

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



**Odstraňování staveb, terénních úprav a zařízení a dodatečné povolení
stavby**

*The demolition of building, landscaping adjustments an aquipment and additional
authorization of building.*

BAKALÁŘSKÁ PRÁCE

**VEDOUCÍ PRÁCE: ING. JIŘÍ KYKAL, CSc.
BAKALANT: Petr Vajce**

2015

ČESKÁ ZEMĚDĚLSKÁ UNIVERZITA V PRAZE

Katedra aplikované geoinformatiky a územního plánování Fakulta životního prostředí

ČESKÁ ZEMĚDĚLSKÁ UNIVERZITA V PRAZE

Katedra aplikované geoinformatiky a územního plánování

Fakulta životního prostředí

ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

Petr Vajce

Územní technická a správní služba

Název práce

Odstraňování staveb, terénních úprav a zařízení a dodatečné povolení stavby.

Název anglicky

The demolition of building, landscaping adjustments and aqipment and additional authorization of building.

Cíle práce

Bakalářská práce se bude zabývat výkladem pojmů ze zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, kterými dochází k odstraňování staveb (povolení odstranění stavby, terénních úprav a zařízení; nařízení odstranění stavby, terénních úprav a zařízení) a dodatečném povolování staveb. Tyto pojmy budou nejprve vyloženy ve stavu v jakém byly před tzv. velkou novelou SZ a po novele SZ. Zákon č. 350/2012 Sb. tzv. velká novela stavebního zákona je platná od roku 2013. Poté budou vybrány a porovnány nejmarkantnější změny vyskytující se v těchto odvětvích stavebního zákona.

Metodika

Jedná se o rešeršní práci, která objasňuje současný výklad institutů stavebního zákona, kterými dochází k odstraňování staveb, terénních úprav a zařízení. Práce řeší i institut dodatečného povolování staveb. Bakalářská práce porovná stav aktuální a před novelou stavebního zákona roku 2013.

Doporučený rozsah práce

30 stran

Klíčová slova

odstranění stavby, dodatečné povolení stavby, terénní úprava, stavební zákon, novela stavebního zákona

Doporučené zdroje informací

DOLEŽAL J., MAREČEK J., SEDLÁČKOVÁ V., SKLENÁŘ T., TUNKA M., VOBRÁTILOVÁ Z., 2006: Nový stavební zákon v teorii a praxi a předpisy související, Linde, Praha, 703s., ISBN 80-7202-626-1

MACHÁČKOVÁ J. a kolektiv, 2013: Stavební zákon komentář 2. Vydání, C.H.Beck, Praha, 880s., ISBN 978-80-7400-492-6

MALÝ S., 2007 : Nový stavební zákon s komentářem, Wolters Kluwer, Praha, 748 s., ISBN: 978-80-7357-149-5

ONDRUŠ R., 2005: Správní řád, nový zákon s důvodovou zprávou a poznámkami, Linde, Praha, 515s., ISBN 80-7201-523-0

VARVAŘOVSKÝ P. KŘEČEK S., BĚLOHRÁDKOVÁ J., ČERNÍN K., GREGOROVÁ J., NEUBAUEROVÁ S., VAŠÍKOVÁ J., VÁVROVÁ E., 2013: Odstraňování staveb, Kancelář veřejného ochránce práv ve spolupráci se společností Wolters Kluwer ČR, 178s., ISBN 978-80-904579-7-3

Zákon č. 183/2006 Sb., ve znění platném do 31. 12. 2012

Zákon č. 183/2006 Sb., ve znění po účinnosti zákona č. 350/2012 Sb.

Předběžný termín obhajoby

2015/06 (červen)

Vedoucí práce

Ing. Jiří Kykal, CSc.

Elektronicky schváleno dne 23. 3. 2015

Ing. Petra Šimová, Ph.D.

Vedoucí katedry

Elektronicky schváleno dne 26. 3. 2015

prof. Ing. Petr Sklenička, CSc.

Děkan

V Praze dne 02. 04. 2015

Prohlášení

„Prohlašuji, že jsem tuto bakalářskou práci vypracoval samostatně, pod vedením Ing. Jiřího Kykala, CSc., a že jsem uvedl veškeré literární prameny a informace, ze kterých jsem čerpal.“

.....

Petr Vajce

Poděkování

Na úvod bych chtěl poděkovat vedoucímu mé bakalářské práce Ing. Jiřímu Kykalovi, CSc. za doporučení a metodickou pomoc při zpracování mé bakalářské práce. Zároveň bych chtěl poděkovat také vedoucímu oddělení právní podpory stavebního úřadu Krajského úřadu Karlovarského kraje Mgr. Lubomíru Novotnému a vedoucí odboru stavební úřad Krajského úřadu Karlovarského kraje Mgr. Lucii Šnajdrové za poskytnuté informace a podklady pro zpracování této práce.

Abstrakt:

Hlavním cílem této bakalářské práce je výklad vybraných pojmů ze zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, které řeší odstraňování staveb, terénních úprav a zařízení a dodatečné povolování staveb. Tyto pojmy jsou vyloženy a vysvětleny nejprve ve stavu, jak je uvádí stavební zákon platný do 31. 12. 2012, a poté ve stavu, kdy vešel v účinnost (1. 1. 2013) zákon č. 350/2012 Sb., kterým se změnil zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, a některé související zákony, tzv. „velká novela stavebního zákona“.

V práci jsou dále vybrány a popsány nejmarkantnější rozdíly, ke kterým došlo v oblasti odstraňování staveb, terénních úprav a zařízení a jejich dodatečného povolování v souvislosti s účinností zákona č. 350/2012 Sb.

Klíčová slova:

odstranění stavby, dodatečné povolení stavby, terénní úprava, stavební zákon, novela stavebního zákona

Abstract:

The main aim of this thesis is the interpretation of key terms of the Act No. 183/2006 Coll., The Building Act, which solves demolition of building, landscaping adjustments and equipment and additional authorization of building. At first these terms are interpreted and explained in the state, as reported by the Building Act valid until 31. 12. 2012, and then in the state, when the Act No. 350/2012 Coll., became applicable. This Act amended the Act No. 183/2006 Coll., about territorial domination and Building Code (The Building Act), as amended, and some related laws, the so-called "major amendment to the Building Act."

The most striking differences that occurred in the branch of demolition of building, landscaping adjustments and equipment and additional authorization of building in connection with the Act No. 350/2012 Coll., are chosen and described in this thesis.

Keywords:

demolition of building, additional authorization of building, landscaping adjustments, the Building Act, the novel of the Building Act

| | | |
|-------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1. | Úvod | 8 |
| 2. | Cíle bakalářské práce..... | 9 |
| 3. | Základní charakteristika stavebního práva..... | 10 |
| 3.1 | Historie českého stavebního práva do roku 2006..... | 10 |
| 3.1.1 | První období (1886 – 1949)..... | 10 |
| 3.1.2 | Druhé období (1949 – 1958)..... | 12 |
| 3.1.3 | Třetí období (1958 – 1976)..... | 13 |
| 3.1.4 | Čtvrté období (1976 – 2006)..... | 13 |
| 3.2 | Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)..... | 14 |
| 3.3 | Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu po účinnosti velké novely..... | 16 |
| 4. | Odstraňování staveb, terénních úprav a zařízení..... | 17 |
| 4.1 | Odstraňování staveb, terénních úprav a zařízení dle stavebního zákona (před 1. 1. 2013)..... | 17 |
| 4.1.1 | Povolení odstranění stavby, terénních úprav a zařízení..... | 17 |
| 4.1.2 | Nařízení odstranění stavby, terénních úprav a zařízení..... | 20 |
| 4.2 | Odstraňování staveb, terénních úprav a zařízení dle stavebního zákona po novele (po 1. 1. 2013)..... | 26 |
| 4.2.1 | Povolení odstranění stavby, terénních úprav a zařízení..... | 26 |
| 4.2.2 | Nařízení odstranění stavby, terénních úprav a zařízení..... | 30 |
| 5. | Dodatečné povolování staveb..... | 40 |
| 5.1 | Dodatečné povolení staveb dle stavebního zákona (před 1. 1. 2013)..... | 40 |
| 5.2 | Dodatečné povolení staveb dle stavebního zákona po novele (po 1. 1. 2013)..... | 42 |
| 6. | Nejpodstatnější rozdíly v odstraňování staveb, terénních úprav a zařízení a jejich dodatečném povolování ve stavebním zákoně (před 1. 1. 2013 a ve stavebním zákoně po novele (po 1. 1. 2013)..... | 45 |
| 6.1 | Rozdíly v odstraňování staveb, terénních úprav a zařízení ve stavebním zákoně (před 1. 1. 2013 a ve stavebním zákoně po novele (po 1. 1. 2013)..... | 45 |
| 6.1.1 | Povolení odstranění stavby, terénních úprav a zařízení..... | 45 |
| 6.1.2 | Nařízení odstranění stavby, terénních úprav a zařízení..... | 46 |

| | | |
|------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 6.2 | Rozdíly v dodatečném povolení staveb ve stavebním zákoně (před 1. 1. 2013) a ve stavebním zákoně po novele (po 1. 1. 2013)..... | 47 |
| 7. | Opatření vydaná stavebními úřady v Karlovarském kraji..... | 48 |
| 8. | Diskuse..... | 49 |
| 9. | Závěr..... | 51 |
| 10. | Přehled literatury a použitých zdrojů..... | 52 |

1. Úvod

S účinností od 1. 1. 2007 byl nahrazen zákonem č. 183/2006 Sb, o územním plánování a stavebním řádu do té doby platný zákon č. 50/1976 Sb., který nesl stejné pojmenování. Zákon č. 50/1976 Sb., prodělal za svou třicetiletou účinnost celkem 21 změn a novelizací Spolu se zánikem zákona č. 50/1976 Sb., zaniklo i několik prováděcích vyhlášek.

Dne 1. 1. 2013 vešel v účinnost zákon č. 350/2012 Sb. známý pod pojmem „velká novela stavebního zákona“, kterým nedošlo ke změně základní koncepce zákona č. 183/2006 Sb. (dále jen „stavební zákon“), ale u některých institutů došlo k jejich výrazné změně – tyto změny se prolínají do celého stavebního zákona.

Tato bakalářská práce se zabývá vybranými pojmy stavebního zákona, kterými dochází k odstraňování staveb, terénních úprav a zařízení a jejich dodatečnému povolování. Konkrétně to jsou:

- Povolení odstranění stavby – ustanovení § 128 stavebního zákona (před i po 1. 1. 2013) upravuje pravidla pro povolování odstranění staveb, terénních úprav a zařízení na návrh vlastníka stavby, který je s ohledem na ústavní ochranu vlastnického práva nositelem oprávnění stavbu odstranit, pokud odstranění nebrání právní předpis Do práva odstranit stavbu, může stavební úřad zasáhnout pouze způsobem, definovaným ve stavebním zákoně. (MACHAČKOVÁ a kol. 2013)
- Nařízení odstranění stavby, terénních úprav a zařízení- ustanovení § 129 stavebního zákona (před i po 1. 1. 2013). V rámci výkonu dozoru nad zajišťováním ochrany veřejných zájmů, dozoru nad ochranou práv a oprávněných zájmů osob a též dozoru nad plněním jejich povinností podle stavebního zákona a souvisejících prováděcích právních předpisů je stavební úřad povinen dohlížet i na řádné provádění staveb. Je proto povinen nařídit odstranění stavby, bude-li dán některý z důvodů taxativně stavebním zákonem vymezených. (MACHAČKOVÁ a kol. 2013)
- Dodatečné povolení stavby – ustanovení § 129 stavebního zákona. V určitých případech, uvedených ve stavebním zákoně, tento zákon umožňuje stavebníku, popř. vlastníku stavby, o které bylo zahájeno řízení o odstranění, podat žádost o dodatečné povolení stavby a dosáhnout tak její legalizace.

2. Cíle bakalářské práce

Cílem této práce je výklad a porovnání paragrafového znění vybraných pojmů stavebního zákona a novely stavebního zákona, týkajících se odstraňování staveb, terénních úprav a zařízení a jejich dodatečného povolování se zaměřením na porovnání nejmarkantnějších změn v těchto institutech.

Vybrané pojmy jsou v jednotlivých kapitolách (povolení odstranění stavby, terénních úprav a zařízení, nařízení terénních úprav a nařízení a dodatečné povolení stavby) nejprve popsány v paragrafovém znění a to tak jak je uvádí zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu ve znění platném do 31. 12. 2012 (dále jen stavební zákon) a tak jak jsou uvedeny v zákoně č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu ve znění platném po vejití v účinnost zákona č. 350/2012 Sb., kterým došlo ke změně stavebního zákona a souvisejících zákonů (dále jen „stavební zákon po novele“) a ke každému paragrafovému znění je přidán komentář.

V kapitole č. 6 jsou vybrány a popsány největší změny, ke kterým došlo s nabytím účinnosti zákona č. 350/2012 Sb., tj. změny, které jsou ve stavebním zákoně po novele oproti stavebnímu zákonu.

3. Základní charakteristika stavebního práva

3.1 Historie českého stavebního práva do roku 2006

V novodobé historii českého stavebního práva lze rozlišit čtyři základní vývojové etapy. První, nejdelší, od roku 1886 do druhé poloviny čtyřicátých let 20. Století, druhou trvající 9 let (do roku 1958), třetí ohraničenou léty 1958 – 1976 a konečně poslední od roku 1976 do roku 2007, poznamenanou významnějšími novelizacemi stavebního zákona a základních prováděcích vyhlášek v roce 1992 a 1998.

3.1.1 První období (1886 – 1949)

V prvním období platilo v Čechách a na Moravě a ve Slezsku celkem 6 stavebních řádů:

- v Čechách byly vydány
 - a) zákon z 10. 4. 1886 č. 40 z.z., platný pro Prahu, Plzeň a České Budějovice; pražský stavební řád byl rozšířen na Plzeň zákonem č. 16/1887 z.z. a na České Budějovice zákonem č. 17/1887 z.z.
Tento stavební řád byl několikrát novelizován, např. zákonem č. 211/1919 Sb., o stavebních úlevách pro Prahu, který byl zákonem č. 280/1919 rozšířen i na Plzeň a České Budějovice. Pouze Velké Prahy se týkaly: zákon č. 144/1920 Sb., kterým byl pražský stavební řád rozšířen na celou Velkou Prahu, zákon č. 116/1920 Sb., jímž byl zřízen pro Prahu stavební sbor, který rozhodoval o odvoláních ve věcech stavebních (namísto městského zastupitelstva), a zákon č. 88/1920 Sb., jímž byla zřízena pro Prahu státní regulační komise;
 - b) zákon ze dne 8. 1. 1889 č. 5 z.z. pro všechny ostatní obce v Čechách (český stavební řád pro venkov), změněný zákonem č. 26/1897 z.z., o stavebních úlevách
- na Moravě byly vydány
 - a) pro město Brno a Olomouc, Jihlavu a Znojmo a jejich obce předměstské (které to jsou, stanovilo místodržitelské nařízení č. 64/1903 z.z. a č. 51/1910 z.z.) stavební řád ze dne 16. 6. 1984 č. 63 z.z., novelizovaný zákonem č. 277/1919 Sb.; později byla platnost tohoto stavebního řádu rozšířena na všechny obce sloučené podle cit. zákona s Brnem a Olomoucí. Statutární města Jihlava a Znojmo byla sice vládním nařízením č. 174/1928 Sb. deklasifikována na obce, ale zůstala podrobena dosavadnímu stavebnímu řádu;
 - b) pro ostatní obce stavební řád ze dne 16. 6. 1984 č. 64 z.z., změněný zákonem ze dne 16. 6. 1914 z.z.
- pro celé Slezsko platil stavební řád z 2. 6. 1883 č. 26 z.z.

České a moravské stavební řády si byly velmi blízké.

Důležitým doplňkem stavebních řádů byly zákony o stavebním ruchu. Které obsahovaly značné úlevy po stránce technické i procesní.

Charakteristika uvedených stavebních řádů hovoří o převážně policejním rázu stavebních předpisů při odvracení škod a nebezpečí hrozících ze stavebních činností, popř. při podpoře veřejného zájmu; svojí povahou znamenají stavební předpisy omezení práva vlastnického.

