu, smlouvy ve výstavbě a také je zde stručně charakterizován stavební zákon, ze kterého jsem vycházela v praktické části práce.

Praktická část je zaměřena na konkrétní projekt výstavby. V úvodu praktické části je charakteristika stavební firmy PS BRNO, s.r.o., která konkrétní projekt výstavby realizuje. V další části je popsán předmět výstavby, členění této stavby na objekty a následně je každý objekt stručně charakterizován. Další kapitola se věnuje problematice ve fázi územního řízení a jsou zde vysvětleny jednotlivé procesy této fáze v závislosti na stavebním zákonu. Každý tento proces je pak srovnán s konkrétním projektem výstavby. Předposlední kapitolou praktické části je problematika stavebního řízení. Tato kapitola se věnuje dotčeným orgánům, účastníkům stavebního řízení, žádosti o stavební povolení, zahájení stavebního řízení, změně stavby před jejím dokončením a kolaudaci. Každá z těchto částí vychází ze stavebního zákona a je následně porovnaná s konkrétním projektem výstavby. Na základě zjištěných poznatků z předchozích kapitol je v úplném závěru praktické části zpracovaná jednoduchá metodika pro stavební řízení.

## 2 TEORETICKÁ ČÁST

### 2.1 Projektové řízení

Projektové řízení (Project Management) je soubor norem a různých doporučení, které popisují, jak řídit projekt. Jedná se spíše o všeobecně známé a platné skutečnosti, než o samotné návody, směrnice, apod. Hlavním cílem projektového řízení je, aby bylo dosaženo předpokládaného cíle v plánovaném termínu a při stanoveném rozpočtu a zdroji, tzn., aby vznikl úspěšný projekt. Zahrnuje především samotné řízení jednotlivých projektů, sestavení organizační struktury a koordinaci termínů a zdrojů projektu. [3]

Project Management zahrnuje plánování, organizování, monitorování a kontrolu všech součástí projektu a také motivování zainteresovaného personálu. Proto využívá odpovídající znalosti, dovednosti, techniky a nástroje. Nepředstavuje pouze techniky a metody, ale jde o určitý způsob myšlení a styl práce. Jeho základem je systematický pohled na věc, který je kombinovaný se snahou o rozdělení problémů na menší části, aby je bylo možné lépe a efektivněji vyřešit. [5]

Projektové řízení můžeme charakterizovat těmito principy:

- systémový přístup: jevy jsou zvažovány v souvislostech
- systematický, metodický postup: řízení jiných projektů vykazuje stejné prvky
- strukturování problému a strukturování v čase: problém rozložen na menší části
- přiměřené prostředky: výběr odpovídající metody a procesu řízení
- interdisciplinární týmová práce: tým dosáhne lepších výsledků než skupina jednotlivců
- využití počítačové podpory: pro kreativní i rutinní činnost
- aplikace zásad trvalého zlepšování: může se udělat chyba, ale nesmí se opakovat
- integrace: lidí, zdrojů, procesů, apod. [3, str. 16 ]

#### 2.1.1 Historický vývoj

Jedná se o poměrně mladý obor. O profesi projektového manažera je známo až z dob po druhé světové válce. Již dávno v minulosti bylo zrealizováno mnoho akcí, které měly charakter projektu. Dobrým příkladem jsou stavby starověkých monumentů. Ovšem oproti současnosti byla doba „pomalejší“ a vše proto trvalo mnohem déle než dnes. Dnešní doba je rychlá, dynamická a vzájemně provázaná. Vyspělejší informační technologie přispěly k rozvoji projektového řízení. [3]

V dějinách naší republiky je skvělým příkladem výstavba Nového Města pražského, které bylo založeno v roce 1348 Karlem IV., jehož projekt řídil pravděpodobně Matyáš z Arrasu za účasti panovníka. Další historickou ukázkou projektového řízení je zavedení pásové výroby a také standardizace automobilových dílů v roce 1903 Henry Fordem. Projektové řízení ve výstavbě má v České republice dlouhou tradici a spočívá v přizpůsobování se novým legislativním podmínkám, ekonomickým podmínkám a technickým podmínkám. [6]

### **2.1.2 Oblasti použití projektového řízení**

K řešení pomocí projektového řízení jsou například vhodné následující problémy:

- vývoj nových výrobků
- inovace a rekonstrukce výrobků
- zavádění nových technologií
- návrh a realizace investičních akcí
- návrh a realizace stavebních akcí
- zavádění nových výrobků do výroby a na trh
- tvorba programových produktů
- zpracování podnikatelských záměrů
- generální opravy strojů
- příprava a realizace zakázek v kusové výrobě
- příprava marketingových kampaní

Naopak jsou i oblasti, ve kterých je zbytečné projektové řízení používat. Jedná se zejména o periodicky opakované činnosti, např. operativní plánování výroby, periodické prohlídky strojů, provoz městské dopravy, každodenní kontrolní činnosti, vysílání televize apod. Pro tyto případy je vhodné využít jiných forem řízení. Projektové řízení se nehodí ani pro jednoduché a bezrizikové akce, na které stačí použít tzv. selský rozum. [6]

### **2.1.3 Rozvoj projektového řízení**

Mezinárodní společnost International Project Management Association (IPMA) byla založena roku 1990 a sdružuje odborníky ze 17 zemí. V České republice působí Společnost pro projektové řízení (SPR), která je členem společnosti IPMA. Mezi základní cíle SPR patří vysvětlit základní pojmy a principy projektového řízení, vytvořit odborné názvosloví, popsat používané metody a techniky projektového řízení, poukázat na možnosti a přínosy projektového řízení atd. Od roku 2000 také zajišťuje certifikaci projektových manažerů podle IPMA, tudíž vydávané certifikáty v České republice mají mezinárodní platnost. Tyto certifikáty se vydávají ve čtyřech stupních, a to A až D.

Kandidát musí prokázat teoretickou znalost 42 základních otázek projektového řízení. Certifikáty jsou vydávány jednorázově.

Projektové řízení je jeden ze standardních způsobů práce, který vede k úspěchu zahraničních firem. Jestliže chtějí české firmy uspět v zahraničí, musí posílit svoji konkurenceschopnost, která jim na trhu zajistí přežití a další existenci. [6]

#### **2.1.4 Problémy v řízení projektů**

Většina špatných konců projektů je zapříčiněna špatnými předpoklady, které se určí ve fázi iniciace. Nejvíce problémů však vzniká ve špatném plánu. Jsou zde vypsány různé fáze projektu a k nim přiřazené charakteristické problémy, které nejčastěji vznikají při řízení projektu.

##### **Iniciace**

- špatná cenová strategie a špatné stanovení cílů
- nesprávné odhady spotřeby zdrojů
- podcenění náročnosti a rizikovosti projektu

##### **Plánování**

- nejasnost, nedostatky a nejednoznačnost formulací cílů
- špatné zpracování rozpisu a harmonogramu prací
- podceněná pracnost, která má dopad na harmonogram i rozpočet
- vynechání některé oblasti, která je součástí plánu projektu
- nesprávné posouzení rizik projektu
- podlehnutí tlaku a spěchu

##### **Koordinace a řízení prací**

- chyby v komunikaci, nedostatečná nebo naopak neovladatelná komunikace
- nedostupnost komunikačních kanálů pro někoho z projektového týmu
- špatné rozdělení odpovědností, tudíž i špatné schopnosti rozhodování
- malá autorita manažera projektu a problémy mezilidských vztahů
- formální nedostatky v řízení

##### **Monitorování a kontrola**

- málo plánovaných kontrolních metod
- nepravidelné a nedůsledné kontroly
- špatná korekční opatření a pomalé rozhodování

##### **Uzavření projektu**

- podcenění náročnosti a rozsahu dokončovacích prací a administrativy
- převedení pracovních zdrojů na jiné projekty předčasně
- nejasnosti a nedostatky ve formulacích akceptačních kritérií

[9]

## 2.2 Projekt

Definice projektu dle IPMA:

„Projekt je jedinečný časově, nákladově a zdrojově omezený proces realizovaný za účelem vytvoření definovaných výstupů (rozsah naplnění projektových cílů) v požadované kvalitě a v souladu s platnými standardy a odsouhlasenými požadavky.“ [1, str. 422]

Definice projektu podle PMI:

„Projekt je dočasné úsilí podniknuté pro vytvoření jedinečného produktu, služby nebo výsledku.“ [3, str. 17]

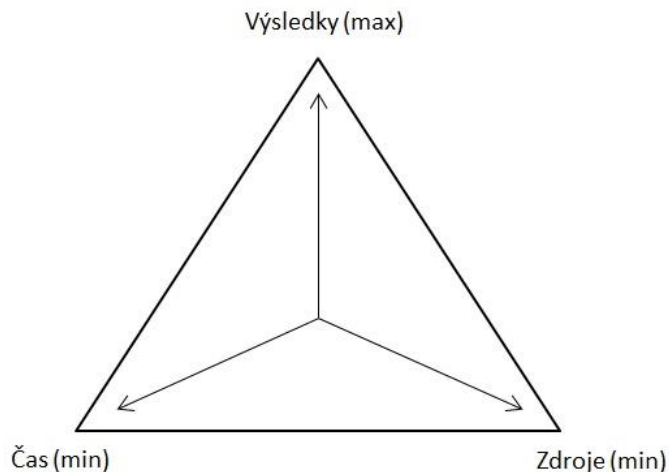
Slovem „projekt“ se rozumí námět, návrh, plán a celkové vyřešení zamýšleného úkolu i následné vypracování jeho náležitostí včetně grafického znázornění (výkresů). V současné době se vychází z anglosaského pojetí slova **project** jako proces plánování a řízení rozsáhlých operací. Jde tedy o tvůrčí proces, ne jen o výsledek.

Projekt je cílevědomý návrh na zhotovení dané inovace v určitém termínu zahájení a ukončení. Z této definice je patrný záměr, který má konkrétní cíl a definuje strategii, která vede k dosažení daného cíle. Dále určuje nutné zdroje, náklady a přínosy z realizace záměru. Projekt je vždy jedinečný, neopakovatelný a dočasný. Téměř pokaždé se na jeho řešení podílí jiný tým projektantů. [7]

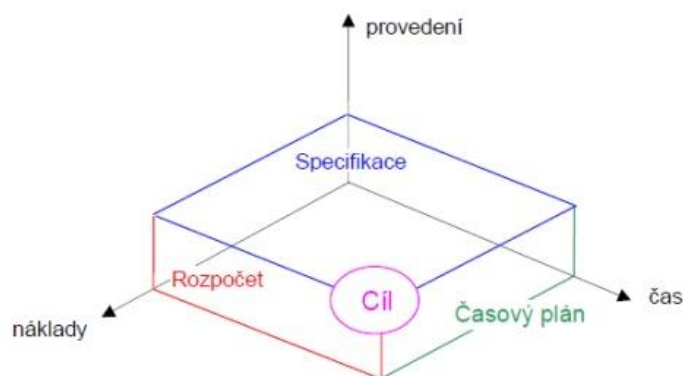
### 2.2.1 Charakteristické rysy projektů

Existují čtyři základní znaky projektů, které odlišují řízení projektu od ostatních manažerských činností. Tyto znaky se však musí vyskytovat společně. Mezi tyto typické znaky patří cíl, jedinečnost, zdroje a organizace projektu. Před vznikem každého projektu musí dojít ke sběru návrhu a myšlenek, jak řešit určitý problém, případně jak dosáhnout daného cíle. Projektovým návrhem se může stát návrh nové reklamní kampaně, nový druh výrobku nebo například projekt výstavby. [4]

**Cíl projektu** odpovídá na otázku „Kam chci dojít?“. Každý projekt má trojrozměrný cíl. To znamená současně splnění požadavků na produkt (Co?), časový plán (Do kdy?) a finanční rozpočet (Za kolik?). V souvislosti s projektovými cíli se setkáváme s pojmy – výsledek, čas a zdroje. Souhrnně to označujeme za „trojimperativ“, jehož účelem je optimální vyvážení těchto tří požadavků. Když se změní jeden požadavek a druhý má zůstat nezměněn, musí se změnit odpovídajícím způsobem třetí požadavek. Trojimperativ se pro lepší představu zobrazuje jako trojúhelník (viz Obrázek 1). Cíl projektu je znázorněn jako bod v daném trojúhelníkovém prostoru. Pokud se definoval cíl (např. pomocí SMART), je definována i vzdálenost od jednotlivých vrcholů. Samotný trojimperativ je potřeba správně stanovit.



Obrázek 1 – Trojimperativ [3, str. 81]



Obrázek 2 – Vyjádření cíle projektu podle Rosenaua [8, str. 20]

**Jedinečnost projektu** znamená, že každý projekt je svým způsobem jedinečný. Provádí se pouze jednou, je dočasný a pracuje na něm většinou jiná skupina lidí. Platí to například pro výkop dvou příkopů. Účel, místo i terén je vždy různý. V projektu je vždy hodně nejistoty, protože jeho trvání je dočasné.

