

**ČESKÁ ZEMĚDĚLSKÁ UNIVERZITA V PRAZE  
FAKULTA ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ  
KATEDRA APLIKOVANÉ GEOINFORMATIKY A  
ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ**



**VÝKLAD VYBRANÝCH POJMŮ NOVELY  
STAVEBNÍHO ZÁKONA (2013), LEGISLATIVNÍ  
POVINNOSTI PŘI POVOLOVÁNÍ STAVEB**

*Interpretation of Selected Terms in The Building Act(2013), the legislative obligations the permitting of building.*

**BAKALÁŘSKÁ PRÁCE**

**VEDOUCÍ PRÁCE: Ing. JIŘÍ KYKAL, CSc.  
BAKALANT: PAVLA MORAVCOVÁ**

**2014**

# ČESKÁ ZEMĚDĚLSKÁ UNIVERZITA V PRAZE

Katedra aplikované geoinformatiky a územního plánování

Fakulta životního prostředí

## ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

Moravcová Pavla

Územní technická a správní služba - kombinované Březnice

### Název práce

**Výklad vybraných pojmů novely stavebního zákona (2013), legislativní povinnosti při povolování staveb.**

### Anglický název

**Interpretation of Selected Terms in new The Building Act (2013), the legislative obligations the permitting of building.**

---

### Cíle práce

1. Charakteristika a systematika problematiky správních postupů při umísťování, povolování a užívání staveb podle stavebních právních předpisů do roku 2012
2. Systematika správních postupů při umísťování, povolování a realizaci tzv. velké novely stavebního zákona 2013
3. Úvaha v pozitivních a negativních současných právních úpravách a novely stavebního zákona včetně doporučení změn na základě zjištění poznatků a praktických zkušeností dokumentovaných na vybraných příkladech z praxe.

### Metodika

Bakalářská práce bude zpracována na základě prostudování právních předpisů, odborné literatury, publikací, webových stránek a dále Informací získaných osobními konzultacemi. Práce soustředí a vyhodnotí rozdílnost v oblasti umísťování, povolování a užívání staveb platné legislativy do roku 2012 a tzv. "velké novely" stavebního zákona platného od roku 2013

### Harmonogram zpracování

Vyhledání podkladových materiálů – do 11/2012

Studium literatury – do 12/2012

Realizace konzultací a dotazníkového šetření - do 1/2013

Zpracování práce a teze - do 3/2014

Odevzdání práce a teze - do 4/2014

## Rozsah textové části

30 - 50 stran.

## Keřčová slova

Stavební zákon, novela stavebního zákona, správní řád, územní řízení, stavební řízení, územní souhlas, územní rozhodnutí, ohlášení stavby, stavební povolení, kolelační řízení, užívání stavby.

## Doporučená zdroje informací

ATKINSON M.F., 2000: Structural Defect reference Manual for Low-Rise Buildings.

Ilustrované vydání. Sporn: E and FN, 240 s. ISBN 041925790X

BILLINGTON M.J., 2005: Using the Building Regulation: Administrative Procedures. Oxford: Butterworth-Heinemann, 294 s. ISBN 0750662573

BLAŽEK J., 2009: Stavební zákon s komentářem a prováděcími vyhláškami. 2. aktualizované vyd. Olomouc: Aneg, 2009 599S., ISBN 978-80-7263-513-9.

BLAŽKOVÁ M., MACHAČKOVÁ J., 2007: Územní rozhodování a ohlášení jednoduchých staveb, terénních úprav, zařízení a užitkových prací. Linde Praha a.s., 239 S., ISBN 978-80-721-645-7.

DOLEŽAL J., MAREČEK J., SEDLÁČKOVÁ V., 2006: Nový stavební zákon v teorii a praxi. Praha: Linde, 703 S., ISBN 80-7201-626-1.

DOLEŽAL J., MAREČEK J., SEDLÁČKOVÁ V., 2007: Prováděcí předpisy k novému stavebnímu zákonu s poznámkami. Praha: Linde, 330 S., ISBN 978-80-7201-656-3.

Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů.

Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů

Zákon č. 50/1976 Zb., o územním plánování a stavebním porádíu, v znění neskorších předpisov

Zákon č. 350/2012 Sb., tzv. "velká novela" stavebního zákona včetně úvodové správy k tomuto návrhu.

## Vedoucí práce

Kykal JIF, Ing., CSc.

Elektronicky schváleno dne 18.3.2014

Ing. Petra Šimová, Ph.D.  
Vedoucí katedry

Elektronicky schváleno dne 3.4.2014

prof. Ing. Petr Šibeník, CSc.  
Děkan fakulty

### Čestné prohlášení

„Prohlašuji, že jsem tuto bakalářskou práci na téma Výklad vybraných pojmů novely stavebního zákona (2013), legislativní povinnosti při povolování staveb vypracovala samostatně, pod vedením mého vedoucího bakalářské práce, za použití právních předpisů, odborné literatury a dalších informačních zdrojů, ze kterých jsem čerpala, a které jsou uvedeny v přehledu literatury a použitých zdrojů. Vytvořením této práce jsem neporušila autorská práva třetích osob.“

Rožmitále pod Třemšínem 10.4.2014

.....

Moravcová Pavla

## Poděkování

Touto cestou bych chtěla poděkovat vedoucímu mé bakalářské práce panu Jiřímu Kykalovi Ing., CSc. za vedení a metodickou pomoc při zpracování mé bakalářské práce. Poděkovat musím také panu Václavu Krýdovi, panu Petrovi Lomozovi a paní Petře Řehákové, pracovníkům stavebních úřadů, panu Ing. Zdeňkovi Křížovi, stavebnímu projektantovi a panu Petru Kalčíkovi, majiteli stavební firmy a stavebníkovi za zodpovězení mých dotazů ohledně praktických zkušeností se stavebním zákonem. V neposlední řadě chci poděkovat své rodině a manželovi, kteří měli tu trpělivost a po celou dobu studijních povinností mi pomáhali a podporovali mě.

## Abstrakt:

Tato bakalářská práce je zaměřena na rozbor vybraných pojmů novely č. 350/2012, kterou se mění stavební zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu ve znění pozdějších předpisů, s cílem provést charakteristiku a systematiku správního řízení s ohledem na umístování, povolování a užívání staveb do roku 2012, a porovnat totéž od roku 2013, kdy vstoupila v platnost právě tzv. „velká novela“ stavebního zákona. Důraz je kladen na změny uvedeného zákona, které jsou důležité pro průběh územního a stavebního řízení, obzvláště stavební povolení a povinnosti uložené zákonem stavebníkům.

Práce sestává ze dvou částí. První část rešeršní je srovnání stavebního zákona před novelou a po novele, a jsou zde vysvětleny základních pojmy a průběh jednotlivých územních nebo stavebních řízení.

Druhá část analytická je vytvořena z konkrétních případů z judikatury ze správních řízení v oblasti územního řízení a stavebního řádu. Dále z dotazů, jež byly položeny několika úředníkům příslušných stavebních úřadů, stavebnímu projektantovi a stavebníkovi.

Tato anketa je pak shrnuta v diskuzi, kde jsou uvedena jak negativa, tak pozitiva z pohledu oslovených osob. Závěr je věnován doporučení případných změn nedostatků stávajícího platného stavebního zákona, které by vedly k jednoznačnému výkladu zákona, jednotnému průběhu správních řízení a celkovému zjednodušení, jak pro státní správu, tak pro stavebníky a potažmo pro veřejnost.

## Klíčová slova:

stavební zákon, novela stavebního zákona, územní rozhodování, stavební povolení, stavební řád, stavební řízení, veřejnoprávní smlouva, sloučené územní a stavební řízení.

## Abstract

This thesis focuses on the analysis of selected concepts amendment No. 350/2012 amending the Building Act No. 183/2006 Coll. , On Zoning and Building Code as amended , to implement the characteristics of a scheme of administrative management with regard the placement , authorization and use of buildings by 2012 and to compare the same since 2013, when it entered into force just a " major amendment " to the Building Act . Emphasis is placed on changes to the above law, which are important for the course of planning and construction management , especially building permits and duties imposed by law builders .

The work consists of two parts - search - comparison of the Building Act before the amendment after amendment , explaining the basic concepts and progress of individual territorial or construction management .

The second part of the analysis is made of concrete cases from the case of administrative procedures in land management and building regulations . Furthermore, the questions that have been asked several officials of the relevant building authorities, building designer and builder .

This survey is summarized in the discussion , which appear both negatives and positives from the perspective of persons interviewed . The conclusion is a recommendation of any changes to the current shortcomings of the current Building Act , which would lead to a clear interpretation of the law , the uniform course of administrative proceedings and simplification of both the government and builders and , by extension, the public.

## Keywords:

construction act, an amendment to the building act, local decision-making, planning permission, building regulations, construction management, public contract, combined land and building management.

## Obsah

1. Úvod .....	10
2. Cíle a metodika .....	11
2.1. Cíle .....	11
2.2. Metodika .....	12
3. Právní úprava, charakteristika a systematika stavebního zákona .....	13
3.1. Současný stavební zákon a stavební právo .....	13
3.2. Charakteristika stavebního zákona.....	14
3.3. Systematika stavebního zákona .....	14
4. Územní rozhodování.....	15
4.1. Územní rozhodnutí a jeho druhy.....	15
4.2. Veřejnoprávní smlouva .....	16
4.3. Rozhodnutí o umístění stavby .....	16
4.4. Rozhodnutí o změně využití území.....	17
4.5. Rozhodnutí o změně vlivu užívání stavby na území.....	17
4.6. Rozhodnutí o dělení nebo scelování pozemků a rozhodnutí o ochranném pásmu.	18
5. Územní řízení.....	18
5.1. Příslušnost k územnímu rozhodnutí a účastníci územního řízení.....	18
5.2. Žádost o vydání územního rozhodnutí.....	18
5.3. Zahájení a přerušení územního řízení, závazná stanoviska, námitky a připomínky	19
5.4. Posuzování záměru žadatele a vlivu na životní prostředí v územním řízení. ....	20
5.5. Vydání územního rozhodnutí, doba jeho platnosti, změny a jeho zrušení. ....	21
5.6. Společné územní a stavební řízení, zjednodušené územní řízení. ....	22
5.7. Územní souhlas a společný územní souhlas provedením ohlášeného stavebního záměru. ....	23
6. Stavební řízení .....	24
6.1. Stavby vyžadující ohlášení.....	26
6.2. Stavební řízení.....	27
6.3. Stavební povolení.....	30
7. Užívání staveb .....	32
7.1. Ozámení záměru o započítání užívání stavby .....	32
7.2. Kolaudační souhlas .....	33
8. Vybrané příklady z praxe.....	33



8.1. Příklad 1. – společné územní a stavební řízení .....	33
8.2. Příklad 2. – ohlášení.....	34
8.2. Příklad 3. – stavební povolení.....	35
9. Úvod analytické části:.....	36
10. Výsledky šetření: .....	36
11. Diskuze: .....	41
12. Závěr: .....	43
13. Přehled literatury a použitých zdrojů:.....	45
13.1. Knižní zdroje.....	45
13.2. Články v odborných časopisech.....	46
13.3. Právní předpisy .....	46
13.4. Internetové zdroje .....	46

## 1. Úvod

Pracuji ve státní správě a po vypsání témat bakalářských prací jsem si vybrala výklad vybraných pojmů novely stavebního zákona, protože si myslím, že nejen pro současnost, je to stále aktuální a potřebné téma. Novodobé české stavební právo je možno historicky rozdělit na čtyři základní období.

V prvním období, které trvalo nejdéle, a to od roku 1886 do roku 1949, bylo platných pro české země 5 stavebních řádů (Doležal a kol., 2006). Jejich podstatným dodatkem byly zákony o stavebním ruchu, jež prosazovaly více zájem veřejný než vlastnické právo a řešily vesměs nebezpečí a škody, které ze stavební činnosti pocházely. Nicméně tyto stavební řády, dle Novotné (2011), položily základy moderního stavebního práva. Stanovily legislativní povinnosti a pravidla pro veškerou stavební činnost, včetně materiálů, konstrukcí a technických náležitostí staveb. Také určily pravomoc a příslušnost obecních úřadů ve stavebních řízeních. Za druhé světové války došlo k první novele stavebního řádu, kde se již začíná objevovat pojem územní plánování, v souvislosti s nutností podřídit nároky menších území potřebám většího organického celku.

K další změně dochází v poválečném období, kdy je třeba opravit a znovu postavit budovy, jež byly válkou postiženy. Jedná se o zákon z roku 1946 o stavební obnově č. 861/1946 Sb., který je v roce 1949 upraven zákonem č. 280/1949 Sb., o územním plánování a výstavbě obcí, kdy díky změně společenskému zřízení dochází k upřednostňování veřejného zájmu na úkor soukromého vlastnictví. Technické záležitosti jsou z tohoto stavebního zákona vyjmuty a stávají se součástí prováděcí vyhlášky.

Třetí etapa začíná rokem 1958, kdy během dvou let jsou vydány dva základní předpisy, a to zákon č. 84/1958 Sb., o územním plánování s prováděcí vyhláškou č. 153/1959 Ú.I., o územním plánování a zákon č. 87/1958 Sb., o stavebním řádu s vyhláškou č. 144/1959 Ú.I., kterou se provádí zákon o stavebním řádu. Zásadní změnou bylo stanovení jiných podmínek správního řízení pro organizace a jiné pro občany a dále také změna termínu stavební povolení na nový pojem rozhodnutí o přípustnosti stavby, kdy obě tato označení přetrvávala i po platnosti dalšího zákona z roku 1976 ([www.mmr.cz](http://www.mmr.cz)).

Všechny tyto předchozí zmíněné zákony ovšem postrádaly stavebně – technické požadavky, což se mění zákonem č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu a jeho prováděcích předpisech, v té době platný pro Československou socialistickou republiku. Kvalita tohoto zákona je také patrná z toho důvodu, že po osamostatnění Slovenské republiky v roce 1994, tento zákon č. 50/1976 Zb., o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov, je stále využíván a je shodný s naším stavebním zákonem do roku 2006 (Kalinová, Kukučová, 2008).