Stavební řády z r. 1886 a let následujících založily základní principy veřejného stavebního práva v moderním pojetí, zakotvily jeho základní právní instituty a stanovily pravidla pro povolování staveb, ohlašování stavebních úprav a změn staveb, zásady pro dohled nad prováděním staveb a kolaudací dokončených staveb. Po celou dobu platnosti byl zákon jediným předpisem, který tyto otázky meritorně upravoval, vedle toho řešil technické náležitosti staveb a jejich částí, stavebních konstrukcí i vybraných stavebních hmot a materiálů – a konečně stanovil i působnost a pravomoc stavebních úřadů a upravil správní trestání za přestupky ve věcech stavebních.

V období první republiky nebyly legislativní práce na novém jednotném celostátním stavebním řádu dovedeny do konce a byly přerušeny světovou válkou.

V předpisech z období okupace byly řešeny otázky územního plánování na úrovni tehdejšího stupně poznání uznávajícího potřebu podřízení úprav menšího území potřebám území širšího a organického vývoje celku. Vládním nařízením č. 48/1940 Sb., byla zřízena Plánovací komise pro hl. m. Prahu a okolí, jejíž působnost byla později rozšířena na další obce. Vládním nařízením č. 288/1941 Sb., byly založeny podmínky pro opatřování plánů polohy obcí a jeho finanční podporu.

Vládní nařízení č. 102/1942 Sb., o změně stavebních řádů, upravilo některé dílčí otázky – např. omezilo věcnou příslušnost obcí ve stavebních věcech, při současném upřesnění záležitostí projednávaných obcemi a stanovení působnosti dozorcích úřadů ve stavebních věcech. Podrobně byly v rozsáhlé kapitole nově upraveny některé otázky dosud neupravené vůbec nebo upravené nedostatečně. Šlo zejména o požadavky na silniční ochranná pásma a řešení konfliktů při střetu zájmů výstavby s omezeními vyplývajícími z vymezených ochranných pásem.

Byly rovněž vydány zvláštní předpisy pro některé druhy staveb: biografy, jatky, stáje zemědělských podniků, plovárny a koupaliště, tělocvičny a hřiště, chaty v záplavových územích, povrchové stavby v dolech a stanoveny podmínky pro stavby u dráhy a v blízkosti hlavních silnic.

Za zmínku stojí též úprava podmínek pro zřizování reklamních a informačních zařízení vládním nařízením č. 111/1942 Sb. a stanovení závaznosti technických norem při dodávkách a pracích pro veřejné úřady, ústavy, podniky a fondy, dále při určování jakosti a označování zboží a v oboru požární bezpečnosti staveb.

Jedním z prvních poválečných předpisů stavebního práva, který byl zaměřen především na obnovu válkou poškozených a zničených staveb, jejich změny a opravy, byl zákon č. 86/1946 Sb., o stavební obnově. Přestože byl již dávno překonán a upadl v zapomnění, k jeho zrušení došlo až vydáním stavebního zákona.

3.1.2 Druhé období (1949 – 1958)

Kvalitativně nový pohled na možnosti regulovat uspořádání zájmového prostoru a zároveň začátek druhé vývojové etapy stavebního práva přinesla zákonná úprava z roku 1949 v podobě zákona č. 280/1949 Sb., o územním plánování a výstavbě obcí. Ten založil pojem územní plánování, jakožto nástroje pro komplexní řešení území namísto dřívějších a tehdejších partikulárně pojatých urbanistických metod (plány polohy, regulační a zastavovací plány). Následovalo vydání řady dalších předpisů; byly to zejména:

- vládní nařízení č. 51/1950 Sb., o územním plánování obcí,
- vládní nařízení č. 93/1950 Sb., o výstavbě obcí,
- nařízení č. 171/1950 Sb., o zboření staveb,
- vyhláška č. 572/1950 Ú.l., o zastavovacím plánu, o povinnostech místního národního výboru při výstavbě obce, o ochranných pásmech a o vyvlastnění,
- vyhláška č. 709/1950 Ú.l., o podrobnějších předpisech pro pozemní stavby,
- vládní nařízení č. 8/1956 Sb., o odevzdání a převzetí dokončených staveb nebo jejich částí a o povolení k jejich uvedení do trvalého provozu (užívání),
- vyhláška č. 243/1957 Ú.l., kterou se vydávají prováděcí předpisy k vládnímu nařízení o odevzdání a převzetí dokončených staveb nebo jejich částí a o povolení k jejich uvedení do trvalého provozu (užívání),

Souborem uvedených předpisů došlo k jistému separování

- tzv. „velkého“ územního plánování, tj. pořizování, projednávání a schvalování územně plánovacích dokumentací,
- určování stavebních obvodů (územní rozhodování)
- povolování staveb,
- uvádění staveb do užívání (pozdější kolaudace).

Zároveň byly ze zákona vyňaty technické požadavky (ustanovení) na stavby a jejich části a konstrukce, a rovněž některé podrobnosti právní úpravy stavebního řízení; oboje bylo převedeno do prováděcí vyhlášky č. 709/1950 Ú.l. Ta – na rozdíl od detailní úpravy technických otázek – byla ve věci povolování staveb, popř. ohlašování jejich oprav, poměrně stručná. Stanovila však obšírné náležitosti projektu předkládaného stavebníkem k žádosti o stavební povolení, určovala hlediska pro

přezkoumávání projektu stavebním úřadem., podmínky pro spojení stavebního řízení s dalšími řízeními a náležitosti rozhodnutí, jímž se vydává stavební povolení. Kromě toho byly ve vyhlášce definovány základní pojmy: novostavba, nástavba, stavební změna, udržovací práce, stavební pozemek a staveniště. Způsobu vymezení uvedených pojmů odpovídá v zásadě i současné pojetí.

3.1.3 Třetí období (1958 – 1976)

Koncem 50. Let byly předpisy územního plánování a stavebního řádu základním způsobem změněny – novelizovány. Během let 1958 – 59 byly vydány klíčové předpisy:

- zákon č. 84/1958 Sb., o územním plánování a prováděcí vyhláška č. 153/1959 Ú.l., o územním plánování,
- zákon č. 87/1958 Sb., o stavebním řádu, a vyhláška č. 144/1959 Ú.l., kterou se provádí zákon o stavebním řádu.

Ve stavebním řízení přinesly nové předpisy dvě významnější změny: předně zavedly místo tradičního pojmu stavební povolení nové označení „rozhodnutí o přípustnosti stavby“ a v souladu se speciálními předpisy - vyhláškami o dokumentaci staveb platnými v té době – začaly rozlišovat stavební řízení u staveb občanů a staveb organizací. Tato duplicita trvala po určitou dobu i za platnosti pozdějšího stavebního zákona č. 50/1976 Sb. a jeho prováděcích předpisů. Předpisy, zejména vyhlášky z let 1956 – 1959, byly poměrně podrobné při stanovení podmínek místního šetření, úpravě otázek, které stavební úřad přezkoumává ve stavebním řízení, stanovení podmínek ze strany stavebního úřadu a jejich závaznosti a při stanovení vztahu podmínek stavebního úřadu ve směru orgánu posuzujícímu a schvalujícímu dokumentaci stavby. Na základě společenských a politických tlaků na zjednodušení pravidel a postupů při povolování některých staveb občanů, byla v roce 1966 vydána Směrnice Státní komise pro techniku pro postup stavebních úřadů při povolování výstavby rodinných domků, rekreačních a drobných staveb (publikována pod č. 9 v částce 7/1966 Sbírkou směrnic pro národní výbory).

Jak je z výčtu a názvů předpisů z tohoto období patrné, od roku 1960 kdy byla ukončena platnost vyhlášky 709/1950 Ú.l., neobsahovaly předpisy stavebního řádu technické požadavky na stavby; tento stav trval až do kodexové úpravy v roce 1976. V té době se prokázalo, že stavební právo musí zahrnovat i technické regulativy vyjadřující veřejnoprávní požadavky na výstavbu, a to základní požadavky na urbanistická, územně technická i stavebně technická řešení staveb a jejich prostředí.

3.1.4 Čtvrté období (1976 – 2006)

Čtvrtou vývojovou etapou – od roku 1976 do roku 2007 představoval zákon č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, a prováděcí vyhlášky k němu. Původně jich bylo 7 později jen 4 a to:

- vyhláška č. 132/1998 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení stavebního zákona,
- vyhláška č. 137/1998 Sb., o obecných technických požadavcích na výstavbu (a její pražská varianta),
- vyhláška č. 135/2001 Sb., o územně plánovacích podkladech a územně plánovací dokumentaci,
- vyhláška č. 369/2001 Sb., o obecných technických požadavcích zabezpečujících užívání staveb osobami s omezenou schopností pohybu a orientace (tzv. bezbariérová vyhláška“).

Uvedený soubor předpisů založil moderní kodexovou úpravu stavebního práva, která působila 30 let, byť prodělal řadu novelizací, zejména v letech 1992 a 1998. Byla koncipována s nadhledem i velkou předvídavostí.

(DOLEŽAL a kol. 2006)

3.2 Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)

Stavební zákon vychází při společné úpravě územního plánování a stavebního řádu z principu, že těžiště uplatňování veřejných zájmů je zakotveno v rámci nástrojů územního plánování, které řeší komplexně a kontinuálně uspořádání území včetně koordinace veřejných a soukromých záměrů, a to zejména výstavby. V návaznosti na to dochází k významné liberalizaci povolování staveb na úseku stavebního řádu včetně umožnění povolování staveb privátními subjekty.

Zásadní změnou přístupu ke kontrole veřejných zájmů ve výstavbě je snížení preventivní kontroly orgánů státní správy. Řada činností je pouze oznamována a veřejnoprávní zásah je prováděn jen v případě porušení veřejných zájmů následně po tomto oznámení před zahájením činnosti. S touto změnou je ovšem spojen přesun odpovědnosti na jednotlivé účastníky procesu výstavby s tím, že jsou jim stanoveny povinnosti, které jsou kontrolovatelné a sankcionovatelné. Celý tento systém kontroly veřejných zájmů ve výstavbě přináší podstatnou změnu nároků na přístupy a činnost stavebních úřadů včetně uplatnění jednoho ze základních principů nové právní úpravy, kterým je využití zjednodušujících postupů s cílem vydávat zejména u jednoduchých staveb pouze jedno rozhodnutí.

Na úseku stavebního řádu se zásadním způsobem rozšiřuje okruh staveb, které nebudou vyžadovat stavební povolení ani ohlášení stavebnímu úřadu (§ 103). Nově je upraven institut ohlášení, a to nejen z hlediska věcného vymezení okruhu „jednoduchých staveb“, k jejichž provedení postačuje, ale rovněž z hlediska postupu stavebníka i stavebního úřadu.

Postup při povolování a ohlašování staveb vychází z předpokladu, že o podstatných otázkách umístění stavby a jejího vlivu v území bylo již rozhodnuto a v rámci stavebního ohlášení jsou posuzovány stavebně technické otázky provedení stavby. V důsledku toho postačuje na základě ohlášení stavebníka souhlas stavebního úřadu, který může být i konkludentní, a stavebník může stavbu realizovat. Pokud stavba nebude splňovat zákonem stanovené podmínky, pak stavební úřad rozhodnutím, které je prvním úkonem v řízení, provedení stavby zakáže. Stavební řízení je omezeno na určení stavebně technických podmínek pro provedení stavby. S tím souvisí i právní úprava posuzování námitek účastníků řízení, o kterých již bylo rozhodnuto, nebo mohly být uplatněny v územním řízení a k nimž se ve stavebním řízení již nepřihlíží.

Koncepční novinkou je možnost použití zkráceného stavebního řízení s využitím služeb autorizovaného inspektora, která představuje částečnou privatizaci stavebního řízení. Uzavře-li stavebník s autorizovaným inspektorem smlouvu o provedení kontroly projektové dokumentace stavby, může tuto stavbu provádět pouze na základě oznámení stavebnímu úřadu s připojenou projektovou dokumentací a certifikátem vydaným autorizovaným inspektorem, kterým ověří, že projektová dokumentace a potřebné doklady splňují požadavky podle stavebního zákona a stavba může být provedena. Zákon upravuje i případy konfliktů a podání námitek při projednávání stavby ve zkráceném stavebním řízení s různou možností dalšího postupu včetně rozhodnutí stavebního úřadu o nezpůsobilosti stavby pro zkrácené řízení.

Zjednodušení postupu se rovněž předpokládá u provádění drobných změn staveb před jejím dokončením, které se nedotýkají práv účastníků stavebního řízení a které mohou být schvalovány stavebním úřadem nebo autorizovaným inspektorem v průběhu kontrolních prohlídek stavby.

Změnu přístupu při kontrole veřejných zájmů ve výstavbě představuje nová právní úprava užívání dokončených staveb, která je výrazně zjednodušena tím, že stavebník má právo užívat stavbu v návaznosti na její dokončení na základě oznámení stavebnímu úřadu předloženého spolu s dokumentací skutečného provedení stavby 30 dnů před započítáním užívání stavby, pokud to stavební úřad v této lhůtě nezakáže z důvodu ohrožení privilegovaných veřejných zájmů. Kolaudační souhlas vydávaný stavebním úřadem na žádost stavebníka bude vyžadován u staveb, jejichž vlastní nemohou budoucí uživatelé ovlivnit, např. nemocnice, školy, nájemní bytové domy, stavby pro obchod a průmysl, stavby pro shromažďování většího počtu osob apod. a dále u staveb, u nichž bylo stanoveno provedení zkušebního provozu.

Omezení preventivní kontroly veřejných zájmů ve výstavbě je vyváženo nejen shora uvedenými povinnostmi účastníků stavebního procesu, ale rovněž novou

konceptí kontroly staveb v rámci úpravy stavebního dozoru a zvláštních pravomocí stavebního úřadu. Hlavní důraz je kladen na zvýšení kontroly nad prováděním a užíváním staveb formou kontrolních prohlídek, které znamenají přechod od dosavadního nefungujícího stavebního dohledu k systematickým kontrolám staveb podle stanoveného plánu. (DOLEŽAL a kol. 2006)

3.3 Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu po účinnosti zákona č. 350/2012 Sb.

Novela stavebního zákona nezměnila základní koncepci stavebního zákona, nicméně u některých institutů a postupů došlo k jejich zásadnější změně. Cílem novely bylo i zjednodušení a racionalizace některých postupů, a to na všech úsecích, které stavební zákon upravuje, tzn. na úseku územního plánování, územního rozhodování i stavebního řádu. Novelou byly odstraněny některé nedůvodné odchylky od správního řádu jako obecného procesního předpisu, zpřesněny texty některých ustanovení a provedeny další legislativně technické úpravy. Úprava a zpřesnění jednotlivých ustanovení stavebního zákona by měli přispět především ke snížení administrativní náročnosti postupů. (MACHAČKOVÁ a kol. 2013)

4. Odstraňování staveb, terénních úprav a zařízení

Odstraňováním staveb, terénních úprav a zařízení se zabývá část čtvrtá, Hlava I, díl 3 stavebního zákona a stejně tak i stavební zákon po novele. V případě rozporu se zákonem v případech, které se týkají odstraňování staveb, terénních úprav a zařízení je možné za nesplnění těchto povinností uložit pokutu dle Hlavy V., kdy tomu tak bylo i dle stavebního zákona a je tomu tak i dle stavebního zákona po novele. Případně lze k vynucení splnění povinnosti použít ust. Hlavy X I., zákona č. 500/2004Sb., správní řád a to zejména ust. § 119, který řeší provedení exekuce náhradním výkonem.

Právní úprava odstraňování staveb je oproti jiným postupům dle stavebního zákona poměrně specifická; stanoví speciální procesní pravidla pro různé situace. Patří sem řešení případů nepovolené stavební činnosti, ale i případů staveb původně povolených (ohlášených, které pozbyly povolení následkem jeho zrušení příslušným správním orgánem nebo správním soudem. Ke zvláště náročným procesním postupům nepochybně patří výkon rozhodnutí o nařízení odstranění stavby (VARVAŘOVSKÝ a kol. 2013)

4.1 Odstraňování staveb, terénních úprav a zařízení dle stavebního zákona (před 1. 1. 2013)

4.1.1 Povolení odstranění stavby, terénních úprav a zařízení

Tímto institutem se zabývá § 128 zákona č. 183/2006 o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) a nyní bude prezentováno znění jednotlivých odstavců s tím, že každý bude jednotlivě okomentován.

