

ČESKÁ ZEMĚDĚLSKÁ UNIVERZITA V PRAZE

Fakulta životního prostředí

**Katedra aplikované geoinformatiky
a územního plánování**



**Výklad vybraných pojmů stavebního zákona
(povolování staveb a výjimky)**

Interpretation of Selected Terms in the Building Act

Bakalářská práce

Vedoucí práce: Ing Jiří Kykal, CSc.

Bakalant: Dita Hercíková

2014

Prohlášení

Prohlašuji, že jsem tuto bakalářskou práci vypracovala samostatně pod vedením Ing. Jiřího Kykala, CSc., a že jsem uvedla všechny literární prameny, ze kterých jsem čerpala.

V Mělníku 20. 4. 2014

.....

Poděkování

Mé poděkování patří Ing. Jiřímu Kykalovi, CSc. za odborné vedení a ochotu, se kterou se mi v průběhu zpracování bakalářské práce věnoval. Dále bych ráda poděkovala svým vedoucím paní Dagmar Průšové a panu Pavlu Průchovi, za cenné rady, které mi při zpracování bakalářské práce velmi pomohly. V neposlední řadě bych chtěla poděkovat své rodině za trpělivost a podporu.

Abstrakt

Cílem bakalářské práce je výklad vybraných pojmů stavebního zákona se zaměřením na postupy při povolování staveb podle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) ve vztahu k novele stavebního zákona č. 350/2012 Sb., která je účinná od 1. 1. 2013. Pojem povolování staveb je ve stavebním zákoně upraven v § 118 odst. 1, přičemž se za povolenou stavbu považuje stavba prováděná na základě souhlasu stavebního úřadu s provedením stavebního záměru, stavebního povolení a to i dodatečného a opakovaného, veřejnoprávní smlouvy, certifikátu autorizovaného inspektora a také na základě územního rozhodnutí podle § 78 odst. 6 stavebního zákona a územního souhlasu. Při práci byl využit i zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, který je subsidiárním právním předpisem ve vztahu ke stavebnímu zákonu.

Klíčová slova

stavební zákon, správní řád, stavební řízení, ohlášení stavby, autorizovaný inspektor, veřejnoprávní smlouva

Abstract

The aim of the bachelor thesis is the explanation of selected terms of the Building Act, focusing on procedures for building permitting in accordance with the 183/2006 Coll. Act, on town and country planning and building code (Building Act), in relation to the amendment of the Building Act No. 350/2012 Coll., effective since January 1, 2013. The concept of building permitting is described in paragraph (1), section 118 of the Building Act. The structure is considered permitted when being realized according to the building office consent with the building intent, building permit (including supplementary and recurrent), public contract, certificate of an authorized inspector and also based on a town and country decision according to paragraph (6), section 78 of the Building Act and planning approval. Also, the Act No. 500/2004 Coll., Administrative Procedure Code was used in the thesis, which is the subsidiary law in relation to the Building Act.

Keywords

Building Act, Administrative Procedure Code, building permit proceedings, notification of the structure, authorized inspector, public contract

Obsah

1. Úvod	9
2. Cíle práce	10
3. Metodika	10
4. Historie stavebního práva v České republice	11
4.1 Nejstarší stavební předpisy	11
4.2 Novodobá historie stavebního práva	11
4.2.1 První vývojová etapa novodobé historie.....	11
4.2.2 Druhá vývojová etapa novodobé historie	13
4.2.3 Třetí vývojová etapa novodobé historie.....	13
4.2.4 Čtvrtá vývojová etapa novodobé historie	14
4.2.5 Pátá vývojová etapa novodobé historie.....	14
5. Současná stavební legislativa	14
5.1 Nový stavební zákon	14
5.1.1 Důvody vzniku nového stavebního zákona.....	15
5.1.2 Základní charakteristika nového stavebního zákona.....	16
5.2 Velká novela stavebního zákona	17
6. Související právní předpisy	18
6.1 Prováděcí vyhlášky	18
6.1.1 Výjimky	19
6.2 Správní řád.....	20
6.3 Ostatní právní předpisy	21
6.4 České technické normy	22
7. Stavební zákon	22
7.1 Základní pojmy	22
7.2 Dotčené orgány	23
7.3 Soustava stavebních úřadů	24
7.3.1 Pravomoci a působnost stavebních úřadů	25
8. Povolování staveb.....	26
9. Ohlášení	27
9.1 Ohlášení stavebního záměru.....	27
9.1.1 Náležitosti ohlášení stavebního záměru.....	27
9.1.2 Souhlas s ohlášeným stavebním záměrem.....	28
9.1.3 Rozhodnutí o provedení stavebního řízení	29
10. Stavební povolení	30
10.1 Účastníci stavebního řízení	30

10.2	Žádost o vydání stavebního povolení	31
10.3	Stavební řízení	35
10.4	Námítky účastníků řízení	36
10.5	Vydání stavebního povolení	37
10.6	Opakované stavební povolení	38
10.7	Dodatečné povolení stavby	39
10.1.1	Potvrzení existence stavby	39
11.	Veřejnoprávní smlouva	40
12.	Autorizovaný inspektor	42
12.1	Vznik a zánik funkce autorizovaného inspektora	42
12.1.1	Zkouška.....	42
12.1.2	Bezúhonnost.....	43
12.1.3	Žádost o jmenování do funkce.....	43
12.1.4	Zánik funkce	43
12.2	Výkon činnosti	44
12.3	Zákaz výkonu činnosti	45
12.4	Činnost Komory a Ministerstva pro místní rozvoj.....	46
12.5	Zkrácené stavební řízení	46
13.	Výsledky	48
14.	Diskuze	50
15.	Závěr	51
16.	Přehled literatury a použitých zdrojů	53
17.	Přílohy.....	55

1. Úvod

Tématem bakalářské práce je výklad pojmu povolování staveb. Povolování staveb je rozsáhlý soubor činností prováděných úředníky stavebních úřadů podle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů. Stavební zákon je právním předpisem, který mimo povolování staveb upravuje také územní plánování, podmínky pro projektovou činnost a provádění staveb a další.

Povolení stavby je opatření stavebního úřadu, které stavebníkovi zakládá právo stavět. Může mít formu rozhodnutí, ať už stavebního nebo v některých případech i územního, ale také formu souhlasu – souhlas s ohlášením stavby, územní souhlas. Může jím být i veřejnoprávní smlouva, která nahrazuje stavební povolení, i certifikát autorizovaného inspektora.

Vydání rozhodnutí vždy předchází řízení, jehož postup je upraven stavebním zákonem. Podrobnější úpravu pak lze najít v prováděcích vyhláškách, které podrobně upravují různé postupy, žádosti, náležitosti apod. nebo ve správním řádu, který obecně upravuje postupy ve správním řízení. Souhlas, je po předložení všech potřebných náležitostí vydáván rovnou.

Veřejnoprávní smlouva nahrazuje územní rozhodnutí nebo stavební povolení. Musí být vyhotovena přímo stavebníkem, musí obsahovat všechny předepsané náležitosti a souhlasy osob, které by byly při vedení řízení jeho účastníky. Veřejnoprávní smlouva je při splnění všech podmínek podepsána oběma stranami – stavebník, stavební úřad. Po nabytí účinnosti veřejnoprávní smlouvy může stavebník začít stavět.

Stavebník se také může vyhnout stavebnímu řízení tím, že uzavře smlouvu s autorizovaným inspektorem. Autorizovaný inspektor zkontroluje projektovou dokumentaci a připojené doklady, a pokud je vše v pořádku, vystaví certifikát a oznámí stavební záměr stavebnímu úřadu, který jej vyvěsí na úřední desce. V případě neexistence námitek vzniká stavebníkovi právo stavět.

Pokud stavebník postaví stavbu nebo její část bez povolení stavebního úřadu, jedná se o stavbu nelegální tzv. černou. V takovém případě riskuje nejen velkou pokutu, která se pohybuje v rozmezí 0 – 2 000 000 Kč, ale jednání stavebníka v rozporu se stavebním zákonem je důvodem pro zahájení řízení o odstranění stavby. Výsledkem řízení může být nařízení k odstranění stavby. I takováto stavba však může být zlegalizována a to dodatečným povolením stavby.

Podobný postup se týká i stavby, která sice byla postavena na základě platného povolení stavebního úřadu, ale to bylo následně zrušeno. Stavebníka se v tomto případě sice netýká pokuta, a o osudu stavby může být rovněž rozhodnuto nařízením odstranění. Protože byla stavba postavena legálně, na základě platného povolení, které bylo později zrušeno, nebude pro zachování stavby vedeno řízení o dodatečném povolení, ale opakované stavební řízení.

Povolování staveb je složitý a časově náročný proces. I proto zákonodárci do stavebního zákona vložili zjednodušující postupy, které jsou v případě územního souhlasu a souhlasu s ohlášením stavebního záměru hojně využívány.

Cílem bakalářské práce je v analytické části provést zhodnocení míry využití jednotlivých postupů při povolování staveb a zjistit, které postupy jsou v praxi stavebního úřadu využívány nejvíce a proč.

2. Cíle práce

Bakalářská práce se zabývá výkladem vybraných pojmů se zaměřením na povolování staveb podle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v posledním znění.

Z hlediska složitosti stavebního zákona a stavebního práva jako celku je nezbytně nutné zařazení kapitol, které uvádějí do problematiky stavebního práva. Jsou to kapitoly, které popisují historii českého stavebního práva až po nový stavební zákon a jeho novely, vysvětlují důležitost souvisejících předpisů, kterými jsou prováděcí vyhlášky, správní řád a jiné předpisy. Dále navazuje skladba stavebního zákona a jeho základní pojmy, pojem dotčený orgán a jeho povinnosti a také soustava stavebních úřadů.

Důležité je vysvětlení pojmu povolování staveb, kdy se za povolenou stavbu považuje stavba prováděná na základě souhlasu stavebního úřadu s provedením stavebního záměru, stavebního povolení a to i dodatečného a opakovaného, veřejnoprávní smlouvy, certifikátu autorizovaného inspektora a také na základě územního rozhodnutí podle § 78 odst. 6 stavebního zákona a územního souhlasu. Další kapitoly se pak zabývají výkladem jednotlivých typů povolení.

Vlastním cílem bakalářské práce je zhodnocení míry využití jednotlivých postupů při povolování staveb odborem výstavby a rozvoje Městského úřadu Mělník.

3. Metodika

Po prostudování zákonů, předpisů a odborné literatury bude provedena rešerše výkladu vybraných pojmů stavebního zákona, které se týkají povolování staveb. Vlastnímu výkladu bude předcházet průřez historií stavebního řádu v České republice, výčet prováděcích předpisů ke stavebnímu zákonu, postavení dotčených orgánů a jejich závazná stanoviska a také popis soustavy stavebních úřadů a jejich pravomoci. Následně bude vysvětlen pojem povolování staveb a jednotlivé úkony stavebního úřadu, které jsou podle stavebního zákona považovány za povolení stavby. Množství staveb povolených odborem výstavby a rozvoje Městského úřadu Mělník, na základě jednotlivých postupů od roku 2007, bude vyhodnoceno v analytické části bakalářské práce.

4. Historie stavebního práva v České republice

4.1 Nejstarší stavební předpisy

První zárodky stavebních předpisů byly jako součást nepsaného zvykového práva nejprve předávány ústně. Již ve 13. století se objevovaly v zakládacích listinách měst, v zápisech ze zasedání městských rad a v předpisech královských rychtářů. Nejstarším dochovaným stavebním řádem na území České republiky je Stavební řád královského města Jihlavy ze dne 12. ledna 1270, který Jihlava obdržela jako privilegium od Přemysla Otakara II.