Tento zákon, jenž byl v platnosti celých 30let a byl vícekrát změněn a novelizován, představoval po mnoho let moderní systematický kodex stavebního práva (Doležal a kol., 2006).

Až v roce 2007, kdy nastává čtvrtá a poslední etapa v historii stavební legislativy, dochází k přijetí zcela nového právního předpisu stavebního zákona č. 183/2006 Sb., jehož označení zůstává stejné.

Stavební zákon je normativní dokument, který je pro zdravý rozvoj společnosti velice důležitý. Vzhledem k tomu, že společnost se rozvíjí, tak spolu s ní se rozvíjí i stavební zákon. Dynamika změn je patrná i na počtu novel, kterými zákon č. 183/2006 Sb. prošel od doby svého vzniku. Dvanáct novelizací za šest let je odrazem kvality vytvořených zákonů, přestože některé novely byly jen formální úpravou stávajícího zákona. Poslední novelizace zákonem č. 350/2012 Sb. je natolik významná, že jsem se rozhodla tyto změny přehledně zmapovat a popsat.

Ve své práci jsem se především zaměřila na proces povolování staveb, až po jejich užívání, dále na procesní a legislativní změny vyplývající z zákona č. 350/2012 Sb. Moje práce spočívá zejména v porovnání jednotlivých paragrafů, s platností před 1.lednem 2013, a po prvním lednu 2013. V závěru své práce hodnotím tzv. „velkou novelu“ pomocí dotazníkového šetření z pohledu pracovníků stavebních úřadů, projektantů a stavebníků.

## **2. Cíle a metodika**

### **2.1. Cíle**

Cílem mé bakalářské práce je charakteristika a systematika problematiky správních postupů při umístování, povolování a užívání staveb podle stavebně právních předpisů do roku 2012 - zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů, s porovnáním těchto správních postupů po tzv. „velké novele“ stavebního zákona v roce 2013 - č. 350/2012 Sb. Vzhledem k rozsáhlosti novelizace stavebního zákona jsem se zabývala částí územního rozhodování ve vazbě k povolování staveb, částí územního řízení a částí stavebního řádu.

Zejména jsem zpracovávala změny spojené s povolováním a ohlašování staveb, a to již ve stádiu územního rozhodování. Soustředila jsme se na paragrafy, ve kterých došlo novelou zákona k největším změnám.

V první části, kde se setkáváme s pojmy územní řízení, územní rozhodnutí, rozhodnutí o umístění stavby, veřejnoprávní smlouva, územní souhlas atd., jsem provedla rešerši zákona 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů a

novelizovaného zákona č.350/2012. V rešerši jsem dále také mimo jiné využila Důvodovou zprávu Poslanecké sněmovny k zákonu č. 350/2012 Sb., změna stavebního zákona - LIT42674CZ - poslední stav textu. Část rešeršní je zakončena třemi příklady z praxe, jež mi byly poskytnuty ze stavebních úřadů v Příbrami, Březnici a Rožmitále pod Třemšínem.

V druhé části analytické jsem se snažila získat, co možná nejvíce praktických zkušeností a znalostí ze správní činnosti na úseku územního rozhodování a stavebního řádu. Oslovila jsem několik pracovníků stavebních úřadů s dotazy ohledně tzv. „velké novely“ stavebního zákona, jak oni osobně vnímají tyto poměrně rozsáhlé změny, a s jakými názory, či připomínkami, ať již samotných stavebníků, stavebních firem nebo jiných účastníků správních řízení, potažmo veřejnosti, se setkávají. Také se mi podařilo oslovit, jak stavebního projektanta, tak stavebníka samotného.

## **2.2. Metodika**

Tato bakalářská práce byla vytvořena na základě prostudování doporučených i dalších zdrojů souvisejících se zadaným tématem. Ať již knižních zdrojů, článků v časopisech, či internetových stránek, ale především legislativy - zákona č.350/2013 Sb., kterým se mění zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů a dalších souvisejících zákonů a Důvodové zprávy k zákonu č. 350/2012 Sb., změna stavebního zákona - LIT42674CZ - poslední stav textu.

Zároveň odbornými konzultacemi, jak s vedoucím práce, tak s mým oponentem paní Ing. Arch. Petrou Třebovou, dlouholetou pedagožkou na Střední odborné škole stavební v Karlových Varech.

Dále také s pracovníky na stavebních úřadech v okrese Příbram, které jsem oslovila s dotazy ohledně tzv. „velké novely“ stavebního zákona, zejména co se týče praktických zkušeností s touto změnou. Dotazy jsem provedla prostřednictvím e-mailové komunikace i osobně. V diskuzi jsem pak shrnula jaká negativa a pozitiva tato novela přináší, a na jaké nedostatky je potřeba se ještě zaměřit.

## ČÁST REŠERŠNÍ

### 3. Právní úprava, charakteristika a systematika stavebního zákona

#### 3.1. Současný stavební zákon a stavební právo

Právní předpis je výsledek činnosti, který se nazývá legislativní proces. Jde o přesné vymezení norem chování podle stanovených pravidel a zákonitostí, na základě rozhodnutí orgánů legislativní moci. Právní předpisy a zákony jsou základním vizitkou společnosti. Velmi důležitá je jejich hierarchie, která je tvořena právní silou samotných právních předpisů. Největší sílu pak mají zákony a na jejich špičce je ústava a ústavní zákony. (Gerloch, 2009)

Právní předpisy spojené s výkonem státní správy ve stavebnictví jsou nazývány stavebním právem. Stavební právo pak hlavně obsahuje zákonitosti územního plánování a stavebního řádu. V České republice je ukotveno především ve stavebním zákoně a právních předpisech, které na zákon navazují. Pro tyto zákony je pak velmi důležitá aktuálnost jejich novelizací, říkájí ve své publikaci Marek, Průcha (2009).

Současný platný zákon ve stavebním právu je zákon 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu ve znění pozdějších předpisů (stavební zákon), jenž byl od svého vzniku již třináctkrát novelizován. Jedná se o tyto novely:

Zákon 68/2007 Sb., platný od 04.04.2007, zákon 191/2008 Sb., platný od 3.6.2008, zákon 223/2009 Sb., platný od 28.12.2009, zákon 345/2009 Sb., platný od 1.1.2010, zákon 379/2009 Sb., platný od 2.1.2010, zákon 227/2009 Sb., platný od 1.7.2010, zákon 424/2010 Sb., platný od 30.11.2010, zákon 281/2009 Sb., platný od 1.1.2011, zákon 420/2011 Sb., platný od 1.1.2012, zákon 142/2012 Sb. a zákon 167/2012 Sb., platný od 1.7.2012, zákon 350/2012 Sb., platný od 1.1.2013 a zákon 257/2013 Sb., platný od 1.1.2014.  
<http://www.zakonyprolidi.cz>

Velmi důležité jsou především prováděcí vyhlášky, které jsou přímo spjaty se stavebním zákonem:

- Vyhláška č. **499/2006 Sb.**, o dokumentaci staveb.
- Vyhláška č. **503/2006 Sb.**, o podrobnější úpravě územního rozhodování, územního opatření a stavebního řádu.
- Vyhláška č. **500/2006 Sb.**, o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti ve znění č. 458/2012 Sb., účinná od 1. ledna 2013

- Vyhláška č. **501/2006 Sb.**, o obecných požadavcích na využívání území ve znění č. 431/2012 Sb., účinná od 1. ledna 2013.
- Vyhláška č. **268/2009 Sb.**, o technických požadavcích na stavby, ve znění vyhlášky č. 20/2012 Sb.  
<http://www.mmr.cz>

### 3.2. Charakteristika stavebního zákona

Novelizovaný zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, je základním dokumentem stavebního práva a je současně procesním předpisem.

Jak uvádí Blažek (2009) ve své publikaci, stavební zákon je dokument, který se vztahuje nejen na pozemní stavby, ale i na stavby vodohospodářské, dopravní, drážní a letecké.

V současnosti platný stavební zákon má zakotveno těžiště veřejných zájmů především v nástrojích územního plánování, které řeší uspořádání území, a to jak z pohledu veřejnosti, tak z pohledu soukromých subjektů. V navazujícím celku stavebního řádu je řešeno povolování, schvalování a užívání staveb. Především pak v oblasti povolování došlo k jistému uvolnění.

Podle Marka, Průchy (2009) stavební zákon řeší tyto tři vzájemně propojené otázky:

- **otázky spojené s územním plánováním:** zde jsou řešeny cíle úkoly a orgány územního plánování. Jednotlivým orgánům pak přiděluje nástroje pro prosazování veřejného zájmu, a to především s ohledem na životní prostředí. Tyto otázky se týkají i samotného územního rozhodování.
- **otázky spojené se stavebním řádem:** v něm je řešeno ohlašování, povolování, užívání či odstraňování staveb. Dále pak stanovuje povinnosti, oprávnění či odpovědnosti jednotlivých subjektů, kteří jsou zapojeni do procesů spojených se stavebním řádem. Tyto subjekty jsou soustavy stavebních úřadů, autorizovaných inspektorů či samotných stavebníků.
- **otázky související:** sem pak patří správní přestupky, ale i obecné požadavky na výstavbu nebo otázky spojené s vyvlastněním či ochranou veřejných zájmů.

### 3.3. Systematika stavebního zákona

Stavební zákon se skládá ze sedmi částí.

- část první **Úvodní ustanovení:** stanovuje předmět úpravy například stavební řád, územní plánování, ale i podmínky pro projektovou činnost a provádění staveb. Dále jsou zde definovány základní pojmy stavebního zákona.
- část druhá **Výkon veřejné správy:** zde jsou uvedeny jak povinnosti tak působnost jednotlivých orgánů veřejné správy.
- část třetí **Územní plánování:** v této části jsou uvedeny cíle, úkoly, postupy a nástroje územního plánování.
- část čtvrtá **Stavební řád:** pro mou práci nejdůležitější část stavebního zákona, která řeší postupy, povinnosti či práva jak stavebních úřadů, tak stavebníků či autorizovaných inspektorů při realizaci, odstraňování či užívání staveb.
- část pátá **Společná ustanovení:** zahrnuje vybrané činnosti ve výstavbě, povinnosti vlastníků technické infrastruktury, evidence územně plánovací činnosti, obecné požadavky na výstavbu, ochranu veřejných zájmů atd. Je zde řešeno například i vyvlastnění.
- část šestá **Společná, přechodná a závěrečná ustanovení:** krátká část související s uváděním nového zákona do praxe.
- část sedmá **Účinnost:** stanovuje den účinnosti zákona.

[www.pravoastatire.webnode.cz](http://www.pravoastatire.webnode.cz)

## 4. Územní rozhodování

Je proces, který vychází z koncepce rozvoje ČR a principů udržitelného rozvoje území. Tento proces je řízen krajskými úřady a jednotlivými obecními úřady.

Novela stavebního zákona nemění koncepci zákona platného. Jejím účelem je zpřesnit znění jednotlivých ustanovení tak, aby v praxi nevyvolávala interpretační a aplikační problémy (Fialová, 2012). Pod pojmem územního rozhodování je zahrnuto územní rozhodnutí, územní souhlas a případně jejich sloučené postupy, společný územní souhlas a souhlas s provedením ohlášeného stavebního záměru a veřejnoprávní smlouva.

### 4.1. Územní rozhodnutí a jeho druhy

Územní rozhodnutí je výsledkem územního řízení, jež můžeme nazvat klasickým postupem podle stavebního zákona prováděného stavebním úřadem nebo zjednodušené územní řízení prováděného autorizovaným inspektorem. Územní rozhodnutí je správním úkonem, který nabývá právní moci a má tři části:

- výroková část

- podmínky (na základě čeho se rozhodlo)
- podmínky odvolání.

Definice územního rozhodnutí je v § 76 stavebního zákona. Novelizací tohoto paragrafu došlo jen k úpravám, které vyplývají ze změny v § 81 a § 77.

Druhy územního rozhodnutí jsou definovány v § 77.

Novela zavádí další druh územního rozhodnutí. Rozhodnutí o změně stavby je nahrazeno rozhodnutím o změně vlivu užívání stavby na území. Odstavec 2 se vypouští zcela, neboť jeho základní princip je obsažen v § 78. Tento paragraf charakterizuje základní druhy územního rozhodování a podmínky za jakých lze územní rozhodnutí nahradit. A to jednak územním souhlasem nebo veřejnoprávní smlouvou. Případně, pokud je vydán regulační plán, tak územní rozhodnutí se nevydává.

Dále se zde uvádí varianta spojení jak územního a stavebního řízení, tak územního souhlasu a souhlasu s provedením ohlášeného stavebního záměru, a zároveň náhrady obou spojených řízení veřejnoprávní smlouvou. V určitých případech, a za podmínek uvedených v odstavci 6, může stavební úřad v územním řízení rozhodnout, kdy se ohlášení provedení nebude vyžadovat (Důvodová zpráva, 2012).

#### **4.2. Veřejnoprávní smlouva**

V zákoně č. 183/2006 Sb. je veřejnoprávní smlouva řešena jen kuse v § 78 článku 3. Jak uvádí Malý (2013), toto ustanovení v zákonu 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu se ukázalo jako nedostatečné, a proto novela stavebního zákona stanoví obecně, jaké náležitosti má mít veřejnoprávní smlouva, a jak se postupuje při jejím uzavírání. Co musí být jejím obsahem, označení smluvních stran, uvedení možných účastníků stavebního řízení, podmínky zveřejnění, pokud se posuzuje vliv na životní prostředí, atd. Dále tento paragraf říká, jaké jsou požadavky na jednání s dotčenými orgány, určení účinnosti veřejnoprávní smlouvy a jejích podmínek, stanovení lhůt pro posouzení i pro přezkumné řízení. Další podrobnosti jsou již součástí prováděcí vyhlášky.