§ 128 odst. 1 stavebního zákona - Vlastník stavby je povinen ohlásit stavebnímu úřadu záměr odstranit stavbu, s výjimkou staveb uvedených v § 103, nejde-li o stavbu, v níž je přítomen azbest. Jde-li o stavby, které vyžadují stavební povolení nebo ohlášení podle § 104 odst. 2 písm. a) až e), připojí k ohlášení dokumentaci bouracích prací a doklad prokazující vlastnické právo ke stavbě, pokud stavební úřad nemůže existenci takového práva ověřit v katastru nemovitostí.

Z tohoto ustanovení stavebního zákona vyplývá, že záměr ohlásit odstranění stavby může provést pouze její vlastník, přičemž je ve výše uvedeném paragrafovém znění specifikováno jaké stavby a za jakých podmínek mohou být odstraněny.

§ 128 odst. 2 stavebního zákona - Stavbu lze odstranit, pokud stavební úřad do 30 dnů ode dne ohlášení takového záměru nesdělí, že k odstranění je třeba povolení.

Platí, že stavební úřad souhlasí s odstraněním stavby (se záměrem vlastníka stavbu odstranit), pokud ve lhůtě do 30 dnů ode dne ohlášení záměru nesdělí

vlastníkovi, že k odstranění stavby je třeba (bude v tom kterém konkrétním případě třeba) povolení. (MALÝ, 2007)

§ 128 odst. 3 stavebního zákona - Pokud stavební úřad stavebníkovi sdělí, že stavbu lze odstranit jen na základě povolení, určí současně, jaké podklady je třeba doplnit. Dnem jejich předložení stavebnímu úřadu je zahájeno řízení. Povolení k odstranění stavby podle odstavce 2 vydá stavební úřad rozhodnutím po projednání s účastníky řízení a dotčenými orgány.

Pokud stavební úřad stavebníkovi sdělí, že stavbu bude možné odstranit pouze na základě povolení, je povinen stavebníkovi současně sdělit, jaké podklady musí k podanému ohlášení záměru (původní žádosti) doplnit, aby mohlo být provedeno správní řízení. To je zahájeno dnem, kdy stavebník požadované podklady doplní. (MALÝ, 2007)

V případě, že lze povolit odstranění stavby, stavební úřad vydá povolení, které je správním rozhodnutím, a to po provedení řízení a projednání s účastníky řízení a dotčenými orgány. V tomto případě tak povolení k odstranění stavby není prvním úkonem v řízení. V případě rozhodování o povolení odstranění stavby musí být provedeno „klasické“ správní řízení. (MALÝ, 2007)

§ 128 odst. 4 stavebního zákona - Vlastník stavby odpovídá za to, že odstranění stavby bude provedeno stavebním podnikatelem. Stavbu, která k uskutečnění nevyžaduje stavební povolení, může její vlastník odstranit svépomocí, pokud zajistí provádění stavebního dozoru. U staveb, v nichž je přítomen azbest, zajistí provádění dozoru osobou, která má oprávnění pro odborné vedení provádění stavby podle zvláštního právního předpisu.

Pokud jde o oprávnění k provedení bouracích prací (k odstranění stavby), stavební zákon rozlišuje dva případy. Pouze v případě, že stavba ke svému uskutečnění nevyžaduje stavební povolení (§ 103 odst. 1 a § 104 odst. 2 stavebního zákona), může ji vlastník odstranit svépomocí, pokud zajistí provádění stavebního dozoru [§ 2 odst. 2 písm. d) stavebního zákona]. V ostatních případech musí být odstranění stavby provedeno stavebním podnikatelem [§ 2 odst. 2 písm. b) stavebního zákona]. (MALÝ, 2007)

Zvláštní postup je pak stanoven u stavby obsahující azbest; v těchto případech musí vlastník zajistit provádění odborného dozoru osobou, která má oprávnění pro odborné vedení provádění stavby, tj. stavbyvedoucím (§ 134 odst. 2 stavebního zákona). (MALÝ, 2007)

§ 128 odst. 5 stavebního zákona - Odstranění terénních úprav a zařízení nevyžaduje ohlášení, pokud stavební úřad ve stavebním povolení nestanovil jinak. V takovém případě se použije ustanovení odstavců 1 až 4 přiměřeně.

Terénní úpravy a zařízení (§ 3 odst. 1 a § 3 odst. 2 stavebního zákona) vyžadují ke svému odstranění ohlášení jen v případě, že to stavební úřad výslovně stanovil ve stavebním povolení, jinak platí, že ohlášení nevyžadují. (MALÝ, 2007)

§ 128 odst. 6 stavebního zákona - Pokud se ohlášený záměr odstranit stavbu, terénní úpravy nebo udržovací práce týkají nemovitosti, která není kulturní památkou, ale je v památkové rezervaci, památkové zóně nebo ochranném pásmu nemovité kulturní památky, nemovité národní kulturní památky, památkové rezervace nebo památkové zóny, a závazné stanovisko orgánu státní památkové péče stanoví podmínky pro provedení tohoto záměru, stavební úřad ve lhůtě podle odstavce 2 stavebníkovi sdělí, že stavbu, terénní úpravy nebo zařízení lze odstranit jen na základě povolení.

Toto ustanovení je dalším speciálním ustanovením, které upravuje procesní postup stavebního úřadu v případech uvedených v komentovaném ustanovení tak, že v těchto případech stavební úřad vždy stanoví (rozumí se, že musí stanovit), že k odstranění stavby, terénní úpravy nebo zařízení je třeba povolení; nepůjde tedy o jeho správní uvážení. (MALÝ, 2007)

§ 128 odst. 7 stavebního zákona - Náležitosti ohlášení, dokumentace bouracích prací a povolení stanoví prováděcí právní předpis.

Viz § 5 vyhlášky č. 499/2006 Sb., o dokumentaci staveb, a příloha č. 4 k vyhlášce č. 499/2006 Sb. a § 15 a 16 vyhlášky č. 526/2006 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení stavebního zákona ve věcech stavebního řádu, příloha č. 7 k vyhlášce č. 526/2006 Sb. (MALÝ, 2007)

Shrnutí: Odstraňování staveb z iniciativy jejich vlastníků (tj. chtěné, dobrovolné) je ve stavebním zákoně řešeno zásadně v režimu ohlášení. Stavby, k jejichž provedení se nevyžaduje stavební povolení ani ohlášení (§ 103), se mohou bez ohlášení i odstraňovat; to se však nevztahuje na stavby se zabudovanými výrobky z azbestu, který je zdraví škodlivý. Ty vyžadují ohlášení, a pokud by měly být odstraňovány svépomocí, musí jejich vlastník zajistit odborný dozor autorizovanou osobou (odstavec 3). S výjimkou staveb, terénních úprav a zařízení specifikovaných v ustanovení § 104 odst. 2 písm.f) až o) zákona je třeba k ohlášení připojit - vedle údajů z dokumentů podle prováděcí vyhlášky - dokumentaci bouracích prací v rozsahu stanoveném ve vyhlášce o dokumentaci staveb. Zpracování této dokumentace není vybranou činností ve výstavbě (§ 158), takže se nevyžaduje její vyhotovení od autorizovaného projektanta.

Jestliže stavební úřad nesdělí ohlašující osobě do 30 dnů, že k odstranění stavby je třeba povolení, považuje se to za souhlas mlčky (fiktivní, konkludentní) a stavbu lze odstranit. Bourající vlastník tím však není vyvázán z povinností, které vyplývají ze zvláštních zákonů, (např. zákon o státní památkové péči, vyhláška č 324/1990 Sb., o bezpečnosti práce a technických zařízení při stavebních pracích). Pokud na ohlášené odstranění stavby stavební úřad „uvalí“ režim povolení, vede se po doplnění podkladů správní řízení podle správního řádu.

Odstavec 4 zakotvuje zásadu, že stavby odstraňují stavební podnikatelé [§ 2 odst. 2 písm.b)]; doslovně to však platí jen u staveb, které k uskutečnění vyžadují stavební povolení. Ostatní stavby mohou totiž jejich vlastníci odstraňovat i svépomocí s podmínkou, že zajistí provádění stavebního dozoru [§ 2 odst. 2 písm. d)] nad bouracími pracemi.

Velmi zjednodušené je odstraňování terénních úprav a zařízení; v praxi bude zřejmě výjimečné, když stavební úřad při jejich povolování určí, že se pro odstranění vyžaduje ohlášení nebo dokonce povolení.

Zvláštní režim je v odstavci 6 stanoven pro odstraňování staveb, terénních úprav a zařízení, pokud jsou v území, na kterém se uplatňují zájmy státní památkové péče a příslušný orgán stanoví pro odstranění závazné podmínky. V těchto případech bude ve věci rozhodováno podle správního řádu (jako u odstavce 3). Odstranění stavby bez ohlášení podle odstavce 1, resp. bez potřebného povolení podle odstavce 3 je protiprávním jednáním, které tvoří skutkovou podstatu přestupků podle ustanovení § 178 odst. 1 písm. c) a j) zákona, nebo správních deliktů (§ 180 odst. 1) s pokutami do výše 200 tis. a 500 tis. Kč.

(DOLEŽAL a kol. 2006)

4.1.2 Nařízení odstranění stavby, terénních úprav a zařízení

Tímto institutem se zabývá § 129 stavebního zákona, jež zároveň řeší i dodatečné povolení staveb, jemuž se tato práce bude věnovat v dalších kapitolách. V této kapitole jsou uvedeny a to z důvodu kompletnosti a návaznosti paragrafového znění, ale budou komentovány jen v rozsahu, který se týká odstranění staveb a nikoli jejich dodatečného povolení.

§ 129 odst. 1 stavebního zákona - Stavební úřad nařídí vlastníku stavby, popřípadě s jeho souhlasem jiné osobě, odstranění stavby

a) která svým závadným stavem ohrožuje život a zdraví osob nebo zvířat, bezpečnost, životní prostředí anebo majetek třetích osob a její vlastník přes rozhodnutí stavebního úřadu ve stanovené lhůtě neodstranil závadný stav stavby; jde-

li o stavbu nebo zařízení, které jsou kulturní památkou, postupuje se podle zvláštního právního předpisu,

b) prováděné nebo provedené bez rozhodnutí nebo opatření stavebního úřadu vyžadovaného tímto zákonem anebo v rozporu s ním, nebo

c) u níž bylo stavební povolení zrušeno podle § 176 odst. 5 a stavbu nelze zachovat.

Důvody pro nařízení odstranění stavby, terénních úprav a zařízení jsou zákonem stanoveny taxativně. Stavební zákon výslovně připouští ve třech případech nařízení odstranění stavby se souhlasem vlastníka jiné osobě.

K odst. 1 písm. a)

Prvním důvodem k nařízení odstranění stavby je, že jde o závadnou stavbu, která svým stavem ohrožuje život a zdraví osob nebo zvířat, bezpečnost, životní prostředí anebo majetek třetích osob. Naplnění této zákonné podmínky je první podmínkou pro nařízení jejího odstranění, druhou pak je skutečnost, že vlastník stavby přes rozhodnutí stavebního úřadu (§ 134 odst. 3 věta první zákona) ve stanovené lhůtě závadný stav neodstranil.

Jde-li o stavbu nebo zařízení, které jsou kulturní památkou nebo národní kulturní památkou, postupuje se podle § 10 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů, podle kterého: „Neplní-li vlastník kulturní památky povinnosti uvedené v § 9 (povinnost pečovat o zachování památky, udržovat ji v dobrém stavu a chránit ji před ohrožením, poškozením, znehodnocením nebo odcizením), vydá obecní úřad obce s rozšířenou působností po vyjádření odborné organizace státní památkové péče rozhodnutí o opatřeních, která je povinen vlastník kulturní památky učinit, a zároveň určí lhůtu, v níž je vlastník kulturní památky povinen tato opatření vykonat.“

K odst. 1 písm. b)

Druhým důvodem k nařízení odstranění stavby je skutečnost, že stavba byla provedena nebo je prováděna bez rozhodnutí (územního rozhodnutí nebo stavebního povolení) nebo opatření (ohlášení) stavebního (stavebnímu) úřadu vyžadovaného tímto zákonem anebo v rozporu s ním. Toto ustanovení upravuje odstraňování tzv. černých staveb.

Lze tedy rozlišit dva případy (dvě skupiny případů): jednak ty, kdy stavba byla provedena nebo je prováděna bez příslušného rozhodnutí nebo opatření nebo jiného úkonu stavebního úřadu, jednak ty, kdy rozhodnutí nebo opatření sice bylo vydáno, ale stavebník postupoval (je-li stavba již dokončena) nebo postupuje (jde-li o stavbu stále prováděnou - rozestavěnou) v rozporu s ním.

V případě stavby prováděné v rozporu s rozhodnutím nebo opatřením stavebního úřadu musí jít o podstatnější odchylku, např. od stavebního povolení nebo souhlasu s provedením ohlášeného stavebního záměru, jinak stavební úřad (v případě pouze nepodstatných odchylek) postupuje podle § 121 zákona, když je poté, kdy je stavebník vyznačí v dokumentaci skutečného provedení stavby, kterou stavebnímu úřadu předloží spolu s oznámením o užívání stavby podle § 120 odst. 1 věta první stavebního zákona nebo se žádostí o vydání kolaudačního souhlasu podle § 122 odst. 1 stavebního zákona, pouze fakticky „vezme na vědomí“, aniž by nějak formálně reagoval, a tím je implicitně dodatečně „legalizuje“. V opačném případě zahájí řízení podle komentovaného ustanovení.

K odst. 1 písm. c)

Podle tohoto ustanovení stavební úřad nařídí odstranění stavby, u níž bylo stavební povolení zrušeno podle § 176 odst. 5 zákona. Jde o případy, kdy při „postupu podle tohoto zákona nebo v souvislosti s tím dojde k nepředvídaným nálezům kulturně cenných předmětů, detailů stavby nebo chráněných částí přírody anebo k archeologickým nálezům“ (§ 176 odst. 1 stavebního zákona). V těchto případech může Ministerstvo kultury rozhodnout, že se „jedná o nález mimořádného významu, a z vlastního podnětu jej prohlásit za kulturní památku“ (§ 176 odst. 4 stavebního zákona). „Na základě rozhodnutí podle odstavce 4 může stavební úřad po dohodě s Ministerstvem kultury vydané stavební povolení ve veřejném zájmu změnit nebo zrušit“ (§ 176 odst. 5 stavebního zákona).

Na rozhodnutí vydané podle tohoto ustanovení navazuje postup upravený v komentovaném ustanovení a stavební úřad nařídí odstranění stavby.

Nařízení odstranění stavby v těchto případech (jestliže došlo ke zrušení stavebního povolení podle shora uvedeného ustanovení) není automatické, ale musí být současně splněna i druhá podmínka, tj. že „stavbu nelze zachovat“. Zákon tedy počítá i s případy, kdy bude muset být zrušeno stavební povolení, ale stavbu „bude možné zachovat“, a v takovém případě nebude stavební úřad moci nařídít odstranění stavby, ale stavebník (vlastník stavby) bude mít možnost požádat o její dodatečnou legalizaci, i když ze zcela jiných důvodů než v případě uvedeném v § 129 odst. 1 písm. b) stavebního zákona. (MALÝ, 2007)

§ 129 odst. 2 stavebního zákona - Stavbu uvedenou v odstavci 1 písm. b) lze dodatečně povolit, pokud stavebník nebo její vlastník prokáže, že

a) není umístěna v rozporu se záměry územního plánování, zejména s územně plánovací dokumentací a s územním opatřením o stavební uzávěře nebo s územním opatřením o asanaci území,

b) není prováděna či provedena na pozemku, kde to zvláštní právní předpis zakazuje nebo omezuje,

c) není v rozporu s obecnými požadavky na výstavbu nebo s veřejným zájmem chráněným zvláštním právním předpisem.

Toto ustanovení uvádí, u kterých staveb a za jakých podmínek lze vydat dodatečné povolení, jemuž, jakožto institutu stavebního zákona, se bude tato práce věnovat v následujících kapitolách, a proto tento odstavec není okomentován, aby nedošlo k duplicitnímu výkladu.

§ 129 odst. 3 stavebního zákona - U stavby prováděné či provedené bez rozhodnutí nebo opatření stavebního úřadu vyžadovaného tímto zákonem anebo v rozporu s ním, stavební úřad zahájí řízení o jejím odstranění. Pokud půjde o stavbu uvedenou v odstavci 2, stavebník nebo vlastník požádá o její dodatečné povolení a předloží podklady ve stejném rozsahu jako k žádosti o stavební povolení, stavební úřad přeruší řízení o odstranění stavby a vede řízení o podané žádosti; v tomto řízení postupuje podle § 111 až 115. Bude-li stavba dodatečně povolena, řízení o odstranění stavby zastaví.