Později byly vydávány tzv. policejně-stavební řády, které obsahovaly prvky požárně-bezpečnostní a zároveň vymezovaly normy sousedského chování. U Brykciho z Licka nebo v Městském zákoníku Pavla Krystiána z Koldina se vyskytovala skutečná kodifikace řádů, která byla založena na soukromém právu. Soukromé právo nesmělo být dotčeno novostavbou a mohlo být omezováno pouze veřejným zájmem.

Ve druhé polovině 17. století vznikl administrativní dozorčí stavební systém, který iniciativu ze stavební činnosti soukromých stavebníků a městských rad převedl na krajské úřady, zemské stavební ředitelství a vídeňský královský dvůr.

Ve druhé polovině 18. století vycházely dvorní a gubernální nařízení, které obsahovaly konkrétní požadavky prosazující veřejný zájem.

V roce 1815 byla provedena kodifikace stávajících stavebních předpisů a následně byl stanoven jednotný stavební řád platný pro Prahu. Stavební řád byl znovu vydán v roce 1833 pro všechna města i venkov a novelizován byl v roce 1845. V roce 1864 byl vydán nový stavební řád, který obsahoval první úpravu územního plánování.

4.2 Novodobá historie stavebního práva

Novodobá historie českého stavebního práva se rozlišuje na pět základních vývojových etap. První a zároveň nejdelší etapa trvala od roku 1886 do poloviny 40. let 20. století. Druhá etapa probíhala pouhých devět let - od roku 1949 do roku 1958. Rozmezí let 1958 až 1976 ohraničovalo třetí etapu. Čtvrtá etapa se odehrávala od roku 1976 do roku 2006. Pátá etapa započala v roce 2007 a probíhá dodnes.

4.2.1. První vývojová etapa novodobé historie

Stavební předpisy první vývojové etapy měly policejní ráz. A to zejména při odvracení škod a nebezpečí hrozícím při stavebních činnostech. V průběhu první vývojové etapy platilo v Čechách, na Moravě a ve Slezsku pět stavebních řádů.

Dne 10. 4. 1886 byl vydán pod č. 40/1886 ř.z. stavební řád pro královské hlavní město Prahu. Rozšířen byl zákonem č. 16/1887 na Plzeň a následně zákonem č. 17/1887 na Budějovice. Stavební řád z roku 1886 byl několikrát novelizován, např. zákonem č. 211/1919, o stavebních úlevách pro Prahu, který byl zákonem č. 280/1919 rozšířen i na města Plzeň a Budějovice.

Pro všechny ostatní obce v Čechách byl dne 8. 1. 1889 pod č. 5/1889 z.z. vydán stavební řád pro Čechy (Český stavební řád pro venkov), který byl změněn zákonem č. 26/1897 z.z., o stavebních úlevách.

Pro Markrabství Moravské platil stavební řád č. 64/1894 mor.z.z., který se ale netýkal měst Brna, Olomouce, Jihlavy a Znojma a který byl změněn zákonem č. 44/1914 z.z.

Pro města Brno, Olomouc, Jihlavu a Znojmo a jejich předměstské obce byl vydán stavební řád ze dne 16. 6. 1894 pod č. 63/1894 mor. z.z., který byl novelizován zákony č. 277/1919 Sb., 213/1929 Sb., a zákonem č. 214/1919 Sb.

Pro celé Slezsko platil stavební řád ze dne 2. 6. 1883, který byl vydán pod č. 26/1883 z.z.

Zákony o stavebním ruchu byly důležitým doplňkem stavebních řádů. Byly vydávány od roku 1919 opakovaně téměř každý rok a obsahovaly velké úlevy po technické i procesní stránce (Doležal et al. 2003).

Stavební řády, vydané v roce 1886 a v následujících letech, založily základní principy veřejného stavebního práva v moderním pojetí. Stavební řády zakotvily základní právní instituty stavebního práva a stanovily pravidla pro povolování staveb, ohlašování stavebních úprav a změn staveb, zásady pro dohled nad prováděním staveb a kolaudací dokončených staveb. Stavební řády, jako jediné předpisy té doby, nejenže meritorně upravovaly otázky stavebního práva, ale také řešily i technické náležitosti staveb – objektů a jejich částí, stavebních konstrukcí i vybraných stavebních hmot a materiálů. Zároveň stanovily i působnost a pravomoc stavebních úřadů a upravily správní trestání za přestupky ve věcech stavebních (Doležal et al. 2003).

Legislativní práce na novém stavebním řádu započaly v období první republiky. Nebyly však dokončeny, protože je přerušila světová válka.

Až v době německé okupace byla vládním nařízením č. 109/1942, o změně stavebních řádů, vydána první stavební novela. Novela upravila některé dílčí otázky - např. došlo k omezení věcné příslušnosti obcí ve stavebních věcech, při současném upřesnění stavebních záležitostí projednávaných obcemi a stanovení působnosti dozorčích úřadů ve stavebních věcech. V rozsáhlé kapitole byly nově upraveny některé otázky, kterými se předchozí stavební řády nezabývaly, případně zabývaly nedostatečně. Jednalo se mimo jiné o požadavky na silniční ochranná pásma a řešení konfliktů při střetu zájmů výstavby s omezeními vyplývajícími z vymezených ochranných pásem (Doležal et al. 2003).

Navazující předpisy pak řešily otázky územního plánování, které vycházely z tehdejšího poznání, které chápalo potřebu podřízení menšího územní potřebám území širšího a také organického vývoje celku. Nové vládní nařízení č. 288/1941 Sb. založilo podmínky pro opatřování plánů polohy obcí a také jeho finanční podpoře. Vládním nařízením č. 48/1940 Sb. byla zřízena plánovací komise pro hlavní město Prahu a okolí. Působnost komise byla později rozšířena i na další obce (Doležal et al. 2003).

Zároveň byly vydány další předpisy pro některé druhy staveb: biograpy, jatka, pohodnice, stáje zemědělských podniků, plovárny a koupaliště, tělocvičny a hřiště, chaty v inundaci, povrchové stavby na dolech a stanoveny podmínky pro stavby u dráhy a v blízkosti silnice (Doležal et al. 2003).

Zajímavá byla také úprava podmínek pro zřizování reklamních a informačních zařízení 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 (vl. nař. 111/1942). Úprava tak byla rozhodně pokrokovější než modernější právní úprava zákona č. 50/1976 Sb. (takzvaný starý stavební zákon), která vyhovovala spíše reklamním agenturám než požadavkům bezpečného provozu na pozemních komunikacích.

4.2.2. Druhá vývojová etapa novodobé historie

Úprava stavebního zákona z roku 1949 přinesla kvalitativně nový pohled na možnosti záměrného uspořádání zájmového prostoru a založila pojem územní plánování, jakožto nástroje pro komplexní řešení území, namísto dřívějších partikulárně pojatých urbanistických metod (plány polohy, regulační a zastavovací plány) (Doležal et al. 2003).

Protože byly vydány další nové předpisy stavebního práva (zákon č. 280/1949 Sb., o územním plánování a výstavbě obcí, a vyhláška ministerstva stavebního průmyslu č. 709/1950 Ú.I., o podrobnějších předpisech pro pozemní stavby), bylo nutné technické požadavky vyčlenit ze stavebního zákona. Úprava technických požadavků tak byla, spolu s podrobnější úpravou stavebního řízení, upravena v prováděcí vyhlášce. Vyhláška sice detailně upravovala technické požadavky, ale úprava, která se týkala povolování staveb, popř. ohlašování jejich oprav, byla pojata stručně. Stanovila však obšírně 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, přístavba, nástavba, stavební změna, udržovací práce, stavební pozemek a staveniště (Doležal et al. 2003).

4.2.3. Třetí vývojová etapa novodobé historie

Druhá polovina 50. let přinesla novelizaci předpisů územního plánování a stavebního řádu. Formálně byla rozdělena zákonná úprava územního plánování a stavebního řádu a postupně byly vydány tyto základní zákony a jejich prováděcí předpisy:

- zákon č. 84/1970 Sb., o územním plánování, ve znění zákona SNR č. 131/1970 Sb., a zákona ČNR č. 146/1971 Sb., a zákona č. 159/1971 Sb.,
- zákon č. 87/1958 Sb., o stavebním řádu,
- vyhláška č. 144/1959 Ú.I., kterou se prováděl zákon o stavebním řádu, ve znění vyhlášky č. 108/1066 Sb., vyhlášky č. 162/1970 Sb., a zákona SNR č. 131/1970 Sb.,
- vyhláška č. 153/1959 Ú.I., o územním plánování, ve znění zákona SNR č. 131/1970 Sb., vyhlášky č. 162/1970 Sb., vyhlášky č. 13/1971 Sb., zákona ČNR č. 146/1971 Sb. a zákona SNR č. 159/1971 Sb.

Příslušné předpisy, v úpravě stavebního řízení, přinesly dvě podstatné změny. První změna nahradila tradiční pojem „stavební povolení“ označením „rozhodnutí o přípustnosti stavby“. Druhá změna započala, v souladu se speciálními předpisy o dokumentaci stavby vzniklými mezi lety 1950 a 1958, v rozlišování podmínek stavebního řízení u staveb občanů a staveb organizací. Tuto dualitu nenapravil ani zákon 50/1976 Sb. Definitivně ji však odstranila novela starého stavebního zákona zákonem č. 262/1992 Sb., a vyhláška č. 378/1992 Sb., která měnila a doplňovala vyhlášku č. 85/1976 Sb., o podrobnější úpravě územního řízení a stavebním řádu, ve znění vyhlášky č. 155/1980 Sb. Předpisy z roku 1958 (zákon), a z roku 1959 (vyhláška) byly poměrně podrobné při stanovení podmínek místního šetření, při úpravě otázek, které stavební úřad přezkoumával ve stavebním řízení, stanovení podmínek ze strany stavebního úřadu a jejich závaznosti a stanovení vztahu připomínek ze strany stavebního úřadu ve směru k orgánu posuzujícímu dokumentaci stavby po investorské linii, až po vydání rozhodnutí o přípustnosti stavby (Doležal et al. 2003).

4.2.4. Čtvrtá vývojová etapa novodobé historie

Čtvrtou vývojovou etapou (od roku 1976 do roku 2006) představoval zákon č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu a jeho prováděcí vyhlášky. Původně jich bylo sedm (vyhláška č. 83 a 89/1976 Sb.), v letech 1998 – 2001 poté ještě přibýly další čtyři. A to:

- vyhláška č. 132/1998 Sb., kterou se prováděla 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 po dobu 30 let, byť prodělala řadu novelizací, zejména v letech 1992 a 1998 (ve Slovenské republice platí s řadou novelizací dodnes). Byla koncipována s nadhledem i velkou předvídatostí a dostala se „do krve“ odborné veřejnosti, stavebních úřadů i odborníků z mnoha orgánů veřejné správy (Mareček et al. 2013).

4.2.5. Pátá vývojová etapa novodobé historie

Pátá vývojová etapa novodobé historie započala dne 1. 1. 2007, kdy po třiceti letech působnosti staré právní úpravy, nabyl účinnosti dlouho očekávaný zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále jen „stavební zákon“), který byl připravován od roku 2001, a jeho prováděcí vyhlášky. Tzv. nový stavební zákon byl již několikrát novelizován, naposledy změnovým zákonem č. 350/2012 Sb., tzv. velkou novelou stavebního zákona. Zároveň byly novelizovány i některé jeho prováděcí vyhlášky.