#### **4.3. Rozhodnutí o umístění stavby**

K velkým změnám dochází v § 79, kdy se původní odstavec 2 ruší a je nahrazen zcela pozměněným odstavcem 3, který obsahuje vyjmenování případů, u kterých není potřeba územní rozhodnutí ani územní souhlas, s návazností na nový § 103 stavby, terénní úpravy, reklamní zařízení a udržovací práce, které nevyžadují ohlášení ani stavební povolení.



Mezi významné změny podle Doležala a kol. (2013) v oblasti staveb doplňkových a staveb pro rodinnou rekreaci, nevyžadujících územní rozhodnutí, patří např. stavba do 25 m<sup>2</sup> odst. 2 písm. o), která musí být v odstupové vzdálenosti 2 m od hranice, nesmí sloužit k zakázaným funkcím, a musí být zachováno 50% volného pozemku pro vsakování dešťové vody. Dále to jsou bazén a skleník do 40 m<sup>2</sup> odst. 2 písm. n),p), kdy opět musí být zachována podmínka odstupe 2 m od hranice sousedního pozemku.

Další zjednodušení se týká provozovatele technické infrastruktury, respektive její výměny, obnovy či udržování spolehlivosti a bezpečnosti – zákon č.457/2000 Sb., *o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích a o změně některých zákonů (energetický zákon), ve znění pozdějších předpisů*, pokud nedochází k překročení stávající hranice bezpečnostního nebo ochranného pásma, nemění se trasa ani technické parametry.

Nově vloženo je také ustanovení týkajících se záměrů posuzovaných z hlediska vlivu na životní prostředí, které tyto vylučují z volného režimu. Naopak realizace udržovacích prací a stavebních úprav jsou bez povinnosti územního rozhodnutí nebo souhlasu.

#### **4.4. Rozhodnutí o změně využití území**

Změna v § 80 dle novelizace se týká odstavce 2 písmena c), kde byl výčet ploch, které budou vyžadovat územní rozhodnutí rozšířen, mimo manipulační a prodejní plochy, ještě o plochy o odstavné, výstavní a skladové, které budou přesahovat 1000m<sup>2</sup>.

Územní souhlas pak budou vyžadovat plochy od 300m<sup>2</sup> do 1000m<sup>2</sup> a plochy do 300m<sup>2</sup> budou bez povinnosti vydaného územního rozhodnutí nebo souhlasu, což bude totéž i pro terénní úpravy a změny druhu pozemku – odst. 3 písm. a) a c).

Taktéž úpravy pozemků rodinných domů nebo pozemků pro stavby rodinné rekreace (pochozí chodníčky, zpevnění plochy k posezení, kolem bazénu, atd), jestliže jsou splněny podmínky 50% volného prostranství pro vsakování dešťové vody, nepodléhají povolovacímu režimu. Z volného režimu je vyloučen záměr, který je posuzován z hlediska vlivu na životní prostředí nebo nacházející se ve zvláště chráněných územích.

#### **4.5. Rozhodnutí o změně vlivu užívání stavby na území**

V tomto paragrafu (§ 81) se nahrazuje rozhodnutí o změně stavby rozhodnutím o změně vlivu využití stavby na území, jen pokud se jedná o změnu vlivu užívání stavby na životní prostředí nebo změnu nároků stavby na dopravní a technickou infrastrukturu. Vypadla nutnost povolovacího režimu pro nástavby, přístavby a změny ve způsobu užívání stavby, které

podstatně mění nároky stavby na okolí. Ustanovení o tom, že územní souhlas ani územní rozhodnutí nevyžadují stavební úpravy a udržovací práce, bylo také vypuštěno.

#### **4.6. Rozhodnutí o dělení nebo scelování pozemků a rozhodnutí o ochranném pásmu.**

Toto rozhodnutí není požadováno, pokud jsou podmínky pro dělení nebo scelování pozemků obsaženy v regulačním plánu nebo byly ustanoveny rozhodnutím stavebního úřadu (např. rozhodnutím o umístění stavby). Případně bylo rozhodnuto podle zvláštního předpisu (zákon č. 139/2002 Sb., o pozemkových úpravách a pozemkových úřadech a o změně zákona č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku, ve znění pozdějších předpisů) nebo není důvod pro stanovení podmínek, což je pouze na zvážení stavebního úřadu, který tuto skutečnost potvrdí sdělením.

Pokud je nutno podmínky stanovit, pokračuje stavební úřad v řízení a vydává územní rozhodnutí, jehož obsah stanoví podrobně vyhláška č. 503/2006 § 12.

Rozhodnutí se vydává pouze na žádost podanou všemi účastníky tj. jak spoluvlastníky dotčených pozemků, tak staveb na nich.

V § 83 Rozhodnutí o ochranném pásmu nedošlo při novelizaci stavebního zákona k žádným změnám. Toto rozhodnutí je zpravidla vydáváno zároveň s rozhodnutím o umístění stavby nebo dalšími rozhodnutími, viz § 77 (Marek, Průcha, 2011).

### **5. Územní řízení**

Územnímu řízení je věnován ve stavebním zákoně díl 5 s paragrafy 84 - 96a. V tomto díle je zahrnuto, komu přísluší územní rozhodnutí, kdo je účastníkem územního řízení, jak se žádá o územní rozhodnutí, průběh územního řízení, jeho posuzování a možné zjednodušení.

#### **5.1. Příslušnost k územnímu rozhodnutí a účastníci územního řízení.**

V tomto paragrafu se vypouští část d) odstavce 2, a to z důvodu duplicitního ustanovení, neboť podle Listiny základních práv a svobod je zaručena ochrana vlastnického práva vlastníků jednotek a spoluvlastníků příslušných pozemků, a toto ustanovení bylo nefunkčním rozšířením okruhu účastníků územního řízení, i přestože záměr byl zcela opačný, a to nahradit velký počet účastníků řízení v případech, kdy je jednalo o společenství vlastníků jednotek.

#### **5.2. Žádost o vydání územního rozhodnutí**

Obsahem § 86 odst. 1 jsou pouze základní náležitosti žádosti o vydání územního rozhodnutí. Obsah žádosti o jednotlivé druhy územních rozhodnutí je pak uveden v prováděcí vyhlášce č.503/2006. Je přidáno ustanovení o uvedení osob, jejichž vlastnické nebo jiné věcné

právo k sousedním pozemkům nebo stavbám na nich, může být přímo dotčeno územním rozhodnutím. Odstavec 2, který je celý novelizován, obsahuje povinné přílohy, které musí být doloženy žadatelem.

V písmenu a) se uvádí, že pokud žadatel sám není vlastníkem nebo nemá smlouvu s vlastníkem, je možné doložit i jiné doklady. A to dokladem o právu provést stavbu nebo opatření k pozemkům nebo stavbám, čímž je myšleno rozhodnutí, dle dříve platného zákona č. 79/1957 Sb., o výrobě, rozvodu a spotřebě elektřiny, a na něj navazujících právních předpisů, na základě kterého vznikala věcná břemena, jež se nikde neevidovala, a která opravňovala stavebníka provést stavbu.

K úpravě písmena c), a to vypuštění slovního spojení „pokud byla obstarána před zahájením řízení“, došlo na základě požadavků stavebních i krajských úřadů, které byly neúměrně zatěžovány dokládáním v případě, že stavebník sám nedoložil závazná stanoviska příslušných dotčených orgánů. Dále stavebník musí dokládat stanoviska vlastníků veřejné dopravní a technické infrastruktury, která mohou být vydávána na základě zmocnění provozovateli nebo správci těchto infrastruktur, a která se zabývají způsoby a možnostmi napojení požadovaného záměru na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu a na podmínky dotčených ochranných a bezpečnostních pásem. V písmenu d) je nově vložen požadavek předkládat smlouvy s příslušnými vlastníky veřejné dopravní a technické infrastruktury, anebo plánovací smlouvu, pokud se jedná o vybudování nové nebo úpravu stávající veřejné dopravní a technické infrastruktury (Malý, 2013).

V písmenu e) je uveden jeden ze základních podkladů k žádosti o územní rozhodnutí, a to dokumentace, která musí být zpracována autorizovanou osobou a jejíž rámcový obsah je nově stanoven a upraven ve vyhlášce č. 499/2006 Sb. V opačném případě je územní řízení zastaveno, či pozastaveno, pokud žádost nebude obsahovat požadované náležitosti.

Odstavec 6 je pozměněn v případě záměrů s velkým počtem účastníků, kdy není nutno v žádosti o vydání územního rozhodnutí, v oznámení o zahájení územního rozhodnutí, ani v územním rozhodnutí, uvádět vlastníky všech sousedních dotčených nemovitostí, ale musí být vždy uvedeny a vymezeny pozemky, které jsou záměrem dotčeny, což neznamena, že účastníci budou na svých právech kráceni.

### **5.3 Zahájení a přerušování územního řízení, závazná stanoviska, námitky a připomínky**

V souvislosti s požadavky na informovanost veřejnosti, kdy se jedná o záměry posuzované z hlediska vlivů na životní prostředí, se mění v § 87 podmínky pro doručování oznámení o územním řízení a dalších úkonů v řízení. Oproti předchozímu právnímu stavu je

možnost vést územní řízení tradičním způsobem, včetně individuálního doručování nebo doručování veřejnou vyhláškou podle obecné úpravy, anebo možnost vyhlásit veřejné územní řízení v případě, který si toto svým charakterem vyžaduje (Doležal a kol. 2013).

Nutnost vyhlásit veřejné ústní jednání je v případech záměrů posuzovaných ve zjišťovacím řízení u záměrů, pro které bylo vydáno stanovisko k posouzení vlivů provedení záměru na životní prostředí, a u záměrů umístěvaných v území, ve kterém nebyl vydán územní plán. Stavební úřad podle § 86 odst. 5 stavebního zákona posoudí žádost, a pokud je pro jednání v územním řízení schopná, oznámí zahájení územního řízení a nařídí k jejímu projednání ústní jednání, které musí být doručeno účastníkům, nejméně 15 dnů předem. Od tohoto je možné upustit, pokud jsou poměry v území dobře známy, a žádost je dostatečným podkladem pro posouzení záměru, zde musí být stanovena lhůta, která nesmí být kratší než 15 dnů, dokdy mohou účastníci uplatnit své námitky a dotčené orgány závazná stanoviska.

Oznámení o zahájení řízení a další úkony v řízení se doručují účastníkům jednotlivě, nejedná-li se o řízení se velkým počtem účastníků, podle § 144 správního řádu.

V § 88 novela zákona upřesňuje ustanovení v souvislosti s nároky na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, a to předložením plánovací smlouvy, jež může být nahrazena smlouvami s vlastníky dopravní a technické infrastruktury, jejíž změny nebo vybudování je záměrem vyžadován. Tento požadavek musí být součástí žádosti o vydání územního rozhodnutí, v opačném případě stavební úřad řízení přeruší, případně zastaví (Blažková, Machačková, 2007).

Změna v § 87 se dotýká koncentrační zásady, která byla doplněna v závislosti změn v § 87 odstavec 1 a 2, a to pokud se jedná o vypuštění ústního projednávání, a je stanovena lhůta pro námitky účastníků řízení a závazná stanoviska dotčených orgánů. Tyto mohou být uplatněny pouze při změně původních závazných stanovisek a vyjádření. Dále se zpřesňuje v odstavci 4 text, jehož smyslem je ujasnit obsah námitek, které mohou být účastníky podány. Nový odstavec 5 obsahuje ustanovení o tom, dokdy má být námitka uplatněna, její věcný obsah, atd., a které má být známo účastníkům řízení, již v oznámení o zahájení řízení.

#### **5.4. Posuzování záměru žadatele a vlivu na životní prostředí v územním řízení.**

V posuzování záměru žadatele nedošlo při novelizaci stavebního zákona k žádným změnám. Posuzování vlivů na životní prostředí podléhající územnímu řízení, které vychází ze směrnice Evropského parlamentu a Rady 2011/92/EU ze dne 13. 12. 2011, může být vedeno buď samostatně dle zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, anebo je součástí již existujících povolenacích řízení podle § 91 stavebního zákona.

V tom prvním případě musí být splněna podmínka proběhlého zjišťovacího řízení (§ 7 zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí), záměr bude posouzen, jsou stanoveny podmínky pro posouzení, a nedojde krajským úřadem k vyloučení posuzování vlivů na životní prostředí z územního řízení. U záměrů, pro něž je příslušným úřadem Ministerstvo životního prostředí, a u kterých se vyžaduje mezinárodní posuzování, součástí územního řízení být nemohou. Zároveň není možno spojit územní řízení § 91 stavebního zákona se stavebním řízením (Marek, Průcha, 2009).

Územní řízení dle § 91 stavebního zákona, přísluší stavebnímu úřadu obce s rozšířenou působností. Žadatel, pokud chce využít spojeného řízení, musí předložit žádost o vydání územního rozhodnutí s dokumentací pro posouzení vlivu na životní prostředí, v elektronické formě, bez nutnosti dokládat posudek o vlivech záměru na životní prostředí, případně si krajský úřad opatří odborné posouzení, kdy se ale o posudek dle § 9 zákona č. 100/2001 Sb. nejedná. Následuje zveřejnění oznámení o zahájení územního řízení se všemi náležitostmi, způsobem umožňující dálkový přístup, a je vždy nařízeno veřejné ústní jednání s informační povinností pro žadatele (§ 87 odst. 2).

Úkony v řízení jsou doručovány veřejnou vyhláškou účastníkům jednotlivě, jakož i dotčeným orgánům a samosprávním celkům, které jsou známy ze zjišťovacího řízení. Občanská sdružení, jejichž zájmem je ochrana životního prostředí, veřejného zdraví a kulturních památek, bývají obvykle také účastníky řízení v těchto případech. Vzhledem k tomu, že územní řízení je veřejné, každý může podat připomínky, účastníci námítky a dotčené orgány závazná stanoviska, nejdéle při veřejném ústním jednání. Výsledek projednávání se předává krajskému úřadu, který vydá stanovisko k posouzení vlivů provedení záměru na životní prostředí, jež slouží jako podklad pro územní rozhodnutí ve lhůtě 30 dnů, případně v dodatečné lhůtě 15 dnů. Pokud ani v této lhůtě stanovisko nevydá, má se za to, že s uvedeným záměrem souhlasí. Zveřejnění stanoviska se děje opět dálkovým přístupem a ve lhůtě 5 dnů mají všichni zúčastnění možnost se vyjádřit. Stanovisko není závazné, ale při nesplnění jeho požadavků musí stavební úřad učinit odůvodnění. Stavební úřad posoudí všechny podklady a vydá územní rozhodnutí, které také zahrnuje podmínky pro přípravu a provedení záměru vycházející ze stanoviska krajského úřadu k vlivu na životní prostředí (Potěšil a kol. 2011).