**Zdroje projektu** mohou být lidské, materiální, vědomostní a technologické. Nad těmito zdroji má manažer projektu jen minimální kontrolu, ale i přesto musí organizovat lidské zdroje, aby byly využity dostupné materiální zdroje. Vedení lidí je občas velmi obtížné, hlavně pro nezkušeného manažera. Problémy v oblasti zdrojů spočívají v nich samotných. [8]

**Organizace projektu**, o který se stará vrcholový management. Vrcholový management musí především zabezpečit vytvoření vhodného organizačního prostředí, aby bylo dosaženo projektových cílů a realizace projektových plánů. Dále musí zajistit vypracování zásad a forem koordinace projektů, určení zodpovědností a podmínky přesunů pracovníků. Stará se i o vhodné sociální podmínky. Neexistuje žádná norma pro organizační uspořádání projektového managementu. [7]

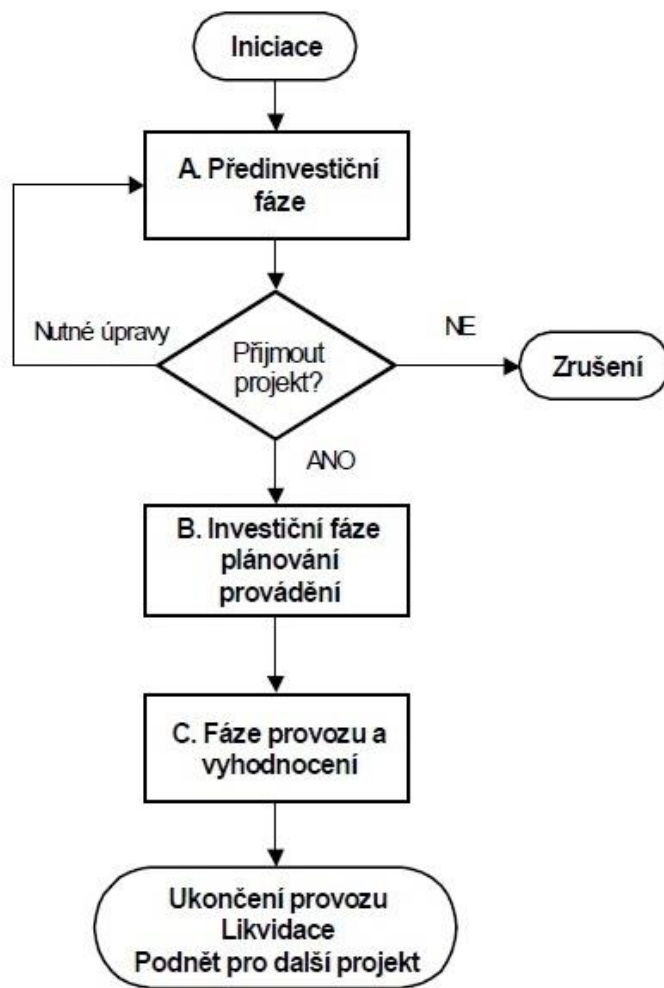
## 2.2.2 Projekty spojené s výstavbou

Projekt spojený s výstavbou můžeme také jinak nazvat jako výstavbový projekt. Cíl tohoto projektu lze dosáhnout jen prostřednictvím stavby, která je výsledkem procesu výstavby. Jedná se o postupný proces, který začíná myšlenkou (investičním záměrem) a končí jejím zhmotněním v provozuschopnou stavbu. Při přípravě a realizaci výstavbového projektu je vyžadována součinnost osob s odlišným odborným zaměřením a také komplexní přístup. Ve fázi přípravy a realizace se nesmí zapomenout na řadu dokumentů pro veřejnosprávní (správní) řízení, která mají na starosti ochranu individuálních i veřejných zájmů. Vedení realizace stavby je vybranou oblastí ve výstavbě, kterou mohou vykonávat pouze fyzické osoby, které k určité činnosti získaly oprávnění. [6]

## 2.3 Fáze projektu

Projekt se dle charakteru prováděných činností a času dělí z manažerského hlediska na několik fází řízení projektu. Tyto fáze dohromady tvoří životní cyklus řízení projektu. Obecně se dělí na předinvestiční, investiční a fáze provozu s vyhodnocením.

Fáze životního cyklu projektu jsou stavy projektu v časovém úseku. Aby mohlo dojít k přechodu z jedné fáze do druhé, musí být dosaženo dříve definovaného stavu projektu. Přechod mezi těmito fázemi je většinou uskutečněn na základě schvalovacích procesů, které ověřují připravenost na přechod do další fáze. Každá fáze má své konkrétní činnosti. V každé činnosti se odehrávají rozhodnutí, charakteristická pro daný časový průběh cyklu. Mezi tyto činnosti patří například definování, plánování, realizace, provoz, likvidace. Všechny informace, které se týkají životního cyklu stavby, se dají přehledně zobrazit ve strukturálním plánu projektu výstavby.



Obrázek 3 – Základní fáze životního cyklu projektu [6, str. 21]

### 2.3.1 Předinvestiční fáze

Jedná se o nejdůležitější část celého projektu. Za tuto fázi plně zodpovídá vrcholový management firmy. Úkolem managementu je stanovení cíle, rozsahu, specifikace, měřitelných kritérií a také definovat způsob řešení problému, který vede k dosažení cílů. V této fázi se vypracovává studie proveditelnosti a investor poté rozhoduje o tom, zda se bude výstavba realizovat a zda jsou navržené cíle proveditelné.

**Iniciace** bývá podnětem k zahájení projektu. Často se jedná o vlastní iniciativu tržního subjektu na základě vývoje poptávky, investičních možností, konkurenceschopnosti a například i zlepšení pracovních podmínek. Dále existuje iniciace vlády, státní správy nebo samosprávy a můžeme se setkat i s nařízením třetí strany (státu nebo obce). Hned po iniciování následuje definování investičního návrhu a poté investiční rozhodnutí. [6]

**Studie proveditelnosti** bývá dalším krokem a jde o zhodnocení proveditelnosti a přínosů projektu. Hlavním účelem této studie je zhodnocení možností provedení projektu a následné posouzení realizovatelnosti vybraného řešení. Popisuje způsob realizace cíle projektu a také zpřesňuje podrobnosti o projektu. Její struktura není striktně dána, nicméně by měla obsahovat minimálně stručnou charakteristiku projektu, organizace a management, marketingovou analýzu, technické i technologické řešení, dopad na životní prostředí, finanční analýzu a analýzu rizik. [5]

**Rozhodnutím** o projektu předinvestiční fáze končí. Jestliže nakonec vrcholový management navrhané řešení schválí, projekt přechází do další (investiční) fáze. Jedná-li se o projekt výstavby, musí být vypracované souborné řešení projektu, aby bylo dosaženo úspěšného průběhu stavebního řízení. Souborné řešení projektu vychází ze studie proveditelnosti a také slouží k vydání stavebního povolení. [7]

### 2.3.2 Investiční fáze

Jde o nejpracnější a nejnákladnější část výstavby. V investiční fázi se vypracovává plán řízení realizace a vlastní realizace. Dokumenty v této fázi jsou výsledky průzkumů, dokumentace potřebná pro územní, stavební a kolaudační řízení včetně dokumentace skutečného provedení stavby a prováděcí dokumentace. Za dokumentace zodpovídá manažer a dozor projektu. Na počátku investiční fáze jsou zvoleni členové projektového týmu a hlavní manažer.

**Hlavní manažer** a projektový tým je zvolen vrcholovým managementem (ředitel nebo zástupce odpovědný za koordinaci projektů). Na hlavního manažera jsou kladeny vysoké nároky, jelikož musí být současně vedoucím, plánovačem, organizátorem, koordinátorem, kontrolorem a také vyjednávačem. Projektový tým má být schopen ochotně pracovat v týmu bez ohledu na osobní prospěch a čas.

**Organizaci projektového managementu** určí a začlenění do organizační struktury firmy vrcholový management. Pro organizační uspořádání neexistuje žádná norma.

**Cíle a strategie** jsou důležité při tvorbě každého plánu. Plány jsou nutné, protože napomáhají komunikaci mezi zúčastněnými při realizaci projektu a také koordinují jejich práci. Při vytváření plánu by se mělo odpovědět na otázku: „Proč jej tvoříme a čeho se má dosáhnout?“. Stejně tak by se měla vzít v úvahu otázka: „Jak stanovených cílů dosáhnout?“. Čili zopakovat strategii určenou v předinvestiční fázi. Do procesu plánování dále patří věcná a organizační dekompozice, matice zodpovědnosti, časové plánování a plán rizik.

**Vypracování detailní projektové dokumentace** je posledním krokem dokumentační přípravy projektu před samotnou realizací. Jedná se především o realizační dokumentaci (výkresy, schémata atd.) a o dokumentaci pro výběr dodavatelů a uzavření smlouvy. Nejpozději v této etapě musí být daný způsob financování projektu.

**Realizace projektu** je už fyzická činnost a jde už například o samotnou výstavbu. Vždy se musí projekty řídit a hlavně kontrolovat jejich plnění z hlediska nákladů, času a kvality. Realizace může začít až po schválení časového plánu a po celou dobu se musí kontrolovat její stav. Hlavním nástrojem pro kontrolu stavu realizace je Ganttův diagram, který se používá pro naplánování posloupnosti činností v čase.

**Kolaudace** je posledním krokem investiční fáze. Stavba se smí používat jen na základě kolaudačního rozhodnutí. K této fázi musí manažer připravit předepsané dokumenty. Do předepsaných dokumentů patří návrh na vydání kolaudačního rozhodnutí, přílohy k návrhu a doklady k ústnímu jednání. Kolaudačního řízení se vždy musí zúčastnit stavebník, vlastník stavby a dotčený orgán státní správy. [7]

### 2.3.3 Fáze provozu a vyhodnocení

**Ukončení projektu** a jeho přijetí zákazníkem je závislé na dohodách, které jsou uzavírány během fáze definování. Musí být splněny všechny podmínky přijetí, které jsou přesně a jasně formulované v zadání projektu, resp. ve smlouvě se zákazníkem. Poté, co je zaplacená poslední faktura, projekt končí. Pro ukončení projektu je dobré, když jsou splněny všechny dimenze trojimperativu. To znamená splnění požadavků na produkt a dodržet časový plán s finančním rozpočtem. [7]

**Provozní fáze** je nejdelsí a začíná předáním stavby do užívání. Jsou zde vyhodnocovány plánované výsledky s dosaženými, zejména náklady na celou výstavbu. Při používání stavby se nesmí zapomenout na její údržbu, opravy, popřípadě i na modernizaci. V provozní fázi se zpracovává provozní dokumentace a také se sledují náklady se zisky. Projekt se kompletuje, analyzuje a vyhodnocuje. [6]

**Vyhodnocení** průběhu projektu a závěrečná zpráva jsou zpracovány v závěrečné fázi, ve které už zároveň probíhá běžný provoz podle realizovaného projektu. Díky vyhodnocení lze posoudit, zda byl projekt úspěšný nebo naopak neúspěšný. Nemělo by se zapomenout i na zhodnocení práce členů týmu. Závěrečné vyhodnocení průběhu projektu od zadání až po předání slouží i jako poučení do budoucnosti. [2]

**Likvidace** představuje demolici objektu a považuje se za ukončení života stavby. Po demolici by měla následovat recyklace hmot nebo ekologická likvidace. Úplná likvidace se může nahradit rekonstrukcí, ale musí se změnit účel stavby s novým stavebním a kolaudačním řízením.

## 2.4 Dokumentace a legislativa projektu výstavby

Obsah a hloubka zpracování projektové dokumentace závisí na požadavcích v jednotlivých fázích přípravy a realizace projektu. Jsou kladeny jiné nároky pro územní řízení a jiné pro stavební řízení. Realizační dokumentace by měla být podrobnější, jelikož se podle ní uzavírají dodavatelské smlouvy atd. Konkrétní požadavky na obsah dokumentace i na doklady pro veřejnoprávní řízení (územní, stavební a kolaudační řízení) sdělí stavebníkovi příslušný stavební úřad. [7]

Do procesu přípravy, realizace a užívání staveb je zapojena řada účastníků, jejichž vzájemné vztahy, činnosti a výsledky musí být upravovány platnou legislativou. Do platné legislativy patří různé zákony a vyhlášky, činnost orgánů státní správy, doporučené standardy (normy) a také dobré mravy. [6]

### 2.4.1 Legislativní prostředí

Zde jsou uvedeny nejdůležitější zákony a vyhlášky, které jsou stručně charakterizovány. Zákony jsou často novelizovány, a proto je nutné vždy používat poslední platné znění.

- Obchodní zákoník (zákon č. 513/1991 Sb.): postavení podnikatelů, obchodní závazkové vztahy, obchodní rejstřík atp.
- Občanský zákoník (zákon č. 89/2012 Sb.): soukromé právo, občanské právo, obchodní právo, rodinné právo atp.
- Stavební zákon (zákon č. 183/2006 Sb.): územní plánování, stavební řád, sankce, stavební úřady, evidence a ukládání dokumentace atp.
- Živnostenský zákon (zákon č. 455/1991 Sb.): živnostenské podnikání
- Zákoník práce (zákon č. 262/2006 Sb.): pracovně právní vztahy
- Zákon o zadávání veřejných zakázek (zákon č. 134/2016 Sb.): veřejné zakázky
- Zákon o požární ochraně (zákon č. 133/1985 Sb.): kontrola a revize spalinové cesty, spolupráce na úseku požární ochrany
- Vyhláška MMR č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, obsah projektové dokumentace
- Zákon č. 360/1992 Sb., o výkonu povolání autorizovaných architektů a o výkonu povolání autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě
- Zákon č. 91/2016 Sb., o technických požadavcích na výrobky a o změně a doplnění některých zákonů
- Vyhláška 135/2001 Sb., o územně plánovacích podkladech a územně plánovací dokumentaci

- Vyhláška 398/2009 Sb., o obecných technických požadavcích zabezpečujících bezbariérové užívání staveb
- Vyhláška Ministerstva zemědělství 433/2001 Sb., Stanovení technických požadavků pro stavby pro plnění funkcí lesa
- Nařízení vlády 163/2002 Sb., Stanovení technických požadavků na vybrané stavební výrobky
- Nařízení vlády 251/2003 Sb., Stanovení technických požadavků na stavební výrobky označované CE
- Vyhláška 191/2002 Sb., o technických požadavcích na stavby pro zemědělství [6]

## 2.4.2 Stavební zákon

Úplný název stavebního zákona zní: Zákon č.183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu. Jde o zákon, který reguluje investiční výstavbu z hlediska území a vztahu k provádění staveb. Jestliže se na některou část projektu vztahuje stavební zákon, musí jeho stavební části zpracovávat autorizované osoby.