5. Současná stavební legislativa

Vláda ČR dne 20. června 2006 schválila usnesením č. 612 věcný záměr stavebního zákona. Ministru pro místní rozvoj současně uložila zpracování a předložení návrhu stavebního zákona vládě ČR. Návrh stavebního zákona měl ministr pro místní rozvoj zpracovat ve spolupráci s ministry životního prostředí a vnitra. Příprava návrhu nového zákona představovala rozsáhlý soubor prací, který zahrnoval i přípravu pracovních znění návrhů prováděcích právních předpisů. Nezbytně nutné bylo také vyřešení vztahu ke všem právním předpisům, kterých by se změna stavebního zákona mohla dotknout. Proto byl vypracován návrh dalšího, samostatného zákona, o změně některých zákonů souvisejících se stavebním zákonem a samostatného zákona o vyvlastnění práv k pozemkům a stavbám (Důvodová zpráva 2005).

5.1 Nový stavební zákon

Stavební zákon je základní součástí, dá se říci páteří, veřejného práva, jehož význam pro utváření území je mimořádný. Je funkčně využitelný při procesu pořizování, zhotovování, projednávání, schvalování, vydávání a následného uplatňování územně plánovací dokumentace při správě území obcí, krajů a státu. A to i v případech, které překračují státní hranice v kontextu Evropské unie, resp. Evropského hospodářského prostoru jako celku (Plos, 2013).

Stavební zákon je základním podkladem pro další dílčí oborové správní předpisy. A to zejména zákonů o péči o život a zdraví člověka (i zvířat), zákonů o péči o přírodní složky životního prostředí, zákona o památkové péči a podobně. Stavební zákon vytváří základní procedurální rámec pro aplikaci mnoha právních předpisů, které mohou být uplatňovány při využívání území. Jedná se např. o právní předpisy k památkové péči, k ochraně přírody a krajiny, zemědělského půdního fondu a pozemků určených k plnění funkcí lesa, k ochraně vod, k ochraně ovzduší, k řešení odpadů, k hygienickým podmínkám, k technickým podmínkám dopravním a inženýrským, k ochraně protipožární a podobně (Plos, 2013).

Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (tzv. nový stavební zákon) po pěti letech přípravných prací vstoupil v platnost dne 11. května 2006. Po období legisvagance, které trvalo necelých sedm měsíců, jeho účinnost započala dnem 1. ledna 2007.

Zároveň s novým stavebním zákonem nabyly účinnosti dne 1. ledna 2007 také tyto další nové zákony:

- zákon č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění),
- zákon č. 186/2006 Sb., o změně některých zákonů souvisejících s přijetím stavebního zákona a zákona o vyvlastnění (změnový zákon),

a prováděcí vyhlášky:

- vyhláška č. 498/2006 Sb., o autorizovaných inspektorech,
- vyhláška č. 499/2006 Sb., o dokumentaci staveb,
- vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti,
- vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území,
- vyhláška č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního řízení, veřejnoprávní smlouvy a územního opatření,
- vyhláška č. 526/2006 Sb., kterou se prováděla některá ustanovení stavebního zákona ve věcech stavebního řádu.

Stávající úprava vyhlášky č. 137/1998 Sb., o obecných technických požadavcích na výstavbu, ve znění vyhlášky č. 491/2006 Sb., byla pro potřeby nového stavebního zákona novelizována vyhláškou č. 502/2006 Sb. Zachována zůstala až do roku 2009, kdy byla nahrazena novou vyhláškou č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby.

Vyhláška č. 369/2001 Sb., o obecných technických požadavcích zabezpečujících užívání staveb osobami s omezenou schopností pohybu a orientace zůstala ve stejné podobě také do roku 2009, kdy byla nahrazena vyhláškou č. 398/2009 Sb., o obecných technických požadavcích zabezpečujících bezbariérové užívání staveb.

5.1.1 Důvody vzniku nového stavebního zákona

V souvislosti se vstupem České republiky do struktur Evropské unie a následným výrazným ovlivňováním legislativy ČR ze strany Evropské unie bylo nutné neustále novelizovat stávající právní úpravu zákona č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (takzvaný starý stavební zákon). Velký vliv na nutnost vypracování nového zákona měla i probíhající reforma veřejné správy.

V průběhu prací na novém stavebním zákoně byl vydán zákon č. 500/2004 Sb., správní řád (dále jen „správní řád“), který nabyl účinnosti dne 1. 1. 2006. Správní řád přinesl nové postupy i instituty do správního řízení, které bylo nutno zohlednit v právní úpravě územního plánování a stavebního řízení.

Mezi další důvody, které zapříčinily vznik nového stavebního zákona, mimo jiné, patřily následující problémy:

Na úseku územního plánování

- Instituty územního plánování přes řadu novelizací starého stavebního zákona nevyhovovaly současným požadavkům.
- Mnoho legislativních úprav narušilo soudržnost stavebního zákona.
- Chyběl nástroj územního plánování pro koordinaci územně plánovací činnosti v mezinárodních, celostátních a nadregionálních souvislostech.
- Ve starém stavebním zákoně nebyly zahrnuty aspekty, které se dotýkaly požadavku na úpravu vlastnických práv v území.

Na úseku stavebního řádu

- Stavební řízení bylo pojato podobně jako územní řízení, i přesto, že se jedná o rozdílná řízení, která sledují podstatně rozdílné účely.
- Odborná úroveň obcí, které vykonávaly některé správní pravomoci, byla nedostatečná.
- Kontrola průběhu provádění staveb a jejich změn nebyla dostatečně zajištěna, protože osoby pověřené ke státnímu stavebnímu dohledu neměly povinnost jej vykonávat.
- Bylo nutné odlišit stavbu, která je vykonávána stavebním či montážním postupem přímo na staveništi od výrobku, který je zhotoven výrobním továrním způsobem.

Analýza právní úpravy zákona č. 50/1976 Sb., zjistila nedostatky, které natolik zasahovaly do základního principu stavebního zákona, že jbylo nutné jejich úplné odstranění. To mohla dokázat jen nová právní úprava, která by odpovídala novým vnitřním i vnějším ekonomickým, sociálním a politickým podmínkám (Důvodová zpráva 2005)

5.1.2 Základní charakteristika nového stavebního zákona

Zákon č. 183/2006 Sb. který je účinný od 1. 1. 2007, vycházel z nové koncepce stavebního práva. Ústřední myšlenkou pojetí stavebního zákona je zejména uplatňování veřejných zájmů v rámci nástrojů územního plánování. Tyto nástroje řeší komplexně uspořádání území a také uvádějí do souladu veřejné a soukromé záměry. Nový stavební zákon (č. 183/2006 Sb.) tak přinesl významnou liberalizaci povolování staveb na úseku stavebního řádu a také umožnil povolování staveb privátními subjekty (autorizovanými inspektory) (Mareček et al. 2013).

Jedním ze zásadních principů nového stavebního zákona je využití zjednodušujících postupů. Zejména u jednoduchých staveb je tak možné vydat pouze jedno rozhodnutí (souhlas), popř. konkludentní souhlas. Zjednodušena byla i preventivní kontrola orgánů státní správy, protože na základě nové právní úpravy stavebního zákona je řada stavebních záměrů pouze oznamována. Veřejnoprávní zásah je tak prováděn pouze při zjištění, že byly porušeny veřejné zájmy. Tento nový systém kontroly veřejných zájmů ve výstavbě přinesl podstatnou změnu nároků na přístupy a činnost stavebních úřadů (Mareček et al. 2013).

Mezi některé hlavní principy právní úpravy stavebního zákona, mimo jiné, patří:

Na úseku územního plánování

- Veřejnosti je zaručena účast a odborná pomoc v procesech územního plánování.
- Kvalifikační předpoklady pro výkon územně plánovací činnosti – zkouška odborné způsobilosti a vzdělání s praxí.
- Politika územního rozvoje je novým nástrojem územního plánování na celostátní úrovni.
- I vlastníci pozemků mohou podat návrh na vydání regulačního plánu.
- Některé stavby lze umisťovat i na základě územního souhlasu.

Na úseku stavebního řádu

- Rozšíření okruhu staveb, změn staveb a zařízení, které nevyžadují ohlášení ani povolení.
- Přesunutí některých staveb z režimu povolování do režimu ohlašování.
- Nový institut autorizovaných inspektorů nahrazuje některé úkony stavebních úřadů.
- Přeměna nedostatečně fungujícího státního dohledu na pravidelné kontrolní prohlídky staveb.
- Procesní zjednodušení a tím i zrychlení kolaudace – stavebník užívá stavbu na základě souhlasu stavebního úřadu.
- Redukce rozsahu rozhodovacích pravomocí obcí, které nejsou stavebními úřady, s cílem zkvalitnění rozhodovacích procesů vedenými profesionálními stavebními úřady.

Do nového stavebního zákona jsou také zapracovány závazky, které vyplývají pro Českou republiku zejména z následujících dokumentů:

- Evropská charta místní samosprávy č. 181/1999 Sb.
- Úmluva o ochraně lidských práv a základních svobod ETS č. 121.
- Úmluva o ochraně architektonického dědictví Evropy.
- Úmluva o ochraně archeologického dědictví (ETS č. 143).

5.2 Velká novela stavebního zákona

Nový stavební zákon byl za krátkou dobu své existence několikrát novelizován. Velký přínos pro stavební praxi měl změnový zákon č. 191/2008 Sb. (tzv. malá novela stavebního zákona), který mimo jiné znovu zavedl projednání souboru staveb v režimu stavby hlavní.

Již po roce užívání nového stavebního zákona v praxi vyvstala potřeba urychlit, zjednodušit a zlevnit přípravu a povolování jednotlivých staveb. Ve druhé polovině roku 2008 proto začala být připravována tzv. velká novela stavebního zákona, která měla pozměnit velkou část nového stavebního zákona. Po několika letech přípravných prací vyšla novela stavebního zákona ve sbírce zákonů dne 22. října 2012 pod č. 350/2012 Sb. a účinnosti nabyla dne 1. 1. 2013.

Cílem novely stavebního zákona nebyla změna koncepce platného stavebního zákona, ale zpřesnění úpravy jednotlivých postupů právní úpravy stavebního zákona. Na úseku územního plánování bylo nutné zjednodušit a zracionalizovat některé postupy tak, aby v praxi nevyvolávaly problémy v interpretaci a aplikaci. Novela odstranila i odchylky od platné úpravy správního řádu, který je používán subsidiárně pro aplikaci stavebního práva, zejména při zveřejňování písemností, při vydávání územně plánovací dokumentace formou opatření obecné povahy apod. Na úseku stavebního řádu novela zpřesnila některá ustanovení a provedla legislativně technické úpravy, které by měly přispět ke snížení administrativní náročnosti některých postupů. Do novely stavebního zákona byly také zapracovány mezinárodní závazky České republiky (Důvodová zpráva 2011).

Novela stavebního zákona odstranila regulaci u případů, o kterých není třeba rozhodovat v územním řízení. Upustila od výslovného souhlasu vlastníků sousedních nemovitostí při umísťování nevýznamných stavebních záměrů upravených v § 79 a v § 103 stavebního zákona. Novela také provedla vazbu na požadavky spojené s informováním a účastí veřejnosti v územních řízeních (Aarhuská úmluva). To se týká i institutů, které nahrazují územní řízení (Mareček et al. 2013).