### **5.5. Vydání územního rozhodnutí, doba jeho platnosti, změny a jeho zrušení.**

Novela přináší změnu v odstavci 1 a to, že součástí územního rozhodnutí musí být stanovení doby platnosti, jestliže je delší než zákon stanoví, a v odůvodnění musí být vždy

vyhodnoceny připomínky veřejnosti. Dále v odstavci 3 ustanovení navazující na úpravu v § 86 odst. 6 a § 87 odst. 3, kdy se jedná o řízení s velkým počtem účastníků a o záměry, pro které bylo vydáno stanovisko k posouzení vlivu na životní prostředí nebo v území bez územního plánu, které říká, že rozhodnutí je doručováno veřejnou vyhláškou a účastníci řízení jsou identifikováni označením pozemků a staveb evidovaných v katastru nemovitostí, jež jsou dotčeny vlivem záměru (Důvodová zpráva, 2013).

Vzhledem k změně v § 87 odst. 1 a 2 je upraveno doručování i v ostatních případech. V odstavci 4 jsou nově uvedeny úkony stavebního úřadu poté, co územní rozhodnutí nabyde právní moci, všechny jeho náležitosti a doručení stejnopisu žadateli, popř. příslušnému obecnímu úřadu, pokud není tento stavebním úřadem.

Se změnou ustanovení § 81 (rozhodnutí o změně vlivu užívání stavby na území) dochází ke změně v § 93 odstavce 1 a 2, a také se zde nově stanovuje maximum pro dobu platnosti územního rozhodnutí, a to na 5 let. V této době musí být podána žádost o stavební povolení (případně obdobné rozhodnutí) s tím, že pokud je stavební povolení vydáno, nabývá právní moci, v opačném případě je řízení zastaveno nebo žádost zamítnuta a platnost územního rozhodnutí zaniká. Ve vztahu k ohlášení stavby zákon stanoví, že ve lhůtě platnosti musí být nejen podáno ohlášení, ale také musí být vydán souhlas s provedením stavby.

Platnost územního rozhodnutí u vzniku oprávnění provést stavbu na základě oznámení certifikátu autorizovaného inspektora nebo veřejnoprávní smlouvy, je dodržena podáním návrhu smlouvy v době platnosti. Jestliže ve lhůtě platnosti nedojde k započetí využití území pro stanovený účel nebo žadatel od záměru upustí, platnost územního rozhodnutí zaniká. Toto neplatí v případě, že již realizace započala.

Vzhledem k nejasnostem a rozdílům ve výkladu § 94 byla zpřesněna formulace textu týkající se platnosti územního rozhodnutí, která zůstává nedotčena, pokud si stavebník v žádosti o změnu a prodloužení platnosti nepožádal. Jestliže již bylo pro stavbu vydáno stavební povolení a územní rozhodnutí bylo v některých případech zrušeno, odstavec 5 říká, že nové územní rozhodnutí již vydáno nebude.

## **5.6. Společné územní a stavební řízení, zjednodušené územní řízení.**

Nový paragraf, který spojuje územní a stavební řízení ve zcela nově vytvořené ustanovení § 94, je návodem pro správní orgány i účastníky řízení. Stanoví podmínky použití společného územního rozhodnutí a stavebního povolení, obecně uvedenou v § 140, která je však pro potřeby praxe příliš rámcová. Společné územní a stavební řízení lze vést, jestliže k rozhodnutí o umístění i povolení je příslušný stejný správní úřad. Obsahové náležitosti

žádosti o vydání společného rozhodnutí se řídí dle § 7 a prováděcí vyhlášky č. 503/2003 Sb., a podána musí být na formuláři podle přílohy 6. Další součástí je společná dokumentace, jejíž obsah je uveden v § 1 d) a příloze č. 4 vyhlášky 499/2006 Sb.

Usnesení o spojeném řízení se již nevydává, ale rovnou je vedeno jako jedno řízení, s následným vydáním jednoho společného rozhodnutí o dvou výrocích. K projednání žádosti může být nařízeno ústní jednání, anebo pokud jsou známy poměry v území, může od něho upustit s tím, že musí stanovit lhůtu, ne kratší než 15 dnů, dokdy je možno uplatnit námitky, závazná stanoviska či připomínky veřejnosti. Postup pro doručování rozhodnutí se řídí stejnými pravidly jako při územním nebo stavebním řízení.

Zjednodušený územní souhlas může být využit za předpokladu, že se jedná o územní rozhodnutí, dle § 77 odst. 1 a) – d), záměr musí být v zastavitelné ploše nebo zastavěném území, nesmí podléhat posouzení vlivu na životní prostředí a z hlediska souhlasu sousedů musí být tzv. bezkonfliktní (Vedral, 2009).

Úprava textu v § 95 odst. 1 má návaznost na změny v § 81. Je vloženo ustanovení o změně vlivu užívání na území místo změny stavby. Odstavec 2, který je zcela nový, doslovně vylučuje spojení zjednodušujícího postupu se stavebním řízením. V odstavci 3 je podrobně uveden postup stavebního úřadu v případě nesplněných podmínek pro zjednodušené územní řízení, kdy dochází k tzv. překlopení do územního řízení. Pokud je žádost kladně posouzena, je návrh výroku rozhodnutí zveřejněn na úřední desce po dobu 15 dnů. Tento návrh má žadatel povinnost vyvěsit na veřejně přístupném místě, jež určuje stavební úřad (odst. 4). Odstavec 5 pak uvádí podmínky pro uplatnění námitek nebo výhrad dotčených orgánů proti návrhu výroku, a to opět do lhůty 15 dnů. Pokud tyto uplatněny nejsou, rozhodnutí nabývá právní moci, v opačném případě je vydáno usnesení o provedení územního řízení.

## **5.7. Územní souhlas a společný územní souhlas provedením ohlášeného stavebního záměru.**

Podstatné zjednodušení přináší novela v § 96, která se tímto částečně navrací k principům zákona č. 50/1976 Sb. Územní souhlas v návaznosti na § 103 je minimálním regulativem nahrazující územní rozhodnutí. Pro jeho využití je nutno splnit obecné požadavky obsažené v odstavci 1 a také konkrétní, které jsou obsaženy v odstavci 2, vymezující jednotlivé druhy staveb, jejich změny, terénní úpravy a zařízení. (Lalík, 2010)

Odstavec 3 uvádí, jaké náležitosti musí mít žádost podávaná stavebníkem a také, že v případě nevýznamných staveb (§ 103), umístěných více jak 2 m od sousedního pozemku,

není potřeba souhlas vlastníka, což je pro stavebníky velké ulehčení. Dokumentace je v tomto případě nahrazena jednoduchým technickým popisem s výkresy půdorysu a pohledů

Územní souhlas musí obsahovat zákonem dané náležitosti, zvláště pak popis záměru a zohlednění podmínek závazných stanovisek dotčených orgánů. Vydaný územní souhlas je odsouhlasením posuzovaného stavebního záměru, jež musí být v souladu se zásadami územního plánování a z hlediska ostatních požadavků tzv. nekonfliktní (Vedral, 2009).

Ve smyslu ustanovení § 154 správního řádu byla (v odstavci 4) zachována forma vydaného územního souhlasu a vylučuje se použití části druhé a třetí správního řádu, čímž je vyloučena i možnost podat proti udělenému územnímu souhlasu odvolání. Nové je stanovení lhůt pro přezkumné řízení. Nabití právní moci vzniká dnem doručení žadateli a doba platnosti je dvouletá (odstavec 7) a nelze prodloužovat.

Jestliže nejsou splněny podmínky pro vydání územního souhlasu, anebo je okruh dotčených vlastníků širší, než byl předpoklad, stavební úřad musí vydat usnesení o projednání záměru v územním řízení.

Vzhledem k tomu, že původní citace § 79 odst. 2 zákona o možnosti sloučit územní souhlas se souhlasem s provedením ohlášené stavby byla pouze rámcová, nahrazuje se od 1. 1. 2013 nově vloženým paragrafem 96a, který systematicky upravuje jednotlivé požadavky na stavebníka a úkony stavebního úřadu. Podle Doležala a kol. (2013) dává do souvislosti podmínky a požadavky (§ 96 a § 105) pro vydání územního souhlasu a souhlasu s provedením ohlášeného stavebního záměru a také náležitosti společného souhlasu, který vydá stavební úřad po kladném posouzení žádosti a ohlášení, v opačném případě je vydáno usnesení o tom, že požadovaný stavební záměr podléhá územnímu řízení, přičemž ohlášení není pravomocné. Společný souhlas není vydán také v případě, že mohou být dotčena práva i dalších osob, mimo těch, jež vyslovily souhlas, a které dodatečně souhlas nedaly.

Právních účinků nabývá společný souhlas doručením stavebníkovi. Společný souhlas se pro informaci doručuje také dotčeným orgánům a osobám, jež vyslovily se záměrem souhlas a obecnímu úřadu, jestliže tento není stavebním úřadem. Platnost společného souhlasu jsou dva roky a nejde prodloužit.

## **6. Stavební řízení**

Stavební řízení je ve stavebním zákoně v části čtvrté Stavební řád. Stavby, které nevyžadují stavební povolení ani ohlášení, jsou takové stavby, které jsou uvedeny taxativně, tzn., že nesmí překročit uvedené parametry. Z hlediska realizace je potřeba splnit podmínky §



96 územní souhlas odst. 2 písm. a, kde je dáno jednoznačně, že stavby uvedené v § 103 vyžadují územní souhlas.

V ustanovení § 103 jsou nově vymezeny stavby, terénní úpravy, zařízení a udržovací práce, které je možno zrealizovat bez spolupráce se stavebním úřadem. Je zpřehledněna vazba na územní rozhodování. Stavební záměry uvedené v § 79 odstavec 2 (jde o výčet 19 stavebních případů) nevyžadující územní rozhodnutí, anebo nevyžadující rozhodnutí o využití území (§ 80), mohou být provedeny bez ohlášení. Dále pak stavební úpravy, odstavec d), jsou vyjmuty z posuzování stavebním úřadem. Odstavec e) je výčtem sedmnácti staveb, jež sice nemusí být ohlášeny ani stavebně povoleny, ale musí být územně umístěny. (Kliková a kol., 2009).

Výjimku tvoří informační a reklamní zařízení o celkové ploše do 0,6 m<sup>2</sup>, mimo ochranná pásma pozemních komunikací, která rozhodnutí o umístění nebo územní souhlas mít nemusí. Na druhé straně stavby pro reklamu, o celkové ploše větší jak 8 m<sup>2</sup>, musí mít územní rozhodnutí a podléhají ohlášení.

Zvláštní skupinou staveb jsou od bodu čtyři až k bodu osm, vedení energetických sítí a sítě elektrických komunikací, které musí mít nejen umístění ale i posouzení stavebním úřadem. Výrobky plnící funkci stavby (např. k rekreaci nebo bydlení) náleží také mezi stavby nevyžadující hlášení ani stavební povolení, rozhodnutí o umístění, ale mít musí.

Další skupinou vytvářející aplikační problémy jsou odstavné, manipulační, prodejní, skladové nebo výstavní plochy. Je nutné rozlišovat, zda se jedná o stavbu dle § 2 odst. 3 nebo o využití plochy. V prvním případě, se záměr zařazuje do § 103 odst. 1 písm. e) bod 18 a předchází mu vydání územního rozhodnutí o umístění, v tom druhém je záměr obsažen v § 103 odst. 1 písm. b) a podléhá vydání územního rozhodnutí o změně využití území, pokud zákon nestanoví jinak.

Jsou-li splněny podmínky § 96 odst. 1 zákona, je možno nahradit územní rozhodnutí územním souhlasem.

Proces deregulace staveb je patrný i z toho, že stavby uvedené v § 103 (mimo stavby elektrických komunikací a energetických vedení), může stavebník užívat hned po jejich realizaci, nemusí být zkolaudovány. Povinnost stavebníka dbát na řádnou přípravu a provádění stavby, zjištění informací o existenci podzemní technické infrastruktury a zachování jejich ochrany, stejně jako ochrany životního prostředí, osob, zvířat, majetku a sousedství, však musí být zachována.

## 6.1. Stavby vyžadující ohlášení

V § 104 dochází novelizací od 1.1.2013 ke zrušení odstavce 1, což znamená, že bude pro každou ohlašovanou stavbu požadována některá z forem územního rozhodování. Podle Sedláčkové (2012) například pro terénní úpravy (§ 104 odst. 1 písm. i) je nutno mít územní rozhodnutí o změně využití území dle § 80 stavebního zákona. Bylo upuštěno od vzniku oprávnění „souhlasem mlčky“ a o rozhodování o zákazu provedení ohlášené stavby. Písemný souhlas s provedením ohlášeného stavebního záměru bude vydán vždy, při splnění zákonem daných podmínek, případně dojde k tzv. překlopení do stavebního řízení.

Posílena jsou také vlastnická práva sousedů a ostatních osob, jejichž práva by mohla být stavebním záměrem dotčena, a jejichž souhlas musí být připojen. Ustanovení § 104 vyjmenovává stavby, terénní úpravy, zařízení a udržovací práce podléhající ohlášení. Týká se to jak nových stavebních záměrů, tak změny dokončených staveb, pokud budou splněny uvedené parametry, i po dokončení provedených změn (přístavby, nástavby). U staveb § 104 odstavec f) až i) může být již v územním řízení rozhodnuto, že k jejich provedení nebude požadováno ohlášení. Stavebník může provádět stavbu na ohlášení, jen pokud zajistí stavební dozor, jestliže sám není pro takovou činnost způsobilý.