Tento odstavec stanovuje postup v případě staveb bez povolení nebo opatření stavebního úřadu. Stavební úřad vždy zahájí řízení o odstranění stavby. V případě, kdy podá vlastník stavby žádost o její dodatečné povolení a k žádosti doloží doklady v rozsahu jako ke stavebnímu povolení, stavební úřad řízení o odstranění stavby přeruší a v případě, že bude stavba dodatečně povolena, řízení o jejím odstranění zastaví. Detailně bude tento postup uveden v dalších kapitolách věnovaných dodatečnému povolení staveb.

§ 129 odst. 4 stavebního zákona - Bude-li předmětem dodatečného povolení stavba již dokončená, může v něm stavební úřad vyjádřit souhlas s jejím užíváním. U dokončené stavby, kterou lze užívat jen na základě kolaudačního souhlasu, vyzve stavební úřad stavebníka k podání žádosti o jeho vydání.

U tohoto odstavce opětovně platí, že bude popsán v dalších kapitolách věnovaných dodatečnému povolení staveb.

§ 129 odst. 5 stavebního zákona - Stavební úřad nařídí odstranění dočasné stavby, u které uplynula stanovená doba jejího trvání. Pokud vlastník stavby požádá o prodloužení doby trvání stavby nebo o změnu v jejím užívání, stavební úřad řízení o odstranění stavby přeruší a vede řízení o podané žádosti; na řízení se přiměřeně vztahuje ustanovení § 127. Bude-li žádosti vyhověno, stavební úřad řízení o odstranění stavby zastaví.

Toto ustanovení obsahuje čtvrtý důvod k nařízení odstranění stavby, kterým je skutečnost, že již uplynula stanovená doba trvání dočasné stavby (§ 2 odst. 3 stavebního zákona). I v tomto případě obdobně jako u nepovolené stavby může její vlastník požádat o prodloužení doby jejího trvání nebo o povolení změny v jejím užívání nebo o povolení změny stavby ze stavby dočasné na stavbu trvalou, i když to zákon výslovně nestanoví.

Pokud jde o postup stavebního úřadu v těchto případech, jde po procesní stránce o analogii s postupem upraveným v § 129 odst. 3 stavebního zákona. Komentované ustanovení, pokud jde o řízení o podané žádosti, odkazuje na § 127 stavebního zákona, který upravuje postup v případě žádosti o změnu v užívání stavby. Lze proto usuzovat, že tento případ je zahrnut pod pojem změna v užívání stavby, ač se v doslovném slova smyslu o žádnou změnu v užívání - ve smyslu změny účelu užívání - v těchto případech nejedná. (MALÝ, 2007)

§ 129 odst. 6 stavebního zákona - Pokud je třeba nařídit obnovení předcházejícího stavu stavby, u které byly bez stavebního povolení nebo sdělení stavebního úřadu k ohlášení anebo v rozporu s ním provedeny stavební úpravy spočívající v odstranění některé části stavby, postupuje stavební úřad podle odstavce 3.

Jde o postup v případech, kdy došlo k nepovolenému odstranění části stavby, když tuto nepovolenou změnu stavební zákon označuje jako stavební úpravy [§ 2 odst. 5 písm. c) zákona] spočívající v odstranění některé části stavby. Zde je třeba poznamenat, že může jít pouze o takové případy odstranění části stávající stavby, které budou splňovat definiční znaky stavební úpravy. To znamená, že půjde např. o nepovolené vnitřní dispoziční změny stavby jako odstranění stávajících příček. Negativně vyjádřeno nesmí jít o změny, při nichž by se měnilo vnější půdorysné nebo výškové ohraničení stavby. Pokud by provedená nepovolená změna stavby tyto znaky nespĺňovala, šlo by již nikoliv o stavební úpravy, ale o odstranění části stavby [s ohledem na § 2 odst. 5 písm. c) a vzhledem k § 2 odst. 4 stavebního zákona].

Text komentovaného ustanovení je tak v tomto smyslu nepřesný, neboť tím, že používá pouze pojem stavební úprava, zužuje rozsah možných změn, které mohou obnovení předchozího stavu vyžadovat. Je zřejmé, že v praxi může jít a také často jistě půjde i o případy, kdy provedenou změnu nebude možné jako stavební úpravu ze shora uvedených důvodů označit, a přesto by bylo třeba podle komentovaného ustanovení postupovat, neboť i v těchto případech bude žádoucí zajistit obnovení předcházejícího stavu stavby. (MALÝ, 2007)

§ 129 odst. 7 stavebního zákona - U terénních úprav, staveb, které podléhají pouze územnímu rozhodnutí, a u zařízení se postupuje podle odstavců 1 až 4 obdobně. Vydané dodatečné povolení nahrazuje územní rozhodnutí.

Zde jsou upraveny speciálně případy, kdy byly protiprávně provedeny terénní úpravy nebo stavby, které podléhají pouze územnímu rozhodnutí, bez tohoto rozhodnutí, když se toto ustanovení vztahuje i na zařízení (§ 3 odst. 2 zákona).

Při řízení o nařízení jejich odstranění se postupuje obdobně podle odst. 1-4 § 129 stavebního zákona. (MALÝ, 2007)

Shrnutí: Ustanovení v odstavcích 1 a 5 zakotvuje čtyři důvody, pro které stavební úřad nařídí odstranění stavby nebo její části; z nich nejméně častým bude zřejmý důvod v odstavci 1 písm. c). Jiné důvody a postupy nařízení neodkladného odstranění stavby, kdy hrozí nebezpečí z prodlení, obsahuje ustanovení § 135 stavebního zákona.

Odstranění nařizuje stavební úřad z moci úřední správním rozhodnutím zásadně vlastníkově stavby; s jeho souhlasem lze však naříditi odstranění i jiné osobě, např. nájemci při uplatnění odstavce 6. Rovněž je využití ustanovení § 129 odst. 1 písm. a) zákona vázáno podmínkou, že vlastník stavby přes rozhodnutí stavebního úřadu nezjednal ve stanovené lhůtě nápravu. Při nařizování odstranění stavby může stavební úřad v případě potřeby využít příslušná ustanovení vyhlášky č. 324/1990 Sb., ve znění pozdějších předpisů, která obsahuje některé veřejnoprávní požadavky týkající se odstraňování (bourání) staveb - především z hlediska bezpečnosti práce.

Stejně jako v předchozím stavebním zákoně (zákon č. 50/1976 Sb.) se zachovává možnost naříditi odstranění stavby provedené bez souhlasu s ohlášením, stavebního povolení nebo v rozporu s ním. Podrobněji než v dosavadní právní úpravě je však upraven procesní postup s cílem odstranit určité pochybnosti, které v praxi vznikaly při uplatňování téměř legendárního ustanovení § 88 odst. 1 písm. b) zákona č. 50/1976 Sb. Odstranění „černé“ stavby nemusí být nařízeno (tzn. lze ji povolit dodatečně) jen v případech, kdy vlastník požádá o její dodatečné povolení a prokáže splnění podmínek uvedených v odstavcích 2 a 3. Řízení o odstranění stavby se v takovém případě přerušuje a žádost o její dodatečné povolení se projedná v režimu stavebního řízení.

Odstavec 6 vyplňuje mezeru dosavadní právní úpravy [§ 88 odst. 1 písm. b) zákona č. 50/1976 Sb.], kde chybělo odpovídající „pojmenování“ pro nařízení znovupostavení toho, co někdo bez povolení odstranil. Bylo přinejmenším problematické nařizovat odstranění nepovoleného odstranění části stavby. Výraz „obnovení předcházejícího stavu“ je pro daný účel optimální. U staveb podléhajících jen územnímu rozhodnutí se dodatečným povolením, které může být vydáno mj. jen po ověření, že jsou splněny územně plánovací požadavky a podmínky v souladu s ustanovením § 4 odst. 1 stavebního zákona, upouští od dodatečného vydávání územního rozhodnutí. Obdobně pokud bylo územní rozhodnutí vydáno a stavba je umístěna (provedena) v rozporu s ním, lze mít za to, že dodatečné povolení stavby má právní účinky změny územního rozhodnutí.

4.2 Odstraňování staveb, terénních úprav a zařízení dle stavebního zákona po novele (po 1. 1. 2013)

4.2.1 Povolení odstranění stavby, terénních úprav a zařízení

§ 128 odst. 1 stavebního zákona po novele - Vlastník stavby je povinen ohlásit stavebnímu úřadu záměr odstranit stavbu, s výjimkou staveb uvedených v § 103, nejde-li o stavbu podle § 103 odst. 1 písm. e) bodů 4 až 8 nebo stavbu, v níž je obsažen azbest. Ohlášení obsahuje základní údaje o stavbě, předpokládaný termín započetí a ukončení prací, způsob odstranění stavby, identifikaci sousedních pozemků nezbytných k provedení bouracích prací, statistické ukazatele u budov obsahujících byty. Jde-li o stavby, které vyžadují stavební povolení nebo ohlášení podle § 104 odst. 1 písm. a) až e), připojí k ohlášení dokumentaci bouracích prací, závazná stanoviska, popřípadě rozhodnutí dotčených orgánů ke způsobu odstranění vyžadovaná zvláštními právními předpisy, vyjádření dotčených vlastníků veřejné dopravní a technické infrastruktury; doklad prokazující vlastnické právo ke stavbě připojí, nelze-li vlastnické právo ověřit v katastru nemovitostí dálkovým přístupem. Dokumentace bouracích prací, která obsahuje situaci odstraňované stavby, její stručný popis, organizaci bouracích prací, informaci o dodržení požadavků dotčených orgánů, se předkládá ve dvojím vyhotovení, a není-li obecní úřad v místě stavby stavebním úřadem, vyjma staveb v působnosti vojenských a jiných stavebních úřadů, předkládá se trojmo. Ohlášení záměru odstranit stavbu se podává u stavebního úřadu, který stavbu povolil; zanikl-li, podává se u stavebního úřadu, který by byl příslušný k povolení.

Vlastník stavby je povinen ohlásit stavebnímu úřadu záměr odstranit stavbu, s výjimkou staveb uvedených v § 103 zákona, nejde-li o: 1. stavby uvedené v § 103 odst. 1 písm. e) body 4. až 8. Stavebního zákona (tj. nadzemní a podzemní komunikační vedení sítí elektronických komunikací, jejich antény a stožáry, včetně opěrných bodů nadzemního, nebo vytyčovacích bodů podzemního komunikačního vedení, telefonní budky a přípojná komunikační vedení sítě elektronických komunikací a související komunikační zařízení, včetně jejich elektrických přípojek, s výjimkou budov; podzemní a nadzemní vedení přenosové nebo distribuční soustavy elektřiny včetně podpěrných bodů a systémů měřicí, ochranné, řídicí, zabezpečovací, informační a telekomunikační techniky, s výjimkou budov; vedení přepravní nebo distribuční soustavy plynu a související technologické objekty, včetně systémů řídicí, zabezpečovací, informační a telekomunikační techniky, s výjimkou budov; rozvody tepelné energie a související technologické objekty, včetně systémů řídicí, zabezpečovací, informační a telekomunikační techniky, s výjimkou budov; vedení sítí veřejného osvětlení, včetně stožárů a systémů řídicí, zabezpečovací, informační a telekomunikační techniky;) a 2. stavby, v nichž je obsažen azbest. V případě

ostatních staveb vyžaduje jejich odstranění vždy povolení stavebního úřadu a to buď ve formě souhlasu, nebo rozhodnutí

Pokud jde o stavby, které vyžadují stavební povolení nebo ohlášení stavebnímu úřadu podle § 104 odst. 1 písm. a) až e) zákona, musí vlastník připojit k ohlášení dokumentaci bouracích prací a doklad, kterým prokáže své vlastnické právo ke stavbě, pokud stavební úřad nemůže toto právo ověřit v katastru nemovitostí. (MALÝ, 2007)

§ 128 odst. 2 stavebního zákona po novele - Je-li ohlášení úplné, záměr se nedotýká práv třetích osob nebo není třeba stanovit podmínky pro odstranění stavby nebo podmínky k zajištění ochrany veřejných zájmů a nejde o případ podle odstavce 6, stavební úřad vydá souhlas s odstraněním stavby do 30 dnů ode dne podání ohlášení.

Stavební úřad musí vždy vydat souhlas, a to ve lhůtě 30 dnů, tzn. nelze vydat souhlas „mlčky“.

§ 128 odst. 3 stavebního zákona po novele - Na vydání souhlasu s odstraněním stavby se nevztahují části druhá a třetí správního řádu. Souhlas obsahuje identifikační údaje o vlastníkovi, údaje o místu a účelu stavby a způsob provedení bouracích prací. Souhlas nabývá právních účinků dnem doručení vlastníkovi. Souhlas se doručí dotčeným orgánům a vlastníkovi. Vlastníkovi se doručí spolu s ověřenou dokumentací bouracích prací. Souhlas lze přezkoumat v přezkumném řízení, které lze zahájit do 1 roku ode dne, kdy souhlas nabyl právních účinků. Rozhodnutí ve věci v přezkumném řízení v prvním stupni nelze vydat po uplynutí 15 měsíců ode dne, kdy souhlas nabyl právních účinků.

Toto ustanovení stanoví, že na vydání souhlasu se nevztahují části druhá a třetí správního řádu, tj. že souhlas s odstraněním stavby není správním rozhodnutím ve smyslu správního řádu.

§ 128 odst. 4 stavebního zákona po novele - Dojde-li stavební úřad k závěru, že ohlášení není úplné nebo nejsou splněny podmínky pro vydání souhlasu, rozhodne usnesením, že ohlášený záměr odstranit stavbu projedná v řízení; toto usnesení se oznamuje pouze stavebníkovi; proti tomuto usnesení se nelze odvolat. Podané ohlášení se považuje za žádost o povolení odstranění stavby, řízení je zahájeno dnem podání ohlášení. Lhůta pro vydání rozhodnutí začíná běžet od právní moci usnesení podle věty první. Pokud je to pro posouzení odstranění stavby nezbytné, vyzve stavební úřad současně vlastníka k doplnění žádosti o další podklady. Bude-li vlastníkem stavby v uvedených případech podána přímo žádost o povolení odstranění, usnesení se nevydává; pro obsah žádosti se použije odstavec 1 obdobně. Účastníkem řízení není nájemce bytu, nebytového prostoru nebo pozemku. Povolení

k odstranění stavby obsahuje kromě náležitostí souhlasu podmínky pro odstranění stavby, kterými se zajistí ochrana veřejných zájmů nebo práv účastníků řízení.

Pokud stavební úřad stavebníkovi sdělí, že stavbu bude možné odstranit pouze na základě povolení, je povinen stavebníkovi současně sdělit, jaké podklady musí k podanému ohlášení záměru (původní žádosti) doplnit, aby mohlo být provedeno správní řízení. To je zahájeno dnem, kdy stavebník požadované podklady doplní. V případě, že lze odstranění stavby povolit, stavební úřad vydá povolení, které je správním rozhodnutím, a to po provedení řízení a projednání s účastníky řízení a dotčenými orgány. (MALÝ, 2007)

§ 128 odst. 5 stavebního zákona po novele - Vlastník stavby je povinen zajistit, aby odstranění stavby bylo provedeno stavebním podnikatelem. Stavbu, která k uskutečnění nevyžaduje stavební povolení, může její vlastník odstranit svépomocí, pokud zajistí provádění stavebního dozoru. U staveb, v nichž je obsažen azbest, zajistí provádění dozoru osobou, která má oprávnění pro odborné vedení provádění stavby podle zvláštního právního předpisu. Povinnosti vlastníka odstraňované stavby, stanovené zvláštními právními předpisy, nejsou dotčeny.

Pokud jde o oprávnění k provedení bouracích prací (k odstranění stavby), zákon rozlišuje dva případy. Pouze v případě, že stavba ke svému uskutečnění nevyžaduje stavební povolení, může ji vlastník odstranit svépomocí, pokud zajistí provádění stavebního dozoru. V ostatních případech musí být odstranění stavby provedeno stavebním podnikatelem.