Na úseku stavebního řádu bylo cílem novely sjednocení některých procesních postupů. Jedná se zejména o procesy ohlašování a kolaudování staveb, povolování změny účelu užívání a odstranění staveb a podobně. Podrobněji je také upravena veřejnoprávní smlouva, která je uzavírána mezi stavebníkem a stavebním úřadem a která nahrazuje stavební povolení. Nově byl upraven § 103 stavebního zákona, tj. výčet staveb, které před vlastním provedením nevyžadují projednání ve stavebním řízení ani vydání souhlasu s ohlášením. Stavební zákon přinesl v roce 2007 úplně nový institut autorizovaného inspektora. Protože se během praxe stavebního zákona zjistilo, že úprava zkráceného stavebního řízení je příliš strohá a také zneužitelná, upravila novela stavebního zákona tento institut podrobněji (Mareček et al. 2013).

6. Související právní předpisy

6.1 Prováděcí vyhlášky

V souvislosti s novelizací stavebního zákona byly ministerstvem pro místní rozvoj legislativně upraveny i některé jeho prováděcí vyhlášky.

Vyhláška č. 499/2006 Sb., o dokumentaci staveb, byla novelizována vyhláškou č. 62/2013, která je účinná od 29. března 2013. Tato vyhláška stanoví rozsah a obsah dokumentace pro vydání územního rozhodnutí (o umístění stavby nebo zařízení, o změně využití území, o změně vlivu užívání stavby na území), společné dokumentace pro vydání společného územního rozhodnutí a stavebního povolení, projektové dokumentace pro ohlášení stavby uvedené v § 104 odst. 1 písm. a) až e) stavebního zákona, projektové dokumentace pro vydání stavebního povolení, dokumentace pro provádění stavby a dokumentace skutečného provedení stavby.

Při novelizaci vyhlášky bylo třeba uvést obsah jednotlivých typů dokumentací (pro vydání územního rozhodnutí) a projektových dokumentací (pro ohlášení záměru a vydání stavebního povolení) do souladu s novelou stavebního zákona. Zároveň bylo nutné v novele vyhlášky zohlednit i některé požadavky souvisejících právních předpisů (Mareček et al. 2013).

Výsledkem novelizace bylo rozšíření vyhlášky o problematiku uvedenou v části původní vyhlášky č. 503/2006 Sb., která se týká obsahu a rozsahu projektové dokumentace pro vydání územního rozhodnutí (všech druhů). Rozsah a obsah dokumentací původně upravený ve vyhlášce č. 499/2006 Sb. a č. 503/2006 Sb., nebyl podstatně pozměněn.

Velmi významné je přechodné ustanovení vyhlášky č. 503/2006 Sb., v posledním znění. Podle přechodného ustanovení je možné projektovou dokumentaci stavby zpracovanou podle původního znění vyhlášky č. 499/2006 Sb. a vyhlášky č. 503/2006 Sb. předkládat stavebnímu úřadu až do 31. 12. 2014 a stavební úřad je pak povinen postupovat podle původní právní úpravy (Mareček et al. 2013).

Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, byla novelizována vyhláškami č. 269/2009 Sb., č. 22/2010 Sb., č. 20/2011 Sb. a č. 431/2012 Sb. Novela vyhlášky č. 431/2012 je účinná od 1. ledna 2013. Tato vyhláška stanoví obecné požadavky na využívání území při vymezování ploch pozemků, při stanovování podmínek jejich využití a umisťování staveb na nich a rozhodování o změně stavby a o změně vlivu stavby na využití území.

Novela vyhlášky o obecných požadavcích na využívání území upravila pouze § 21, který se týká umisťování staveb na pozemcích staveb pro bydlení a související § 26, který upravuje povolení výjimek.

Vyhláška 503/2006 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení stavebního zákona o územním řízení, veřejnoprávní smlouvě a územním opatření byla novelizována vyhláškou č. 63/2013 Sb., která je účinná od 29. 3. 2013.

Vyhláška č. 503/2006 Sb., byla rozšířena o celou vyhlášku č. 526/2006 Sb. včetně všech formulářů, které byly jejím obsahem. Původní dva formuláře žádosti o vydání územně plánovací informace byly zrušeny a nahrazeny rámcovým obsahem této žádosti. V souvislosti s nově vloženým ustanovením § 94a do stavebního zákona (společné rozhodnutí), byla do vyhlášky vložena nová žádost o vydání společného rozhodnutí a také nový § 13a, který popisuje obsah společného rozhodnutí. Vyhláška také ve vazbě na nově vložený nový druh územního rozhodnutí (rozhodnutí o změně vlivu užívání stavby na území), upravuje žádost o vydání tohoto rozhodnutí a také jeho obsahové náležitosti. Součástí vyhlášky je nově vložená úprava stavebně technické prevence a obsahové náležitosti žádosti o povolení k předčasnému užívání stavby a obsahové náležitosti certifikátu autorizovaného inspektora příkládaného k žádosti o vydání kolaudačního souhlasu (Mareček et al. 2013).

Vyhláška č. 526/2006 Sb., kterou se prováděla některá ustanovení stavebního zákona ve věcech stavebního řádu, byla zrušena.

6.1.1. Výjimky

Při umisťování, provádění, odstraňování a také při projektování staveb jsou stavebníci, vlastníci a projektanti povinni respektovat obecné požadavky na výstavbu, přičemž se obecnými požadavky na výstavbu rozumí – obecné požadavky na využívání území, technické požadavky na stavby a obecné technické požadavky zabezpečující užívání staveb osobami pokročilého věku, těhotnými ženami, osobami doprovázející dítě v kočárku, dítě do tří let, popřípadě osobami

s mentálním postižením nebo osobami s omezenou schopností pohybu nebo orientace, tzv. bezbariérová vyhláška. Obecné požadavky na výstavbu řeší vyhláška č. 501/2006 Sb., v posledním znění, vyhláška č. 268/2009 Sb., v posledním znění a vyhláška č. 398/2006 Sb.

V praxi ovšem může dojít k výjimečným případům, kdy nelze některá ustanovení splnit tak, jak je jednotlivé vyhlášky předepisují, proto všechny tři vyhlášky obsahují seznam výjimek, které je možné, v odůvodněných případech, povolit a to na základě žádosti stavebníka.

K žádosti o povolení výjimky stavebník předloží dokumentaci záměru a stanoviska dotčených orgánů (pokud jsou třeba). Dokumentace záměru pro povolení výjimky není vybranou činností ve výstavbě, nemusí být tedy zpracována projektantem, ani není ve vyhlášce upraven její obsah. Platí tedy, že dokumentace musí být zpracována tak, aby z ní bylo možné vyčíst, čeho se výjimka týká.

Řízení o výjimce stavební úřad vede takovým způsobem, jakým by vedl i klasické správní řízení. Není zde však možné uplatňovat tzv. koncentrační zásadu, ani rozhodovat o případných námitkách účastníků řízení, vymezených v ustanovení §27 správního řádu. Stavební úřad předloženou žádost o povolení výjimky zkoumá z hledisek urbanistických, architektonických, územně technických a stavebně technických. Vždy se zaměřuje na možnost, zda záměr nemůže mít jiné technické řešení, k jehož povolení (umístění) by nebylo výjimky třeba (Mareček et al. 2013).

Při řízení o výjimce má stavební úřad několik možností. Buď vede řízení samostatně, nebo ho může spojit s územním nebo stavebním řízením. Samostatné řízení o výjimce povede vždy u záměrů uvedených v ustanovení § 79 odst. 2 stavebního zákona, které nevyžadují žádného jiného opatření stavebního úřadu a u staveb které vyžadují umístění na základě územního souhlasu nebo ohlášení. V tomto případě, má charakter rozhodnutí o předběžné otázce a musí obsahovat náležitosti podle § 68 a § 69 správního řádu. V případě, že stavební úřad obdrží žádost o zahájení řízení (územního, stavebního nebo jiného) a zároveň žádost o povolení výjimky, může tato řízení spojit a dále vést pouze spojené řízení. V tomto případě je nutné dávat velký pozor na to, že rozhodnutí bude mít dva výroky a dva okruhy účastníků. Pokud se v průběhu řízení vyskytnou okolnosti, které znemožní vydání spojeného řízení, je toto řízení možné kdykoliv rozpojit a jednotlivá řízení dokončit samostatně. Za vydání rozhodnutí o povolení výjimky je nutné zaplatit správní poplatek ve výši 5 000,- Kč.

6.2 Správní řád

Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád nabyt účinnosti dne 1. 1. 2006. Správní řád je základním procesním předpisem České republiky. Jak vyplývá z ustanovení § 1 odst. 1 správního řádu, tento zákon upravuje postup orgánů moci výkonné, orgánů územních samosprávních celků a jiných orgánů, právnických a fyzických osob, pokud vykonávají působnost v oblasti veřejné správy (§ 1 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., v posledním znění).

Vztah ke správnímu řádu je upraven v § 192 odst. 1 stavebního zákona, který říká, že pokud nestanoví stavební zákon jinak, použijí se na postupy a řízení ustanovení uvedená ve správním řádu. Tzn., že správní řád je pro stavební zákon pouze podpůrným neboli subsidiárním předpisem.

Znění ustanovení § 192 odst. 1 stavebního zákona je de facto duplicitní s ustanovením § 1 odst. 2 správního řádu. Správní řád se tak použije např. pro správní řízení při vydávání rozhodnutí podle stavebního zákona, pro úkony upravené správním řádem při zjednodušujících postupech podle stavebního zákona, pro uzavírání veřejnoprávních smluv a pro vydávání opatření obecné povahy. Je

vždy nutné nezapomínat na základní zásady uvedené v § 2 až § 8 správního řádu, které u zejména zvláště složitých a hraničních případů mohou pomoci najít rozumné a zákonné řešení. Jedná se o tyto zásady – zásada legality, zásada proporcionality, zásada nezneužití prvního uvážení, zásada ochrany dobré víry a oprávněných zájmů, zásada souladu s veřejným zájmem, zásada subsidiarity, zásada legitimního očekávání, zásada materiální pravdy, zásada procesní rovnosti, zásada dobré správy a zásada spolupráce správních orgánů a zásada rychlosti a hospodárnosti postupu (Mareček et al. 2013).

6.3 Ostatní právní předpisy

Se stavebním zákonem souvisejí i některé další předpisy. Jedním z nich je např. zákon č. 200/1990 Sb., o přestupcích, ve znění pozdějších předpisů, podle kterého stavební úřad postupuje při projednávání přestupků. Naopak sankce se projednávají podle stavebního zákona, případně podle správního řádu.

Dalším důležitým právním předpisem je zákon č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích, ve znění pozdějších předpisů. Zákon o správních poplatcích upravuje v sazebníku v části XVIII, položka 17 poplatky za vydání rozhodnutí na úseku územního plánování, položka 18 poplatky za vydání rozhodnutí, souhlasu, ověření dokumentace a podobně na úseku stavebního řádu, položka 19 poplatky za vydání rozhodnutí o vyvlastnění a položka 20 upravuje poplatky za místní šetření nebo ohledání na místě. Novelizovaný sazebník rapidně navýšil poplatky, které se platily před účinností novely stavebního zákona.