Vzhledem k tomu, že jednotný požadavek pro různorodé stavební záměry podléhající ohlášení nebyl vyhovující, došlo k upřesnění požadovaných dokladů a projektové dokumentace. Prováděcí vyhláška č. 503/2006 Sb. předepisuje formuláře pro ohlášení staveb dle § 104 odst. 1 písm. a) až e) stavebního zákona, v příloze č. 8 vyhlášky, tyto je možno podat i elektronicky. V příloze č. 5 vyhlášky 499/2006 Sb. je uveden obsah a rozsah projektové dokumentace.

Pro ohlášení ostatních staveb podle § 104 odst. 1 písm. f) až k) se formulář ani projektová dokumentace nevyžaduje. Náležitosti těchto hlášení jsou obsaženy v § 105 zákona.

Kromě projektanta může dokumentaci těchto staveb zpracovat i osoba s vysokoškolským vzděláním stavebního nebo architektonického směru, anebo středního stavebního směru s maturitou a minimálně s tříletou praxí v projektování staveb.

Základní podmínkou vydaného souhlasu s ohlášeným stavebním záměrem je shoda s umístěním stavby, neboť stavby vyžadující tento souhlas musí být územně posouzeny, jakoukoli formou.

Dále musí být v souladu s obecnými požadavky na využívání území uvedenými v prováděcí vyhlášce č. 501/2006 Sb., vyhlášce č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích

na stavby a vyhlášce č. 398/2009 Sb., o obecných technických požadavcích zabezpečujících bezbariérové užívání staveb.

Také musí souhlasit se závaznými stanovisky popř. rozhodnutími dotčených orgánů a stavebník musí mít souhlas všech osob mající vlastnická práva nebo práva věcných břemen k pozemkům, jež mají společnou hranici s pozemkem, na kterém se bude stavební záměr uskutečňovat.

Od 1.1.2013 se novela stavebního zákona navrácí k prověřenému postupu tzv. překlopení ohlášení do stavebního řízení, kdy nejčastějším případem bývá ochrana veřejného zájmu. Usnesení, proti němuž se nelze odvolat, je oznámeno pouze stavebníkovi, a to do 30 dnů. Rovněž dochází od tohoto data k zvýšení částky za stavební povolení a to na 1000 Kč.

## **6.2. Stavební řízení**

Stavby, které nevyhovují § 103 ani § 104, vyžadují stavební řízení, jehož výsledkem je stavební povolení. Může být tzv. klasicky prováděné, dle ustanovení stavebního zákona stavebním úřadem. Zjednodušenou formou je dříve zkrácené stavební řízení, které nyní po novele je oznámením stavebnímu úřadu s certifikátem autorizovaného inspektora. Už samotný název „zkrácené stavební řízení“ byl nepřesný, neboť se o žádné stavební řízení (ve smyslu správního řízení) nejednalo. Certifikát v podstatě nahrazuje stavební povolení. Dle znění zákona je souhlasem, a to souhlasem bez stanovení podmínek (Doležal a kol., 2011).

Vzorem zákonodárcům pro vznik tohoto ustanovení byl britský model, který měl za úkol usnadnit práci stavebním úřadům a přenést část správního řízení do soukromé sféry. Autorizovaní inspektoři v Anglii a Walesu (Skotsko má vlastní stavební zákon a stavební řád z let 2003 a 2005) mohou, za podmínky sepsané smlouvy se stavebníkem, provést celé stavební řízení sami. Toto je součástí stavebního řádu (schválení inspektoři a další) z roku 2000 ve znění pozdějších předpisů (Building Regulations – Approved Inspectors etc, 2000 No. 2532), který upravuje obsah jejich činnosti. Každá stavba, jimi schválená, musí splňovat stavebně-technické požadavky podle anglického stavebního řádu (Building Regulations Explanatory 2005), případně je z řízení vyjmuta a musí zajistit stavební kontrolu, ať již státními úředníky nebo jimi samotnými. Prvotní oznámení o záměru je podáváno autorizovaným inspektorem, společně se stavebníkem a stavební úřad rozhodne, zda toto ohlášení odmítne nebo přijme, čímž se ale zbavuje možnosti zasahovat do dalšího průběhu stavby, a vše pak zůstává v kompetenci autorizovaného inspektora (Billington a kol., 2007).

Naproti tomu v německém stavebním zákoně (§ 2 a § 3 Nařízení o zkušebních technicích, zkušebních úřadech a kontrole odborníky ve stavebnictví ze dne 29. listopadu 2007 (Verordnung

über die Prüfindenieure, Prüfämter und Prüfsachverständigen im Bauwesen Vom 29. November 2007), konkrétně pro Spolkovou zemi Bavorsko, je autorizovaný inspektor, neboli soukromý inženýr, zodpovědný pouze za průběh stavby, poradenství a provádění kontrolních prohlídek. Nicméně rozhodnutí o vydání stavebního povolení a kolaudačního rozhodnutí zůstává stále v kompetenci státní správy (Jäde 2005).

Jak uvádí Černega (2007) také u našich slovenských sousedů je znám tento institut autorizovaného inspektora, který může osvědčit naplnění podmínek pro zjednodušené stavební řízení a může vydávat pro toto řízení kolaudační rozhodnutí na základě stavebního souhlasu nebo povolení.

Český stavební zákon se podobá nejvíce tomu anglickému, s tím rozdílem, že naši autorizovaní inspektoři nedělají kontrolu během stavby, ale tuto povinnost provádí stavební úřad, i když podle plánu autorizovaného inspektora. Naopak v Bavorsku rozhodování zůstává v kompetenci státní správy, ale kontrola provádění stavby je na soukromých inspektorech ([www.autorizovaniinspektori.cz](http://www.autorizovaniinspektori.cz)).

Vedral (2009) nabízí takovou argumentaci, že u nás právo stavebníka provést stavbu ověřenou inspektorem vzniká podle § 117 SZ přímo ze zákona, a to okamžikem, kdy stavebník oznámí stavebnímu úřadu svůj záměr provést stavbu se všemi náležitostmi, které zákon požaduje. Pokud všechny náležitosti splněné nejsou (př. nejsou opatřena vyjádření dotčených osob), právo provést stavbu ze zákona vzniknout nemůže.

V odborné literatuře je zmiňována také možnost, aby se ten, kdo prokáže oprávněný zájem, obrátil na stavební úřad, který by souladu s § 142 správního řádu rozhodl, zda oprávnění stavebníka provést stavbu vzniklo, či nikoli (Krecht, 2011).

Změna tohoto § 108 se týká vypuštění ustanovení o výrobcích, které plní funkci stavby, jelikož se posuzují stejně jako stavby. Obecně se má za to, že každá stavba neuvedená v § 103 a § 104 stavebního zákona, musí mít pro svou realizaci vydané stavební povolení, případně platnou veřejnoprávní smlouvu (§ 116), anebo oznámení stavebního záměru s certifikátem autorizovaného inspektora, za splnění zákonných podmínek (§ 117). Jestliže byla podána žádost u stavby, která je uvedena v § 103, bude odložena a stavebník bude neformálně informován o právu stavbu provést. V případě staveb z § 104, stavební úřad postupuje při podání žádosti o stavební povolení, jako by se jednalo o ohlášení.

Vymezení účastníků stavebního řízení v § 109 stavebního zákona, jak uvádí Doležal a kol. (2013), vylučuje obecnou definici účastníků řízení uvedené v § 27 správního řádu. Mimo stavebníka jsou jimi osoby, jež mají k dotčeným pozemkům nebo stavbám vlastnická práva nebo práva věcného břemene, anebo jejichž právo může být záměrem dotčeno. Pojem

sousední pozemek nebo stavba není definován, vychází se z nálezu Ústavního soudu č. 96/200 Sb., že sousedním pozemkem může být i ten, jenž nemá společné hranice s pozemkem, na kterém je stavební záměr prováděn. Ustanovení v odstavci g) týkajících se společenství vlastníků jednotek bylo zavádějící a proto bylo vypuštěno, přičemž práva společenství nebo jednotlivých vlastníků nejsou omezena. Účastní v řízení mohou být také většinou občanská sdružení, pokud by byl dotčen veřejný zájem v oblasti ochrany přírody a krajiny, a nebylo o tomto již rozhodnuto v územním řízení.

V § 110 se v odstavci 1 a 2 se zpřesňují náležitosti žádosti o stavební povolení, kterou stavebník podává prostřednictvím formuláře podle prováděcí vyhlášky č. 503/2006 Sb., příloha 9. Dále musí přiložit projektovou dokumentaci zpracovanou fyzickou osobou oprávněnou k výkonu činností ve výstavbě dle zákona č.360/1992 Sb. a doklady prokazující jeho vlastnické právo nebo právo založené smlouvou provést stavbu nebo opatření, anebo právo odpovídající věcnému břemenu, k pozemku nebo stavbě, pokud tyto nemohou být ověřeny dálkovým přístupem v katastru nemovitostí.

U staveb dopravní a technické infrastruktury ve veřejném zájmu se vlastnická práva prokazovat nemusí. Nově je doplněn odstavec 2 o další součásti žádosti o stavební povolení a odstavec 7, který říká, že pokud se jedná o řízení s velkým počtem účastníků (více než 30), identifikují se tito pouze označením pozemků nebo staveb v katastru nemovitostí.

V novelizovaném odstavci 1 § 111 je upřesněno přezkoumání žádosti - projektové dokumentace, jež musí být zpracována ve shodě s územně plánovací dokumentací, pokud nebyl stavební záměr posouzen územně nebo nebylo vydáno územní rozhodnutí, či jiná forma územního posouzení. Jestliže je žádost neúplná, či nejsou dodrženy obecné požadavky na výstavbu v souladu s nástroji územního plánování a požadavky dotčených orgánů, nebo nebyl-li zpracován projekt stavebním projektantem, je řízení přerušeno a vráceno stavebníkovi k doplnění.

Rozhodnutí o přerušení se doručuje pouze stavebníkovi a je určena lhůta pro odstranění nedostatků. Pokud tato není splněna, je stavební řízení zastaveno, v opačném případě znovu obnoveno. Jak uvádí Pavlová (2013) stavební úřad může také žádost zamítnout, pokud není doloženo souhlasné závazné stanovisko dotčeného orgánu nebo pokud nejsou splněny zákonem dané podmínky (§ 111).

V § 112 je v odstavci 1 změna týkající se identifikace účastníků stavebního řízení v případě oznámení o zahájení doručované veřejnou vyhláškou. Tito nebudou označováni jménem a příjmením nebo jménem právnických osob, ale údaji, jimiž jsou jmenovité, záměrem dotčené pozemky a stavby uvedeny v katastru nemovitostí. Za okruh účastníků

odpovídá stavební úřad a problémy může někdy způsobit vymezení sousedních pozemků, neboť v souladu s nálezem Ústavního soudu, je nutno pojem sousedství chápat širěji a může se jednat nejen o pozemky se společnou hranicí, jejichž majitelé se mohou domáhat svého práva účastnění v řízení, pokud by jejich práva byla prováděným záměrem dotčena. Jestliže bude upuštěno od ústního jednání, za podmínek v odst. 2, je stanovena lhůta 10 dnů k uplatnění námitek. Nově je vložen odstavec 3, kde se uvádí lhůta pro rozhodnutí, v jednodušších případech 60 dnů a složitějších 90 dnů.

V paragrafu 113 došlo jen k odstranění názvu, ale všechny odstavce zůstaly beze změn.

Novela stavebního zákona přináší velkou změnu v § 114 námitky účastníků řízení, a to v tom smyslu, že od 1.1.2013 nebude rozhodnutí o námitkách účastníků součástí výrokové části stavebního povolení. Stavební úřad bude postupovat podle § 68 odst. 3 správního řádu a vypořádání s návrhy a námitkami účastníků bude součástí zdůvodnění rozhodnutí. V odstavci 1 je zpřesněn charakter námitek dotýkajících se vlastnických práv, která mohou být záměrem dotčena a nutnost stavebníka uvést jeho postavení v stavebním řízení a důvody námitek. O námitkách občanskoprávní povahy je učiněn stavebním úřadem úsudek, a buď stavební povolení je vydáno, nebo žádost zamítnuta. Nově je vložen odst. 4 o poučení účastníků řízení o podmínkách uplatňování námitek v oznámení o zahájení řízení. Pokud dotčená osoba uplatní námitky, ale odmítne se zúčastnit jejich projednání, jedná se o námitky, které se nepodařilo při jednání odstranit a musí být předány k rozhodnutí stavebnímu úřadu. (Hegenbart, Sakař a kol., 2008)

### **6.3 Stavební povolení**

Novelizační změny v § 115 se vztahují pouze k odstavci 4, kdy je doplněna další možnost pozbytí platnosti stavebního povolení a to pokud stavebník od svého záměru upustí, což neplatí v případě již zahájené stavby. Dnem pozbytí platnosti je den doručení oznámení stavebnímu úřadu.

Zvláštní postavení má veřejnoprávní smlouva § 116, která může nahradit stavební povolení, a která se týká především obcí. Podobně jako v územním rozhodování není stavebníky příliš využívána.

Stejně jako v § 78, tak i v tomto paragrafu, je možnost nahradit stavební povolení (ne souhlas s ohlášením stavebního záměru) veřejnoprávní smlouvou. Pokud se pro ni stavebník rozhodne, předkládá stavebnímu úřadu písemný návrh smlouvy se všemi náležitostmi a přílohami (projektovou dokumentací dle vyhlášky č. 499/2006 Sb., o dokumentaci nebo vyhlášky č. 146/2008 Sb., o rozsahu a obsahu projektové dokumentaci dopravních staveb),

stejně jako by žádal o stavební povolení. Na rozhodnutí má stavební úřad 30 dnů, a pokud návrh odmítne, musí sdělit důvody. Jedním z důvodů odmítnutí je nezpracování projektové dokumentace projektantem. Jestliže návrh je přijat, musí být písemná smlouva opatřena podpisy smluvních stran, tedy stavebního úřadu a stavebníka a tyto musí být vyznačeny na jedné listině.