Z hlediska **územního plánování** stavební zákon upravuje hlavně úkoly a cíle územního plánování, nástroje a soustavu orgánů územního plánování, vyhodnocování vlivů na udržitelný rozvoj území, podmínky pro výstavbu, rozhodování v území, rozvoj území a pro přípravu veřejné infrastruktury, evidenci územně plánovací činnosti a kvalifikační požadavky pro územně plánovací činnosti. Za tvorbu dokumentace odpovídají územní orgány, do kterých patří obce, okresní úřady, Ministerstvo pro místní rozvoj a Ministerstvo obrany. Umisťovat stavby, měnit využití stavby a chránit důležité zájmy se může jen na základě provedení územního řízení a z něho vyplývajícího územního rozhodnutí. Územní rozhodnutí může být o umístění stavby, o využití území, o chráněném území nebo pásmu, o stavební uzávěře a o dělení nebo scelování pozemků. Vydává je stavební úřad.

Z hlediska **stavebního řízení** zákon upravuje povolování staveb a jejich změn, užívání a odstraňování staveb, povolování terénních úprav a zařízení, dohled a zvláštní pravomoci stavebního úřadu, postavení včetně oprávnění autorizovaných inspektorů, soustavu stavebních úřadů, odpovědnost a povinnosti osob při přípravě a provádění staveb. Každé stavby se týká stavební řízení, na něž stavební úřad pozve stavebníka, organizace a občany s vlastnickými a jinými právy k sousedním pozemkům, jejichž práva nebo povinnosti mohou být stavbou dotčeny. Ve stavebním řízení jde o kontrolu správnosti a úplnosti dokumentace, splnění podmínek územního rozhodnutí, dopad na životní prostředí, oprávněnost k provedení prací, zajištění stavebního dozoru atd. Jestliže je průběh stavebního řízení úspěšný, pak stavební úřad vydá stavební povolení.

Stavební zákon dále udává podmínky pro provádění staveb a projektovou činnost, účely vyvlastnění, obecné požadavky na výstavbu, ochranu veřejných zájmů, vstupy na pozemky a do staveb, které souvisejí s předmětem této právní úpravy. [10]

### **2.4.3 Dokumentace výstavbového projektu**

#### **1. Přípravná (předinvestiční) fáze**

Studie proveditelnosti pomůže k rozhodnutí o realizaci projektu. Pro konečné rozhodnutí musí být studie doložena možností získat konkrétní pozemek pro stavbu s doklady o vhodnosti pozemku pro výstavbu. Dále musí být doložena možnost získat potřebná rozhodnutí ve správních řízeních, která souvisí s umístěním stavby na pozemku.

Hlavním úkolem v této fázi je zabezpečení vstupních podkladů pro lokalizaci stavby, objasnění cílů s odběratelem, zabezpečení průzkumu na vypracování dokumentace a zabezpečení výběru staveniště.

Zabezpečení projektové dokumentace jako je například dokumentace, která se přikládá k návrhu na vydání územního rozhodnutí. Dále se musí projednat dokumentace s dotčenými orgány, připravit podklady pro vypracování nabídek, uzavření smluv o budoucích smlouvách, projednání dokumentace s příslušnými orgány a na závěr se vypracovává návrh na zahájení územního řízení. [6]

#### **2. Fáze zadávání realizace projektu**

Dokumentace souborného řešení rozhoduje o konečné variantě souborného řešení projektu a slouží jako podklad pro strukturální plán a pro rozhodnutí o zadání realizace projektu. Tato dokumentace slouží pro stanovení předmětu smlouvy, pro stanovení důležitých podmínek na zhotovení stavby a je podkladem pro zhotovení realizační a provozní dokumentace. Poté, co jsou doplněny a doloženy doklady, jsou její stanovené části podkladem pro stavební řízení a získání stavebního povolení.

Dále se musí zabezpečit projektová příprava stavby pro stavební povolení. To znamená uzavření smluv na vypracování projektu, vypracování projektu pro stavební řízení, koordinace projektu manažerem a projednání projektu s příslušnými orgány, aby bylo vydáno stavební povolení. [6]

#### **3. Fáze realizační přípravy projektu**

Zhotovitel stavby, projektant nebo vyšší dodavatel musí zajistit realizační dokumentaci projektu. Dodavatelům stavby slouží k realizaci stavby nebo její částí. Investorovi slouží k tomu, aby měl dohled nad realizací, architektovi pro případ inovací a uživatelé pro užívání.

V této fázi se dopracovává projekt pro provádění stavby. S tím souvisí vypracování podmínek pro vypsání výběrového řízení na zhotovitele stavby. Při soutěži dochází ke spolupráci projektanta s investorem. Musí se zpracovat i podmínky stavebního povolení, včetně specifikace strojů a zařízení, popisu prací, výkazu výměr a kontrolního propočtu. Celý projekt koordinuje manažer. [6]

#### **4. Fáze realizace projektu**

Ve fázi realizace projektu se zpracovává dokumentace skutečného provedení stavby, která obsahuje dokumentaci ke kolaudačnímu řízení se změnami stavby před jejím dokončením.

Dochází zde i k zabezpečení smluvních vztahů pro provádění stavby. To znamená spolupráce s investorem při vyhodnocování soutěže, uzavírání smluv se zhotoviteli, a zabezpečení aktuálního časového plánu stavby.

Nezbytnou součástí realizační fáze jsou různé aktualizace v průběhu realizace (např. aktualizace smluvních vztahů), autorský dohled, zpracování dokumentace skutečného provedení stavby pro kolaudaci, koordinace dodávek a prací mezi přímými zhotoviteli, zajištění technického dozoru stavebníka. [6]

#### **5. Fáze zkoušení a průkazů**

Ve fázi zkoušení a průkazů se zpracovává dokumentace skutečného provedení stavby po změnách z předchozích dokumentací.

#### **6. Fáze provozování stavby**

V této fázi jde hlavně o úpravy provozní dokumentace, která vznikla při užívání stavby. Předkládá se orgánům veřejné správy, které vykonávají státní stavební dohled. Po dokončení stavby se musí zabezpečit kolaudační rozhodnutí, popřípadě povolení na předčasné užívání stavby nebo její části. Nesmí se zapomenout na účast při vyhodnocení zkušebního provozu a na spolupráci s provozovatelem při garančních zkouškách. [6]

### **2.4.4 Smlouvy ve výstavbě**

Uzavření dobře sestavených smluv mezi všemi účastníky je považováno za základ úspěchu projektu. Nejpodstatnější náležitostí smlouvy je vymezení díla a následně určení jeho ceny. Cena za provedené práce nebo dodávky je nejčastěji stanovena jako pevná, pružná, hodinová sazba, procentuální sazba a denní sazba s provozními náklady. Existují standardy, které slouží jako měřítko pro srovnání cen. Ve stavebnictví a v projektových cenách jsou to například Metodické postupy UNIKA nebo Výkonový a honorářový řád. [6]

Představy o smlouvě musí být u obou smluvních stran v souladu. Nejdůležitější jsou konečné výstupy smlouvy a jasně stanovená kritéria pro posouzení jejich přijetí a dokončení. Existuje mnoho možností smluvních forem. Nejběžnější je smlouva o dílo, která se používá pro dodávky prací projektových, montážních a stavebních. Zhotovitel se v ní zavazuje k zhotovení určitého díla, naopak objednatel se zavazuje k zaplacení dohodnuté ceny. Tato smlouva se může uzavřít podle obchodního nebo občanského zákoníku.

Jako první by se měla uzavřít smlouva o uzavření smlouvy budoucí, ve které se smluvní strany zavazují, že spolu v určité době uzavřou onu konkrétní smlouvu. Tato smlouva se uzavírá podle obchodního zákoníku. Další podstatnou smlouvou je kupní smlouva, ve které se prodávající zavazuje, že v určitém termínu předá kupujícímu předmět stanovený ve smlouvě a současně dojde k převodu vlastnických práv. Kupující se v kupní smlouvě zavazuje, že zaplatí do smluveného termínu dohodnutou cenu prodávajícímu. Mezi další, už méně časté smlouvy při realizaci stavby, patří například smlouva o koupi najaté věci, licenční smlouva a smlouva mandátní. [7]

Typickým problémem při vyjednávání smluv je rozhodnutí o tom, jak čelit snaze zákazníka prosadit snížení ceny. V tom může pomoci dobrý plán, který je dobře vysvětlen nebo i dobrá pověst. [8]

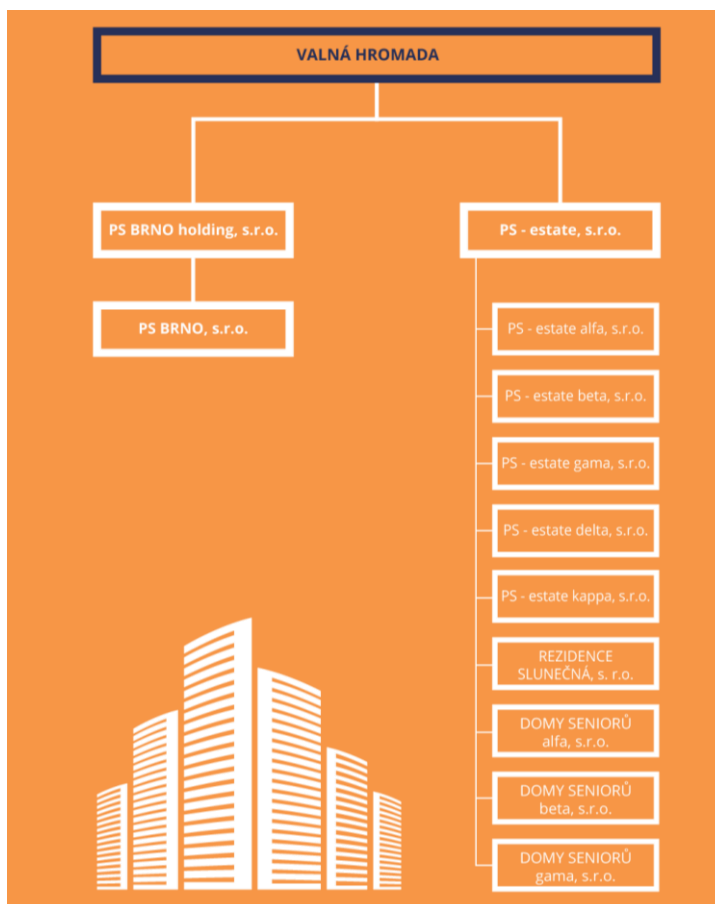
### 3 PRAKTICKÁ ČÁST

V praktické části své bakalářské práce se zabývám problematikou územního a stavebního řízení v konkrétním projektu výstavby. Jedná se o projekt „Garážový dům a dům s obchodními plochami“, který je realizován brněnskou stavební firmou PS BRNO, s.r.o. Cílem této práce je zpracování jednoduché metodiky pro stavební řízení.

#### 3.1 Charakteristika firmy PS BRNO, s.r.o.

Jedná se o společnost, která byla založena roku 2004 a je vlastněna mateřskou společností PS BRNO holding, s.r.o. V odvětví stavebnictví se jedná o středně velký podnik. Firma nabízí vysokou kvalitu, která je garantovaná zázemím silné a stabilní společnosti. Nabízí osobní přístup ke každému zákazníkovi. Misí této společnosti je kvalitně odvedená práce bez kompromisů. Aktivity firmy PS BRNO, s.r.o. se soustřeďují zejména na území České a Slovenské republiky. [11]

##### 3.1.1 Struktura společnosti



Obrázek 4 – Firemní struktura [11]

### 3.1.2 Stavební činnosti

Firma PS BRNO, s.r.o. se zabývá hlavně stavební výrobou v oboru pozemních staveb a výrobou a montáží ocelových konstrukcí. Od roku 2008 se firma zabývá i výrobou a montáží hliníkových výplní a fasád. Středisko montáže a výroby hliníkových výplní a fasád se během čtyř let dostalo mezi 10 největších společností tohoto odvětví a mezi největšími zůstává dodnes.

Společnost se zaměřuje na realizaci generálních dodávek staveb ve všech oblastech pozemního stavitelství. Zabývá se zejména výstavbou areálů pro průmyslovou výrobu, skladových prostor, či administrativních budov a obchodních center. Zákazníkům je vždy nabízen osobní přístup a nadstandardní kvalita provedených prací. Ve veřejném sektoru se firma zabývá výstavbou škol, budov pro zdravotnictví či vědu a výzkum, kde jsou kladeny vysoké nároky na výslednou kvalitu a přesnost. Mezi další činnosti patří například výstavba bytových a rodinných domů.

Co se týče výroby hliníkových konstrukcí, společnost PS BRNO, s.r.o. používá profily z kvalitních profilovaných systémů firem SCHÜCO International a WICONA. Produkce hliníkových výrobků je velmi různorodá. Mezi tyto výrobky patří například lehké obvodové pláště, obkladové konstrukce budov, prosklené fasády, prosklené střešní konstrukce, okna, dveře a mnoho dalších.

V neposlední řadě společnost zajišťuje výrobu ocelových konstrukcí, a to vlastními kapacitami. Jde zejména o průmyslové a administrativní objekty. Firma zajišťuje servis už od samotné projekce přes výrobu, zhotovení povrchové úpravy až po montáž. [11]

### 3.1.3 Developerské projekty

Mezi hlavní aktivity této firmy se počítají realizace developerských projektů. Za tímto účelem byla v roce 2008 založena sesterská společnost PS – estate, s.r.o. Právě tato sesterská společnost stojí za výstavbou „Garážového domu a domu s obchodními plochami“.

Developerské projekty se řadí do oblasti projektového financování. Jde o podnikatelský záměr, jehož cílem je výstavba nemovitosti a následně její pronájem nebo prodej. Může se také jednat o koupi již existující nemovitosti, její následnou rekonstrukci nebo modernizaci a poté její pronájem nebo prodej. Počátečním investorem je developer projektu. Ten, kdo má zájem vlastnit výslednou nemovitost, je finální investor. Ten nechce podstupovat riziko výstavby, a proto vstupuje až do vzniklého produktu. Většina developerů zadává výstavbu zhotoviteli, kterými jsou profesionální stavební firmy. Dále se na celém projektu podílí řada dalších účastníků,

jako jsou například projektanti, architekti, právníci, poradci, manažeři projektu a podobně. Před vlastním zahájením se vyžaduje kvalitní zpracování všech fází projektu, aby došlo na návaznost všech účastníků výstavby. [12]

### **3.1.4 PS – estate, s.r.o.**

Jedná se o sesterskou společnost silné a stabilní společnosti PS BRNO, s.r.o. Byla založena v roce 2008 a zabývá se developerskými projekty. PS – estate, s.r.o. hledá pozemky v Brně a okolí, aby zde mohla být provedena výstavba daných objektů. Zajímá se především o větší pozemky, které mají minimální výměru 1 500 m<sup>2</sup>. Majitelům pozemků pak nabízí možnost jejich odkoupení nebo výměny pozemků za byty či rodinné domy se slevou z nabídky společnosti. Tato firma je zároveň developerská i stavební. Pozemky vykupuje pro vlastní výstavbu bytů a rodinných domů.