V souvislosti s novelou stavebního zákona byly změněny také další právní předpisy, např.:

- zákon č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů,
- zákon č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon), ve znění pozdějších předpisů,
- zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů,
- zákon č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů,
- zákon č. 360/1992 Sb., o výkonu povolání autorizovaných architektů a o výkonu povolení autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě, ve znění pozdějších předpisů,
- zákon č. 200/1994 Sb., o zeměměřičství a o změně a doplnění některých zákonů souvisejících s jeho zavedením, ve znění pozdějších předpisů,
- zákon č. 18/1997 Sb., o mírovém využívání jaderné energie a ionizujícího záření (atomový zákon) a o změně a doplnění některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů,
- zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů,
- zákon č. 458/2000 Sb., o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích a o změně některých zákonů (energetický zákon), ve znění pozdějších předpisů,
- zákon č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí), ve znění pozdějších předpisů,
- zákon č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů.

6.4 České technické normy

Právní systém v České republice má svoji hierarchii, která řadí právní předpisy podle právní síly. Na vrcholu pomyslné pyramidy je souhrn ústavních zákonů, tzv. ústavní pořádek (Ústava, Ústavní zákony, Listina základních práv a svobod apod.), pod ústavním pořádkem jsou zákonné předpisy (zákony, zákonné opatření Senátu, mezinárodní smlouvy apod.). V hierarchii právních norem mají právní sílu podzákonné předpisy, kterými jsou – nařízení vlády, vyhlášky ministerstev a jiných ústředních správních úřadů, nařízení obcí, krajů a hl. města Prahy, obecně závazné vyhlášky obcí a krajů.

Existují však i další předpisy, které však již nejsou právně závazné. Mezi ně se počítají i České technické normy. Norma je soubor pravidel podobných právnímu předpisu, ale tato pravidla nejsou závazná, jsou pouze doporučena. Pokud však některý z obecně závazných předpisů odkazuje na normu, zavazuje ji.

V prováděcí vyhlášce č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby (příloha č. 1) a ve vyhlášce č. 398/2009 Sb., o obecných technických požadavcích zabezpečujících bezbariérové užívání staveb (příloha č. 2) je použito systému normových hodnot. Normovou hodnotou se rozumí konkrétní technický požadavek, zejména limitní hodnota, návrhová metoda, národně stanovené parametry, technické vlastnosti stavebních konstrukcí a technických zařízení, obsažený v příslušné české technické normě, jehož dodržení se považuje za splnění požadavků konkrétního ustanovení obou vyhlášek (MMR, 2013).

České technické normy, které mají návaznost na obě vyhlášky, jsou tedy závaznými a projektant je povinen, technické požadavky v nich uvedené, v projektové dokumentaci zohlednit.

7. Stavební zákon

7.1 Základní pojmy

Základní pojem představuje obecnou definici termínů (pojmů), které je potřeba znát pro pochopení určitého (odborného) textu.

Stavební zákon v § 2 definuje základní pojmy, které jsou v něm používány. Mimo jiné tedy je

- Stavební podnikatel - osoba oprávněná k provádění stavebních nebo montážních prací jako předmětu své činnosti podle zvláštních právních předpisů (§ 2 odst. 2 písm. b) zákona č. 183/2006 Sb., v posledním znění).
- Stavebník - osoba, která pro sebe žádá vydání stavebního povolení nebo ohlašuje provedení stavby, terénní úpravy nebo zařízení, jakož i její právní nástupce, a dále osoba, která stavbu, terénní úpravu nebo zařízení provádí, pokud nejde o stavebního podnikatele realizujícího stavbu v rámci své podnikatelské činnosti; stavebníkem se rozumí též investor a objednatel stavby (§ 2 odst. 2 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., v posledním znění).
- Stavební dozor – odborný dozor nad prováděním stavby svépomocí vykonávaný osobou, která má vysokoškolské vzdělání stavebního nebo architektonického směru nebo střední vzdělání stavebního směru s maturitní zkouškou a alespoň tři roky praxe při provádění staveb (§ 2 odst. 2 písm. d) zákona č. 183/2006 Sb., v posledním znění).
- Stavba - veškerá stavební díla, která vznikají stavební nebo montážní technologií, bez zřetele na jejich stavebně technické provedení, použité stavební výrobky, materiály a konstrukce, na účel využití a dobu trvání. Dočasná stavba je stavba, u které stavební úřad předem omezí dobu jejího trvání. Za stavbu se

považuje také výrobek plnicí funkci stavby. Stavba, která slouží reklamním účelům, je stavba pro reklamu (§ 2 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb., v posledním znění).

- Pokud se v tomto zákoně používá pojmu stavba, rozumí se tím podle okolností i její část nebo změna dokončené stavby (§ 2 odst. 4 zákona č. 183/2006 Sb., v posledním znění).
- Změna dokončené stavby je
 - a) nástavba, kterou se stavba zvyšuje,
 - b) přístavba, kterou se stavba půdorysně rozšiřuje a která je vzájemně provozně propojena s dosavadní stavbou,
 - c) stavební úprava, při které se zachovává vnější půdorysné i výškové ohraničení stavby; za stavební úpravu se považuje též zateplení pláště stavby (§ 2 odst. 5 zákona č. 183/2006 Sb., v posledním znění).
- Změna stavby před jejím dokončením - změna v provádění stavby oproti jejímu povolení nebo dokumentaci stavby ověřené stavebním úřadem, nebo autorizovaným inspektorem (§ 2 odst. 6 zákona č. 183/2006 Sb., v posledním znění).
- Zastavěná plocha pozemku je součtem všech zastavěných ploch jednotlivých staveb. Zastavěnou plochou stavby se rozumí plocha ohraničené pravoúhlými průměty vnějšího líce obvodových konstrukcí všech nadzemních i podzemních podlaží do vodorovné roviny. Plochy lodžii a arkýřů se započítávají. U objektů poloodkrytých (bez některých obvodových stěn) je zastavěná plocha vymezena obalovými čarami vedenými vnějšími líci svislých konstrukcí do vodorovné roviny. U zastřešených staveb nebo jejich částí bez obvodových svislých konstrukcí je zastavěná plocha vymezena pravoúhlým průmětem střešní konstrukce do vodorovné roviny (§ 2 odst. 7 zákona č. 183/2006 Sb., v posledním znění).

7.2 Dotčené orgány

Pojem dotčené orgány je upraven v § 136 odst. 1 a 2 správního řádu, který uvádí, že dotčenými orgány jsou

- a) orgány, o kterých to stanoví zvláštní zákon, a
- b) správní orgány a jiné orgány veřejné moci příslušné k vydání závazného stanoviska nebo vyjádření, které je podkladem rozhodnutí správního orgánu (§ 136 odst. 1 a 2 zákona č. 500/2004 Sb., v posledním znění).

Postavení dotčených orgánů mají i územní samosprávné celky, jestliže se věc týká práva územního samosprávného celku na samosprávu.

Zde je potřeba vysvětlit co je to závazné stanovisko. Jedná se o úkon učiněný správním orgánem na základě zákona, který není samostatným rozhodnutím ve správním řízení a jehož obsah je závazný pro výrokovou část rozhodnutí správního orgánu.

Dotčené orgány, jimž zvláštní předpisy svěřují ochranu veřejných zájmů pro potřeby stavebního zákona, působí zejména v oblastech:

- | | |
|---------------------------------|----------------------|
| 1. ochrana životního prostředí, | 13. doprava drážní, |
| 2. ochrana přírody a krajiny, | 14. doprava letecká, |
| 3. ochrana vod, | 15. doprava vodní, |
| 4. ochrana ovzduší, | 16. energetika, |

- | | |
|--|--|
| 5. ochrana zemědělského půdního fondu, | 17. využívání jaderné energie a ionizujícího záření, |
| 6. ochrana lesa, | 18. obrana státu, |
| 7. ochrana ložisek nerostných surovin, | 19. civilní ochrana, |
| 8. odpadové hospodářství, | 20. požární ochrana, |
| 9. ochrana veřejného zdraví, | 21. pozemkové úpravy, |
| 10. veterinární péče, | 22. elektronické komunikace, |
| 11. památková péče, | 23. bezpečnost státu, |
| 12. doprava na pozemních komunikacích, | 24. bezpečnost práce (Blažková, 2006). |

Součinnost orgánů územního plánování a stavebních úřadů s dotčenými orgány upravuje § 4 stavebního zákona.

Tímto ustanovením byla uložena povinnost správním orgánům a dotčeným orgánům, mimo jiné využívat zjednodušující postupy a postupovat tak, aby dotčené osoby byly co nejméně zatěžovány, dále byl stanoven charakter jimi vydávaných stanovisek, nově vloženým ustanovením bylo stanoveno, že obsahuje-li posuzovaný návrh varianty řešení, dotčený orgán posuzuje každou variantu samostatně, byla stanovena vázanost dotčeného orgánu předchozím stanoviskem a bylo určeno, kdy mohou dotčené orgány v téže věci uplatňovat navazující stanoviska, bylo stanoveno, kdy se ke stanoviskům dotčených orgánů již nepřihlíží, bylo založeno oprávnění dotčených orgánů kontrolovat dodržování podmínek stanovených jejich stanovisky, bylo jim uloženo ve stanovených případech vydávat tzv. koordinovaná stanoviska a zároveň bylo stanoveno, kdy takové stanovisko vydat nelze a byl upraven postup v případě, kdy dojde k rozporům mezi dotčenými orgány; nebo budou těmito orgány uplatněna protichůdná stanoviska (Malý 2007, 2013).

7.3 Soustava stavebních úřadů

Soustavu stavebních úřadů tvoří obecné stavební úřady podle § 13 stavebního zákona, speciální stavební úřady podle § 15 stavebního zákona, vojenské a jiné stavební úřady podle § 16 stavebního zákona.

Obecné stavební úřady jsou základním článkem soustavy stavebních úřadů. Mají postavení orgánů státní správy s „univerzální“ působností ve věcech územního rozhodování, stavebního řádu, sankcí a v dalších záležitostech, pokud nejsou vyhrazeny ostatním stavebním úřadům. Mohou vydávat všechna rozhodnutí a opatření podle stavebního zákona, s výjimkou ohlášení, stavebních povolení a dalších rozhodnutí týkajících se vymezených speciálních a jiných zvláštních druhů staveb (MMR 2010).

Obecným stavebním úřadem, podle § 13 stavebního zákona, je

- a) Ministerstvo, které je ústředním správním orgánem ve věcech stavebního řádu.
- b) Krajský úřad.
- c) Obecní úřad obce s rozšířenou působností.
- d) Pověřený obecní úřad.
- e) Městský a obecní úřad, který tuto působnost vykonával ke dni 31. prosince 2012 (§ 13 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., v posledním znění).

Speciálními stavebními úřady, podle § 15 stavebního zákona, jsou

- a) Úřad pro civilní letectví u staveb leteckých.
- b) Drážní správní úřady u staveb drah a na dráze, včetně zařízení na dráze.
- c) Silniční správní úřady u staveb dálnic, silnic, místních komunikací a veřejně přístupných účelových komunikací.
- d) Vodoprávní úřady u staveb vodních děl (§ 15 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., v posledním znění).

Vojenskými stavebními úřady jsou podle § 16 odst. 1 stavebního zákona újezdni úřady.

Újezdni úřady vykonávají působnost stavebního úřadu na území vojenských újezdů a to včetně pravomoci ve věcech územního rozhodování (MMR 2010).

Podle § 16 odst. 2 stavebního zákona vykonávají působnost stavebních úřadů podle stavebního zákona dále Ministerstvo obrany u staveb důležitých pro obranu státu mimo území vojenských újezdů, které slouží nebo mají sloužit k zajišťování obrany státu a jsou zřizovány Ministerstvem obrany nebo právnickou osobou jím zřízenou nebo založenou.