Zvláštní postup je pak stanoven u stavby obsahující azbest; v těchto případech musí vlastník zajistit provádění odborného dozoru osobou, která má oprávnění pro odborné vedení provádění stavby, tj. stavbyvedoucím. (MALÝ, 2007)

§ 128 odst. 6 stavebního zákona po novele - O povolení odstranění se vede řízení, pokud se ohlášený záměr odstranit stavbu nebo terénní úpravy týká nemovitosti, která není kulturní památkou, ale je v památkové rezervaci, památkové zóně nebo ochranném pásmu nemovité kulturní památky, nemovité národní kulturní památky, památkové rezervace nebo památkové zóny, a závazné stanovisko orgánu státní památkové péče stanoví podmínky pro provedení tohoto záměru. Řízení o povolení odstranění se vede také v případě, kdy se ohlášený záměr odstranit stavbu týká nemovitosti, v níž je obsažen azbest, a závazné stanovisko orgánu ochrany veřejného zdraví stanoví podmínky pro provedení tohoto záměru. Podané ohlášení odstranění se v uvedených případech považuje za žádost a dnem jeho podání je zahájeno řízení o povolení odstranění stavby. Účastníkem řízení není nájemce bytu, nebytového prostoru nebo pozemku.

Ve výše uvedených případech se obligatorně vždy vede správní řízení.

§ 128 odst. 7 stavebního zákona po novele - U odstranění terénních úprav a zařízení se použije ustanovení odstavců 1 až 6 přiměřeně.

Toto ustanovení stanoví, že v případě terénních úprav a zařízení se použijí odst. 1 až 6 přiměřeně. Stanovení konkrétního postupu tak bude věcí správního uvážení stavebního úřadu.

§ 128 odst. 8 - Obsahové náležitosti ohlášení a jeho příloh, dokumentace bouracích prací, souhlasu, rozhodnutí a jeho příloh stanoví prováděcí právní předpis.

Shrnutí: Až na zákonem stanovené výjimky není vlastník stavby, která svým charakterem spadá pod kategorie uvedené v § 103 stavebního zákona po novele, povinen stavebnímu úřadu ohlašovat její odstranění. První výjimkou, u níž musí být odstranění ohlášeno, jsou stavby patřící do kategorie § 103 stavebního zákona po novele, které obsahují azbest. Do druhé skupiny výjimek patří stavby zařazené do § 103 odst. 1 písm. e) bodu 4 až 8 stavebního zákona po novele, tedy nadzemní a podzemní komunikační vedení sítí elektronických komunikací, jejich antény a stožáry včetně opěrných bodů nadzemního nebo vytyčovacích bodů podzemního komunikačního vedení, telefonní budky a přípojná komunikační vedení sítí elektronických komunikací a související komunikační zařízení včetně jejich elektrických přípojek; podzemní a nadzemní vedení přenosové nebo distribuční soustavy elektřiny včetně podpěrných bodů a systémů měřicí, ochranné, řídicí, zabezpečovací, informační a telekomunikační techniky; vedení přepravní nebo distribuční soustavy plynu a související technologické objekty včetně systémů řídicí, zabezpečovací, informační a telekomunikační techniky; rozvody tepelné energie a související technologické objekty, včetně systémů řídicí, zabezpečovací, informační a telekomunikační techniky; vedení sítí veřejného osvětlení včetně stožárů a systémů řídicí, zabezpečovací, informační a telekomunikační techniky.

Záměr odstranění dalších staveb, které pro svoji realizaci vyžadovaly ohlášení (§ 104 stavebního zákona po novele) nebo stavby podléhající stavebnímu povolení (§ 108 stavebního zákona po novele), je vlastník stavby povinen stavebnímu úřadu vždy ohlásit.

Stavební úřad přezkoumá podané ohlášení odstranění stavby v první řadě z hlediska jeho úplnosti, tzn. z hlediska, zda byly předloženy předepsané přílohy a podklady včetně závazných stanovisek, případně rozhodnutí dotčených orgánů vyžadovaných zvláštními právními předpisy a stanovisek vlastníků dopravní a technické infrastruktury, a zda tyto přílohy a podklady umožňují řádné posouzení a zjištění stavu věci.

Souhlas stavebního úřadu s odstraněním stavby je po formální stránce opatřením vydávaným po dle části čtvrté správního řádu.

Pokud stavební úřad po přezkoumání podaného ohlášení odstranění stavby dospěje k závěru, že ohlášení není úplné, tzn. že nebyly doloženy zákonem či prováděcím předpisem předepsané přílohy podklady, nebo tyto nebyly doloženy v nezbytném rozsahu tak, aby mohl být řádně, bez důvodných pochybností zjištěn stav věci, nebo že nejsou splněny podmínky pro vydání souhlasu ve smyslu § 128 odst. 2 stavebního zákona po novele, neboť je třeba stanovit pro odstranění stavby podmínky, jimiž bude zabezpečena ochrana veřejných zájmů nebo práv a právem chráněných zájmů dotčených osob, rozhodne stavební úřad usnesením, že ohlášený záměr odstranit stavbu projedná v řízení.

Stavební zákon upravuje dva speciální případy, kdy musí být vždy ve věci povolení odstranění stavby provedeno správní řízení.

Prvním případem je situace, kdy se ohlášený záměr odstranit stavbu nebo terénní úpravy týká nemovitosti, která není kulturní památkou, ale je v památkové rezervaci, památkové zóně nebo ochranném pásmu nemovité kulturní památky, nemovité národní kulturní památky, památkové rezervace nebo památkové zóny, a kdy závazné stanovisko orgánu státní památkové péče stanoví podmínky pro provedení tohoto záměru.

Druhým případem pak je situace, kdy se ohlášený záměr odstranit stavbu týká nemovitosti, v níž je obsažen azbest, a závazné stanovisko orgánu ochrany veřejného zdraví stanoví podmínky pro provedení tohoto záměru.

(MACHAČKOVÁ a kol. 2013)

4.2.2 Nařízení odstranění stavby, terénních úprav a zařízení

Stejně jako v případě kapitoly 2.1.2 i zde platí, že tímto institutem se zabývá § 129 stavebního zákona po novele, jež zároveň řeší i dodatečné povolení staveb, jemuž se tato práce bude věnovat v dalších kapitolách. V této kapitole jsou uvedeny a to z důvodu kompletnosti a návaznosti paragrafového znění, ale budou komentovány jen v rozsahu, který se týká odstranění staveb a nikoli jejich dodatečného povolení.

Toto ustanovení stanoví jednotlivé důvody k nařízení odstranění stavby, terénní úpravy a zařízení (odst. 1) upravuje postup v řízení na odstranění „nepovolené“ stavby (odst. 2 a 3), upravuje postup v případě stavby, která nevyžaduje povolení stavebního úřadu, ale byla provedena v rozporu s právními předpisy (odst. 4), upravuje postup v případě opakovaného stavebního řízení a v případě dočasné stavby, u které uplynula stanovená doba jejího trvání (odst. 5 a 6), stanoví postup stavebního úřadu v případě nařízení obnovení předcházejícího stavu stavby (odst. 8)

a rovněž vymezuje okruh účastníků řízení o nařízení odstranění stavby (odst. 10). (MALÝ, 2007)

§ 129 odst. 1 stavebního zákona po novele - Stavební úřad nařídí odstranění stavby

a) vlastníku stavby, která svým závadným stavem ohrožuje život nebo zdraví osob nebo zvířat, bezpečnost, životní prostředí anebo majetek třetích osob, a její vlastník přes rozhodnutí stavebního úřadu ve stanovené lhůtě neodstranil závadný stav stavby; jde-li o stavbu, která je kulturní památkou, postupuje se podle zvláštního právního předpisu,

b) vlastníku stavby nebo s jeho souhlasem stavebníkovi stavby prováděné nebo provedené bez rozhodnutí nebo opatření nebo jiného úkonu vyžadovaného stavebním zákonem anebo v rozporu s ním, a stavba nebyla dodatečně povolena,

c) vlastníku stavby, u níž bylo stavební povolení zrušeno podle § 176 odst. 5,

d) vlastníku stavby, která nevyžaduje územní rozhodnutí, stavební povolení ani ohlášení stavby, ale je prováděna nebo byla provedena v rozporu s právními předpisy, nebo vlastníkovu pozemku, na kterém byla provedena, není-li vlastník stavby znám,

e) vlastníku nebo stavebníkovi stavby prováděné nebo provedené podle rozhodnutí nebo opatření vyžadovaného stavebním zákonem, které bylo pravomocně zrušeno v přezkumném řízení nebo rozhodnutím soudu a stavba nebyla povolena v opakovaném stavebním řízení,

f) vlastníku stavby dočasné, u které uplynula stanovená doba jejího trvání a nebyla povolena změna v užívání, nebo

g) vlastníku stavby dočasné podle § 104 odst. 1 písm. c), u které uplynula stanovená doba jejího trvání.

Důvody pro nařízení odstranění stavby, terénních úprav a zařízení zákonem stanoveny taxativně.

K odst. 1 písm. a)

Prvním důvodem k nařízení odstranění stavby je, že jde o „závadnou stavbu“, tj. stavbu, „která svým závadným stavem ohrožuje život a zdraví osob nebo zvířat, bezpečnost, životní prostředí anebo majetek třetích osob“. Naplnění této zákonné podmínky je první podmínkou pro nařízení jejího odstranění, druhou pak je skutečnost, že „vlastník stavby přes výzvu, případně rozhodnutí stavebního úřadu ve stanovené lhůtě neodstranil závadný stav stavby“. V těchto případech tak musí být vždy splněny obě zákonné podmínky současně; musí jít o závadnou stavbu a dále

situaci, kdy její vlastník ani přes rozhodnutí stavebního úřadu ve stanovené - přiměřené - lhůtě závadný stav neodstraní. Stavební úřad musí proto, nejde-li o případ uvedený v § 135 odst. 1 a 3 zákona (neodkladné odstranění stavby), nejprve dát vlastníkově závadné stavby možnost v přiměřené lhůtě její závadný stav odstranit a teprve v případě, kdy tak vlastník v této lhůtě neučiní, stavební úřad nařídí odstranění stavby. Je možné tento postup proto charakterizovat jako subsidiární opatření, které lze použít pouze v případě, nevede-li k nápravě závadného stavu postup uvedený v druhé části věty první tohoto ustanovení, tj. není-li ve stanovené - přiměřené - lhůtě splněna povinnost k odstranění závady (závad) na stavbě (viz výše). Pokud se tak stalo, pak odpadl důvod pro nařízení odstranění stavby (stavba tím přestala být závadnou stavbou).

Jde-li o stavbu nebo zařízení, které jsou kulturní památkou nebo národní kulturní památkou, postupuje se podle § 10 zákona o státní památkové péči, podle kterého: „Neplní-li vlastník kulturní památky povinnosti uvedené v § 9 (povinnost pečovat o zachování památky, udržovat ji v dobrém stavu a chránit ji před ohrožením, poškozením, znehodnocením nebo odcizením), vydá obecní úřad obce s rozšířenou působností po vyjádření odborné organizace státní památkové péče rozhodnutí o opatřeních, která je povinen vlastník kulturní památky učinit, a zároveň určí lhůtu, v níž je vlastník kulturní památky povinen tato opatření vykonat.“ (MALÝ, 2007)

K odst. 1 písm. b)

Druhým důvodem k nařízení odstranění stavby je skutečnost, že stavba byla provedena nebo je prováděna bez rozhodnutí (územního rozhodnutí nebo stavebního povolení, popřípadě povolení) nebo opatření nebo jiného úkonu (ohlášení) vyžadovaného tímto zákonem anebo v rozporu s ním, a stavba nebyla dodatečně povolena (viz § 129 odst. 2 a 3 stavebního zákona). Toto ustanovení upravuje odstraňování tzv. „černých staveb“.

Lze tedy rozlišit dva případy (dvě skupiny případů): jednak ty, kdy stavba byla provedena nebo je prováděna bez příslušného rozhodnutí nebo opatření nebo jiného úkonu stavebního úřadu, jednak ty, kdy rozhodnutí nebo opatření sice bylo vydáno, ale stavebník postupoval (je-li stavba již dokončena) nebo postupuje (jde-li o stavbu stále prováděnou - rozestavěnou) v rozporu s ním.

V případě stavby prováděné v rozporu s rozhodnutím nebo opatřením stavebního úřadu musí jít o podstatnější odchylku, např. od stavebního povolení nebo souhlasu s provedením ohlášeného stavebního záměru, jinak stavební úřad (v případě pouze nepodstatných odchylek) postupuje podle § 121 zákona, když je poté, kdy je stavebník vyznačí v dokumentaci skutečného provedení stavby, kterou stavebnímu úřadu předloží spolu s oznámením o užívání stavby nebo se žádostí o vydání

kolaudačního souhlasu pouze fakticky „vezme na vědomí“, aniž by nějak formálně reagoval, a tím je implicitně dodatečně „legalizuje“. V opačném případě zahájí řízení podle komentovaného ustanovení.

K odst. 1 písm. c)

Podle tohoto ustanovení stavební úřad nařídí odstranění stavby „u níž bylo stavební povolení zrušeno podle § 176 odst. 5 zákona“. Jde o případy, kdy při „postupu podle tohoto zákona nebo v souvislosti s tím dojde k nepředvídaným nálezům kulturně cenných předmětů, detailů stavby nebo chráněných částí přírody anebo k archeologickým nálezům“ (§ 176 odst. 1 stavebního zákona). V těchto případech může Ministerstvo kultury rozhodnout, že se „jedná o nález mimořádného významu, a z vlastního podnětu jej prohlásit za kulturní památku“ (§ 176 odst. 4 stavebního zákona). „Na základě rozhodnutí podle odstavce 4 může stavební úřad po dohodě s Ministerstvem kultury vydané stavební povolení ve veřejném zájmu změnit nebo zrušit“ (§ 176 odst. 5 stavebního zákona).

K odst. 1 písm. d)

Toto dopadá na případy, kdy již byla provedena nebo je stále ještě prováděna stavba, která nevyžaduje žádné ze tří uvedených rozhodnutí (územní rozhodnutí a stavební povolení, resp. opatření stavebního úřadu - ohlášení stavby) v „rozporu s právními předpisy“. K této kategorii důvodová zpráva k vládnímu návrhu zákona mj. uvádí: „V odstavci 1 písm. d) je stanoven nový důvod pro odstranění stavby, která podle stavebního zákona nevyžaduje -, ale je prováděna nebo provedena v rozporu s jinými zákony. Tímto způsobem je zajištěna ochrana veřejných zájmů vyplývajících z jiných předpisů, například zajištění podmínek stanovených ochranných pásem“ (pozn.: cit. ustanovení uvádí nejen rozpor se zákony, ale s právními předpisy obecně, tj. například i s podzákonými předpisy jako vyhláškami ústředních správních úřadů nebo nařízeními vlády, pokud „regulují“ provádění staveb, resp. stavební činnosti). Postup v těchto případech je upraven v § 129 odst. 4 zákona.

K odst. 1 písm. e)

Stavba je prováděna, nebo dokonce již provedena, a to na základě platného pravomocného (účinného) povolení stavebního úřadu a následně dojde ke zrušení stavebního povolení nebo ohlášení (souhlasu) stavebního úřadu, popřípadě i územního rozhodnutí (a obdobně územního souhlasu). V takovém případě postupuje stavební úřad podle § 129 odst. 5.

K odst. 1 písm. f)

Toto ustanovení upravuje případy, kdy u stavby dočasné již uplynula stanovená doba jejího trvání.

Postup v takových případech pak upravuje § 129 odst. 6 zákona.