Tato společnost poskytuje i poradenství v oblasti přípravy projektu, společně s architekty a specialisty. Je kladen velký důraz na dispoziční řešení každého bytu a na detaily celého projektu. Klientské centrum pomáhá zejména s výběrem variant ze sortimentu vybavení, dále s návrhem optimalizace použitých materiálů, s dispozičními úpravami a projednává standardy projektu s klienty. Pro klienty zajišťuje zvýhodněné podmínky financování, například poplatek za vyřízení hypotéčního úvěru zdarma, poplatek za tržní odhad zdarma a sleva na úrokové sazbě. Poradenství pro klienty je poskytováno bezplatně. [13]

### **3.1.5 Zrealizované developerské projekty**

Za celou dobu svého působení na trhu má společnost za sebou řadu úspěšně dokončených projektů. Jde zejména o oblast nového bydlení. Další projekty a zakázky jsou v současné době připravovány. Mezi dokončené projekty můžeme zařadit objekt bytového domu Křídlovická v Brně (viz Obrázek 5) a rodinné domy Řežná v Brně (viz Obrázek 6).



Obrázek 5 – Bytové domy Křídlovická v Brně [13]



Obrázek 6 – Rodinné domy Řežná v Brně [13]

## 3.2 Garážový dům a dům s obchodními plochami

Stavba je navržena v zastavěném území, v Brně – Kohoutovicích, dohromady na 28 parcelách. Místo pro navrhovanou zástavbu se nachází v trojúhelníku, který je vymezen komunikacemi ulic Žebětínské, Libušiny třídy a nájezdem z níže vedené ulice Žebětínské na výše vedenou Libušinu třídu, která ulici Žebětínskou přemostuje. Této lokalitě se jinak říká „OKO“. Jedná se o novostavbu a zároveň i o dočasnou stavbu. Předmětem výstavby je dočasný obchodní dům, dočasné třípatrové garáže a dočasný kruhový objezd. Takový způsob je zvolen kvůli novému znění občanského zákoníku. Městská část Brno – Kohoutovice chce mít silný vliv na charakter stavby, její průběh a eventuálně na změny stavby před dokončením. Proto bylo rozhodnuto, že pozemky zastavované jednotlivými objekty budou investorovi prodány nejdříve až po úplném a zdárném zkolaudování. Na základě úpravy vztahu mezi pozemkem a na něm stojící stavbou vzniklé platností nového občanského zákoníku není možné budovat trvalou stavbu na cizím pozemku. Z tohoto důvodu je stavba povolena jako dočasná. Po zkolaudování celé stavby odprodá stávající vlastník (Statutární město Brno) zastavěné pozemky žadateli (investorovi) stavby. Tím bude naplněna podmínka zákona o totožnosti vlastnictví stavby a pozemku a v tomto okamžiku požádá investor o změnu stavby z dočasné na stavbu trvalou.

Cílem developerského projektu je proměnit prostředí na dům s obchodními plochami, na dům s garážovými plochami a vytvořit nový kruhový objezd. Jednotlivé garáže budou prodávané do osobního vlastnictví a obchodní dům se po dokončení prodá řetězci Lidl. Stavba garáží a obchodního domu částečně řeší značný deficit parkování v obytné části Kohoutovic a současně zlepší obchodní vybavenost této městské části Brna. Statutární město Brno považuje výstavbu garážového domu a domu s obchodními plochami v předmětné lokalitě za potřebnou. Odhadované investiční náklady činí 110 000 000 Kč. Společnost PS BRNO, s.r.o. tuto částku pokryje úvěrem.

### 3.2.1 Vizualizace a pohledy



Obrázek 7 – Letecký pohled [13]



Obrázek 8 – Vizualizace garážového domu a domu s obchodními plochami [13]

### 3.2.2 Členění stavby na objekty

Tabulka 1 - Členění stavby na objekty [vlastní]

<b>OBJEKT</b>	<b>Budoucí vlastník pozemku</b>	<b>Budoucí vlastník infrastruktury nebo stavby</b>	<b>Správa a údržba</b>	<b>Označení objektu</b>
Objekt č. 1 Garážový dům	Společenství vlastníků GD	Společenství vlastníků GD	Společenství vlastníků GD	Stavební objekt
Objekt č. 2 Dům s obchodními plochami	Vlastník objektu s obchodními plochami	Vlastník objektu s obchodními plochami	Vlastník objektu s obchodními plochami	Stavební objekt
Objekt č. 3 Kruhová křižovatka a komunikace	Statutární město Brno	Sús JMK, statutární město Brno, ČR	Sús JMK, BKOM	Stavební objekt
Objekt č. 4 Zpevněné plochy	Vlastník objektu s obchodními plochami, Společenství vlastníků GD	Vlastník objektu s obchodními plochami, Společenství vlastníků GD	Vlastník objektu s obchodními plochami, Společenství vlastníků GD	Stavební objekt
Objekt č. 5 Trolejové vedení	Statutární město Brno	DPMB	DPMB	Inženýrský objekt

V tabulce je uvedeno pět základních objektů, včetně budoucích vlastníků pozemku a infrastruktury nebo stavby. Celkově se jedná o 18 objektů. Další z objektů jsou například přeložky kabelů a veřejného osvětlení, přípojky plynu, dešťová a splašková kanalizace, přípojka vodovodu, sadové úpravy atd.

### 3.2.3 Garážový dům

Umístění stavby je celkem na čtyřech parcelách. Jedná se o stavbu, která je určena pro garážování osobních automobilů obyvatel Kohoutovic. Jedná se o objekt hromadných garáží s celkovou kapacitou 133 vozidel. Parkovací boxy jsou nabízeny ve více velikostech. Garážový dům je uvažován jako třípodlažní s obdélníkovým půdorysem a jednou skosenou stranou pro umožnění pohodlného vjezdu do 1. podzemního patra. Dvě patra jsou podzemní a jedno nadzemní. Je tu i možnost pozdějšího rozšíření objektu. Jednotlivá parkovací stání jsou oddělena zděnými příčkami a vytváří tak uzavíratelné parkovací boxy. V prostoru 1. NP a 1. PP je vyčleněn prostor pro umístění trafostanice.

Střeška je navržena jako plochá s atikou. Základy budou provedeny jako železobetonová základová vana. Tloušťka základové desky je navržena 300 mm do nezámrazné hloubky a bude napojena na piloty vetknuté do rostlého skalního podloží. Nosná konstrukce je navržena jako železobetonový skelet v kombinaci s obvodovými ŽB monolitickými nosnými stěnami. Obvodové konstrukce budou betonové pohledové. Stropy jsou navrženy jako železobetonové monolitické desky. Vjezdy do pater budou mít elektricky ovládanou mříž.



Obrázek 9 – Garážový dům [vlastní]

### 3.2.4 Dům s obchodními plochami

Objekt je umístěn celkem na jedenácti parcelách. Dům s obchodními plochami má vhodně doplňovat a rozvíjet funkci celého území. V rámci toho objektu jsou realizovány nebytové prostory, kde budou umístěny obchodní jednotky a zajišťovány doplňkové služby. Objekt je realizován jako budova s jedním nadzemním podlažím a se základním půdorysem obdélníkového tvaru. Základní obdélníkový tvar je doplněn o vystupující prostory, které mají sníženou úroveň střešní roviny.

Je navržena plochá střecha a základy budou provedeny až na základě výsledků z geologického průzkumu. Předpokládá se založení na železobetonových pasech do nezámrzné hloubky. Pasy poté budou doplněny piloty. Nadzemní zdivo bude z cihel Porotherm, tloušťky 400 mm na tepelně izolační maltu. Střecha je nesena železobetonovými vazníky položenými na železobetonových věncích a sloupech. Součástí domu s obchodními plochami je i parkoviště, které je navrženo pro 69 míst, z toho čtyři pro osoby tělesně postižené a dvě parkování pro rodiny s dětmi. Parkoviště je navrženo v zámkové betonové dlažbě, přístupová komunikace je navržena jako asfaltová.



Obrázek 10 – Dům s obchodními plochami [vlastní]

### 3.2.5 Kruhová křižovatka a komunikace

Kruhová křižovatka a komunikace je umístěna celkem na 22 parcelách. Na křížení ulic Žebětínská a Voříškova je navržena okružní křižovatka, která slouží i jako dopravní napojení na navrhovaný dům s obchodními plochami. Komunikace jsou navrženy jako asfaltové. Šířka jízdnic pruhů v upravované ulici je navržena 3,5 m. Komunikace budou asfaltové. V rámci úpravy komunikací a křižovatky jsou upraveny i chodníky kvůli lepšímu propojení území pro chodce, včetně vybudování přechodů. Parkovací stání je navrženo z betonové zámkové dlažby se zapískovanými spárami.



Obrázek 11 – Kruhová křižovatka a komunikace [vlastní]

## 3.3 Územní řízení

### 3.3.1 Dokumentace pro územní rozhodnutí a stavební povolení

Je-li pro dané území vydán územní nebo regulační plán, může stavební úřad vést společné územní a stavební řízení. V tomto společném řízení stavební úřad na základě požadavků stanovených zákonem posuzuje, zda je možné navrhovanou stavbu i s jejími vlivy na okolí umístit do daného území a zda lze stavbu podle předložených podkladů postavit. Stavební úřad žádost projednává s účastníky řízení (sousedy) a s dotčenými orgány. Městská část Brna, Brno – Kohoutovice má vyhotovený územní plán z roku 2010, a proto je možné mít společnou projektovou dokumentaci pro územní i stavební řízení.

Dokumentace k vydání společného územního rozhodnutí a stavebního povolení obsahuje projekt, který dokládá základní tvarové, materiálové, technologické a technické, provozní a dispoziční řešení stavby. Musí být v souladu s požadavky zákazníka a také v souladu s územně plánovací dokumentací, popřípadě s územně plánovacími podklady. Projekt se předkládá spolu s vyjádřeními k návrhu na vydání rozhodnutí o umístění stavby. Tuto dokumentaci mohou zpracovat pouze osoby autorizované dle zákona č. 183/2006 Sb. a zákona č. 360/1992 Sb., ve znění pozdějších předpisů. Obsah dokumentace je jasně definován v Příloze č. 4 k vyhlášce č. 499/2006 Sb. V této fázi je výsledkem dokumentace, která se zhotoví na základě studie v rozsahu výše uvedené vyhlášky a v souladu s požadavky dotčených orgánů, jejichž stanoviska byla opatřena souběžně s vypracováním dokumentace. Délka trvání této fáze jsou přibližně dva měsíce a její ukončení je závislé na vydání stanovisek jednotlivých orgánů. [10]

Dokumentace musí vždy obsahovat těchto pět částí A až E:

- A. Průvodní zpráva
- B. Souhrnná technická zpráva
- C. Situační výkresy
- D. Dokumentace objektů a technických a technologických zařízení
- E. Dokladová část

### **Komparace s konkrétním projektem výstavby**

Pro zhotovení dokumentace jsou potřebné následující vstupní podklady: geodetické zaměření předané investorem, radonový průzkum (zpracován 17. 10. 2008), inženýrskogeologický a hydrogeologický průzkum, hluková studie (zpracována 22. 5. 2012), rozptylová studie (zpracována 10. 2. 2009), oznámení záměru (zpracováno 20. 4. 2009), požadavky stavebníka, normy ČSN, zákony a vyhlášky, vyjádření dotčených orgánů a účastníků stavebního a územního řízení. Průvodní a souhrnná technická zpráva je vypracována Ing. Jiřím Nesnídalem, který působí v Atelier GNS s.r.o. Zodpovědným projektantem je autorizovaný architekt a urbanista Ing. Ivo Reháček. Pokud nebude dokumentace pro vydání společného rozhodnutí zpracována autorizovanou osobou, stavební úřad řízení zastaví. Další náležitostí této dokumentace je projekt komunikací, požárně bezpečnostního řešení stavby, samočinného odvětrávacího zařízení, EPS zařízení, instalace plynu, projekt statika, pilotového zařízení, elektroinstalace, dešťové kanalizace, vzduchotechniky, vytápění a projekt sadových úprav.

### **3.3.2 Žádost o vydání rozhodnutí o umístění stavby**

Rozhodnutí o umístění stavby patří mezi pět druhů územního rozhodnutí. Mezi další rozhodnutí patří rozhodnutí o změně využití území, o změně vlivu užívání stavby na území, o dělení nebo scelování pozemků a o ochranném pásmu. Žádost o vydání územního rozhodnutí musí obsahovat: obecné náležitosti (dle správního řádu), základní údaje o požadovaném záměru, identifikační údaje o pozemku nebo stavbě, kde se má záměr uskutečnit. Dále se zde uvádí osoby, které mají vlastnické nebo jiné věcné právo k sousedním pozemkům. K této žádosti musí žadatel připojit následující podklady: doklady prokazující jeho vlastnické právo, závazná stanoviska (rozhodnutí dotčených orgánů), stanoviska vlastníků veřejné dopravní a technické infrastruktury k možnosti a způsobu napojení, smlouvy s příslušnými vlastníky veřejné dopravní a technické infrastruktury a dokumentaci pro vydání územního rozhodnutí. Jestliže žádost neobsahuje požadované náležitosti, stavební úřad je nucen vyzvat žadatele k jejímu doplnění a řízení přerušit. [10]

Žádost o vydání rozhodnutí o umístění stavby se podává na formuláři, který je dostupný v elektronické podobě jako Příloha č. 1 ve vyhlášce č. 503/2006 Sb. K žádosti žadatel musí připojit přílohy, které jsou uvedené v části B formuláře o vydání rozhodnutí o umístění stavby. Za vydání územního rozhodnutí se správní poplatky vyměřují dle zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích. Lhůta pro vyřízení dle správního řádu je 60 dnů (jednodušší případy) nebo 90 dnů (složitější případy). Postupuje se podle stavebního zákona a podle vyhlášky č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního řízení, veřejnoprávní smlouvy a územního opatření. [14]

Firma PS BRNO, s.r.o. v tomto řízení vystupuje jako žadatel. Jednatel společnosti Ing. Jaroslav Hanák dále zplnomocnil Ing. Miroslava Hrocha k výkonu inženýrské činnosti, který zažádal o vydání rozhodnutí o umístění stavby dne 18. 12. 2013. Žádost byla podána na městský úřad části města Brna, Brno – Kohoutovice, Odbor výstavy a územního plánování. Podáním písemné žádosti bylo řízení zahájeno.