- a) Ministerstvo vnitra u staveb pro bezpečnost státu, kterými se rozumí stavby nebo jejich části sloužící k plnění úkolů Ministerstva vnitra, organizačních složek státu zřízených Ministerstvem vnitra, Policie České republiky, Policejní akademie České republiky, Hasičského záchranného sboru České republiky, Úřadu pro zahraniční styky a informace a Bezpečnostní informační služby s výjimkou staveb nebo jejich částí převážně užívaných pro účely bytové nebo rekreační, a u staveb sloužících k plnění úkolů Národního bezpečnostního úřadu.
- b) Ministerstvo spravedlnosti u staveb pro účely Vězeňské služby a jejich organizačních jednotek.
- c) Ministerstvo průmyslu a obchodu u staveb k účelům těžby, zpracování, transportu a ukládání radioaktivních surovin na území vyhrazeném pro tyto účely, u staveb souvisejících s úložišti radioaktivních odpadů obsahujících přírodní radionuklidy a u staveb náležejících k provozním celkům, jejichž součástí je jaderné zařízení, a u staveb zařízení pro přenos elektřiny, zařízení pro přepravu plynu, zařízení pro uskladňování plynu nebo výroby elektřiny o celkovém instalovaném elektrickém výkonu 100 MW a více (§ 16 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., v posledním znění).

Působnost stavebních úřadů v dobývacích prostorech podle § 16 odst. 3 stavebního zákona vykonávají obvodní báňské úřady, jde-li o stavby, které mají sloužit otvírce, přípravě a dobývání výhradních ložisek, jakož i úpravě a zušlechťování nerostů prováděných v souvislosti s jejich dobýváním, včetně staveb úložných míst pro těžební odpad, a skladů výbušnin, s výjimkou staveb náležejících do působnosti Ministerstva průmyslu a obchodu podle odstavce 2 písm. d) a staveb vodních děl.

Ústředním správním orgánem ve věcech stavebního řádu je podle § 12 stavebního zákona ministerstvo.

7.3.1 Pravomoci a působnost stavebních úřadů

Speciální stavební úřady vykonávají působnost stavebního úřadu. Výjimkou je ale pravomoc při územním rozhodování. Povolení pro stavby mohou vydat jen se souhlasem obecného stavebního úřadu příslušného k vydání územního rozhodnutí, který ověřuje dodržení jeho podmínek; souhlas není správním rozhodnutím. Jestliže

se nevydává územní rozhodnutí ani územní souhlas, postačí vyjádření obecného stavebního úřadu o souladu navrhované stavby se záměry územního plánování (MMR 2010)

V pochybnostech, zda stavba je v působnosti obecného nebo speciálního stavebního úřadu, platí stanovisko příslušného speciálního stavebního úřadu (MMR 2010).

Vojenské stavební úřady svou působnost vykonávají na území vojenských újezdů a jsou oprávněny k územnímu rozhodování.

Jiné stavební úřady – Ministerstvo obrany, Ministerstvo vnitra, Ministerstvo spravedlnosti a Ministerstvo průmyslu a obchodu, vykonávají působnost stavebního úřadu. Tyto stavební úřady postupují podle stavebního zákona, ale nemají pravomoc ve věcech územního rozhodování.

Jiné stavební úřady mohou bez územního rozhodnutí nebo souhlasu vydat povolení pro stavby v uzavřených prostorech existujících staveb. Ale jen v případě, že se výškové uspořádání prostoru nemění.

Nadřízený stavební úřad si může podle § 17 vyhradit pravomoc stavebního úřadu prvního stupně, a to u technicky zvlášť obtížných nebo neobvyklých staveb anebo u opatření s rozsáhlejšími účinky na životní prostředí, kulturní památku, památkovou rezervaci nebo památkovou zónu v jejich okolí (MMR 2010).

U záměru, který je posuzován z hlediska vlivu na životní prostředí podle zvláštních právních předpisů, může si krajský úřad k vydání územního rozhodnutí pro takovou stavbu vyhradit pravomoc.

Ministerstvo pro místní rozvoj si může vyhradit pravomoc stavebního úřadu k vydání územního rozhodnutí u staveb, které přesahují hranice kraje, u staveb, které mají mimořádné vlivy na životní prostředí anebo u staveb s vlivem na území sousedních států (MMR 2010).

Jestliže si nadřízený správní úřad vyhradí pravomoc ve věcech povolení stavby, anebo si krajský úřad vyhradí pravomoc k vydání územního rozhodnutí, vykonávají poté i pravomoc při kolaudaci staveb, při povolení předčasného užívání staveb, při povolení zkušebního provozu a při změně účelu užívání stavby.

8. Povolování staveb

Dle § 76 odst. 1 stavebního zákona lze umisťovat stavby nebo zařízení, jejich změny, měnit vliv jejich užívání na území, měnit využití území a chránit důležité zájmy v území lze jen na základě územního rozhodnutí nebo územního souhlasu, nestanoví-li zákon jinak (§79 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., v posledním znění).

V § 108 odst. 1 je uvedeno, že stavební povolení se vyžaduje u staveb všeho druhu bez zřetele na jejich stavebně technické provedení, účel a dobu trvání, nestanoví-li stavební zákon nebo zvláštní právní předpis jinak (§108 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., v posledním znění).

Oba tyto paragrafy vyjadřují obecnou zásadu, že každá stavba musí být umístěna a povolena, pokud ve stavebním zákoně nebo zvláštním předpise není stanoveno jinak.

Za povolení stavby se dle § 118 odst. 1 stavebního zákona, v posledním znění považuje souhlas STAVEBNÍHO ÚŘADU s provedením stavebního záměru podle § 106 stavebního zákona, stavební povolení podle § 115 stavebního zákona, veřejnoprávní smlouva podle § 116 stavebního zákona, oznámený vznik oprávnění podle § 117 stavebního zákona, opakované stavební povolení a dodatečné povolení

stavby podle § 129 a také území rozhodnutí u kterého stavební úřad v souladu § 78 odst. 6 stavebního zákona stanovil, že k provedení stavby nebude vyžadovat ohlášení nebo územní rozhodnutí u stavebních záměrů podle § 103 stavebního zákona (§ 118 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., v posledním znění).

Zjednodušeně lze říci, že za povolení stavby se považuje jakékoliv opatření stavebního úřadu, které stavebníkovi zakládá právo stavět.

Ve stavebním zákoně existuje výjimka, a tou jsou záměry stanovené v § 79 odst. 2 stavebního zákona, který taxativně vymezuje stavby, pro jejichž umístění není třeba vydat rozhodnutí o umístění stavby ani územní souhlas. Zároveň jsou v § 103 odst. 1 a 2 stavebního zákona taxativně vymezeny stavby, které nevyžadují stavební povolení ani ohlášení stavebnímu úřadu. Do tohoto paragrafu spadají i stavební záměry uvedené v § 79 odst. 2 stavebního zákona.

Na základě těchto ustanovení lze říci, že celá skupina stavebních záměrů vymezená v § 79 odst. 2 stavebního zákona, za předpokladu dodržení podmínek uvedených u jednotlivých záměrů, nevyžaduje žádné opatření stavebního úřadu. Ovšem stavební záměry uvedené v § 103 stavebního zákona (mimo již zmíněný § 79 odst. 2) je nutno podle § 96 odst. 2 stavebního zákona umístit, alespoň na základě územního souhlasu, za předpokladu splnění podmínek uvedených v § 96 odst. 3 stavebního zákona.

Protože stavební záměry uvedené v § 103 stavebního zákona vyžadují pouze umístění na základě územního souhlasu a stavební úřad žádné jiné opatření dále nevydává, územní souhlas zakládá právo stavět a lze ho tedy považovat za povolení stavby, ačkoli, jak vyplývá z jeho názvu, jde o umísťování stavby v území.

Na podobném principu je založen § 78 odst. 6 stavebního zákona, který stavebnímu úřadu umožňuje u stavebních záměrů vymezených v § 104 odst. 1 písm. f) až i) stavebního zákona, vydat pouze územní rozhodnutí a v něm stanovit, že dále již nebude vyžadovat ohlášení.

Přestože územní souhlas i územní rozhodnutí mohou být za určitých podmínek povolením stavby, ve své podstatě jsou nástroji pro umístění stavby v území. Bakalářská práce se proto jimi dále již nebude zabývat.

9. Ohlášení

9.1 Ohlášení stavebního záměru

Ustanovení § 104 stavebního zákona taxativně vymezuje výčet staveb, terénních úprav a zařízení, které je třeba ohlásit stavebnímu úřadu. Dle ustanovení § 104 stavebního zákona se však nejen ohlašují stavby nové, ale také změny dokončených staveb, jejichž provedení však nemá za následek překročení parametrů uvedených v § 104 stavebního zákona. U záměrů speciálních staveb, stanovují způsob povolení (ohlášení) speciální zákony. Např. vodní zákon, zákon o pozemních komunikacích apod. (Mareček et al. 2013).

9.1.1 Náležitosti ohlášení stavebního záměru

Ohlášení stavby uvedené v § 104 odst. 1 písm. a) až e) stavebního zákona, změny takové stavby (§2 odst. 5 stavebního zákona) a změny takové stavby před dokončením (§118 odst. 4 stavebního zákona), která podléhala ohlášení, stavebník podává na formuláři (příloha č. 3), jehož obsahové náležitosti jsou stanoveny v příloze č. 8 k vyhlášce č. 503/2006 Sb. (§ 18a vyhlášky č. 503/2006 Sb., v posledním znění).

Ohlášení obsahuje identifikační údaje o stavebníkovi, pozemku, ohlašovaném stavebním záměru, jeho rozsahu a účelu, způsobu a době provádění,

údaj o tom, kdo bude stavební záměr provádět, zda se k jeho provedení má použít sousední nemovitost, v tom případě souhlas vlastníka této nemovitosti; u dočasné stavby rovněž dobu jejího trvání a návrh úpravy pozemku po jejím odstranění (§ 105 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., v posledním znění).

Identifikační údaje o stavebníkovi jsou jméno a příjmení, datum narození, adresa trvalého pobytu příp. adresa doručovací. Pozemek musí být identifikován svým číslem, druhem číslování (stavební parcela nebo pozemková parcela) a názvem katastrálního území, ve kterém se nachází. Důležitým dokladem je výpis z katastru nemovitostí, ze kterého stavební úřad zjišťuje, zda pozemek určený pro provedení záměru je ve vlastnictví stavebníka. Výpis z katastru nemovitostí si zajišťují stavební úřady samy pomocí dálkového přístupu. V případě, že záměr stavby bude prováděn na pozemku ve vlastnictví cizí osoby (např. obce u různých přípojek) musí být doložena smlouva mezi vlastníkem a stavebníkem. Stavební zákon neupřesňuje, o jakou smlouvu se má jednat, může to být smlouva jakákoliv – např. smlouva o smlouvě budoucí, smlouva o věcném břemeni apod. Dalším údajem je rozsah a účel stavebního záměru, případně dočasnost. Podle typu stavebního záměru stavební úřad zjišťuje, zda stavba podléhá ohlášení a za jakých podmínek ji lze ohlásit. V případě údaje o tom kdo bude stavbu provádět, má stavebník na výběr ze dvou možností. Buď bude stavba prováděna zhotovitelem anebo svépomocí. Pokud stavebník zvolí zhotovitele, musí stavební úřad nejpozději před zahájením stavby sdělit konkrétní firmu (zhotovitele), která bude stavbu provádět. U stavby svépomocí si musí stavebník vybrat stavbyvedoucího příp. stavební dozor, který bude dohlížet na provádění stavby.