K odst. 1 písm. g)

Toto ustanovení lze považovat za zvláštní případ ustanovení uvedeného pod písm. f) tohoto ustanovení. Podstatným rozdílem mezi nimi je, že v případech staveb uvedených v § 104 odst. 1 písm. c) zákona nemůže být povolena změna v užívání této stavby, jinak vyjádřeno, doba jejího trvání nemůže být již prodloužena. Stavební úřad vydá vždy rozhodnutí o odstranění takové stavby, jakmile zjistí, že uplynula již doba 3 let. (MALÝ, 2007)

§ 129 odst. 2 stavebního zákona po novele - Stavební úřad zahájí řízení o odstranění stavby uvedené v odstavci 1 písm. b). V oznámení zahájení řízení vlastníka nebo stavebníka poučí o možnosti podat ve lhůtě 30 dnů od zahájení řízení žádost o dodatečné povolení stavby. Byla-li žádost o dodatečné povolení podána před zahájením řízení o odstranění stavby, má se za to, že byla podána v okamžiku zahájení řízení o odstranění stavby. Pokud stavebník nebo vlastník stavby požádá ve stanovené lhůtě o její dodatečné povolení, stavební úřad přeruší řízení o odstranění stavby a vede řízení o podané žádosti. Jde-li o stavbu vyžadující stavební povolení, žadatel předloží podklady předepsané k žádosti o stavební povolení. Jde-li o stavbu vyžadující ohlášení, žadatel předloží podklady předepsané k ohlášení. Jde-li o stavbu vyžadující pouze územní rozhodnutí, žadatel předloží podklady předepsané k žádosti o územní rozhodnutí. V řízení o dodatečném povolení stavby stavební úřad postupuje přiměřeně podle § 90 a § 110 až 115; ohledání na místě je povinné. Účastníky řízení o dodatečném povolení stavby jsou osoby uvedené v § 109, a pokud je v řízení posuzováno umístění stavby nebo změna oproti územnímu rozhodnutí, rovněž osoby uvedené v § 85. Na uplatňování námitek účastníků řízení o dodatečném povolení stavby se obdobně použijí ustanovení o uplatňování námitek v územním a stavebním řízení.

Toto ustanovení uvádí, u kterých staveb a za jakých podmínek lze vydat dodatečné povolení, jemuž, jakožto institutu stavebního zákona se bude tato práce věnovat v následujících kapitolách.

§ 129 odst. 3 stavebního zákona po novele - Stavbu uvedenou v odstavci 1 písm. b) lze dodatečně povolit, pokud stavebník nebo její vlastník prokáže, že

a) není umístěna v rozporu s cíli a úkoly územního plánování, politikou územního rozvoje, s územně plánovací dokumentací a s územním opatřením o stavební uzávěře nebo s územním opatřením o asanaci území nebo s předchozími rozhodnutími o území,

b) není prováděna či provedena na pozemku, kde to zvláštní právní předpis zakazuje nebo omezuje,

c) není v rozporu s obecnými požadavky na výstavbu nebo s veřejným zájmem chráněným zvláštním právním předpisem.

Bude-li stavba dodatečně povolena, stavební úřad řízení o odstranění stavby zastaví. Dodatečné povolení nahrazuje v příslušném rozsahu územní rozhodnutí. Bude-li předmětem dodatečného povolení rozestavěná stavba, stavební úřad stanoví podmínky pro její dokončení.

Tento odstavec se zabývá podmínkami, které musí stavba splňovat, aby mohlo dojít k jejímu dodatečnému povolení. Opět, jako u § 129 odst. 2, se tato práce i tomuto ustanovení bude věnovat v kapitole, která řeší dodatečné povolení stavby.

§ 129 odst. 4 stavebního zákona po novele - U stavby podle odstavce 1 písm. d) stavební úřad nenařídí odstranění stavby, pokud nebylo prokázáno porušení právních předpisů nebo vlastník porušení právních předpisů dodatečně napravit; stavební úřad řízení o odstranění stavby zastaví usnesením poznamenaným do spisu. Dodatečné povolení se nevydává.

Toto ustanovení upravuje procesní postup v případě situace předvídané v odstavci 1 písm. d), kdy jde o stavbu, která nevyžaduje územní rozhodnutí, stavební povolení ani ohlášení, ale je „v rozporu s právními předpisy“. I v tomto případě může řízení o odstranění skončit dvojím výsledkem. Stavební úřad buď nařídí odstranění takové stavby, nebo řízení o odstranění usnesením zastaví, a to ze dvou možných důvodů: 1. stavebník (vlastník) stavby porušení právních předpisů dodatečně napravit (výrazem „napravit“ lze rozumět buď situaci, kdy stavebník - vlastník - nepovolenou stavbu odstranil, nebo kdy odstraní pouze „závadu“ na předmětné stavbě, která sama o sobě znamená rozpor s právními předpisy a bez jejíhož odstranění by bylo nutné stavbu rovněž odstranit) anebo 2. se porušení „jiných právních předpisů“ neprokáže, když v obou případech platí, že „odpadl důvod, pro který bylo řízení zahájeno“. Vzhledem k tomu, že jde o stavbu, která povolení stavebního úřadu nevyžaduje, se již dodatečné povolení nevydává. (MALÝ, 2007)

§ 129 odst. 5 stavebního zákona po novele - U stavby podle odstavce 1 písm. e) vede stavební úřad opakované stavební řízení. Za žádost se pro tento účel považuje žádost nebo podání, k nimž bylo dle stavebního zákona vydáno následně zrušené rozhodnutí nebo opatření. V opakovaném stavebním řízení postupuje stavební úřad podle § 109 až 115; doplnění podkladů požaduje pouze v rozsahu nezbytném pro opakované projednání stavby. Lhůta pro vydání rozhodnutí začíná běžet dnem následujícím po nabytí právní moci zrušujícího rozhodnutí. Nebude-li v opakovaném stavebním řízení stavba povolena, stavební úřad bez předchozího řízení rozhodnutím nařídí odstranění stavby.

Toto ustanovení upravuje zcela nově případy, kdy podle § 129 odst. 1 písm. e) jde o stavby, které byly prováděny „legálně“, tj. na základě příslušného povolení stavebního úřadu, ale toto bylo následně pravomocně zrušeno, a to buď v přezkumném řízení, nebo soudem (v rámci soudního přezkumu správních aktů). I v tomto případě může celý postup skončit dvojím možným výsledkem: „opětovným“ povolením stavby v opakovaném stavebním řízení, tj. stavba bude znovu povolena, nebo nařízením jejího odstranění. Vzhledem k větě druhé a třetí komentovaného ustanovení by měl stavební úřad v případě, kdy nebude vydáváno znovu stavební povolení, ale bude nařízeno odstranění stavby, žádost o vydání stavebního povolení v opakovaném stavebním řízení nejprve zamítnout a teprve poté nařídit odstranění stavby, což však zákon přímo nestanoví. (MALÝ, 2007)

§ 129 odst. 6 stavebního zákona po novele - Stavební úřad zahájí řízení o odstranění stavby podle odstavce 1 písm. f). V oznámení zahájení řízení vlastníka poučí o možnosti podat ve lhůtě 30 dnů žádost o změnu v užívání dočasné stavby spočívající v prodloužení doby jejího trvání nebo ve změně na stavbu trvalou. Pokud vlastník stavby tuto žádost podá, stavební úřad řízení o odstranění stavby přeruší a vede řízení o podané žádosti; na řízení se přiměřeně vztahuje ustanovení § 127. Bude-li žádosti vyhověno, stavební úřad řízení o odstranění stavby zastaví.

V tomto ustanovení je explicitně stanovena povinnost stavebního úřadu poučit vlastníka dočasné stavby, že může do 30 dnů ode dne tohoto poučení podat žádost buď o „pouhé“ prodloužení doby jejího trvání, nebo o povolení změny dočasné stavby na stavbu trvalou. Změna doby trvání dočasné stavby je v § 126 odst. 2 věta první stavebního zákona uvedena ve výčtu případů, které lze souhrnně označit jako „změny v užívání stavby“. Toto ustanovení rozlišuje především: 1. změnu v účelu užívání stavby, 2. dále další v tomto ustanovení uvedené „změny v užívání stavby“ a vedle toho 3. změnu doby trvání dočasné stavby. Z tohoto výčtu je zřejmé, že změna v době trvání dočasné stavby není změnou v účelu užívání stavby, ale „pouze“ jednou z forem změny v užívání stavby, když v praxi může být tato změna se změnou v účelu užívání stavby v jednotlivých případech spojena. Takovému postupu nic nebrání, naopak jej lze považovat za jeden z mnoha možných „zjednodušujících“ postupů. Pojem „změna v užívání stavby“ je tak zřetelně širší kategorií než „změna v účelu užívání stavby“. Změnu stavby dočasné na stavbu trvalou lze jistě považovat za „krajní“ případ „prodloužení doby trvání“ dočasné stavby. (MALÝ, 2007)

§ 129 odst. 7 stavebního zákona po novele - U terénních úprav a zařízení se postupuje podle odstavců 2 až 6 přiměřeně. Vydané dodatečné povolení nahrazuje územní rozhodnutí.

Zde jsou upraveny případy, kdy byly bez povolení provedeny terénní úpravy nebo zařízení, které opatření stavebního úřadu vyžadují.

§ 129 odst. 8 stavebního zákona po novele - Pokud je třeba nařídit obnovení předcházejícího stavu stavby, u které byly bez stavebního povolení nebo ohlášení stavebnímu úřadu anebo v rozporu s ním provedeny stavební úpravy spočívající v odstranění některé části stavby, postupuje stavební úřad podle odstavců 2 a 3 přiměřeně.

Jde o postup v případech, kdy došlo k nepovolenému odstranění části stavby. Tuto nepovolenou změnu právní úprava označuje jako stavební úpravy spočívající v odstranění některé části stavby. Zde je třeba poznamenat, že v tom případě by mělo jít pouze o takové případy odstranění části stávající stavby, které budou splňovat definiční znaky stavební úpravy. To znamená, že půjde např. typicky o nepovolené vnitřní dispoziční změny stavby jako odstranění stávajících příček a další obdobné „zásahy“. Negativně vyjádřeno, nemělo by tedy jít o změny, při nichž by se měnilo vnější půdorysné nebo výškové ohraničení stavby. Pokud by provedená nepovolená změna stavby tyto znaky nespĺňovala, šlo by již nikoliv o stavební úpravy, ale o odstranění části stávající stavby, kterým by se vnější ohraničení stavby změnilo. (MALÝ, 2007)

§ 129 odst. 9 stavebního zákona po novele - V případě nařízení odstranění části stavby, které bude vyžadovat provedení prací k zabezpečení stavebně technického stavu stavby a podmínek pro její užívání a k jejich provedení je nezbytná projektová dokumentace nebo jiné podklady, nařídí stavební úřad vlastníku stavby, na které má být nařízení odstranění její části provedeno, aby je opatřil ve stanovené lhůtě. Nesplní-li vlastník uvedenou povinnost, opatří projektovou dokumentaci nebo jiné podklady stavební úřad na náklady vlastníka stavby; na tento postup musí vlastníka stavby předem upozornit.

V tomto ustanovení je upraven postup v případě, kdy nařízení odstranění části stavby bude vyžadovat provedení prací, které zabezpečí stavebně technický stav stavby a nezbytných podmínek pro její následné užívání a provedení těchto prací bude pro svoji náročnost vyžadovat „projektovou dokumentaci nebo jiné podklady“. (MALÝ, 2007)

§ 129 odst. 10 stavebního zákona po novele - Účastníky řízení o nařízení odstranění stavby jsou povinný, osoby, které mají vlastnická nebo jiná věcná práva k pozemkům, na kterých je odstraňovaná stavba umístěna nebo stavbám na nich, jakož i osoby, které mají vlastnická nebo jiná věcná práva k sousedním pozemkům a stavbám na nich, a tato práva mohou být odstraňováním stavby přímo dotčena.

Toto ustanovení vymezuje okruh účastníků řízení o odstranění stavby.

Shrnutí: Odstranění stavby, terénních úprav a zařízení lze z úřední pravomoci nařídit pouze z důvodů stavebním zákonem taxativně stanovených, a to výhradně

osobě, na kterou zákon v plném rozsahu přenáší zodpovědnost, jak za stavebně technický, tak i za právní stav stavby

- Závadný stav stavby – Prvním důvodem nařízení odstranění stavby je závažný závadný stavebně technický stav stavby, a to takový, že stavba ohrožuje život nebo zdraví osob nebo zvířat, bezpečnost, životní prostředí anebo majetek třetích osob.
- Nepovolená stavba -Stavební úřad přistoupí k nařízení odstranění stavby na základě skutečnosti, že stavba byla provedena bez příslušného povolení vyžadovaného stavebním zákonem po novele. Předmětem této úpravy je odstranění tzv. „černých staveb". Totožným důvodem pro vydání rozhodnutí o odstranění stavby, je pak i zjištění, že stavba je sice prováděna na podkladě rozhodnutí nebo opatření či jiného úkonu podle stavebního zákona, nicméně je prováděna s tímto určitým povolením v rozporu.
- Zrušené stavební povolení - Stavební úřad nařídí odstranění stavby jejímu vlastníkov, jestliže bylo stavební povolení pro tuto stavbu vydané zrušeno podle § 176 odst. 5 stavebního zákona po novele, tj. v důsledku archeologického nálezu mimořádného významu, následně prohlášeného Ministerstvem kultury za kulturní památku.
- Stavba provedená v rozporu s právními předpisy - Rozhodnutí, kterým bude nařízeno odstranění stavby, vydá stavební úřad též na základě zjištění, že byla realizována stavba, která sice nevyžaduje územní rozhodnutí, stavební povolení ani ohlášení stavby, ale je prováděna nebo byla provedena v rozporu s právními předpisy
- Stavební povolení zrušené v přezkumném řízení nebo soudem - Dalším důvodem pro nařízení odstranění stavby jejímu vlastníkov nebo stavebníkov je stav, kdy je sice stavba prováděna nebo provedena podle rozhodnutí nebo opatření vyžadovaného stavebním zákonem, ale toto bylo pravomocně zrušeno v přezkumném řízení nebo rozhodnutím soudu.
- Dočasná stavba -Odstranění stavby nařídí stavební úřad vlastníku stavby dočasné, u které uplynula stanovená doba jejího trvání.
- Dočasná stavba podle § 104 odst. 1 písm. c) stavebního zákona po novele - Důvodem pro nařízení odstranění stavby jejímu vlastníku bude zjištění stavebního úřadu, že uplynula stanovená doba trvání stavby dočasné podle § 104 odst. 1 písm. c) stavebního zákona po novele. Do této kategorie patří stavby do 300 m² celkové zastavěné plochy a výšky do 10 m, s výjimkou staveb pro bydlení, a haly do 1000 m² celkové zastavěné plochy a výšky do 15 m, pokud tyto stavby a haly budou nejvýše s jedním nadzemním podlažím, nepodsklepené a dočasné na dobu nejdéle 3 let, přičemž dobu dočasnosti těchto staveb nelze prodloužit. (MACHAČKOVÁ a kol. 2013)

V případě staveb uvedených v ust. § 129 odst. 1 písm. b) musí stavebník v zahájení řízení o odstranění stavby poučit vlastníka nebo stavebníka o možnosti podání žádosti o dodatečné povolení stavby a to ve lhůtě 30-ti dnů.

U stavby podle ust. § 129 odst. 1 písm. e vede stavební úřad opakované stavební řízení a až když v tomto řízení není stavba povolena, nařídí odstranění stavby

Stavební úřad uvede v zahájení řízení o odstranění stavby podle ust. § 129 odst. 1 písm. f) poučí vlastníka o možnosti podání žádosti o změnu užívání stavby dočasné, spočívající v prodloužení doby jejího trvání. Bude – li žádosti vyhověno, stavební úřad řízení o odstranění stavby zastaví.

5. Dodatečné povolování staveb

5.1 Dodatečné povolení staveb dle stavebního zákona (před 1. 1. 2013)

§ 129 odst. 2 - Stavbu uvedenou v odstavci 1 písm. b) lze dodatečně povolit, pokud stavebník nebo její vlastník prokáže, že

a) není umístěna v rozporu se záměry územního plánování, zejména s územně plánovací dokumentací a s územním opatřením o stavební uzávěře nebo s územním opatřením o asanaci území,

b) není prováděna či provedena na pozemku, kde to zvláštní právní předpis zakazuje nebo omezuje,

c) není v rozporu s obecnými požadavky na výstavbu nebo s veřejným zájmem chráněným zvláštním právním předpisem.

Stavbu provedenou nebo prováděnou bez rozhodnutí nebo opatření stavebnímu úřadu nebo v rozporu s nimi lze dodatečně povolit, pokud stavebník (v případě rozestavěné stavby) nebo její vlastník (v případě stavby, která je již dokončena) splní současně tři následující hmotněprávní podmínky. Jinak řečeno, jestliže stavebník prokáže, že stavba není umístěna v rozporu se záměry územního plánování, zejména pak s územně plánovací dokumentací a s územním opatřením o stavební uzávěře nebo s územním opatřením o asanaci území (není tedy překážkou dodatečného povolení stavby, jestliže je pouze umístěna v rozporu s územním rozhodnutím - rozhodnutím o umístění stavby), neboť tento rozpor nemusí ještě automaticky znamenat rozpor např. s územně plánovací dokumentací nebo jinými veřejnými zájmy.