Účinnost smlouva nabývá podpisem třetí strany, tedy všech možných účastníků řízení. Není nutné, aby tyto souhlasy byly na jedné listině a úředně ověřeny, ale je třeba, aby byly čitelně označeny identifikačními údaji o osobě, která smlouvu podepisuje. Následujícím dnem začíná běžet 2 letá lhůta, kterou je možno prodloužit před jejím uplynutím na návrh stavebníka. Od smlouvy může odstoupit pouze stavebník v případě, že smlouva nebyla ještě zahájena. Pokud stavebník nezíská podpis některé z třetích osob, je možno postupovat dle § 168 správního řádu a získat povolení pro stavbu na základě rozhodnutí ve stavebním řízení.

Jestliže stavebník uzavře smlouvu s autorizovaným inspektorem o kontrole projektové dokumentace (nejedná-li se záměry o s významným vlivem na životní prostředí nebo vlivu na jiné pozemky a stavby se společnou hranicí nebo o stavbu označenou zvláštním právním předpisem jako nezpůsobilou k posouzení autorizovaným inspektorem), posuzuje tento projektovou dokumentaci namísto stavebního úřadu a musí učinit oznámení o uzavření smlouvy se stavebníkem, bez zbytečného odkladu. Kopie smlouvy ani obsah oznámení zákon neukládá, ale identifikační údaje o stavebníkovi a základní údaje o stavbě musí být uvedeny. Závazná stanoviska dotčených orgánů připojená k oznámení nemusí být souhlasná, ale souhlasy všech účastníků stavebního řízení dle § 109 musí být v projektové dokumentaci ve výkresové části vyznačeny (Mazanec, 2012).

Ve vazbě na § 109 má stavební úřad povinnost sdělit informace o tom, kdo může být účastníkem stavebního řízení. Oznámení o záměru, které je povinen stavební úřad vyvěsit (nejméně po dobu 30 dnů) na úřední desce zároveň s informacemi, kde a kdo může nahlížet do podkladů, dokdy lze podávat námitky a k jakým námitkám se bude přihlížet. Po uplynutí 30 dnů, jestliže nebyly podány námitky nebo výhrady, vzniká právo stavebníka provést stavební záměr.

Pokud byly námitky nebo výhrady uplatněny, informuje stavebníka o tomto stavební úřad a do 15 dnů věc předkládá správnímu orgánu k posouzení, který buď rozhodne o tom, že oznámení stavebního záměru nemá právní účinky, anebo námitky, či výhrady zamítne. Podle § 94 a násl. správního řádu se o přezkoumání oznámení stavebního záměru nevede přezkumné řízení.

Rozhodnutí příslušného orgánu na základě podkladů spolu s námitkami nebo výhradami se doručuje stavebníkovi, autorizovanému inspektorovi a osobám podávajícím námitky. Odvolání proti rozhodnutí není přípustné a právní moci nabývá doručením účastníkům řízení. Den poté vzniká stavebníkovi právo provést záměr a následující den začíná běžet dvouletá lhůta, ve které musí být stavba zahájena. Před uplynutím lhůty lze požádat o její prodloužení, což upravuje zákon v § 115 odst. 4.

## **7. Užívání staveb**

Dle aktuálního znění stavebního zákona je nutné legalizovat samotné užívání stavby, dvojitě způsobem buď oznámením stavebníka stavebnímu úřadu, nebo na základě kolaudačního souhlasu vydaného na žádosti stavebníka příslušným stavebním úřadem.

První způsob legalizace je možný pro jednoduché a méně složité stavby, které jsou stanoveny zákonem. Druhý způsob, tedy vydání kolaudačního souhlasu, je využíván u staveb složitějších a náročnějších. Samozřejmě je tedy i proces, spojený s vydáním kolaudačního souhlasu, mnohem složitějším postupem, než první případ.

V obou případech je nutná povinnost stavebníka zajistit potřebné zkoušky, které mu jsou předepsány stavebním zákonem, nebo souvisejícími právními předpisy. K legalizaci staveb v katastru nemovitostí je nutné i dodání všech podkladů, umožňující jejich zapsání v samotném katastru nemovitostí, tedy geometrický plán.

Povinnost kolaudačního souhlasu stanoví zákon ve třech případech:

- změny staveb, které jsou kulturní památkou
- stavby, u kterých byla stanovena povinnost zkušebního provozu.
- stavby, u kterých jejich budoucí uživatelé nemohou ovlivnit jejich vlastnosti.

### **7.1. Oznámení záměru o započetí užívání stavby**

Dle zákona platí, že tam, kde není vyžadován kolaudační souhlas, postačí oznámení o započetí užívání stavby. Stavebník je povinen podat toto oznámení 30 dní před samotným započtím užívání. Stavební úřad poté na místě provede závěrečnou kontrolní prohlídku stavby. Na základě této prohlídky pak stavební úřad vydá povolení k užívání stavby a v tomto případě může stavebník již následující den stavbu užívat. V případě zjištění závad, které by bránily užívání stavby, vydá rozhodnutí, kterým zakáže užívání stavby. Toto rozhodnutí musí být vydáno do 30 dní od oznámení. Se samotným užíváním stavby pak může být započteno jen s písemným souhlasem stavebního úřadu.



Samotná novela umožňuje užívání dříve dokončené stavby, a to u staveb, které nevyžadují kolaudační souhlas, stejným postupem jako u nových staveb.

## **7.2. Kolaudační souhlas**

Samotný kolaudační souhlas vydává příslušný stavební úřad na žádost stavebníka. Stavebník musí v žádosti uvést identifikační údaje o stavbě a předpokládaný termín dokončení stavby. Aby bylo možné kolaudační souhlas vydat, musí stavebník doložit řadu příloh, které jsou společné s oznámením, ale i řadu dalších příloh, která jsou vyžadována zvláštními právními předpisy.

Do 15 dnů po obdržení žádosti se všemi přílohami musí příslušný stavební úřad stanovit termín závěrečné kontrolní prohlídky stavby, a popřípadě vyžádá od stavebníka další doklady, které nedoložil spolu s žádostí a doloží je tedy při kontrolní prohlídce.

Po ukončení závěrečné kontrolní prohlídky příslušný stavební úřad zhodnotí stavbu. Může pak do 15 dnů vydat kolaudační souhlas, pokud nezjistí závady, které by bránily bezpečnému užívání stavby, nebo by byly v rozporu se závaznými stanovisky. Jestliže stavební úřad zjistí závady, užívání stavby zakáže, odvolání pak nemá odkladný účinek.

Novinkou v novele stavebního zákona je možnost doložit žádost o vydání kolaudačního souhlasu také odborným posudkem (certifikátem) autorizovaného inspektora. Stavební úřad může upustit od závěrečné kontrolní prohlídky a může vydat kolaudační rozhodnutí na základě výše uvedeného posudku (Doležal a kol., 2013)

## **8. Vybrané příklady z praxe.**

### **8.1. Příklad 1. – společné územní a stavební řízení**

Složitost tohoto správního řízení bych ráda dokumentovala na příkladu, jenž mi byl poskytnut ze stavebního úřadu v Příbrami. Jednalo se o žádost, o společné územní a stavební řízení, pro realizaci výrobní haly. Stavebník sice dodal veškeré náležitosti, ale závazné stanovisko hygienické stanice pro Středočeský kraj bylo vystaveno jen pro územní řízení. V tomto případě zákon před novelou neuváděl, jakým způsobem postupovat, zda přerušit obě řízení, či územní řízení schválit a pozastavit pouze stavební řízení, do doby doložení chybějícího dokladu. Stavebním úřadem bylo tedy rozhodnuto o nespojení obou řízení do jednoho společného, ačkoli zákon neříká, jakým způsobem toto stavebníkovi sdělit, což není vyjasněno ani po poslední novele. Příslušný stavební úřad tedy po poradě s nadřízeným orgánem rozhodl o tom, že nepovede společné územně stavební řízení a tuto skutečnost oznámil stavebníkovi pouhým sdělením. Stavební řízení bylo přerušeno pro předběžnou

otázku dle správního řádu do doby vydání územního rozhodnutí. Po poslední novelizaci je toto upraveno v ustanovení §...,*Pokud povaha věci nebo závazné stanovisko dotčeného orgánu společné řízení vylučuje, rozhodne stavební úřad o vyloučení povolení stavby ze společného řízení a stavební řízení přeruší do nabytí právní moci územního rozhodnutí*“

## **8.2. Příklad 2. – ohlášení**

Novela stavebního řádu přinesla změny i v oblasti stavebního řádu, v ohlašování. Změnil se taxativní výčet staveb, jež pro svou realizaci nepotřebují ani stavební ohlášení ani povolení a staveb ohlášení podléhajících. Nově je vloženo ustanovení o nutnosti připojení souhlasů vlastníků nebo osob, jež mají práva věcných břemen k sousedním pozemkům, které mají společnou hranici s pozemkem, na němž má být stavební záměr realizován. Tyto souhlasy musí být vyznačeny na situačním výkresu, což se před novelou nevyžadovalo, bylo nutno pouze souseda informovat jakoukoli formou, např. i dopisem s doručenkou, kde ovšem nebylo možné prokázat obsah dopisu. Územní rozhodnutí o stavbě mohli účastníci územního řízení zjistit před novelou z veřejné vyhlášky, případně z webu stavebního úřadu, ale žádné rozhodnutí jim zasíláno nebylo, takže se mnohdy ani nedozvěděli, že na sousedním pozemku bude probíhat nějaká stavební činnost. Toto dokládá případ, který řešili na stavebním úřadě v Sedlčanech. Vlastníci sousedních pozemků o územním rozhodnutí o stavbě nevěděli, po ohlášení stavby stavebníkem již žádné řízení neprobíhalo, ani žádný souhlas jim nebyl doručen, tudíž se k zamýšlené stavbě vyjádřit nemohli. Po novelizaci stavebního zákona již oznámení o územním rozhodnutí obdrží a mohou se k nim vyjadřovat. Ne příliš zdařilé je ustanovení o tom, že vlastníci sousedních pozemků nebo mající k pozemkům práva odpovídajících věcným břemenům s pozemkem, na kterém je stavba umístěna, se mohou přihlásit do správního řízení, pouze pokud budou jejich práva dotčena. Ve skutečnosti jsou vyžadovány k ohlášení souhlasy všech sousedních majitelů pozemků se společnou hranicí, stejně jako u územního souhlasu, kde je navíc vyžadován i souhlas majitele stavby na sousedním mezujícím pozemku, pokud majitel pozemku je někdo jiný, což zase není potřeba u ohlášení. Dále také samotné doručování je složité. Územní souhlas se doručuje i dotčeným orgánům, mimo stavebníka a vlastníků sousedních pozemků, s vyznačením účinnosti, ohlášení bez vyznačení účinnosti. Společný souhlas se doručuje stavebníkovi, vlastníkům sousedních pozemků a dotčeným orgánům pro změnu bez vyznačení účinnosti. Takže z výše uvedeného je zjevné, že tato nejednotnost bývá častým kamenem úrazu, zvláště pokud je možno si zákon různě vykládat, čímž dochází k rozdílným v rozhodnutích jednotlivých stavebních úřadů. Nehospodárným se také jeví nutnost zasílat doporučeně všem účastníkům

všechna opatření, vzhledem k tomu, že již vyslovili písemný souhlas, který je vyznačen na situačním výkresu. Případné sjednocení a zjednodušení doručování by jistě bylo přínosem, jak zefektivnit práci úředníků stavebních odborů.

### **8.2. Příklad 3. – stavební povolení**

Novelou bylo zrušeno ustanovení, ve kterém se přiznává účastenství společenství vlastníků jednotek ve stavebním řízení dle zvláštního předpisu. Což, ale nikterak jejich práva neomezuje, viz případ ze stavebního úřadu v Rožmitále pod Třemšínem. Společenství vlastníků může být stavebníkem, doloží-li k žádosti buď smlouvu o výstavbě nebo usnesení společenství vlastníků o změně stavby nebo změně účelu užívání stavby, kde je potřeba souhlas všech vlastníků jednotek, podle zvláštního právního předpisu. Dokonce stačí souhlas tří čtvrtin společenství vlastníků, v případě stavby (rekonstrukce, modernizace, oprava společných částí domu, atd.), kdy se nemění vnitřní uspořádání domu a velikost jednotlivých vlastnických podílů. Jestliže například se jedná o zateplení obvodového pláště budovy a společenství vlastníků požádá o stavební povolení, nepotřebuje svolení všech vlastníků a ani to někdy není prakticky možné, ale tříčtvrtinová většina souhlasů vlastníků je dostatečná. Na druhé straně stavební zákon uvádí nutnost předložení dokladu stavebníka prokazující jeho právo k provedení smlouvy. Pakliže stavebníkem nebude společenství vlastníků bytových jednotek, je nutné, aby o stavební povolení požádali všichni vlastníci.

Neefektivním se jeví další postup stavebního úřadu, poté co stavebníci zažádají přímo o stavební povolení namísto ohlášení, například z důvodu, že nemají všechny souhlasy sousedících vlastníků. Úředníci stavebních odborů musí totiž vždy nejdříve posoudit žádost jako ohlášení a výsledek posouzení stavebníkovi sdělit. Následně by měli vydat rozhodnutí o zahájení stavebního řízení, což vlastně stavebník hned požadoval, takže musí vytvořit navíc jeden úkon zcela zbytečně.

## ČÁST ANALYTICKÁ

### 9. Úvod analytické části:

V analytické části jsem oslovila s dotazy ohledně problematiky novelizace stavebního zákona několik pracovníků stavebních úřadů, projektanta staveb a samotného stavebníka. Jednalo se celkem o 5 dotazovaných respondentů a to:

Respondent č. 1 - pan Václav Krýda ze stavebního úřadu v Rožmitále pod Třemšínem.

Respondent č. 2 -paní Petra Řeháková ze stavebního úřadu v Příbrami.