Mezi další náležitosti ohlášení patří kromě smlouvy také závazná stanoviska dotčených orgánů, stanoviska vlastníků veřejné dopravní infrastruktury, projektová dokumentace, souhlasy vlastníků sousedních pozemků a staveb na nich a také výsledek předcházejícího umístění stavby (územní rozhodnutí, územní souhlas, veřejnoprávní smlouva).

K ohlášení stavby stavebník připojuje také projektovou dokumentaci nebo jen dokumentaci stavby. Projektová dokumentace se připojuje pouze u ohlášení stavby podle § 104 odst. 1 písm. a) – e), u ostatních ohlašovaných záměrů se připojuje pouze dokumentace. Projektová dokumentace pro ohlášení stavby je dle § 158 odst. 2 písm. a) vybranou činností ve výstavbě a musí být zpracována oprávněnou (autorizovanou) osobou - projektantem. Jak má vypadat projektová dokumentace, kdo je projektantem a součástí dokumentace je podrobně popsáno v kapitole č. 10.2. Dokumentaci, která se připojuje ke stavbám ohlašovaným podle § 104 odst. 1 písm. f) až i), může kromě projektanta zpracovat i osoba s příslušným vzděláním a s praxí v projektování staveb. Příslušným vzděláním je vzdělání vysokoškolské stavebního nebo architektonického směru případně vzdělání středoškolské stavebního směru. Praxe v projektování staveb musí být alespoň 3 roky. Stavebník si může vypracovat sám dokumentaci pro ohlášení stavby uvedenou v § 104 odst. 1 písm. j) a k).

Obsah a rozsah projektové dokumentace je stanoven v § 105 odst. 2 stavebního zákona a také přílohy č. 5 k vyhlášce č. 499/2006 Sb., ve znění vyhlášky č. 62/2013 Sb. Obsah a rozsah dokumentace pro ohlašování stavebních záměrů je podle jednotlivých typů stanoven v § 105 odst. 3 až 7. Projektová dokumentace se k žádosti připojuje ve dvou vyhotoveních, příp. ve trojím vyhotovení není-li obecní úřad v místě stavby stavebním úřadem.

9.1.2 Souhlas s ohlášeným stavebním záměrem

Postup stavebního úřadu při ohlašování staveb je méně formální, jednodušší a rychlejší než vedení klasického správního řízení a následného vydání rozhodnutí.

Stavební úřad ohlášení a předložené doklady posoudí, a pokud jsou splněny zákonné podmínky, ve lhůtě 30 dnů od jeho podání, vydá souhlas s ohlášeným stavebním záměrem. Stavební úřad zkontroluje, zda je ohlášení úplné, zda obsahuje všechny předepsané náležitosti a doklady a posoudí předložený stavební záměr. Pro vydání souhlasu s ohlášením stavebního záměru je základní podmínkou soulad s obecnými požadavky na výstavbu. Těmi se rozumí – obecné požadavky na využívání území (vyhláška č. 501/2006 Sb.), technické požadavky na stavby (vyhláška č. 268/2009 Sb. a vyhláška hl. m. Prahy č. 26/1999 Sb.) a obecné technické požadavky zabezpečující bezbariérové užívání staveb (vyhláška č. 398/2009 Sb.) (Mareček et al. 2013).

Další podmínkou pro vydání souhlasu s ohlášeným stavebním záměrem je jeho soulad s územním rozhodnutím nebo s jinou formou ÚR (regulační plán, veřejnoprávní smlouva nebo územní souhlas). Každá nová stavba i změna stavby (nástavba, přístavba, stavební úprava) vyžadující ohlášení musí být nejprve umístěna. Např. ohlášení terénních úprav předchází územní rozhodnutí o využití území. Naopak stavební úpravy, které dle § 96 odst. 2 písm. c) stavebního zákona územní rozhodnutí nevyžadují, v případě, že jsou spojeny se změnou v užívání, musí být v souladu s územně plánovací dokumentací. Stavební záměr musí být dále v souladu se závaznými stanovisky dotčených orgánů, příp. rozhodnutími dotčených orgánů. Pokud stavebník potřebná stanoviska nedoloží, je ohlášení neúplné a stavební úřad souhlas nemůže vydat. Jsou-li potřebná stanoviska souhlasná, ale obsahují podmínky pro provedení stavby, stavební úřad může vydat souhlas s provedením stavby pouze tehdy, pokud projektant podmínky zapracuje a zohlední v projektové dokumentaci, příp. dokumentaci či jiných dokladech (Mareček et al. 2013).

Náležitosti souhlasu s ohlášeným stavebním záměrem jsou uvedeny v § 106 odst. 2 stavebního zákona. Stavební úřad zašle souhlas s ohlášením stavebníkovi, vlastníkovu stavby, osobám uvedeným v § 105 odst. 1 písm. f) stavebního zákona a místně příslušnému obecnímu úřadu, pokud není stavebním úřadem. Stavebníkovi a také místně příslušnému stavebnímu úřadu zašle ověřenou projektovou dokumentaci, příp. dokumentaci stavby. Stavebník také obdrží štítek, který obsahuje identifikační údaje o ohlášeném stavebním záměru, a který musí být po celou dobu stavby vyvěšen na viditelném místě. Právních účinků nabývá souhlas dnem doručení stavebníkovi. Souhlas může být přezkoumán v přezkumném řízení podle § 94 - § 99 správního řádu, rozhodnutí ve věci v přezkumném řízení však lze vydat nejdéle do 15 měsíců ode dne, kdy souhlas nabyl právních účinků.

Souhlas s ohlášením stavebního záměru platí dva roky ode dne jeho vydání. Pokud bylo zahájeno provádění stavebního záměru, nepozbývá platnosti. Dobu platnosti nelze prodloužit. V případě, že stavebník nezahájí provádění stavebního záměru během platnosti souhlasu, musí, pokud na záměru trvá, STAVEBNÍ ÚŘAD znovu požádat o souhlas s jeho ohlášením. Souhlas také pozbývá platnosti dnem, kdy stavební úřad obdrží od stavebníka sdělení, že od záměru upouští. Stavebník však nemůže od záměru upustit, pokud již započal s jeho prováděním.

9.1.3 Rozhodnutí o provedení stavebního řízení

Dojde-li stavební úřad k závěru, že nejsou splněny zákonem dané podmínky pro vydání písemného souhlasu s ohlášením stavby, rozhodne usnesením o provedení stavebního řízení. Usnesení musí být vydáno do 30 dnů ode dne podání ohlášení a oznamuje se pouze stavebníkovi. Proti usnesení se však stavebník nemůže odvolat. V § 107 odst. 2 stavebního zákona je výslovně stanoveno, že podané ohlášení se považuje za žádost o stavební povolení. Stavební řízení je tak zahájeno dnem podání ohlášení a lhůta pro vydání rozhodnutí začíná běžet od nabytí právní moci usnesení o provedení stavebního řízení. K zajištění dostatečných

podkladů pro vedení stavebního řízení, může stavební úřad v odůvodněných případech požadovat doplnění žádosti. Oznámení o zahájení řízení stavební úřad učiní po odstranění nedostatků a příp. doplnění žádosti. Stavební řízení je dále vedeno podle § 108 a následujících ustanovení stavebního zákona (Mareček et al. 2013).

10. Stavební povolení

Stavebnímu povolení, podle § 108 odst. 1 stavebního zákona, podléhají všechny stavby, mimo staveb uvedených v § 79 odst. 2 stavebního zákona, v § 103 odst. 1 a 2 stavebního zákona a v § 104 odst. 1 – 3 stavebního zákona.

Stavebnímu povolení, podle § 108 odst. 2 stavebního zákona, také podléhají změny staveb uvedených v § 104 stavebního zákona, jejichž provedení by mělo za následek překročení jejich parametrů. To znamená, že změnu stavby (ať již změnu dokončené stavby, nebo změnu stavby před jejím dokončením), která by nesplňovala parametry uvedené v § 104 stavebního zákona, by bylo nutné projednat ve stavebním řízení.

Stavební řízení se také podle § 108 odst. 3 stavebního zákona vede v případě, kdy stavební úřad podle § 107 odst. 1 stavebního zákona rozhodl usnesením o provedení ohlášeného záměru ve stavebním řízení. Toto rozhodnutí se vydává v případě, kdy ohlášení není úplně nebo záměr nesplňuje podmínky pro vydání souhlasu s provedením ohlášeného stavebního záměru. Toto tzv. překlopení do stavebního řízení se ve stavebním zákoně znovu objevilo po velké novele stavebního zákona. Od 1. ledna 2007 do 31. prosince 2012 bylo nutné místo překlopení ohlášení odložit.

10.1 Účastníci stavebního řízení

Taxativní výčet účastníků stavebního řízení obsažený v § 109 stavebního zákona má za následek vyloučení obecné definice účastníků řízení obsažené v § 27 správního řádu. Kromě stavebníka jsou jimi osoby mající k dotčeným pozemkům a stavbám, včetně sousedních pozemků a staveb, právo vlastnické nebo právo odpovídající věcnému břemenu. Výjimku tvoří účastníci podle písm. g), kteří nehájí v řízení svá vlastnická práva nebo práva vyplývající z věcného břemene a nemohou proto uplatňovat námitky podle § 114 odst. 1 zákona. Vedle stavebníka je dalším účastníkem každého stavebního řízení také vlastník stavby, na níž má být provedena změna, není-li stavebníkem. U dalších osob podle § 109 písm. d) až f) zákona závisí jejich účastenství v řízení, na přímé dotčenosti jejich vlastnického práva nebo práva vyplývajícího z věcného břemene. Dotčení jiných práv neopravňuje k účasti v řízení. Sousední pozemek nebo sousední stavbu stavební zákon nedefinuje. Stavební úřady při vymezování okruhu účastníků řízení respektují nálezy Ústavního soudu publikovaný pod č. 96/2000 Sb. Sousedním pozemkem nelze chápat jen pozemek mající společnou hranici s pozemkem, na kterém má být stavba prováděna; sousedství je třeba chápat z hlediska širšího záběru, účinky provádění stavby se mohou projevit také na dalších pozemcích (Mareček et al. 2013).

Při stanovení určitého kritéria pro vymezení okruhu účastníků v případě stavby, která může mít vliv na široké okolí, nelze takové kritérium měřit pouze hlediskem hospodárnosti a okruh účastníků limitovat stanovením odstupové vzdálenosti od hranice vyjádřené v metrech bez přihlédnutí k ostatním vlivům. Samotná náročnost takového posuzování nemůže být dostatečným ospravedlněním pro vyloučení osob z okruhu možných účastníků řízení a nemůže obstát zásada „hospodárnosti“ či procesní ekonomie. Poměřuje-li stavební úřad práva dotčených osob a administrativní náročnost řízení, nemůže se přiklonit k variantě druhé. Lze-li

možné přímé dotčení na právech shledat u širokého okruhu osob, nutno zvolit i tomu odpovídající formu vedení takového řízení, nemůže však být zužován prostor pro ochranu ústavně zaručených práv (NSS 67/2008).