Za druhé stavebník musí prokázat, že stavba není prováděna či provedena na pozemku, kde to zvláštní zákon zakazuje nebo omezuje, a za třetí, že stavba není v rozporu s obecnými požadavky na výstavbu nebo s veřejným zájmem chráněným zvláštním právním předpisem (vyhláška o OTPI). (MALÝ, 2007)

§ 129 odst. 3 - U stavby prováděné či provedené bez rozhodnutí nebo opatření stavebního úřadu vyžadovaného tímto zákonem anebo v rozporu s ním, stavební úřad zahájí řízení o jejím odstranění. Pokud půjde o stavbu uvedenou v odstavci 2, stavebník nebo vlastník požádá o její dodatečné povolení a předloží podklady ve stejném rozsahu jako k žádosti o stavební povolení, stavební úřad přeruší řízení o odstranění stavby a vede řízení o podané žádosti; v tomto řízení postupuje podle § 111 až 115. Bude-li stavba dodatečně povolena, řízení o odstranění stavby zastaví.

Toto ustanovení stanoví procesní podmínky pro postup v případě stavby prováděné (provedené) bez rozhodnutí nebo opatření stavebního úřadu nebo v rozporu s nimi. V takových případech stavební úřad vždy nejprve zahájí řízení o

odstranění stavby. Jestliže stavebník (vlastník stavby) požádá o její dodatečné povolení a předloží podklady ve stejném rozsahu jako k žádosti o stavební povolení, stavební úřad řízení o odstranění stavby přeruší a vede dále řízení o podané žádosti, tj. o dodatečném povolení stavby, když v tomto řízení postupuje analogicky podle § 111 až 115 zákona, tj. ohledně nepovolené stavby probíhá jakoby stavební řízení.

V případě, že stavebník (vlastník stavby) požádá o její dodatečné povolení a předloží podklady ve stejném rozsahu jako k žádosti o stavební povolení, jde o přerušování řízení z důvodu uvedeného v § 64 odst. 1 písm. e) správního řádu.

Bude-li stavba dodatečně povolena, stavební úřad usnesením, které pouze poznamená do spisu, řízení o jejím odstranění zastaví, neboť v takovém případě odpadl důvod pro další vedení řízení o odstranění stavby (obecná úprava důvodů pro zastavení řízení zahájeného z moci úřední - § 66 odst. 2 správního řádu).

V případě, že stavební úřad žádost o dodatečné povolení stavby zamítne a jeho rozhodnutí nabude právní moci, z moci úřední pokračuje v přerušovaném řízení o odstranění stavby a ukončí je vydáním rozhodnutí o nařízení jejího odstranění.

Vzhledem k absenci speciální právní úpravy, pokud jde o účastníky tohoto řízení, je třeba pro vymezení jejich okruhu v souladu s § 192 stavebního zákona proto postupovat podle § 27 a 28 správního řádu. (MALÝ, 2007)

§129 odst. 4 - Bude-li předmětem dodatečného povolení stavba již dokončená, může v něm stavební úřad vyjádřit souhlas s jejím užíváním. U dokončené stavby, kterou lze užívat jen na základě kolaudačního souhlasu, vyzve stavební úřad stavebníka k podání žádosti o jeho vydání.

V době, kdy má být vydáno rozhodnutí o dodatečném povolení nepovolené stavby a stavba je již dokončena, stavební úřad může vyjádřit v dodatečném povolení souhlas s užíváním stavby. V tomto ustanovení je dále uvedeno, že v případě, jde-li o stavbu, kterou lze užívat jen na základě kolaudačního souhlasu, vyzve stavební úřad nejprve stavebníka k podání žádosti o vydání kolaudačního souhlasu. Z této úpravy lze dovodit, že vyjádření souhlasu stavebního úřadu s užíváním stavby vydané podle věty první tohoto odstavce nahrazuje v těchto případech institut oznámení záměru stavbu užívat.

V takovém případě vlastník stavby (stavba je již dokončená) nemusí svůj záměr stavbu užívat stavebnímu úřadu nejprve oznamovat. Lze dovodit, že stavební úřad vydá souhlas, který bude součástí rozhodnutí o dodatečném povolení stavby, s jejím užíváním z moci úřední na základě zjištění, které učiní při kontrolní prohlídce, pokud budou splněny všechny podmínky, které stanoví § 120 a § 121 stavebního zákona. Především budou předložena závazná stanoviska dotčených orgánů a stavebník v souladu s § 119 věta druhá stavebního zákona zajistí, aby byly před započítím

užívání stavby provedeny a vyhodnoceny zkoušky předepsané zvláštními právními předpisy. (MALÝ, 2007)

Shrnutí: Stavbu, u které je zahájeno řízení o odstranění stavby na základě ust. § 129 odst. 1 písm. b) stavebního zákona tj. stavba prováděná nebo provedená bez rozhodnutí nebo opatření stavebního úřadu vyžadovaného tímto zákonem nebo v rozporu s ním, lze na základě žádosti vlastníka stavby dodatečně povolit. Stavebník však musí prokázat, že splňuje požadavky taxativně uvedené v ust. § 2. K žádosti o dodatečné povolení stavby musí vlastník předložit podklady jako k žádosti o stavební povolení. U již dokončené stavby může stavební úřad v rámci dodatečného povolení stavby zároveň vyjádřit souhlas s jejím užíváním.

5.2 Dodatečné povolení staveb dle stavebního zákona po novele(po 1. 1. 2013)

§ 129 odst. 2 - Stavební úřad zahájí řízení o odstranění stavby uvedené v odstavci 1 písm. b). V oznámení zahájení řízení vlastníka nebo stavebníka poučí o možnosti podat ve lhůtě 30 dnů od zahájení řízení žádost o dodatečné povolení stavby. Byla-li žádost o dodatečné povolení podána před zahájením řízení o odstranění stavby, má se za to, že byla podána v okamžiku zahájení řízení o odstranění stavby. Pokud stavebník nebo vlastník stavby požádá ve stanovené lhůtě o její dodatečné povolení, stavební úřad přeruší řízení o odstranění stavby a vede řízení o podané žádosti. Jde-li o stavbu vyžadující stavební povolení, žadatel předloží podklady předepsané k žádosti o stavební povolení. Jde-li o stavbu vyžadující ohlášení, žadatel předloží podklady předepsané k ohlášení. Jde-li o stavbu vyžadující pouze územní rozhodnutí, žadatel předloží podklady předepsané k žádosti o územní rozhodnutí. V řízení o dodatečném povolení stavby stavební úřad postupuje přiměřeně podle § 90 a § 110 až 115 stavebního zákona po novele; ohledání na místě je povinné. Účastníky řízení o dodatečném povolení stavby jsou osoby uvedené v § 109, a pokud je v řízení posuzováno umístění stavby nebo změna oproti územnímu rozhodnutí, rovněž osoby uvedené v § 85 stavebního zákona po novele. Na uplatňování námitek účastníků řízení o dodatečném povolení stavby se obdobně použijí ustanovení o uplatňování námitek v územním a stavebním řízení.

Toto ustanovení upravuje procesně postup v případě uvedeném v odstavci 1 písm. b), když hmotněprávní podmínky pro dodatečné povolení takové stavby stanoví odstavec 3.

V tomto ustanovení je výslovně stanoveno, že stavební úřad musí v oznámení zahájení řízení stavebníka nebo vlastníka stavby poučit o možnosti podat ve stanovené lhůtě žádost o dodatečné povolení stavby, a pokud tak stavebník (vlastník stavby) v této lhůtě učiní, stavební úřad řízení na její odstranění přeruší (musí přerušit).

Důvodem pro přerušení řízení o odstranění stavby a zahájení řízení o jejím dodatečném povolení je žádost o stavební povolení nebo ohlášení stavby nebo žádost o územní rozhodnutí. (MALÝ, 2007)

§ 129 odst. 3 - Stavbu uvedenou v odstavci 1 písm. b) lze dodatečně povolit, pokud stavebník nebo její vlastník prokáže, že

a) není umístěna v rozporu s cíli a úkoly územního plánování, politikou územního rozvoje, s územně plánovací dokumentací a s územním opatřením o stavební uzávěře nebo s územním opatřením o asanaci území nebo s předchozími rozhodnutími o území,

b) není prováděna či provedena na pozemku, kde to zvláštní právní předpis zakazuje nebo omezuje,

c) není v rozporu s obecnými požadavky na výstavbu nebo s veřejným zájmem chráněným zvláštním právním předpisem.

Bude-li stavba dodatečně povolena, stavební úřad řízení o odstranění stavby zastaví. Dodatečné povolení nahrazuje v příslušném rozsahu územní rozhodnutí. Bude-li předmětem dodatečného povolení rozestavěná stavba, stavební úřad stanoví podmínky pro její dokončení.

Stavbu provedenou nebo prováděnou bez rozhodnutí nebo opatření stavebního úřadu nebo v rozporu s nimi lze dodatečně povolit, pokud stavebník (v případě rozestavěné stavby) nebo její vlastník (v případě stavby, která je již dokončena) prokáže, že jsou splněny současně následující hmotněprávní podmínky, které lze rozdělit v souladu se systematikou tohoto ustanovení do tří základních skupin:

1. stavba není umístěna v rozporu s:

- a) cíli a úkoly územního plánování,
- b) politikou územního rozvoje,
- c) územně plánovací dokumentací,
- d) územním opatřením o stavební uzávěře nebo s územním opatřením o asanaci území a
- e) předchozími rozhodnutími o území;

2. stavba není prováděna (resp. již provedena) na pozemku, kde to zvláštní právní předpis zakazuje nebo omezuje;

3. stavba není v rozporu s:

- a) obecnými požadavky na výstavbu a
- b) veřejným zájmem chráněným zvláštním právním předpisem, například s požadavky, které stanoví vyhláška OTPI, tj. je zajištěna nezbytná „bezbariérovost“ stavby apod.

V závěrečné části tohoto ustanovení je výslovně upraven postup pouze v případě, kdy bude nejprve vydáno dodatečné povolení stavby. V takovém případě stavební úřad řízení na její odstranění zastaví. V opačném případě, po provedeném řízení stavební úřad vydá rozhodnutí, kterým nařídí odstranění.

Zákon dále výslovně stanoví, že v případě, kdy bude dodatečně povolována rozestavěná stavba, stavební úřad v rozhodnutí o dodatečném povolení stanoví podmínky pro její dokončení, a to v souladu s ověřenou projektovou dokumentací. V takovém případě bude mít rozhodnutí o dodatečném povolení stavby vždy dvě části (dva výroky), kdy prvním výrokiem bude dodatečně povolena již provedená část stavby a v druhém výroku bude povoleno její dokončení (provedení ještě nedokončené části stavby, a to podle ověřené projektové dokumentace) a budou pro něj stanoveny závazné podmínky. (MALÝ, 2007)

Shrnutí: Stavební zákon po novele umožňuje dodatečné povolení staveb provedených bez rozhodnutí nebo opatření nebo jiného úkonu vyžadovaného stavebním zákonem nebo v rozporu s ním při splnění zákonem předpokládaných podmínek. Dodatečné povolení uvedených staveb tak bude možné, pokud stavebník nebo její vlastník prokáže, že stavba není umístěna v rozporu s cíli a úkoly územního plánování, politikou územního rozvoje, s územně plánovací dokumentací a s územním opatřením o stavební uzávěře nebo s územním opatřením o asanaci území nebo s předchozími rozhodnutími o území, dále že stavba není prováděna či provedena na pozemku, kde to zvláštní právní předpis zakazuje nebo omezuje. Poslední podmínkou je prokázání, že stavba není v rozporu s obecnými požadavky na výstavbu nebo s veřejným zájmem chráněným zvláštním právním předpisem. (MACHAČKOVÁ a kol. 2013)

Vlastníkem nebo stavebník musí být v zahájení o odstranění stavby stavebním úřadem poučen o možnosti podání žádosti o dodatečné povolení stavby a k žádosti předloží podklady odpovídající stupni řízení.

6. Nejpodstatnější rozdíly v odstraňování staveb, terénních úprav a zařízení a jejich dodatečném povolování ve stavebním zákoně (před 1. 1. 2013 a ve stavebním zákoně po novele (po 1. 1. 2013))

6.1 Rozdíly v odstraňování staveb, terénních úprav a zařízení ve stavebním zákoně (před 1. 1. 2013 a ve stavebním zákoně po novele (po 1. 1. 2013))

6.1.1 Povolení odstranění stavby, terénních úprav a zařízení

§ 128 odst. 2 – V tomto ustanovení došlo novelizací stavebního zákona ke změně, kdy již nelze po 1. 1. 2013 odstranění stavby povolit „mlčky“ (uplatnit fikci souhlasu), ale stavební úřad musí vždy vydat souhlas, a to ve lhůtě 30 dnů.

§ 128 odst. 3 stavebního zákona po novele – Toto ustanovení je novelou nově přidáno, kdy se ve stavebním zákoně (před 1. 1. 2013) nevyskytovalo a stanovuje, že souhlas s odstraněním stavby není správním rozhodnutím ve smyslu správního řádu. Toto ustanovení je úzce spjato s § 128 odst. 2 stavebního zákona po novele.

§ 128 odst. 6 stavebního zákona po novele - Toto ustanovení upravuje procesní postup stavebního úřadu v případech, kdy se ohlášený záměr odstranit stavbu nebo terénní úpravy týká nemovitosti, která není kulturní památkou, ale je v památkové rezervaci, památkové zóně nebo ochranném pásmu nemovité kulturní památky, nemovité národní kulturní památky, památkové rezervace nebo památkové zóny, a závazné stanovisko orgánu státní památkové péče stanoví podmínky pro provedení tohoto záměru, nebo kdy se ohlášený záměr odstranit stavbu týká nemovitosti, v níž je obsažen azbest, a závazné stanovisko orgánu ochrany veřejného zdraví stanoví podmínky pro provedení tohoto záměru, a to nově s účinností od 1. 1. 2013 tak, že v těchto případech se obligatorně vždy vede správní řízení, tj. již nikoliv tak jako podle stavebního zákona platného do 31. 12. 2012, kdy stavební úřad musel vždy stanovit, že se musí vést správní řízení (stavební úřad tak musel vždy v každém konkrétním případě individuálně rozhodnout o provedení správního řízení, přičemž šlo o zcela formální rozhodování, když neměl možnost rozhodnout jinak). Změna provedená s účinností od 1. 1. 2013 je tak zjednodušením celého dosavadního postupu. (MALÝ, 2007)

§ 128 odst. 7 stavebního zákona po novele - zákon již nově s účinností od 1. 1. 2013 nestanoví, že terénní úpravy a zařízení nevyžadují ke svému odstranění ohlášení, s výjimkou případů, kdy stavební úřad výslovně stanovil ve stavebním povolení, kterým je povolil, jinak. Avšak nový stavební zákon po novele, pokud jde o úpravu odstraňování v případě těchto dvou kategorií, pouze obecně odkazuje na odstavce 1 až 7 §128 s tím, že se podle §128 stavebního zákona po novele postupuje „přiměřeně“. Stanovení konkrétního „režimu“ při odstraňování terénních úprav a

zařízení tak bude vždy věcí správního uvážení stavebního úřadu v konkrétních případech. (MALÝ, 2007)

6.1.2 Nařízení odstranění stavby, terénních úprav a zařízení

§ 129 odst. 1 stavebního zákona po novele - Důvody pro nařízení odstranění stavby, terénních úprav a zařízení jsou i nadále zákonem stanoveny taxativně. Stavební zákon po novele, na rozdíl od stavebního zákona platného do 31. 12. 2012, uvádí v tomto ustanovení pod písm. a) až g) celkem 7 důvodů pro nařízení odstranění stavby, kdy stavební zákon (pře 1. 1. 2013) uváděl pouze 4 důvody – Z toho 3 v § 129 odst. 1 písm. a) - c), které se obsahově shodují s důvody uváděnými ve stavebním zákoně po novele § 129 odst. 1 písm. a) – c). Čtvrtý důvod pro odstranění stavby uváděný ve stavebním zákoně po novele v ust. § 129 odst. 1 písm. f) je obsahově shodný s ust. § 129 odst. 5 stavebního zákona (před 1. 1. 2013). Úplně nově tedy obsahuje stavební zákon po novele důvody pro nařízení odstranění stavby uvedené v ust. § 129 odst. 1 písm. d), e) a g) jejichž paragrafové znění a komentář jsou uvedeny výše v této práci.