Respondent č. 3 - pan Petr Lomoz. ze stavebního úřadu v Sedlčanech.

Respondent č. 4 – pan Zdeněk Kříž, projektant staveb z Rožmitálu pod Třemšínem

Respondent č. 5 – pan Kalčík Petr, majitel stavební firmy a stavebník z Dolní Poustevny  
S jejich laskavým svolením uvádím jejich názory.

V dotazníku jsem položila deset otázek, o kterých se domnívám, že jsou důležitým měřítkem pro jednoduchou analýzu novelizace v otázce povolování staveb. Na otázky uvádím odpovědi jednotlivých účastníků šetření a zároveň v diskuzi uvádím svůj pohled na danou věc.

### 10. Výsledky šetření:

**1. Jaký je Váš názor na tzv. velkou novelu stavebního zákona č.350/2012 Sb., která vešla v platnost 1.ledna 2013?**

- Respondent č.1: „Novelu přijímám vcelku kladně“ (Jan Krýda, II. 2013, in litt).
- Respondent č.2: „Novela zkonkretizovala některá ustanovení, která se jevila jako nejednoznačná a po proběhlé praxi vylepšila zasílání a ustanovení veřejnoprávních smluv, působnost autorizovaných inspektorů, vylepšila ustanovení o užívání staveb a zbytek ukáže až praxe“ (Petra Řeháková, II.2013, in litt).
- Respondent č.3: „Nemyslím si, že by po novele SZ došlo k velkým změnám na úseku územního a stavebního rozhodování.“ (Petr Lomoz, III 2013, in litt).
- Respondent č.4: „Myslím si, že z pohledu stavebníka byl nejpřívětivější zákon 50/1976Sb. A nový zákon má jen mediální obraz přívětivého zákona pro stavebníky, ale opak je pravdou.“ (Zdeněk Kříž, IV 2013, in verb).
- Respondent č.5: „Z mého pohledu majitele menší stavební firmy se novelizací stavebního zákona příliš nezměnilo. Administrativa projektů a stavební dokumentace spíše narůstá. Po jednání se stavebními úřady se domnívám, že problém povolování staveb není jen v

zákoně, ale je i velký rozdíl mezi jednotlivými stavebními úřady“ (Petr Kalčík, IV 2013, in verb).

## **2. Myslíte si, že změny, které byly touto novelou přijaty, jsou dostačující? Pokud nedostačující, tak z jakého důvodu?**

- Respondent č.1: „Nedostačující, jsou nejasnosti v aplikaci stavebního zákona a novely zákona o správních poplatcích“ (Jan Krýda, II. 2013, in litt).
- Respondent č.2: „Zatím se jeví jako dostačující, ale je ještě v praxi neověřená.“ (Petra Řeháková, II.2013, in litt).
- Respondent č.3: „Nedostačující. V zákoně mohly být v některých § přímo citovány pojmy "studna" nebo "ČOV", aby odpadli dohady s jejich umístěním a povolením.“ (Petr Lomoz, III 2013, in litt).
- Respondent č.4: „Změny jsou nedomyšlené a stavebníkovi nepomáhají. Myslím si, že některé změny výrazně poškozují na právech sousedy“ (Zdeněk Kříž, IV 2013, in verb).
- Respondent č.5: „Je příliš krátká doba na zhodnocení novelizace a také nemám dostatek zkušeností, abych mohl novelu hodnotit“ (Petr Kalčík, IV 2013, in verb).

## **3. Jaká pozitiva, zejména na úseku územního řízení a stavebního řádu, novela zákona přináší?**

- Respondent č.1: „Novela zpřesnila a popsala postupy stavebních úřadů při aplikaci stavebního zákona v praxi“ (Jan Krýda, II. 2013, in litt).
- Respondent č.2: „Pozitiva vidím především v zjednodušení zasílání rozhodnutí aj.“ (Petra Řeháková, II.2013, in litt).
- Respondent č.3: „Drobné stavby jako jsou skleníky, stavby do 25 m<sup>2</sup> a bazény do 40 m<sup>2</sup> nevyžadují umístění a ani povolení od stavebního úřadu, za předpokladu, že jsou umístěny dále jak 2 m od hranice a je splněná podmínka max. 50% zastavěnosti pozemku. V obci s územním plánem jsou účastníci územního řízení obesíláni doporučeně do vlastních rukou, čímž odpadlo riziko toho, že se o územním řízení někteří z účastníků vůbec nedozví. Dalším pozitivum jsou nové paragrafy na společný územní souhlas a ohlášení. Jedna žádost na společné územní a stavební řízení. Vodovodní, kanalizační a energetické přípojky nejsou omezeny metry. ÚS (územní souhlas), je možný i pro delší jak 50 m. ÚS může obsahovat podmínky“ (Petr Lomoz, III 2013, in litt).

- Respondent č.4: „Pozitiva zákona jsou minimální. Stavebník si myslí, vzhledem k prezentaci v médiích, že ušetří prostředky a čas, ale realita je jiná a velmi často stavebníka zaskočí“ (Zdeněk Kříž, IV 2013, in verb).
- Respondent č.5: „Pozitiva vidím spíše v prováděcích vyhláškách než v zákoně samotném. Především formuláře používané nově na stavebních úřadech považuji za krok správným směrem“ (Petr Kalčík, IV 2013, in verb).

#### **4. Jaká negativa, zejména na úseku územního řízení a stavebního řádu, novela zákona přináší?**

- Respondent č.1: „Stavebníci si stěžují na neúměrné správní poplatky, kdy např. stavbu zrealizují za třicet tisíc korun a povolení je vyjde také na třicet tisíc korun“ (Jan Krýda, II. 2013, in litt).
- Respondent č.2: „Neztotožňuji se s §.79 odst. 2, písm. o), ale teprve čas ukáže, v tuto chvíli je příliš brzy na hodnocení“ (Petra Řeháková, II.2013, in litt).
- Respondent č.3: „Poplatky podle Z. č. 634/2004 Sb., za povolení či umístění stavby“ (Petr Lomoz, III 2013, in litt).
- Respondent č.4: „Výčet negativ je široký, a to od omezení práv sousedů, přes rozsáhlost projektové dokumentace. Ale hlavní negativa vidím ve správním řádu a poplatcích za povolování staveb“ (Zdeněk Kříž, IV 2013, in verb).
- Respondent č.5: „Pohybují se spíše v oblasti realizace staveb a v dané oblasti mi vadí přebujelá a zatěžující administrativa při povolování, řízení staveb“ (Petr Kalčík, IV 2013, in verb).

#### **5. Jak se díváte na nový institut Veřejnoprávní smlouvy a do jaké míry si myslíte, že bude stavebníky využíván?**

- Respondent č.1: „Institut veřejnoprávní smlouvy se v praxi téměř nevyužívá“ (Jan Krýda, II. 2013, in litt).
- Respondent č.2: „Je podstatně jasněji uvedený postup, ale vzhledem k časové náročnosti se domnívám, že se běžným stavebníkem využívat bude spíše jiný typ povolování staveb“ (Petra Řeháková, II.2013, in litt).

- Respondent č.3: „Veřejnoprávní smlouva je institut, který není v našem území využíván, neboť stavebník musí vynaložit více úsilí pro splnění požadovaných podmínek pro její vydání“ (Petr Lomoz, III 2013, in litt).
- Respondent č.4: „S Veřejnoprávní smlouvou nemám zkušenosti“ (Zdeněk Kříž, IV 2013, in verb).
- Respondent č.5: „S tímto institutem jsem po dobu své praxe nepřišel do styku“ (Petr Kalčík, IV 2013, in verb).

## **6 Jak jsou využívány stavebníky sloučené postupy při povolování staveb?**

- Respondent č.1: „Stavebníci běžně využívají a vyžadují využívání sloučených postupů, protože zrychlují povolování staveb a snižují náklady“ (Jan Krýda, II. 2013, in litt).
- Respondent č.2: „Sloučené postupy jsou využívány téměř vždy, pokud je ze strany stavebníka dostatečná příprava pro podání obou žádostí (projektová dokumentace, apod.), tak sloučené řízení považuje za velikou časovou úlevu“ (Petra Řeháková, II.2013, in litt).
- Respondent č.3: „Jsou využívány velice často“ (Petr Lomoz, III 2013, in litt).
- Respondent č.4: „Jsou využívány často, a to především pro uspořené prostředků a času“ (Zdeněk Kříž, IV 2013, in verb).
- Respondent č.5: „Pokud je tento postup možný, je využíván vždy. Vede k výrazným úsporám času a peněz“ (Petr Kalčík, IV 2013, in verb).

## **7. Jaké nejčastější dotazy, ohledně novely stavebního zákona, dostáváte ze strany stavebníků, popř. stavebních firem potažmo veřejnosti?**

- Respondent č.1: „Stavebníci se průběžně zajímají o celý komplex stavebního zákona, postupy stavebního úřadu při povolování staveb, jejich údržby a oprav“ (Jan Krýda, II. 2013, in litt).
- Respondent č.2: „Dotazy se nejčastěji týkají výše aktuálních poplatků, a případně jaká je změna v postupu při řízení“ (Petra Řeháková, II.2013, in litt).
- Respondent č.3: „Hodně dotazů se týká upřesnění odstupové vzdálenosti pro stavby nepodléhající povolení ani ohlášení a také informace o tom, jak se změnilly správní poplatky“ (Petr Lomoz, III 2013, in litt).
- Respondent č.4: „Samotní stavebníci se nejčastěji ptají na poplatky, dle správního řádu a na ohlášení a principy ohlášení“ (Zdeněk Kříž, IV 2013, in verb).

- Respondent č.5: „Stavebníky zajímá především cena a doba možného zahájení stavby“ (Petr Kalčík, IV 2013, in verb).

**8. Myslíte si, že institut autorizovaného inspektora bude stávající úpravou omezen? V kolika případech ročně (cca) bylo stavební povolení tímto způsobem na vašem úřadu vydáno?**

- Respondent č.1: „Je dobře, že institut autorizovaného inspektora byl upraven, ale u nás dosud nebyl využit“ (Jan Krýda, II. 2013, in litt).
- Respondent č.2: „Nedomnívám se, že by byl omezen stávající úpravou. Celkem byly povolovány 2 stavby tímto způsobem“ (Petra Řeháková, II.2013, in litt).
- Respondent č.3: „Nemyslím si. Doposud nebylo vydáno žádné povolení“ (Petr Lomoz, III 2013, in litt).
- Respondent č.4: „Nevím nemám zkušenosti“ (Zdeněk Kříž, IV 2013, in verb).
- Respondent č.5: „Nemám s autorizovaným inspektorem žádnou zkušenost“ (Petr Kalčík, IV 2013, in verb).

**9. Která část, popř. §, v novele stavebního zákona je pro Vás nebo stavebníky nejméně srozumitelná a proč?**

- Respondent č.1: „Postupy pro pořizování územních plánů a jejich změn“ (Jan Krýda, II. 2013, in litt).
- Respondent č.2: „Zatím nemohu žádnou část novely hodnotit jako nesrozumitelnou, ovšem je otázka, zda její výklad, bude celostátně (celokrajově) jednotný. Proto bych uvítala vydání novely s komentářem“ (Petra Řeháková, II.2013, in litt).
- Respondent č.3: „§ 103, neboť po přečtení, že výčet staveb v tomto § nevyžadují stavební povolení ani ohlášení, zavádí stavebníky k tomu, že tyto stavby nevyžadují od stavebního úřadu vůbec nic. Vyžadují umístit, tedy územní souhlas nebo územní rozhodnutí“ (Petr Lomoz, III 2013, in litt).
- Respondent č.4: „Myslím si, že celý princip ohlašování je pro stavebníka nepřehledný a člověk bez právního vzdělání má pak dojem, že ohlášení stavby je jen formální věc, a je pak nemile překvapen reakcí stavebních úřadů“ (Zdeněk Kříž, IV 2013, in verb).
- Respondent č.5: „Podle mě, zákon zatěžuje stavebníky, a povolování staveb se v podstatě nezměnilo“ (Petr Kalčík, IV 2013, in verb).



**10. Je dostačující definice účastníků řízení pro ÚR a SP, co se týká sousedů? Některé stavby svým působením (kouř, zápach, hluk) se dotýkají i pozemků, které nejsou přímými účastníky řízení dle SZ.**

- Respondent č.1: „Dle mého názoru, je okruh účastníků řízení dostatečný. Pokud se někdo domnívá, že bude na svých právech omezen, může v řízení požádat stavební úřad, aby byl vzat jako účastník řízení (§28 správního řádu)“ (Jan Krýda, II. 2013, in litt).
- Respondent č.2: „Domnívám se, že je definice dostačující“ (Petra Řeháková, II.2013, in litt).
- Respondent č.3: „V § 85 odst. 2 písm. b) - osoby, jejichž vlastnické právo může být přímo dotčeno. Tím není myšleno pouze sousední pozemek, s nímž má stavbou dotčený pozemek společnou hranici. Ústavní soud vydal rozhodnutí, kterým zrušil omezující hranici“ (Petr Lomoz, III 2013, in litt).
- Respondent č.4: „Myslím si, že toto stavební zákon vůbec neřeší, a je i velmi problematické danou oblast řešit v době povolování stavby. Myslím tím, že sousedé nemohou dopředu vědět, do jaké míry je bude budoucí stavba, či její využití obtěžovat, tedy omezovat jejich práva na zdravé bydlení“ (Zdeněk Kříž, IV 2013, in verb).
- Respondent č.5: „Nevím, ale u běžných staveb je problematické získat vyjádření účastníků řízení, a jeho rozšiřování o další účastníky je nereálné“ (Petr Kalčík, IV 2013, in verb).

**11. Diskuze:**

Podle názorů oslovených pracovníků stavebních úřadů vyplývá, že novela je přijímána s výhradami vcelku pozitivně, nicméně stejně jako stavebníci uvádějí, že tato novela rozhodně nepřekonala zákon 50/1976 Sb.