### **3.3.3 Územní rozhodnutí**

Územní rozhodnutí schvaluje stavební úřad. Jedná se o schválení navrženého záměru a stanovuje podmínky pro využití a ochranu území a podmínky pro další přípravu a realizaci záměru stavby. Stavební úřad zde stanoví dobu platnosti rozhodnutí, má-li být delší než stanovuje stavební zákon (2 roky ode dne nabytí právní moci územního rozhodnutí). V případě dočasné stavby stavební úřad stanoví lhůtu pro odstranění stavby nebo ukončení činnosti a následný způsob úpravy území. V územním řízení stavební úřad posuzuje, zda je záměr žadatele v souladu s vydanou územně plánovací dokumentací, cíli a úkoly územního plánování, požadavky stavebního

zákona, požadavky na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, požadavky zvláštních právních a se stanovisky dotčených orgánů. Jestliže záměr žadatele není v souladu s výše zmíněnými požadavky, stavební úřad žádost o vydání územního rozhodnutí zamítne. Po dni nabytí právní moci územního rozhodnutí je stavební úřad povinen doručit žadateli stejnopis písemného vyhotovení územního rozhodnutí spolu s ověřenou grafickou přílohou (celková situace v měřítku katastrální mapy). Tento stejnopis je stavební úřad dále povinen doručit místně příslušnému obecnímu úřadu. Stavební úřad může dobu platnosti územního rozhodnutí na odůvodněnou žádost prodloužit. [10]

### **Komparace s konkrétním projektem výstavby**

O umístění stavby bylo rozhodnuto rozhodnutím o umístění stavby ze dne 27. 5. 2014. Stavba je navržena v souladu s územním rozhodnutím. Podmínky stanovené v územním rozhodnutí byly při zpracování dokumentace respektovány a zapracovány do dokumentace. Územní rozhodnutí o umístění stavby pod názvem „Garážový dům a dům obchodními plochami včetně souvisejících objektů“ nabylo právní moci dne 27. 5. 2014. Stavební záměr je slučitelný s požadavky regulačních podmínek platného Územního plánu města Brna. Rozhodnutím o umístění stavby se povoluje její umístění na pozemcích nebo částech pozemků v katastrálním území Kohoutovice, včetně zařízení staveniště umístěného také na pozemcích v katastrálním území Kohoutovice. Toto oznámení bude vyvěšeno na úřední desce MČ Brno – Kohoutovice a zveřejněno způsobem umožňujícím dálkový přístup nejméně po dobu 15 dnů po dni vyvěšení a zveřejnění.

#### **3.3.4 Změna územního rozhodnutí**

Jestliže se změnila územně plánovací dokumentace nebo jiné podklady pro územní rozhodnutí, tak poté lze změnit územní rozhodnutí. Návrh na změnu územního rozhodnutí projednává stavební úřad.

Společnost PS BRNO, s.r.o. kterou zastupuje Ing. Miroslav Hroch, podala žádost o změnu územního rozhodnutí pro stavbu „Garážový dům a dům s obchodními plochami včetně souvisejících objektů“ dne 12. 1. 2015. Úřad MČ města Brna, Brno – Kohoutovice, Odbor výstavby a územního plánování, tuto žádost posoudil a na základě posouzení podle stavebního zákona vydal rozhodnutí – změnu původního územního rozhodnutí pro stavbu, nově nazvanou „Garážový dům a dům s obchodními plochami, REVIZE 3 – ZMĚNA ÚR 1/2015 – JEDNOPROSTOROVÁ PRODEJNA“. Toto rozhodnutí nabylo právní moci dne 24. 3. 2015.

Změna spočívá v novém řešení dispozice stavebního objektu 02 – domu s obchodními plochami. Z původních čtyř obchodních jednotek o celkové výměře prodejních ploch 968 m<sup>2</sup> vznikne jedna velkoprostorová prodejna. Nyní je objekt nově členěn na prodejní plochu o velikosti 1 010 m<sup>2</sup> a na plochy skladové a zázemí. Žádné pozemky, na kterých jsou objekty umístěny, ani další navrhované stavby nebudou změnou nijak dotčeny. Rozsah a kapacita garážového domu také nebude změnou dotčeny. Vnější rozměry, vzhled, členění fasády, dopravní napojení objektu, parkovací plochy atd. zůstávají beze změny.

### **3.3.5 Dohoda o umožnění stavby**

Dohoda o umožnění stavby byla podepsána mezi firmou PS BRNO, s.r.o. (podpis dne 4. 6. 2015) a statutárním městem Brno (podpis dne 11. 6. 2015). Stavebník požádal statutární město Brno o uzavření této dohody dle stavebního zákona. Podepsání dohody proběhlo až po vydání územního rozhodnutí. Stavebník je na základě této dohody oprávněn provést stavbu, jíž budou dotčeny pozemky ve vlastnictví města Brna. Výše uvedenou stavbu smí provést za určitých podmínek, které stanoví město Brno. Podmínky této smlouvy byly schváleny Radou města Brna na schůzi dne 15. 10. 2014. V této dohodě je celkem 6 článků, doložka a příloha ve formě situačního výkresu.

### **3.3.6 Shrnutí fáze územního řízení**

Společnost PS Brno, s.r.o. podala dne 18. 12. 2013 žádost o vydání územního rozhodnutí. Předložená žádost spolu s přílohami neobsahovala dostatečný podklad pro posouzení navrhované stavby, proto stavební úřad vyzval dne 7. 1. 2014 žadatele k doplnění chybějících náležitostí, a to v termínu do 28. 2. 2014. Současně stavební úřad ze stejného dne územní řízení v předmětné věci přerušil. Žádost byla několikrát doplňována. Dne 6. 3. 2014 bylo provedeno konečné doplnění žádosti a stavební úřad po přezkoumání její úplnosti opatřením ze dne 6. 3. 2014 oznámil zahájení územního řízení. Stavební úřad dále oznámil dne 6. 3. 2014 účastníkům řízení a dotčeným orgánům zahájení územního řízení a pozvání k veřejnému ústnímu jednání formou veřejné vyhlášky. Oznámení bylo vyvěšeno po dobu 15 dnů na úřední desce ÚMČMB, Brno – Kohoutovice.

Statutární město Brno se rozhodlo pro ponechání dostatečného vlivu na charakter stavby, její průběh a eventuální změny stavby před dokončením. Z tohoto důvodu bylo v orgánech samosprávy rozhodnuto, že pozemky zastavované jednotlivými stavebními objekty, o jejichž prodej do svého vlastnictví stavebník požádal, budou investorovi prodány nejdříve až po úplném a zdárném zkolaudování garážového domu a dopravního řešení daného území. Samospráva si tímto krokem pojistila, že v území ne-

bude realizováno nic jiného než objekty obsažené v příložené dokumentaci pro územní řízení stavby „Garážový dům a dům s obchodními plochami“. Na základě úpravy vztahu mezi pozemkem a na něm stojící stavbou vzniklé platností nového občanského zákoníku není možné budovat trvalou stavbu na cizím pozemku. Proto je stavba povolena jako stavba dočasná. Po kolaudaci celé stavby odprodá stávající vlastník území, Statutární město Brno, zastavěné pozemky žadateli - investorovi stavby. Tím bude naplněna podmínka zákona o totožnosti vlastnictví stavby a pozemku pod stavbou a v tomto okamžiku požádá investor o změnu stavby spočívající v rekolaudaci stavby dočasné na stavbu trvalou. K tomuto faktu stavební úřad sděluje, že je vázán žádostí o povolení stavby dočasné do 31. 12. 2018 tak, jak je uvedeno v žádosti a stavba je povolena jako dočasná.

Tabulka 2 – Délka trvání procesů ve fázi územního řízení [vlastní]

ČASOVÝ MILNÍK	NÁZEV PROCESU	DÉLKA TRVÁNÍ
18. 12. 2013	Žádost o vydání územního rozhodnutí	78 dnů
6. 3. 2014	Zahájení územního řízení	82 dnů
27. 5. 2014	Rozhodnutí o umístění stavby	230 dnů
12. 1. 2015	Žádost o změnu územního rozhodnutí	71 dnů
24. 3. 2015	Rozhodnutí o umístění stavby	2 roky

### 3.4 Stavební řízení

#### 3.4.1 Dotčené orgány

Dotčené orgány chrání veřejné zájmy státu, tedy zájmy každého z nás. Zpravidla se jedná o dotčené orgány státní správy, správců sítí a případně i dalších organizací. Seznam dotčených orgánů a institucí stavebník obdrží na příslušném stavebním úřadě. Počet dotčených orgánů se liší podle lokality, ve které se stavba bude provádět. Dotčené orgány posuzují zejména vliv na ochranu životního prostředí, přírody a krajiny, na ovzduší lesa, na památkovou péči, na veřejné zdraví a další. Dalšími oblastmi je mnoho, nechybí zde například posouzení vlivu na jadernou bezpečnost. [17]

Vyjádření dotčených orgánů musí být mimo jiné součástí žádosti o stavební povolení. Některá vyjádření mohou být zpoplatněna v rozmezí 150 – 400 Kč. Většina vyjádření jsou zasílána na adresu stavebníka, popřípadě elektronickou formou na uvedený e-mail. Zákonná lhůta pro vyjádření dotčených orgánů je 30 dní. Jestliže se dotčený orgán v zákonné lhůtě nevyjádří, lze na žádost o vyjádření naléhat telefonicky, e-mailem nebo písemně. Pokud by se i přesto dotčený orgán nevyjádřil, může žadatel podat stížnost pro nečinnost k jeho nadřízenému orgánu. Žádost o provedení opatření

proti nečinnosti se musí adresovat přímo příslušnému nadřízenému orgánu. Jakmile se o tom nadřízený orgán dozví, je povinný provést opatření proti nečinnosti. Dotčený orgán může ze závažných důvodů lhůtu pro uplatnění stanoviska prodloužit nejdéle o 30 dnů, musí však doložit konkrétní závažný důvod a uvést, kdy své stanovisko uplatní.

Tabulka 3 – Dotčené orgány v konkrétním projektu výstavby [vlastní]

<b>DOTČENÝ ORGÁN</b>	<b>PŘEDMĚT ČINNOSTI</b>	<b>DATUM ODESLÁNÍ VYJÁDRĚNÍ</b>
Brněnské komunikace a.s.	Služby v oblasti komunikací v Brně	21. 10. 2014 17. 2. 2015 5. 5. 2016 27. 5. 2016
Brněnské vodárny a kanalizace, a.s.	Provozování vodovodů a kanalizací v Brně	8. 10. 2014
České radiokomunikace	Poskytovatel televizní, rozhlasové a internetové infrastruktury	21. 5. 2014
Dopravní podnik města Brna, a.s.	Poskytovatel brněnské městské dopravy	7. 10. 2014
GTS Czech s.r.o.	Poskytovatel datových a internetových služeb	9. 4. 2014
Hasičský záchranný sbor Jihomoravského kraje	Kontrola technických podmínek požární ochrany stavby pro zajištění bezpečné evakuace	7. 10. 2014
itself s.r.o.	Poskytovatel telekomunikačních sítí	25. 4. 2014
Krajská hygienická stanice	Kontrola předpisů v oblasti ochrany veřejného zdraví	11. 11. 2014
Lidl Česká republika v.o.s.	Budoucí majitel obchodního domu	24. 10. 2014
Magistrát města Brna, Odbor dopravy	Dopravní infrastruktura v Brně	22. 10. 2014 8. 12. 2014
Magistrát města Brna, Odbor investiční	Zajišťuje přípravu, realizaci a koordinaci investiční výstavby v Brně	17. 12. 2014
Magistrát města Brna, Odbor památkové péče	Zajišťuje komplexní péči o kulturní památky	12. 9. 2014
Magistrát města Brna, Odbor vodního a lesního hospodářství a zemědělství	Správa zemědělských pozemků a lesů, rozvoj vodního hospodářství	15. 10. 2014
MAXPROGRES telco, s.r.o.	Poskytovatel zabezpečovací technologie	8. 4. 2014
Ministerstvo obrany ČR	Odbor územní správy majetku Brno – hospodaření s nemovitým majetkem	23. 5. 2014
NET4GAS, s.r.o.	Zajišťuje mezinárodní dopravu zemního plynu přes ČR	2. 9. 2014
NIPI bezbariérové prostředí, o.p.s	Kontrola plnění podmínek pro bezbariérový přístup a užívání	11. 9. 2014