§ 129 odst. 2 stavebního zákona po novele – Stavební zákon po novele na rozdíl od stavebního zákona (před 1. 1. 2013), výslovně stanoví, že stavební úřad musí v oznámení zahájení řízení stavebníka nebo vlastníka stavby poučit o možnosti podat ve stanovené lhůtě žádost o dodatečné povolení stavby, a pokud tak stavebník (vlastník stavby) v této lhůtě učiní, stavební úřad řízení na její odstranění přerušit (musí přerušit).

§ 129 odst. 4 stavebního zákona po novele – Toto ustanovení je ve stavebním zákoně zcela nové a souvisí s rovněž novým ust. § 129 odst. 1 písm. d), kdy jde o stavbu, která nevyžaduje územní rozhodnutí, stavební povolení ani ohlášení, ale je v rozporu s právními předpisy.

§ 129 odst. 5 stavebního zákona po novele – Toto ustanovení je ve stavebním zákoně také úplně nové a je navázáno na nový důvod pro nařízení odstranění stavby uvedený v ust. § 129 odst. 1 písm. e) kdy jde o stavby, které byly prováděny „legálně“, tj. na základě příslušného povolení stavebního úřadu, ale toto bylo následně pravomocně zrušeno, a to buď v přezkumném řízení, nebo soudem.

§ 129 odst. 9 stavebního zákona po novele - V tomto ustanovení je, oproti stavebnímu zákonu platnému do 31. 12. 2012, upraven postup v případě, kdy nařízení odstranění části stavby bude vyžadovat provedení prací, které zabezpečí stavebně technický stav stavby a nezbytných podmínek pro její následné užívání a

provedení těchto prací bude pro svoji náročnost vyžadovat „projektovou dokumentaci nebo jiné podklady“.

6.2 Rozdíly v dodatečném povolení staveb ve stavebním zákoně (před 1. 1. 2013) a ve stavebním zákoně po novele (po 1. 1. 2013)

§ 129 odst. 2 stavebního zákona po novele – Stavební zákon po novele na rozdíl od stavebního zákona (před 1. 1. 2013), výslovně stanoví, že stavební úřad musí v oznámení zahájení řízení stavebníka nebo vlastníka stavby poučít o možnosti podat ve stanovené lhůtě žádost o dodatečné povolení stavby, a pokud tak stavebník (vlastník stavby) v této lhůtě učiní, stavební úřad řízení na její odstranění přeruší (musí přerušit).

§ 129 odst. 2 stavebního zákona po novele – Stavební zákon po novele nově stanovuje, že žadatel o dodatečné povolení stavby předloží k žádosti doklady odpovídající stupni řízení – tj. jde-li o stavbu vyžadující stavební povolení, žadatel předloží podklady předepsané k žádosti o stavební povolení; jde-li o stavbu vyžadující ohlášení, žadatel předloží podklady potřebné k ohlášení a jde-li o stavbu vyžadující územní rozhodnutí, žadatel předloží podklady potřebné k územnímu rozhodnutí. Stavební zákon oproti tomu vyžadoval při dodatečném povolení stavby doložit k žádosti vždy podklady jako ke stavebnímu povolení.

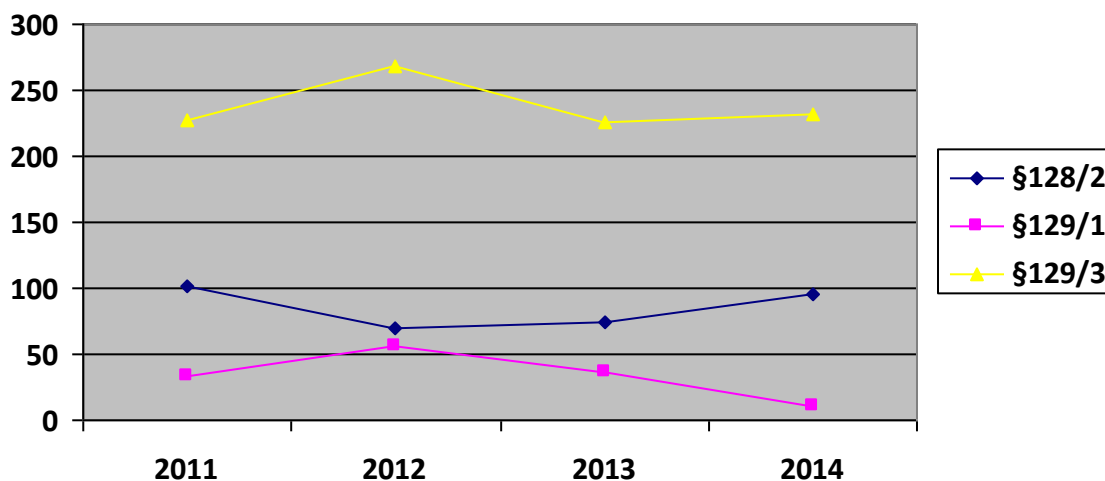
7. Opatření vydaná stavebními úřady v Karlovarském kraji

Tato kapitola tabulkově a grafem znázorňuje počty opatření týkajících se povolení odstranění stavby, nařízení odstranění stavby a dodatečného povolení stavby a to za roky 2011 – 2014.

| opatření | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 |
|---------------------------------------------------------------------------|------|------|------|------|
| Povolení odstranění stavby (§128odst.2 SZ ¹⁾ před i po novele) | 101 | 69 | 75 | 95 |
| Povolení odstranění stavby (§128 odst.4SZ po novele) | | | 32 | 47 |
| Nařízení odstranění stavby (§129 odst.1 SZ před i po novele) | 34 | 56 | 36 | 11 |
| Dodatečné povolení stavby (§ 129 odst.3 SZ pře i po novele) | 228 | 268 | 226 | 232 |

¹⁾ SZ – stavební zákon

Tabulka počtů opatření vydaných stavebními úřady týkající se povolení odstranění stavby, nařízení odstranění stavby a dodatečného povolení stavby za roky 2011 - 2014 (autor Petr Vajce)



Graf počtů opatření vydaných stavebními úřady týkající se povolení odstranění stavby, nařízení odstranění stavby a dodatečného povolení stavby za roky 2011 - 2014 (autor Petr Vajce)

8. Diskuse

Z výše uvedených poznatků a hlavně ze shrnutí a vyjádření největších rozdílů v paragrafech řešících problematiku odstraňování staveb, terénních úprav a zařízení a dodatečné povolování staveb ve stavebním zákoně (před 1. 1. 2013) a ve stavebním zákoně po novele (po 1. 1. 2013), které je uvedeno v předchozí kapitole, vyplynulo, že došlo v mnohém ke zpřesnění a také doplnění těchto ustanovení a to o odstavce, jejichž znění a nutnost začlenění do stavebního zákona, vyplynulo převážně z praxe. Avšak ani novela stavebního zákona nedosáhla toho, aby paragrafové znění tohoto zákona řešilo veškeré v praxi možné situace a jejich výklad byl naprosto jednoznačný. Co se týká problematiky, kterou řeší tato práce, tj. odstraňování staveb, terénních úprav a zařízení a dodatečné povolení stavby, lze uvést například § 129 odst. 2 stavebního zákona po novele a to konkrétně 30-ti denní lhůtu určenou pro podání žádosti o dodatečné povolení stavby a to zejména případy, kdy je žádost o dodatečné povolení stavby podána po této lhůtě. Stavební zákon ani po novele na tyto případy nepamatuje a s marným uplynutím této lhůty výslovně nespojuje žádné právní důsledky. V praxi pak dochází k různým výkladům tohoto institutu. Odborem stavební úřad Krajského úřadu Karlovarského kraje byl například vydán právní názor k tomuto tématu a to z důvodu sjednocení postupu stavebních úřadů spadajících do územní působnosti Krajského úřadu Karlovarského kraje. V tomto právním názoru je popsán postup stavebního úřadu, který by měl následovat po obdržení žádosti o dodatečné povolení stavby po 30-ti denní lhůtě, který se dá stručně shrnout takto: stavební úřad se touto žádostí bude zabývat a prvotně ověří, zda byl stavebník řádně poučen o tom, že žádost může být podána ve lhůtě 30-ti dnů. V případě, že stavebník poučen řádně byl, stavební úřad řízení o dodatečné povolení stavby zastaví z důvodu, že žádost je zjevně právně nepřijatelná. Nebyl-li stavebník řádně poučen, přeruší stavební úřad řízení o odstranění stavby pro předběžnou otázku a vede řízení o dodatečném povolení stavby. K tomuto postupu vede právě chybějící právní úprava stavebního zákona a fakt, že není přípustné, aby souběžně běžela ve věci dvě správní řízení (zde řízení o odstranění stavby zahájené z moci úřední a řízení o dodatečném povolení stavby zahájené na základě opožděně podané žádosti).

Za nepřesný by se také dal označit § 129 odst. 8 stavebního zákona po novele, neboť tím, že používá pouze pojem „stavební úprava“, zužuje (alespoň formálně, z hlediska doslovného výkladu) rozsah možných změn, které mohou následně obnovení předchozího stavu vyžadovat. V každodenní praxi stavebních úřadů se objevují případy, kdy provedenou změnu nebude možné jako stavební úpravu označit, ale bude ji třeba také obdobným způsobem řešit. Bude tedy podle tohoto ustanovení také nutno postupovat, neboť i v těchto případech bude žádoucí (či dokonce zcela nezbytné z hlediska veřejného zájmu) zajistit obnovení předcházejícího stavu stavby. Z hlediska praxe by pak bylo třeba, vzhledem k tomu,

že právní stavební zákon po novele platný od 1. 1. 2013 tuto „mezeru“ neodstranil, vykládat v tomto ustanovení jen pro tyto účely použitý pojem „stavební úprava“ extenzivně a zahrnout do něj i takové změny dosavadní stavby, které z hlediska zákonné definice stavební úpravou nebudou, když v opačném případě by se v praxi objevovaly případy, které by nebylo možné uspokojivým způsobem řešit. (MALÝ, 2007)

Přesto že i novelizovaný stavební zákon má určité nedostatky, došlo jím k opětovnému posunu stavebního práva a k „odchycení“ spousty trhlin a doplnění chybějících ustanovení, oproti stavebnímu zákonu před novelizací. Došlo zejména k rapidnímu ulehčení postupu při dodatečném povolování staveb, kdy musí být o možnosti podání žádosti o dodatečné povolení stavby vlastník nebo stavebník ze zákona poučen a poté má ulehčeno podání žádosti tím, že k ní přikládá doklady, které by byly potřebné k povolení dané stavby v normálním režimu.

Ke zpřesnění výkladu, jakožto téměř u každého zákona, dochází na základě poznatků z praxe stanovisky ministerstev, konkrétně Ministerstva pro místní rozvoj ČR a judikaturami soudů.

Z počtů provedených úkonů stavebních úřadů týkajících se odstraňování a dodatečného povolování staveb, uvedených v předchozí kapitole, vyplynulo, že v praxi stavební úřady jednoznačně „preferují“ institut dodatečného povolení před nařízením odstranění stavby. Jednotlivé počty sledovaných úkonů se však nikterak markantně neliší v průběhu sledovaných let (2011 – 2014) kdy 1. 1. 2013 vešla v účinnost novela stavebního zákona. Z tohoto je možné např. dovodit, že stavební úřady, alespoň co se týká Karlovarského kraje, kvalitně informovaly stavebníka, nebo vlastníka stavby o možnosti jejího dodatečného povolení již před účinností novely stavebního zákona, kdy až tato jim poskytovat informaci o možnosti dodatečného povolení stavby přímo ukládá.

9. Závěr

Cílem této práce bylo objasnění pojmů ze stavebního zákona týkajících se odstraňování staveb, terénních úprav a zařízení a dodatečného povolení stavby. Vzájemně byly porovnány paragrafy, které dané téma řeší a to ve znění, ve kterém je uváděl stavební zákon před účinností zákona č. 350/2012 Sb., změna stavebního zákona a změna souvisejících zákonů (do 31. 12. 2012) a stavební zákon po novele (po 1. 1. 2013).

Bylo zjištěno, že došlo k markantním změnám jak v povolování odstranění staveb, tak v nařízení odstranění staveb, ale i v dodatečném povolování staveb.

Stavební úřad již vždy musí vydat souhlas s ohlášením odstranění stavby a to ve lhůtě 30 dnů a ne odstranění povolit „mlčky“ jak tomu bylo před novelou.

Pro nařízení odstranění stavby přibyly ve stavebním zákoně po novele 3 nové důvody (stavba, která nevyžaduje územní rozhodnutí, stavební povolení ani ohlášení stavby, ale je prováděna nebo byla provedena v rozporu s právními předpisy; stavby prováděné nebo provedené podle rozhodnutí nebo opatření vyžadovaného stavebním zákonem, které bylo pravomocně zrušeno; stavba dočasná, u které uplynula stanovená doba jejího trvání), přičemž stávající zůstaly.

Stavební úřad též nově musí v oznámení o zahájení řízení o odstranění stavby poučit stavebníka o možnosti podat ve lhůtě 30-ti dnů žádost o dodatečné povolení stavby

Stavebník nebo vlastník předloží k žádosti nově pouze podklady, které by stavební úřad vyžadoval k řádnému povolení dané stavby.

10. Přehled literatury a použitých zdrojů

Publikace:

DOLEŽAL J., MAREČEK J., SEDLÁČKOVÁ V., SKLENÁŘ T., TUNKA M., VOBRÁTILOVÁ Z., 2006: Nový stavební zákon v teorii a praxi a předpisy související. Linde, Praha, 703s., ISBN 80-7202-626-1

DOLEŽAL J., MAREČEK J., SEDLÁČKOVÁ V., SKLENÁŘ T., TUNKA M., VOBRÁTILOVÁ Z., 2007: Prováděcí právní předpisy k novému stavebnímu zákonu s poznámkami. Linde, Praha, 330s., ISBN 978-80-7201-656-3

BLAŽEK J., 2013: Stavební zákon s komentářem a prováděcími vyhláškami. Anag, Olomouc, 728 s., ISBN: 978-80-7263-828-4

KLIKOVÁ A., HAVLAN P., VALACHOVÁ K., HAMPLOVÁ E., 2009: Stavební právo: praktická právnická příručka, 3. aktualizované vydání. Linde, Praha, 223 s. ISBN 978-80-7201-764-5.

MACHAČKOVÁ J., MACHATA P., KÝVALOVÁ M., VÍCHOVÁ J., HOLEDOVÁ L., SMÍŠEK J., 2013: Stavební zákon komentář 2. vydání. C.H:Beck, Praha, 880s., ISBN 978-80-7400-492-6

MALÝ S., 2007: Nový stavební zákon s komentářem. Wolters Kluwer, Praha, 748 s., ISBN: 978-80-7357-149-5

ONDRUŠ R., 2005: Správní řád, nový zákon s důvodovou zprávou a poznámkami. Linde, Praha, 515s., ISBN 80-7201-523-0

PLOS J., 2013: Stavební zákon s komentářem pro praxi. GRADA Publishing, Praha, 688 s., ISBN: 978-80-247-3865-9

VARVAŘOVSKÝ P., KŘEČEK S., BĚLOHRÁDKOVÁ J., ČERNÍN K., GREGOROVÁ J., NEUBAUEROVÁ S., VAŠÍKOVÁ J., VÁVROVÁ E., 2013: Odstraňování staveb. Kancelář veřejného ochránce práv ve spolupráci se společností Wolters Kluwer ČR, 178s., ISBN 978-80-904579-7-3

Zákony:

Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění platném do 31. 12. 2012

Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu ve znění platném po 1. 1. 2013

Zákon č. 350/2012 Sb., změna stavebního zákona a změna souvisejících zákonů

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

Zákon č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči

Zákon č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu

Vyhláška č. 499/2006 Sb., o dokumentaci staveb, ve znění platném do 28. 3. 2013

Vyhláška č. 526/2006 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení stavebního zákona ve věcech stavebního řádu ve znění platném do 28. 3. 2013

Vyhláška č. 499/2006 Sb., o dokumentaci staveb, v platném znění

Internetové zdroje:

Dotazníky Ministerstva pro místní rozvoj, které jsou určeny pro správní orgány, které vykonávají agendu obecných stavebních úřadů, dostupné na <http://dotazniky.uur.cz>