Co se týká dostatečnosti změn, jsou názory různé. Pro někoho jsou dostatečné, ale jiní z oslovených odborníků spatřují nejasnosti v aplikaci stavebního zákona a novely zákona o správních poplatcích, další v neuvedených citacích, jako je studna nebo čistírna odpadních vod, jež vedou k nejasnostem ohledně umístění a povolení. Kriticky hodnotí respondent č. 4 a č. 5, že změny nejsou domyšleny, stavebníkovi nepomáhají a výrazně omezují práva sousedů.

Velmi kladně jsou hodnoceny nově vzniklé paragrafy, a to spojení územního souhlasu a souhlasu s provedením ohlášeného stavebního záměru § 96a, a společné územního a stavebního řízení § 94a. Pozitivum je také rozšíření výčtu staveb, které nevyžadují ani

umístění ani povolení stavebního úřadu. Rovněž zjednodušení zasílání správních rozhodnutí, které jsou doručovány účastníkům územního řízení doporučeně, a tudíž nemohou být ve správním řízení vynechány, je myslím pro každého z nich důležité. Ze strany respondentů stavebníků je kladně hodnoceno snad jen sloučené územní a stavební řízení. Samotný stavební zákon je pak hodnocen zdrženlivě především pro krátkou dobu platnosti.

Na druhé straně se všichni respondenti shodují v tom, že navýšení správních poplatků, a to o dosti velké částky, zejména za umístění a povolení stavby, je pro mnoho stavebníků finančně náročné. Jeden z respondentů uvádí, že zrealizování stavby může vyjít na stejnou cenu jako správní poplatky.

Změny v § 78a více objasňují postup při využití veřejnoprávní smlouvy. Přesto se domnívám, jako všichni respondenti, že tento institut v povolování staveb není a do budoucna nebude příliš využíván, už vzhledem k časové náročnosti a k tomu, že stavebník musí vyvinout více úsilí pro splnění požadovaných podmínek. Například musí mít kladné stanovisko všech účastníků § 85, jejichž právo by mohlo být realizovanou stavbou dotčeno.

Co je ale jistě využíváno a přijímáno s povděkem, jsou sloučené stavební postupy, které snižují stavebníkům náklady a zrychlují celé správní řízení.

Nárůst dotazů stran novely stavebního zákona č. 350/2012 Sb., nebyl nijak markantní. Stavebníci, či veřejnost se dotazují průběžně na celý zákon a po celý rok podle toho, zda se rozhodnou pro nějakou realizaci stavby, či změnu nebo údržbu své nemovitosti. Otázky ponejvíce směřovaly opět k výše zmíněným změnám správních poplatků a změnám v postupech při povolování, případně detailům v jednotlivých paragrafech (především § 103 odst. 1)e).

Problém by ovšem mohl představovat právě § 103, neboť si hodně stavebníků myslí, že ke své stavbě, nevyžadující stavební povolení nebo ohlášení, nemusí mít povolení žádné. Což není pravda, neboť musí mít buď územní souhlas, anebo územní rozhodnutí. Další záležitostí je pak jednotný výklad novely stavebního zákona pro všechny stavební úřady celostátně, ale to už je v kompetenci ministerstva. Nicméně nejen pracovníkům na těchto úřadech by vydaná novela s komentářem v jejich práci hodně pomohla.

S institutem autorizovaného inspektora se někteří dotazovaní respondenti na svém úřadu zatím ani nesečkali. Pouze na SÚ Příbram se stavba povolovala tímto způsobem 2x, což napovídá, že stejně jako veřejnoprávní smlouva, tak ani autorizovaný inspektor nebude ve skutečnosti stavebníky příliš využíván.

Ohledně účastenství ve správním řízení si myslím, tak jako někteří respondenti, že definice v zákoně je postačující. Pokud by se někdo domníval, že bude realizací stavby omezen ve svých právech, se může do těch správních řízení sám přihlásit.

## **12. Závěr:**

Významným rokem v historii české stavební legislativy lze zcela jistě označit rok 2007, kdy byl téměř 30 let platný stavební zákon (od roku 1976) nahrazen novým, se stejným názvem, čili zákonem č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů. Koncepce starého zákona již nesplňovala současné požadavky a nároky a také vyvstala nutnost zpracovat nové poznatky a zkušenosti z oblasti judikatury, jež se stala základem pro vytvoření některých zcela nových ustanovení a předpisů.

Nicméně si myslím, že v přehlednosti, systematičnosti a jednoduchosti starý zákon překonán nebyl. Toto mimo jiné dokazuje i fakt, že od roku 2006 došlo již k několika novelizacím, z nichž nejvýznamnější je z roku 2013, tzv. „velká novela“, jejímž výkladem pojmů a legislativními povinnostmi, jsem se v této práci zabývala. Především v zásadních změnách před novelou, tedy před rokem 2013, a po novele, a zda tyto změny vyřešily stávající problémy a nedostatky. Zejména nutnost upřesnit povolovací správní řízení, což lze říci, že bylo splněno.

Zcela nové ustanovení o společném územním a stavebním řízení, jež je ze strany stavebníků docela kvitováno, neboť je to úspora času. Úřadům situaci spíše zkomplikovalo, neboť musí stejně vydávat dvojí výrok, odůvodnění i poučení, a tím pádem se stavebník může odvolávat buď k jednomu, nebo druhému. Dle mého názoru by bylo efektivnější vydávat rozhodnutí pouze jedno a stavebník, který chce uplatnit zjednodušující postup, by měl mít na paměti, že musí splnit podmínky, jak pro územní, tak i stavební řízení.

Co se týká zamýšlených snížení nároků v územním řízení na administrativu, u staveb nevyžadujících posouzení vlivu na životní prostředí a například některých doplňkových staveb k stavbám hlavním, tak toto nebylo zcela splněno. Pozitivum lze jistě spatřit v znovuzavedení obeslání účastníků územního řízení jednotlivě. Naopak nutnost posílat souhlas v územním i společném řízení a souhlas s ohlášeným stavebním záměrem znovu účastníkům řízení, když tito se předem písemně vyslovili, že souhlasí, mi připadá zbytečně zatěžující. Úlevu vidím, v případě realizací s velkým počtem účastníků, možnost neuvádět je v žádosti o územní rozhodnutí.

Další významný klad po novelizaci vidím v automatickém překlopení stavebního ohlášení ve stavební řízení, pokud ohlášení není kompletní, nebo nejsou splněny podmínky

pro vydání souhlasu. Možnost převést povolovací postupy ze správních úřadů na zcela nový institut soukromého autorizovaného inspektora se bohužel v našich zemích příliš neosvědčila, a proto se víceméně rozhodovací pravomoc vrátila stavebním úřadům, což patrně tuto variantu zcela vytěsnil.

Jako ne příliš zdařilé se mi jeví ustanovení o účasti občanských sdružení na územním nebo stavebním řízení. Jejich práva jsou totiž dostatečně chráněna v jiných právních ustanoveních a správní řízení většinou jen neekonomicky protahují, a proto bych navrhovala nezačleňovat je do těch správních úkonů.

Užívání staveb, případně jejich částí, za platnosti starého zákona 50/1976 Sb., bylo možno užívat jen na základě kolaudačního rozhodnutí, jež mohlo případně obsahovat podmínky k odstranění drobných nedostatků, které neohrožovaly zdraví a bezpečnost osob do určitého termínu. Nová právní úprava přinesla možnost užívat stavbu i na podkladě ohlášení o užívání nebo kolaudačního souhlasu, který je vydáván bez podmínek, a není proto žádná legislativní možnost, jak stavebníka donutit k doděláním případných nedostatků, neboť málokterá stavba je po dokončení ve zcela bezvadném stavu.

Závěrem lze tedy konstatovat, že nový stavební zákon ne zcela a vždy přinesl očekávané zlepšení. Určitá benevolence ve výkladu a nejednoznačnost jednotlivých ustanovení vedou k rozdílným rozhodnutím stavebních úřadů, což jistě neprospívá ani stavebníkům ani společnosti. Důkazem je značný počet novelizací od roku 2006 a bohužel ani ta nejvýznamnější z nich tzv. „velká novela“ k zřehlednění a usnadnění výkladu mnoho nepřispěla. Lze jen doufat, že následná novelizace tyto nedostatky odstraní, že zákonodárci budou jednotní ve svých návrzích změn jednotlivých ustanovení, a že médiím budou předkládány pravdivé a srozumitelné informace, které veřejnost jistě ocení.

## 13. Přehled literatury a použitých zdrojů

### 13.1. Knižní zdroje

- BILLINGTON M. J., BRIGHT, K a WATERSM J. R., 2007: *Building Regulations*. vyd 13. Blackwell publishing, Chichester: 104 s.
- BLAŽEK J., 2009: *Stavební zákon s komentářem a prováděcími vyhláškami*. 2. aktualizované vyd. Anag, Olomouc: 599 s.
- BLAŽKOVÁ M. a MACHAČKOVÁ J., 2007: *Územní rozhodování a ohlašování jednoduchých staveb, terénních úprav, zařízení a udržovacích prací*. Linde, Praha: 239 s.
- DOLEŽAL J., MAREČEK J., SEDLÁČKOVÁ V., SKLENÁŘ T., TUNKA M. a VOBRÁTILOVÁ Z., 2006: *Nový stavební zákon v teorii a praxi*. Linde, Praha: 703 s.
- DOLEŽAL J., MAREČEK J., SEDLÁČKOVÁ V., SKLENÁŘ T., TUNKA M. a VOBRÁTILOVÁ Z., 2013: *Komentář ke stavebnímu zákonu a předpisy související*. Aleš Čeněk, s.r.o., Praha: 838 s.
- GERLOCH A., 2009: *Teorie práva*. 5. vyd. Aleš Čeněk, s.r.o., Praha: 312 s.
- HEGENBART M., SAKAŘ B. a kol., 2008: *Stavební zákon. Komentář*. C. H. Beck, Praha: 324 s.
- KALINOVÁ Ž. a KUKUČOVÁ Z., 2008: *Stavební zákon: s komentářem*. Poradca s.r.o., Bratislava: 280 s.
- KLIKOVÁ A., HAVLAN P., VALACHOVÁ K. a HAMPLOVÁ E., 2009: *Stavební právo, praktická příručka*. Linde, Praha: 224 s.
- LALÍK M., 2010: *Podáváme žádost na stavební úřad*. Linde a.s., Praha: 167 s.,
- MALÝ S., 2013 *Stavební zákon. Komentář* 2. aktualizované vyd. Wolters Kluwer ČR, Praha: 896 s.
- MAREK K. a PRŮCHA P., 2009: *České stavební právo v evropském kontextu*. Masarykova univerzita, Brno: 451 s.
- MAREK K. a PRŮCHA P., 2011: *Stavební právo v teorii a praxi*. 1. vyd. Leges s.r.o., Praha: 400 s.
- NOVOTNÁ D., 2011: *Městské stavební řády*. Národní památkový ústav, Brno: 386 s.
- POTĚŠIL, L. a kol., 2011: *Stavební zákon – online komentář*. C. H. Beck, Praha: 316 s.

### 13.2. Články v odborných časopisech

- ČERNEGA P., 2007: *Povoľovanie stavieb v novej právnej úprave SR*. Stavební právo Bulletin, č. 4: s. 28-31.
- E. FIALOVÁ., 2012: *Informace o připravované novele stavebního zákona* Urbanismus a územní rozvoj č. 2: s. 14
- JÄDE H., 2005: *Bilanz der Bauordnungsreform*. s. 21-22.
- KRECHT J, 2011: *K některým správním postupům podle stavebního řádu*. Stavební právo Bulletin, č. 2: s. 3
- MAZANEC M., 2012: *Certifikát autorizovaného inspektora po novele stavebního zákona*. Stavební právo: Bulletin, č. 4: s. 18.
- PAVLOVÁ M., 2013: *Ještě k novele stavebního zákona*. Stavební právo Bulletin, č. 1: s. 31-32.
- SEDLÁČKOVÁ V., 2012: *K vybraným otázkám novely stavebního zákona na úseku stavebního řádu*. Stavební právo Bulletin, č. 3: s. 43.
- VEDRAL J., 2009: *K právní povaze územního souhlasu*. Stavební právo Bulletin, č. 1: s. 23-32.

### 13.3. Právní předpisy

- Zákon č. 350/2012 Sb., kterým se mění zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, a některé související zákony.
- Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů.
- Zákon č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů.
- Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů.
- Zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí
- Poslanecká sněmovna, 2012: *Důvodová zpráva k zákonu č. 350/2012 Sb., změna stavebního zákona - LIT42674CZ - poslední stav textu.*

### 13.4. Internetové zdroje

- <http://www.mmr.cz/cs/Stavebni-rad-a-bytova-politika/Uzemni-planovani-a-stavebni-rad/Pravo-Legislativa/Dalsi-pravni-informace/Historie-ceskeho-stavebniho-prava>

- <http://www.zakonyprolidi.cz/cs/2006-183/info>
- <http://www.mmr.cz/cs/Stavebni-rad-a-bytova-politika/Uzemni-planovani-a-stavebni>
- <http://pravoastatire.webnode.cz/products/stavebni-zakon-a-predpisy-souvisici-zakladni-koncepce-a-systematika-stavebniho-zakona/>
- <http://www.mmr.cz/cs/Stavebni-rad-a-bytova-politika/Uzemni-planovani-a-stavebni-rad/Novela-stavebniho-zakona/Provadeci-vyhlascky/Informace-k-provadecim-vyhlasckam-ke-stavebnimu-zakona/>
- <http://www.mmr.cz/cs/Ministerstvo/Ministerstvo/Platne-pravni-predpisy/Oblast-uzemniho-planovani-a-stavebniho-radu>
- [http://www.cka.cz/pravni\\_predpisy/vyhlascky/provadeci-vyhlascky-ke-stavebnimu-zakonu](http://www.cka.cz/pravni_predpisy/vyhlascky/provadeci-vyhlascky-ke-stavebnimu-zakonu)
- [http://www.autorizovaniinspektori.cz/news\\_4.asp](http://www.autorizovaniinspektori.cz/news_4.asp)