O2 Czech Republic a.s.	Poskytovatel sítě elektronických komunikací	8. 9. 2014
PODA a.s.	Poskytovatel telekomunikačních a datových služeb	11. 4. 2014
Policie České republiky	Řeší dopravní infrastrukturu a bezpečnost na ní	1. 10. 2014 9. 5. 2016
RWE Distribuční služby, s.r.o.	Provozovatel distribuční soustavy a technické infrastruktury	9. 10. 2014
SITEL, spol. s.r.o.	Výstavba integrovaných telekomunikací	28. 4. 2014
SMART Comp. a.s.	Poskytuje přístup k internetu, digitální televizi a telefonování	16. 5. 2014
Správa a údržba silnic Jihomoravského kraje	Správa a údržba silnic	25. 5. 2016
SUPTel a.s.	Telekomunikace, energetika, stavebnictví, doprava a bezpečnost	11. 4. 2014
Státní energetická inspekce	Kontrola dodržování předpisů	22. 10. 2014
T-Mobile Czech Republic a.s.	Poskytovatel telekomunikačních služeb	11. 4. 2014
Technické sítě Brno, a.s.	Správa a zabezpečení provozu veřejného a slavnostního osvětlení v Brně	10. 10. 2014 23. 6. 2016
Teplárny Brno, a.s.	Dodávka ekologického tepla a elektrické energie	12. 9. 2014
UPC Česká republika, s.r.o.	Provozovatel telekomunikačních služeb	11. 9. 2014
Vírský oblastní vodovod, sdružení měst, obcí a svazků obcí	Vodovod zásobující Brno a jeho okolí pitnou vodou	5. 11. 2012
Vodafone Czech Republic a.s.	Poskytovatel telekomunikačních služeb	28. 4. 2014

Další údaje o splnění požadavků dotčených orgánů jsou napsány v průvodní zprávě projektu. Například město Brno požaduje, aby 70 parkovacích stání, která budou postavena u obchodních prostor, bylo v nočních hodinách pro občany Kohoutovic zdarma. Stavební úřad si může určit podmínky, za kterých stavbu povolí. Až po vyjádření všech dotčených orgánů mohla firma PS BRNO, s.r.o. zažádat o stavební povolení. Vyjádření z roku 2016 souvisí se změnou projektové dokumentace, proto bylo potřeba nových stanovisek od několika dotčených orgánů. Z výše uvedené tabulky je patrné, že dotčených orgánů je v případě stavby Garážového domu a domu s obchodními plochami opravdu mnoho, což se dalo předpokládat. Celé stavební řízení se tak prodlouží o dobu, kdy se čeká na vyjádření nebo jejich doplnění. Pro jakýkoli projekt výstavby jsou vyjádření dotčených orgánů nezbytná, nicméně východiskem pro urychlení stavebního řízení by mohlo být snížení zákonné lhůty pro vyjádření na 15 dní, což je dle mého názoru dostačující.

### 3.4.2 Účastníci stavebního řízení

Účastníkem stavebního řízení je pouze:

- a) stavebník,
- b) vlastník stavby, na které má být změna provedena, není-li stavebníkem,
- c) vlastník pozemku, na kterém má být stavba prováděna, není-li stavebníkem, může-li být jeho vlastnické právo k pozemku prováděním stavby přímo dotčeno,
- d) vlastník stavby, na jehož pozemku má být stavba prováděna, dále ten, kdo má k tomuto pozemku nebo stavbě právo odpovídající věcnému břemenu, mohou-li být jejich práva prováděním stavby přímo dotčena,
- e) vlastník sousedního pozemku nebo stavby na tomto pozemku, může-li být jeho vlastnické právo prováděním stavby přímo dotčeno,
- f) ten, kdo má k sousednímu pozemku právo odpovídající věcnému břemenu, může-li být toto právo prováděním stavby přímo dotčeno,
- g) osoba, o které tak stanoví zvláštní právní předpis, pokud mohou být stavebním povolením dotčeny veřejné zájmy chráněné podle zvláštních právních předpisů a o těchto věcech nebylo rozhodnuto v územním rozhodnutí. [10]

#### Komparace s konkrétním projektem výstavby

- a) PS BRNO, s.r.o.
- b) -
- c) Statutární město Brno, které zastupuje Majetkový odbor Magistrátu města Brna  
Statutární město Brno, které zastupuje Úřad městské části Brno-Kohotovice,  
Odbor správy majetku
- d) Česká telekomunikační infrastruktura a.s.  
SMART Comp, a.s.  
UPC Česká republika, s.r.o.  
Brněnské vodárny a kanalizace, a.s.  
Technické sítě Brno, akciová společnost  
RWE Distribuční služby, s.r.o.  
E.ON Česká republika, s.r.o.  
Dopravní podnik města Brna, a.s.  
MMB – OI  
Teplárny Brno, a.s.  
Vírský oblastní vodovod, sdružení měst, obcí a svazku obcí  
Jihomoravský kraj – Správa a údržba silnic Jihomoravského kraje  
Brněnské komunikace a.s.
- e) Vlastníci tří pozemků v k.ú Kohoutovice, včetně dalších tří staveb
- f) –

### **3.4.3 Žádost o stavební povolení**

Žádost o stavební povolení musí obsahovat identifikační údaje o stavebníkovi, základní údaje o požadovaném záměru, jeho rozsahu a účelu, o pozemku, způsobu a době provádění. Dále musí obsahovat údaje o tom, kdo bude stavební záměr provádět, a popřípadě i vyjádření vlastníků sousedních nemovitostí. U dočasné stavby je potřeba uvést dobu jejího trvání a také návrh úpravy pozemku po jejím odstranění. K žádosti o stavební povolení musí stavebník připojit doklady, které prokážou jeho vlastnické právo nebo právo založené smlouvou provést stavbu anebo právo odpovídající věcnému břemenu k pozemku nebo stavbě. Dále musí přiložit projektovou dokumentaci, plán kontrolních prohlídek stavby, rozhodnutí dotčených orgánů a stanoviska vlastníků veřejné dopravní a technické infrastruktury. Jestliže je obecní úřad v místě stavby stavebním úřadem, předkládá se projektová dokumentace ve dvojím vyhotovení. V případě, že stavebník není vlastníkem stavby, připojuje se jedno další vyhotovení.

Podanou žádost a připojené podklady přezkoumá stavební úřad a určí, zda lze podle nich stavbu provést nebo ne. Stavební úřad ověří také účinky plynoucí z budoucího užívání stavby. Jestliže žádost neobsahuje požadované náležitosti, stavební úřad je povinen vyzvat stavebníka k jejímu doplnění a řízení tím přeruší. Dále stavební úřad oznámí dotčeným orgánům a účastníkům řízení zahájení stavebního řízení, a to nejméně deset dnů před ústním jednáním. Námitky mohou mít dotčené orgány a účastníci řízení nejpozději při ústním jednání. [10]

### **Komparace s konkrétním projektem výstavby**

Společnost PS BRNO, s.r.o. v tomto řízení vystupuje jako žadatel. Jednatel společnosti Ing. Jaroslav Hanák dále zplnomocnil Ing. Miroslava Hrocha k výkonu inženýrské činnosti, který zažádal o vydání stavebního povolení dne 15. 9. 2015 a tímto dnem tak bylo zahájeno stavební řízení. Žádost byla podána na městský úřad části města Brna, Brno – Kohoutovice, Odbor výstavby a územního plánování. Odbor výstavby a územního plánování musí přezkoumat žádost o stavební povolení a na základě tohoto přezkoumání může vydat nebo zamítnout stavební povolení. Přezkoumání musí být provedeno podle § 115 stavebního zákona a § 18c vyhlášky č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního rozhodování, územního opatření a stavebního řádu.

### **3.4.4 Zahájení stavebního řízení**

Stavební řízení začíná v okamžiku, kdy stavebník podá žádost o stavební povolení s projektovou dokumentací na příslušný stavební úřad. Před podáním této žádosti je nutné nejdříve zajistit vyjádření a stanoviska k záměru stavby u dotčených orgánů státní správy, správců sítí a případně i dalších organizací. Místní příslušný stavební úřad stanoví, jaké orgány oslovit a co bude k danému záměru potřeba. Žádost

na stavební úřad se podá kompletně s vyjádřeními a projektem, popřípadě s dalšími dokumenty, které jsou vyžadovány (například souhlasy vlastníků).

V České republice nejsou zákony v některých případech jednoznačné, proto záleží na posouzení dané věci úředníkem. Z tohoto důvodu by mělo být povinností každého žadatele projednat vše s úředníkem na daném stavebním úřadu. Je dobré zjistit, pod jakého úředníka daná záležitost spadá (je-li na stavebním úřadu takové rozdělení), protože na stejném úřadu mohou být úředníci s rozdílnými názory na dané řešení. Stavební úřad oznámí účastníkům řízení a dotčeným orgánům zahájení stavebního řízení nejméně 10 dnů před ústním jednáním. Zároveň upozorní, že námítky mohou dotčené orgány uplatnit nejpozději při ústním jednání. Dotčené orgány mají právo účastnit se ústního jednání, není to však jejich povinnost. Lhůty pro jejich stanoviska se při neúčasti na jednání nemění a k pozdějším připomínkám se nepřihlíží. Lhůty pro vyjádření se počítají až ode dne doručení. Jestliže si někdo dopis nevyzvedne, považuje se za doručený od desátého dne oznámení a uložení zásilky na poště. V jednoduchých věcech rozhodne stavební úřad bez zbytečného odkladu nejdéle do 60 dnů ode dne zahájení stavebního řízení. V případě složitých staveb stavební úřad rozhodne nejdéle do 90 dnů.

### **Komparace s konkrétním projektem výstavby**

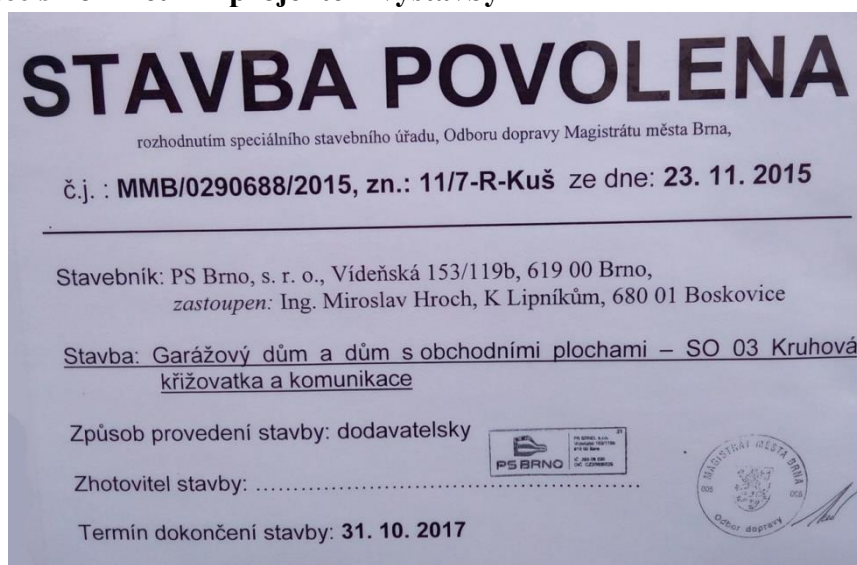
Společnost PS BRNO, s.r.o. podala žádost o stavební povolení dne 15. 9. 2015. Tato žádost byla podána až po nabytí právní moci územního rozhodnutí a po podepsání dohody o umožnění stavby. Žádost byla podána na městský úřad části města Brna, Brno – Kohoutovice, Odbor výstavby a územního plánování. Odbor výstavby a územního plánování přezkoumal žádost o stavební povolení a na základě tohoto přezkoumání vydal dne 10. 3. 2016 stavební povolení. Doba, která uplynula mezi žádostí o stavební povolení a vydáním stavebního povolení, je 177 dnů. V případě stavby Garážového domu a domu s obchodními plochami bylo zapotřebí zajistit mnoho vyjádření dotčených orgánů, která se musela i doplňovat. Z tohoto důvodu je celé stavební řízení delší o 87 dní, než je uvedeno ve stavebním zákonu. Stavební úřad by se měl žádosti věnovat v krátké době od podání, aby v případě neúplnosti mohl v co nejkratší době vydat výzvu k doplnění daných informací a z tohoto důvodu stavební řízení přerušit. Řízení pokračuje až po doplnění vyžadovaných podkladů.

Tento problém by mohla vyřešit novela stavebního zákona, která mimo jiné bude představovat spojení územního a stavebního řízení, kde výsledkem bude jedno koordinované povolení. Novela by však měla zachovat i současnou právní úpravu samostatného územního a stavebního řízení. Investor si bude moci zvolit, zda požádá o vydání koordinovaného povolení nebo se bude řídit stávajícím samostatným územním a stavebním řízením. Vláda tento návrh novely schválila 21. 9. 2016 a předpokládaná doba účinnosti je leden 2018. [16]

### 3.4.5 Stavební povolení

Nestanoví-li stavební zákon nebo zvláštní právní předpis jinak, je stavební povolení vyžadováno u staveb všeho druhu bez ohledu na jejich stavebně technické provedení, účel a dobu trvání. Stavební povolení vydává stavební úřad, který stanoví podmínky pro provedení stavby. Mezi další povinnosti stavebního úřadu patří zabezpečení veřejných zájmů a stanovení návaznosti na jiné podmiňující stavby a zařízení. Dále zabezpečuje dodržení obecných požadavků na výstavbu, včetně požadavků na bezbariérové užívání stavby. Po uplynutí jednoho dne od nabytí právní moci stavebního povolení musí stavební úřad zaslat stavebníkovi jedno vyhotovení ověřené projektové dokumentace a štítek obsahující identifikační údaje o povolené stavbě. Jestliže vlastník stavby není stavebníkem, zašle stavební úřad ověřenou projektovou dokumentaci i jemu. Doba platnosti stavebního povolení jsou dva roky, od doby, kdy stavební povolení nabylo právní moci. Pokud v této době nebude stavba zahájena, tak stavební povolení pozbývá platnosti. Stavební úřad může dobu platnosti povolení prodloužit na žádost stavebníka, kterou podá před jejím uplynutím. Stavební povolení může být ukončeno i tím, že stavební úřad obdrží oznámení stavebníka o tom, že od provedení svého záměru odstupuje. To ovšem neplatí v případě, že stavba již byla zahájena. [10]

#### Komparace s konkrétním projektem výstavby



Obrázek 12 – Povolení stavby pro SO 03 Kruhová křižovatka a komunikace [15]

Městský úřad části města Brna, Brno – Kohoutovice, Odbor výstavby a územního plánování, přezkoumal žádost o stavební povolení a na základě tohoto přezkoumání vydává stavební povolení na stavbu „Garážový dům a dům s obchodními plochami včetně souvisejících objektů“. Stavební povolení nabylo právní moci dne 10. 3. 2016. Dokud stavební povolení nenabude právní moci, nesmí být stavba zahájena. Toto povolení se vztahuje na objekt č. 1, objekt č. 2 a objekt č. 14.

Stavebník k žádosti o vydání stavebního povolení přiložil projektovou dokumentaci, která obsahovala všech 18 stavebních objektů. Pro realizaci většiny objektů stačí vydané územní rozhodnutí, které nabylo právní moci 27. 5. 2014. Realizace kruhové křižovatky s komunikací (viz Obrázek 12), zpevněné plochy a trolejového vedení byla povolena v samostatném řízení stavebním povolením. Pouze objekt sadových úprav nevyžaduje stavební povolení ani územní rozhodnutí. Toto stavební povolení se tedy vydává pouze na objekty č. 1, 2 a 14. Pro provedení každého z uvedených objektů platí podmínky, které jsou stanoveny dotčeným orgánem stavebníkovi, a ten je musí dodržovat. Jestliže stavba nebude zahájena do dvou let od nabytí právní moci (tj. do 10. 3. 2018), stavební povolení pozbývá platnosti.

Tabulka 4 – Přehled stavebních objektů a jejich povolení [vlastní]

<b>Č. OBJ.</b>	<b>NÁZEV OBJEKTU</b>	<b>POTŘEBNÉ POVOLENÍ</b>
<b>1</b>	<b>Garážový dům</b>	<b>Povoleno tímto stavebním povolením</b>
<b>2</b>	<b>Dům s obchodními plochami</b>	<b>Povoleno tímto stavebním povolením</b>
3	Kruhová křižovatka a komunikace	Povoleno v samostatném řízení stavebním povolením
4	Zpevněné plochy	Povoleno v samostatném řízení stavebním povolením
5	Trolejové vedení	Povoleno v samostatném řízení stavebním povolením
6	Přeložka kabelů O2 Czech Republic	Nevyžaduje stavební povolení
7	Přeložka kabelů UPC Czech Republic	Nevyžaduje stavební povolení
8	Přeložka NN, VN a trafostanice	Nevyžaduje stavební povolení
9	Přeložka veřejného osvětlení	Nevyžaduje stavební povolení
10	Venkovní rozvody NN	Nevyžaduje stavební povolení
11	Přípojka plynu	Nevyžaduje stavební povolení
12	Dešťová a splašková kanalizace	Nevyžaduje stavební povolení
13	Přípojka vodovodu	Nevyžaduje stavební povolení
<b>14</b>	<b>Opěrné stěny a terénní schodiště</b>	<b>Povoleno tímto stavebním povolením</b>
15	neobsazen	
16	Sadové úpravy	Nevyžaduje stavební povolení
17	Pylon	Nevyžaduje stavební povolení
18	Přípojka telefonu	Nevyžaduje stavební povolení

### **Soupis stavebních povolení a výzvy kontrolních prohlídek:**

- 27. 5. 2014 – SO 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 17, 18 stavební povolení vydaným územním rozhodnutím
- 12. 8. 2015 – SO 12 stavební povolení na retenční nádrž a ORL
  - Oznámení 30 dnů před zahájením zemních prací na archeologický průzkum
  - Oznámení o zahájení stavby odboru VLHZ MMB
  - Oznámení 15 dnů předem na úterý nebo čtvrtek, kontrola uložení vodních děl před zásypem
  - Závěrečná kontrolní prohlídka před vydáním kolaudačního souhlasu, kdy bude stavba dokončena
- 6. 11. 2015 – SO 05 stavební povolení na trolejové vedení
  - Kontrolní prohlídka stavby po dokončení stavby před uvedením do zkušebního provozu
  - Kontrolní prohlídka stavby před vydáním kolaudačního souhlasu
- 16. 12. 2015 – SO 03 stavební povolení na křižovatku a komunikaci
  - Pouze podmínka, že povrchové hydranty musí být trvale přístupné
- 26. 2. 2016 – SO 04 stavební povolení na zpevněné plochy
  - Oznámení 30 dnů před zahájením zemních prací na archeologický průzkum
  - Oznámení 15 dnů předem na úterý nebo čtvrtek:
  - Kontrolní prohlídka po provedení hutnění násypů nosné vrstvy podkladů parkoviště
  - Závěrečná kontrolní prohlídka před vydáním kolaudačního souhlasu, kdy bude stavba dokončena
- 10. 3. 2016 – SO 1, 2, 14 stavební povolení na „Garážový dům a dům s obchodními plochami vč. souvisejících objektů“
  - Kontrolní prohlídka po provedení základů
  - Kontrolní prohlídka po provedení hrubé stavby
  - Závěrečná kontrolní prohlídka před vydáním kolaudačního rozhodnutí

### **3.4.6 Změna stavby před jejím dokončením**

Stavebník musí provádět stavbu v souladu s jejím povolením, které je vydané podle stavebního zákona. Na žádost stavebníka může stavební úřad povolit změnu stavby před jejím dokončením a může být povolena před samotným zahájením stavby nebo v průběhu provádění stavby. Tuto změnu lze povolit jen v souladu s územním rozhodnutím nebo jiným úkonem, který nahrazuje územní rozhodnutí. V některých případech je u změn stavby před jejím dokončením vyžadována změna územního rozhodnutí. Územní rozhodnutí lze změnit, jestliže se změnila územně plánovací dokumentace nebo jiné podklady pro územní rozhodnutí nebo podmínky v území.

Platnost původního územního rozhodnutí se nemění, jestliže výslovně není rozhodnuto o změně jeho platnosti. O změnu žádá stavebník na stavebním úřadě, který následně změnu projednává s účastníky stavebního řízení a dotčenými orgány. Žádost musí obsahovat obecné náležitosti, popis změn a jejich porovnání s povolením stavby a s ověřenou projektovou dokumentací. K žádosti nesmí chybět připojená projektová dokumentace změn stavby.

Ke změně stavby postačí i rozhodnutí vydané na místě při kontrolní prohlídce stavby. Jedná se tak v případě, kdy se změna stavby nedotýká práv ostatních účastníků stavebního řízení a pokud se změna nedotýká podmínek územního rozhodnutí. Toto rozhodnutí je pak oznámeno stavebníkovi zápisem do stavebního deníku nebo do záznamu o stavbě. Změna stavby před jejím dokončením podléhá poplatku podle zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích v závislosti na záměru a na způsobu projednání. [10]

### **3.4.7 Kolaudace**

Stavby, jejichž vlastnosti nemohou budoucí uživatelé ovlivnit, mohou být užívány pouze na základě kolaudačního souhlasu. Na žádost stavebníka vydává souhlas příslušný stavební úřad. Povinností stavebníka je uvést v žádosti identifikační údaje o stavbě a předpokládaný termín jejího dokončení. Dále musí opatřit závazná stanoviska dotčených orgánů k užívání stavby. Do 15 dnů ode dne doručení žádosti musí stavební úřad stanovit termín provedení závěrečné kontrolní prohlídky stavby a uvede, které doklady bude muset stavebník při prohlídce předložit (například dokumentaci skutečného provedení, stavební povolení, projektovou dokumentaci atd.) Tato závěrečná prohlídka musí být provedena do 60 dnů ode dne, kdy byla doručena žádost o vydání kolaudačního souhlasu. Závěrečné prohlídky se mohou účastnit dotčené orgány a účastníci kolaudačního řízení. Pokud se dotčené orgány nedostaví, znamená to, že s kolaudací souhlasí. Jestliže je vše v pořádku, stavební úřad vydá do 15 dnů kolaudační souhlas. Účastníkem kolaudačního řízení je vlastník stavby, stavebník, popřípadě budoucí uživatel stavby. [10]

## **3.5 Jednoduchá metodika pro stavební řízení**

Zjednodušeně lze stavební řízení chápat pouze jako řízení o povolení stavby. Výsledkem stavebního řízení je stavební povolení nebo zamítnutí žádosti o stavební povolení. Na základě podání úplné a řádně doložené žádosti o stavební povolení stavebnímu úřadu je stavební řízení zahájeno. Žádost a připojené podklady přezkoumá daný stavební úřad a určí, zda lze stavbu za daných podmínek povolit nebo zda je nutné návrh zamítnout. Stavební úřad zkoumá soulad dokumentace navrhované stavby

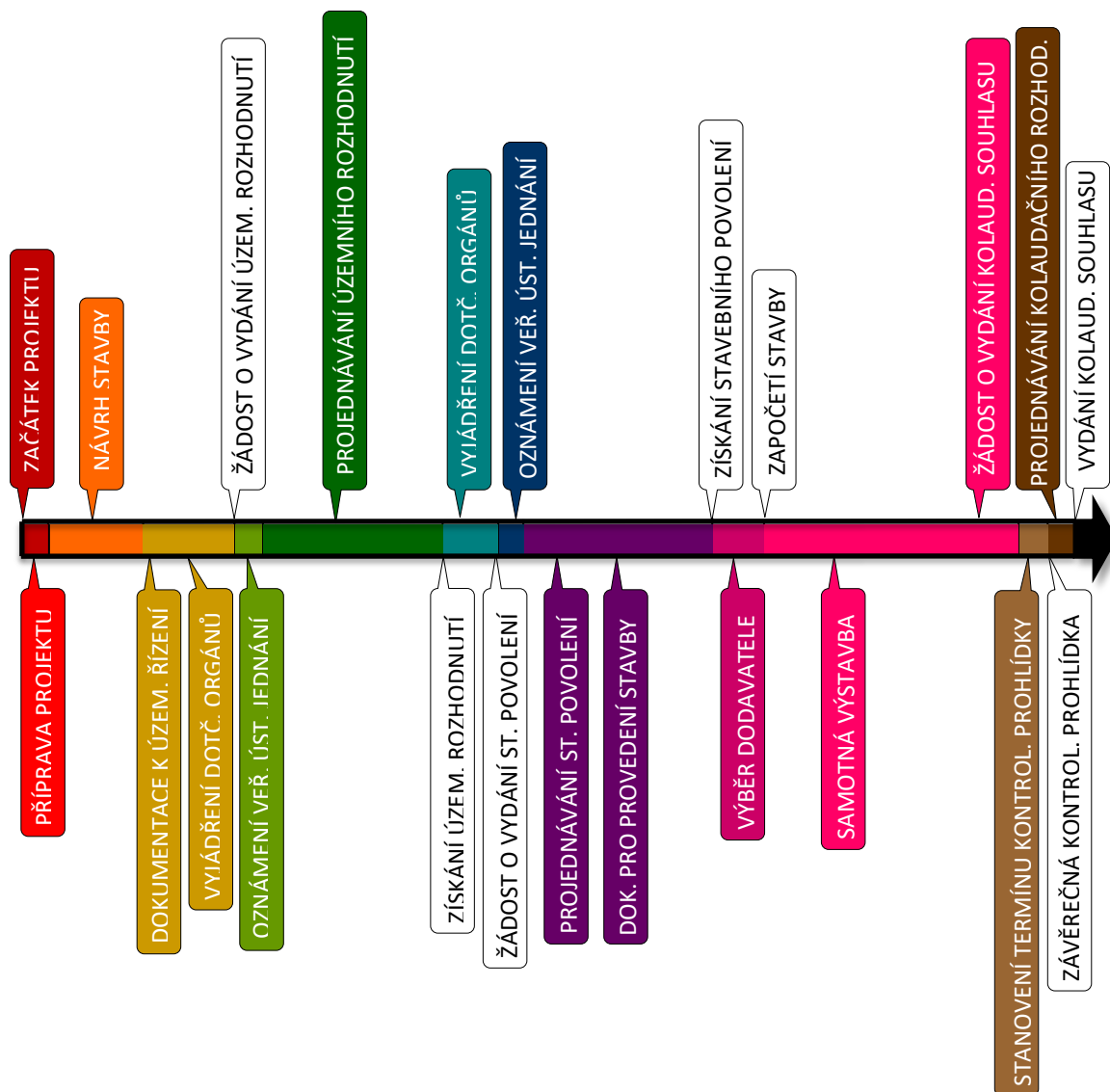
s podmínkami územního rozhodnutí. Dále kontroluje, zda je projektová dokumentace zpracována oprávněnou osobou a zda stavba bude prováděna oprávněnou osobou. Stavební úřad koordinuje stanoviska dotčených orgánů státní správy a navrhuje odstranění případných sporů, posuzuje námitky účastníků řízení a rozhoduje o nich. Stavební úřad je povinen oznámit zahájení stavebního řízení všem známým účastníkům stavebního řízení, dotčeným orgánům státní správy a zpravidla nařizuje ústní jednání, spojené s místním šetřením. Zároveň upozorní účastníky, že své námitky mohou uplatnit nejpozději při ústním jednání. Dotčené orgány jsou povinny sdělit své stanovisko v dané lhůtě.

Jestliže jsou všechny dokumenty v pořádku a vše je v souladu s požadavky dotčených orgánů, stavební úřad může vydat stavební povolení doplněné o podmínky pro provedení stavby, které musí stavebník dodržet. Po uplynutí jednoho dne od nabytí právní moci stavebního povolení musí stavební úřad zaslat stavebníkovi jedno vyhotovení ověřené projektové dokumentace a štítek obsahující identifikační údaje o povolené stavbě. Doba platnosti stavebního povolení jsou dva roky. Pokud v této době nebude stavba zahájena, tak stavební povolení pozbývá platnosti. Na žádost stavebníka může stavební úřad dobu platnosti povolení prodloužit.

V níže zobrazené tabulce (viz Tabulka 5) jsou stručně vypsány procesy spojené s projektem výstavby. Každému procesu přísluší časová lhůta, která by se měla dodržovat. Ve většině případů se jedná o lhůty zákonné. Všechny tyto procesy mají určité výsledky, které jsou spolu s časovými lhůtami popsány v tabulce. Na tuto tabulku navazuje zobrazení časové osy průběhu projektu výstavby, kde jsou všechny procesy přehledně graficky znázorněny.

Tabulka 5 – Lhůty a výsledky územního, stavebního a kolaudačního řízení [vlastní]

NÁZEV PROCESU	LHŮTA	VÝSLEDEK PROCESU
Příprava projektu	cca 14 dnů	Smlouva mezi architektem a klientem
Návrh stavby	cca 60 dnů	Studie obsahující návrh stavby
Dokumentace k územnímu řízení	cca 60 dnů	Dokumentace v rozsahu vyhlášky
Vyjádření dotčených orgánů	30 dnů	Stanoviska dotčených orgánů ve fázi územního řízení
Žádost o vydání územ. rozhodnutí	-	Podaná žádost na stavební úřad
Oznámení veřejného úst. jednání	15 dnů	Rozeslání oznámení o místním šetření účastníkům řízení
Projednávání územ. rozhodnutí - Jednoduchý projekt - Složitý projekt	60 dnů 90 dnů	Vydání nebo zamítnutí územního rozhodnutí
Vyjádření dotčených orgánů	30 dnů	Stanoviska dotčených orgánů ve fázi stavebního řízení
Žádost o vydání stavebního povolení	-	Podaná žádost na stavební úřad
Oznámení veřejného úst. jednání	15 dnů	Rozeslání oznámení o místním šetření účastníkům řízení
Projednávání stavebního povolení - Jednoduchý projekt - Složitý projekt	60 dnů 90 dnů	Vydání nebo zamítnutí stavebního povolení
Dokumentace pro provedení stavby	cca 2 měsíce	Dokumentace v rozsahu vyhlášky a v souladu se stavebním povolením
Žádost o vydání kolaudačního souhlasu	-	Podaná žádost na stavební úřad
Stanovení termínu provedení závěrečné kontrolní prohlídky	15 dnů	Oznámení termínu provedení závěrečné kontrolní prohlídky účastníkům řízení a dotčeným orgánům
Závěrečná kontrolní prohlídka	60 dnů od žádosti	Projednávání kolaudačního souhlasu
Projednávání kolaudačního souhlasu	15 dnů od prohlídky	Vydání nebo zamítnutí kolaudačního souhlasu



Obrázek 13 – Časová osa průběhu projektu výstavby [vlastní]

Východiskem pro zjednodušení a urychlení přípravy stavby by mohla být novela stavebního zákona. Jedna z chystaných změn je zavedení koordinovaného řízení, ve kterém se spojí územní a stavební řízení. Výsledkem tak bude vydání jednoho koordinovaného povolení u jednotlivé stavby i u souboru staveb. Novela však zachovává i současnou právní úpravu samostatného územního a stavebního řízení. Investor si bude moci vybrat, zda zvolí samostatné územní a stavební řízení, nebo zda zažádá o vydání koordinovaného povolení. Dalším přínosem novely je výstavba všech rodinných domů svépomocí. Podle současného znění zákona je možné svépomocí stavět pouze do 150 m<sup>2</sup>. Novela chystá i další pozitivní změny ve stavebním zákoně. Nicméně názory stavebních společností i úředníků na novelu jsou spíše skeptické. Předpokládaná doba nabytí účinnosti je leden 2018. [16]

Nekvalitní legislativa a dlouhé čekací lhůty pro přípravu staveb brzdí rozvoj českého stavebnictví. Podle velkých stavebních společností je průměrná doba přípravy 3,6 let u pozemních staveb. V případě výstavby dopravní infrastruktury je délka přípravné fáze v průměru 7,5 let, což je téměř dvojnásobek. Nicméně optimální doba pro přípravu stavby by v prvním případě měla být v průměru 1,4 let a v druhém případě 3,6 let. Stavební společnosti i úředníci se k chystané novele stavebního zákona staví spíše skepticky. Ve zlepšení situace díky novele stavebního zákona věří pouze třetina stavebních společností. Nicméně malé společnosti předpokládají zefektivnění celého procesu. [18]

V případě stavby „Garážového domu a domu s obchodními plochami“ trvala příprava stavby zhruba jeden rok a devět měsíců. Pro tak rozsáhlý projekt je tato doba přípustná. Největší problém ve fázi přípravy je v dlouhé čekací lhůtě. Některé projekty končí tím, že čekají na rozhodnutí o stavebním povolení od stavebního úřadu. Problémem může být nevyhovující dokumentace, nesplnění požadavků a tak dále. Dalším problémem je, že se musí vyjadřovat desítky různých orgánů, proces přípravy stavby se proto neúměrně protahuje. Příprava a „papírování“ zabere většinou více času než samotná výstavba. V mnoha případech se může jednat i o neodpovědný přístup úřadu. Zákonné lhůty jsou v některých případech dlouhé, jejich zkrácení by alespoň částečně pomohlo k urychlení přípravy stavby. Sloučení územního a stavebního řízení v novele stavebního zákona je dobrým krokem, avšak otázku je, zda tato změna bude dobře a efektivně fungovat i v praxi.

## 4 ZÁVĚR

Téma mé bakalářské práce bylo „Řízení projektu výstavby“. Práce je členěna na teoretickou a praktickou část. V první řadě jsem se zaměřila na teoretickou část, kde je stručně popsán projektové řízení, projekt a fáze projektu. Závěr teoretické části je zaměřen na dokumentaci a legislativu potřebnou ve výstavbovém projektu. Mezi nejdůležitější legislativu ve výstavbě patří stavební zákon, ze kterého jsem následně vycházela v praktické části.

Cílem bakalářské práce bylo analyzovat problematiku stavebního řízení v konkrétním projektu výstavby a následně vypracovat jednoduchou metodiku pro stavební řízení. Ke zpracování praktické části své bakalářské práce jsem využila podkladů, které souvisí s konkrétním projektem výstavby. Územní a stavební řízení spolu úzce souvisí, proto je praktická část zaměřena na obě tyto fáze. Každá fáze se skládá z procesů, které na sebe vzájemně navazují. Na základě stavebního zákona jsem jednotlivé procesy popsala a porovnála je s konkrétním projektem výstavby.

V rámci této bakalářské práce jsem vypracovala jednoduchou metodiku pro stavební řízení. V této kapitole je stručně popsána fáze stavebního řízení. Dále je zde zobrazena přehledná tabulka, ve které jsou vypsány všechny procesy související s přípravou a kolaudací stavby, jejich lhůty a výstupy. Na tuto tabulku navazuje grafické znázornění časové osy průběhu projektu výstavby. Na závěr jsem popsala nejčastější problémy ve fázi přípravy stavby a navrhla řešení pro urychlení a zjednodušení celé přípravné fáze. Je dobré celou přípravnou fázi projektu zvládnout co nejlépe, aby nedošlo k ohrožení stanovených lhůt a peněz.

Téma této bakalářské práce se mi z praktického hlediska zdálo velmi zajímavé. Přimělo mě to nastudovat stavební zákon a různé vyhlášky s ním související. Ke zjištění více informací a zodpovězení mých otázek ohledně územního, stavebního i kolaudačního řízení jsem navštívila stavební úřad. Zde mi důležité informace byly sděleny, nicméně ochota úředníků byla bohužel minimální. Moje práce mi přinesla řadu nových vědomostí v oblasti stavebního zákona, které do budoucna určitě využiji.

## SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ

- [1] DOLEŽAL, J., MÁCHAL, P., LACKO, B. *Projektový management podle IPMA*. Praha: GRADA PUBLISHING, 2012. ISBN 978-80-247-4275-5
- [2] DOLEŽAL, J., KRÁTKÝ, J., CINGL, O. *5 kroků k úspěšnému projektu*. Praha: GRADA PUBLISHING, 2013. ISBN 978-80-247-4631-9
- [3] DOLEŽAL, J., a kolektiv. *Projektový management - komplexně, prakticky a podle světových standardů*. Praha: GRADA PUBLISHING, 2016. ISBN 978-80-247-5620-2
- [4] DVOŘÁK, D., SIRŮČEK, J., KALIŠ, J. *Mistrovství v Microsoft Project 2010*. Brno: COMPUTER PRESS, 2011. ISBN 978-80-251-3074-2
- [5] JEŽKOVÁ, Z., KREJČÍ, H., LACKO B., ŠVEC, J. *Projektové řízení - Jak zvládnout projekty*. Kuřim: ACSA, 2014. ISBN 978-80-905297-1-7
- [6] NOVÝ, M., NOVÁKOVÁ, J., WALDHANS, M. *Projektové řízení staveb I*. Brno, 2016
- [7] NĚMEC, V. *Projektový management*. Praha: GRADA PUBLISHING, 2002. ISBN 80-247-0392-0
- [8] ROSENAU, M. D. *Řízení projektů*. Praha: COMPUTER PRESS, 2000. ISBN 80-7226-218-1
- [9] SVOZILOVÁ, A. *Projektový management*. Praha: GRADA PUBLISHING, 2006. ISBN 80-247-1501-5
- [10] *Stavební zákon* [online]. [cit. 19. 1. 2017, 10:30]. Dostupné z: [http://www.pracepropravniky.cz/\\_userfiles/texty\\_prilohy/10059.pdf](http://www.pracepropravniky.cz/_userfiles/texty_prilohy/10059.pdf)
- [11] *PS BRNO, s.r.o.* [online]. [cit. 23. 1. 2017, 12:25]. Dostupné z: <http://www.ps-brno.cz/cs/spolecnost/>
- [12] *Theses* [online]. [cit. 23. 1. 2017, 15:45]. Dostupné z: [http://theses.cz/id/qug2hk/downloadPraceContent\\_adipIdno\\_3542](http://theses.cz/id/qug2hk/downloadPraceContent_adipIdno_3542)
- [13] *PS – estate, s.r.o.* [online]. [cit. 23. 1. 2017,18:30]. Dostupné z: <http://www.ps-estate.cz/cs/>
- [14] *Kohoutovice Brno* [online]. [cit. 18. 3. 2017, 20:45]. Dostupné z: <http://www.kohoutovice.brno.cz/zadost-o-vydani-uzemniho-rozhodnuti/d-3357/p1=7063>

[15] *Brno – Kohoutovice* [online]. [cit. 10. 4. 2017, 14:05]. Dostupné z:  
<http://mojekohoutovice.cz/brno-kohoutovice/2016/04/27/jak-bude-vypadat-oko-v-pristich-mesicich>

[16] *Ministerstvo pro místní rozvoj* [online]. [cit. 27. 4. 2017, 10:50]. Dostupné z:  
<https://www.mmr.cz/cs/Ministerstvo/Ministerstvo/Otazky-a-odpoved/FAQ-Novela-stavebniho-zakona>

[17] *Stavět, či nestavět?* [online]. [cit. 27. 4. 2017, 11:10]. Dostupné z:  
[http://www.mesteckralove.cz/e\\_download.php?file=data/editor/76cs\\_1.pdf&original=stavet\\_ci\\_nestavet-20081015.pdf](http://www.mesteckralove.cz/e_download.php?file=data/editor/76cs_1.pdf&original=stavet_ci_nestavet-20081015.pdf)

[18] *Stavba WEB* [online]. [cit. 27. 4. 2017, 15:00]. Dostupné z:  
<https://stavbaweb.dumabyt.cz/nekvalitni-legislativa-a-dlouhe-lhuty-pro-pipravu-staveb-jsou-brzdou-rozvoje-16304/clanek.html>

## SEZNAM OBRÁZKŮ A TABULEK

Obrázek 1 – Trojimperativ [3, str. 81] .....	14
Obrázek 2 – Vyjádření cíle projektu podle Rosenaua [8, str. 20] .....	14
Obrázek 3 – Základní fáze životního cyklu projektu [6, str. 21 ] .....	16
Obrázek 4 – Firemní struktura [11].....	24
Obrázek 5 – Bytové domy Křídlovická v Brně [13] .....	27
Obrázek 6 – Rodinné domy Řežná v Brně [13] .....	27
Obrázek 7 – Letecký pohled [13].....	28
Obrázek 8 – Vizualizace garážového domu a domu s obchodními plochami [13].....	29
Obrázek 9 – Garážový dům [vlastní] .....	30
Obrázek 10 – Dům s obchodními plochami [vlastní] .....	31
Obrázek 11 – Kruhová křižovatka a komunikace [vlastní].....	32
Obrázek 12 – Povolení stavby pro SO 03 Kruhová křižovatka a komunikace [15] .....	43
Obrázek 13 – Časová osa průběhu projektu výstavby [vlastní].....	49
Tabulka 1 - Členění stavby na objekty [vlastní] .....	29
Tabulka 2 – Délka trvání procesů ve fázi územního řízení [vlastní] .....	37
Tabulka 3 – Dotčené orgány v konkrétním projektu výstavby [vlastní].....	38
Tabulka 4 – Přehled stavebních objektů a jejich povolení [vlastní] .....	44
Tabulka 5 – Lhůty a výsledky územního, stavebního a kolaudačního řízení [vlastní] ...	48

## SEZNAM ZKRATEK

<b>BKOM</b>	Brněnské komunikace a.s.
<b>CE</b>	Označení výrobku, který splňuje všechny náležitosti daných směrnic
<b>DPMB</b>	Dopravní podnik města Brna
<b>GD</b>	Garážové domy
<b>IPMA</b>	Nadnárodní sdružení národních asociací projektových manažerů (International Project Management Association)
<b>MČ</b>	Městská část
<b>MMB</b>	Magistrát města Brna
<b>MMR</b>	Ministerstvo pro místní rozvoj
<b>OVLHZ</b>	Odbor vodního a lesního hospodářství a zemědělství
<b>PD</b>	Projektová dokumentace
<b>PMI</b>	Americká nezisková organizace pro řízení projektů (Project Management Institute)
<b>SMART</b>	Metoda, která se používá pro návrh cílů
<b>SPR</b>	Společnost pro projektové řízení působící v České republice
<b>SúS JMK</b>	Správa a údržba silnic Jihomoravského kraje
<b>ÚMČMB</b>	Úřad městské části města Brna
<b>VLHZ</b>	Odbor vodního a lesního hospodářství a zemědělství
<b>ŽB</b>	Železobeton