10.2 Žádost o vydání stavebního povolení

Žádost o stavební povolení (příloha č. 4) obsahuje identifikační údaje o stavebníkovi, o pozemku, základní údaje o požadovaném záměru, jeho rozsahu a účelu, způsobu a době provádění, údaj o tom, kdo bude stavební záměr provádět a vyjádření vlastníka sousední nemovitosti, je-li třeba, aby umožnil provedení stavebního záměru ze své nemovitosti; u dočasné stavby rovněž dobu jejího trvání a návrh úpravy pozemku po jejím odstranění (§110 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., v posledním znění).

Formulář žádosti o stavební povolení je přílohou č. 9 vyhlášky č. 503/2006 Sb. V „papírové podobě“ jej stavebník obdrží na příslušném stavebním úřadě, v elektronické podobě je umístěn na stránkách ministerstva pro místní rozvoj, případně na webových stránkách měst a obcí, které jsou stavebními úřady.

Stavebník k žádosti o stavební povolení musí připojit doklady prokazující jeho vlastnické právo nebo právo založené smlouvou provést stavbu nebo opatření anebo právo odpovídající věcnému břemenu k pozemku nebo stavbě. Pro to, aby mohl stavební úřad určitou stavbu povolit, musí mít prokázáno, že se jedná o stavbu oprávněnou, že žadatel má k pozemku či stavbě soukromoprávní titul. Doklad prokazující právo k pozemku či stavbě je podstatnou náležitostí žádosti o stavební povolení, bez kterého nemůže stavební úřad stavební povolení vydat (Mareček et al. 2013).

Stavebník je povinen prokázat právo stavby k cizímu pozemku, jež ho opravňuje zřídit na tomto pozemku stavbu, a to i v případě, že tato stavba spočívá na jiné stavbě, která se již na pozemku nachází a je ve vlastnictví třetí osoby (NSS 11/2008).

Stavebník podzemních staveb podléhajících tomuto zákonu není povinen prokazovat vlastnické právo nebo právo založené smlouvou provést stavbu nebo opatření nebo právo odpovídající věcnému břemenu k pozemku nebo stavbě, jde-li o veřejně prospěšné stavby, které funkčně ani svou konstrukcí nesouvisí se stavbami na pozemku ani s provozem na něm a které ani jinak nemohou mít vliv na využití pozemku k účelu, pro který je určen (§ 110 odst. 6 zákona č. 183/2006 Sb., v posledním znění).

Stavební zákon upravuje pojem veřejně prospěšná stavba v § 2 odst. 1 písm. l), kdy je veřejně prospěšnou stavbou stavba pro veřejnou infrastrukturu určená k rozvoji nebo k ochraně území obce, kraje nebo státu, vymezená ve vydané územně plánovací dokumentaci. Veřejnou infrastrukturou je podle § 2 odst. 1 písm. k) stavebního zákona dopravní infrastruktura, technická infrastruktura a občanské vybavení.

Stavebník není povinen právo prokazovat, pokud se jedná o stavby, které funkčně ani svou konstrukcí nesouvisí se stavbami na pozemku ani s provozem na něm a které ani jinak nemohou mít vliv na využití pozemku k účelu, pro který je určen. Tyto podmínky nejsou splněny v případě, kdy je stavba prováděna z povrchu výkopem, který by byl následně zasypaný. Naopak by bylo možné této úlevy využít u podzemních staveb prováděných tunelováním či protlakem. V případě, že uvedené podmínky nebudou splněny, je třeba, aby stavebník v rámci stavebního řízení dokladoval příslušné právo k pozemku (Mareček et al. 2013).

Zákon k těmto náležitostem doplňuje požadavek v případě, že stavebníkem bude společenství vlastníků jednotek podle zákona o vlastnictví bytů, když v této

souvislosti zavádí legislativní zkratku „doklad o právu“. Důležitou, a lze říci že „tradiční“, odlišností od územního řízení je, že k podání žádosti o stavební povolení nestačí pouhý souhlas vlastníka stavebního pozemku, ale stavebník musí i nadále vždy prokázat „právo“ provést stavbu (Malý 2007, 2013).

Projektová dokumentace podle § 110 odst. 2 písm. b) stavebního zákona musí být vypracována projektantem v souladu s § 159 odst. 2 stavebního zákona. Protože projektová dokumentace stavby pro vydání stavebního povolení patří mezi vybrané činnosti ve výstavbě, musí být vypracována pouze fyzickou osobou, která získala oprávnění k jejich výkonu podle zvláštního právního předpisu, kterým je zákon č. 360/1992 Sb., o výkonu povolání autorizovaných architektů a o výkonu povolání autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě, ve znění pozdějších předpisů (§ 158 odst. 1 stavebního zákona, v posledním znění).

§ 17 - § 19 zákona č. 360/1992 Sb., ve znění pozdějších předpisů, upravuje působnost autorizovaných osob – architektů, inženýrů a techniků. Česká komora architektů uděluje autorizaci pro obory – architektura, územní plánování, krajinářská architektura. Česká komora autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě uděluje autorizaci pro tyto obory - pozemní stavby, dopravní stavby, stavby vodního hospodářství a krajinného inženýrství, mosty a inženýrské konstrukce, technologická zařízení staveb, technika prostředí staveb, statika a dynamika staveb, městské inženýrství, geotechnika, požární bezpečnost staveb, stavby pro plnění funkce lesa. Projektová dokumentace pro stavební povolení může být zpracována osobami autorizovanými v oboru pozemní stavby. Autorizovaný architekt a autorizovaný technik se na projektové dokumentaci pro stavební povolení může podílet jen zčásti podle působnosti. Např. autorizovaný architekt může vypracovat projektovou dokumentaci staveb s výjimkou staveb inženýrských, autorizovaný technik zase může vypracovat pouze tu část projektové dokumentace, která přísluší jeho oboru.

Pokud stavební úřad zjistí, že projektová dokumentace nebyla zpracována autorizovanou osobou, která je k vypracování dokumentace oprávněna, stavební řízení usnesení zastaví a usnesení doručí pouze stavebníkovi, který má možnost se proti usnesení odvolat do 15 dnů ode dne doručení usnesení.

Oprávněná (autorizovaná) osoba opatřuje dokumenty související s výkonem její činnosti vlastnoručním podpisem a otiskem razítka se státním znakem České republiky, jménem autorizované osoby, číslem, pod nímž je zapsána v seznamu autorizovaných osob vedeném Komorou a vyznačeným oborem, popřípadě specializací a své autorizace (§ 13 odst. 3 zákona č. 360/1992 Sb., v posledním znění).

Požadavky na obsah a podobu projektové dokumentace jsou dané stavebním zákonem, vyhláškou Ministerstva pro místní rozvoj č. 499/2006 Sb., o dokumentaci staveb a dalšími souvisejícími předpisy (Remeš et al. 2013)

Rozsah a obsah dokumentace pro vydání stavebního povolení stanoví příloha č. 5 vyhlášky č. 499/2006 Sb.

Součástí dokladové části projektové dokumentace jsou závazná stanoviska případně rozhodnutí dotčených orgánů. O tom, které dotčené orgány se budou ke stavbě vyjadřovat, rozhodne stavební úřad. Například u stavebních záměrů, které budou prováděny na základě stavebního povolení, musí být předloženo stanovisko Hasičského záchranného sboru, u staveb prováděných v záplavových zónách vodních toků, musí být vydáno rozhodnutí vodoprávního úřadu apod. Dále musí být předložena stanoviska vlastníků veřejné dopravní a technické infrastruktury. Velmi důležitým dokladem je, u staveb nebo u změn staveb s obytnými nebo pobytovými místnostmi, radonový průzkum, na základě kterého je stanoven radonový index pozemku. Podle radonového indexu pozemku stanoví projektant správnou

protiradonovou izolaci. Stanovení radonového indexu pozemku se nemusí provádět v tom případě, bude-li stavba umístěna v terénu tak, že všechny její obvodové konstrukce budou od podloží odděleny vzduchovou vrstvou, kterou může volně proudit vzduch (§ 6 odst. 4 atomového zákona). Mezi doklady také patří průkaz energetické náročnosti budovy, který musí být zpracován pro nové stavby, větší změny již dokončených staveb, prodeji budov nebo jejich částí a při pronájmu celých budov. Součástí průkazu energetické náročnosti budovy je grafické znázornění energetické náročnosti budovy, kde je přehledně vyznačeno zařazení do tříd A – G, přičemž nejlepší je třída A. Od třídy D je budova nevyhovující.

K žádosti musí být také připojen plán kontrolních prohlídek stavby. Plán kontrolních prohlídek stavby je návrhem stavebníka, který předkládá spolu s ostatními podklady k žádosti o stavební povolení. Jde o nový institut stavebního zákona s účinností od 1. 1. 2007, prostřednictvím kterého stavební úřad zajišťuje zejména v průběhu provádění stavby ochranu veřejných zájmů (Malý 2007, 2013).

Projektová dokumentace 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. Pokud stavebník není vlastníkem stavby, připojuje se jedno další vyhotovení (§ 110 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb., v posledním znění).

Stavební úřad po nabytí právní moci stavebního povolení ověří projektovou dokumentaci a zašle ji stavebníkovi. Jednu složku dokumentace následně založí do archivu stavebního úřadu. V případě, že obecní úřad obce, kde je stavba povolena, není stavebním úřadem, stavebník předloží projektovou dokumentaci trojmo, protože třetí složka dokumentace bude zaslána obecnímu úřadu. Pokud stavebník není vlastníkem stavby, k žádosti o stavební povolení předloží projektovou dokumentaci ve čtyřech vyhotoveních, protože jednu ověřenou dokumentaci obdrží také vlastník stavby.

Obsahové náležitosti žádosti o stavební povolení, rozsah a obsah projektové dokumentace stanoví prováděcí právní předpis (§ 110 odst. 5 stavebního zákona) Prováděcím předpisem, který stanoví obsahové náležitosti žádosti o stavební povolení je vyhláška č. 503/2006 Sb. Rozsah a obsah projektové dokumentace stanoví vyhláška č. 499/2006 Sb. v příloze č. 7.

V případě řízení s velkým počtem účastníků se v žádosti o stavební povolení účastníci řízení podle § 109 odst. 1 písm. e) a f) stavebního zákona identifikují označením pozemků a staveb evidovaných v katastru nemovitostí přímo dotčených vlivem záměru (§ 110 odst. 7 zákona č. 183/2006 Sb., v posledním znění).

Podle § 144 odst. 1 správního řádu, nestanoví-li zákon jinak, rozumí se řízením s velkým počtem účastníků, řízením s více než 30 účastníky.

V řízení s větším počtem účastníků zákon stanovuje jednodušší formy celé řady procesních úkonů ve větší míře využívající fikce. Tímto však není jakkoliv dotčena povinnost správního úřadu rozhodovat vždy na základě dostatečně zjištěného stavu věci (Ondruš 2005).

Účastníky řízení podle § 109 odst. 1 písm. e) stavebního zákona, jsou vlastníci sousedních pozemků nebo staveb na nich, pokud by jejich vlastnické právo mohlo být prováděním stavby přímo dotčeno. Účastníky řízení podle § 109 odst. 1 písm. f) stavebního zákona jsou ti, kteří mají k sousednímu pozemku právo odpovídající věcnému břemeni, může-li být toto právo prováděním stavby přímo dotčeno. Těmito účastníky budou správci sítí, pozemních komunikací apod. V žádosti o stavební povolení budou identifikováni číslem popisným domu nebo číslem pozemku podle katastru nemovitostí.

Řízení s velkým počtem účastníků se vyskytuje spíše výjimečně, u rozsáhlých staveb, jejichž provádění se dotýká více účastníků (např. továrny, chodníky, komunikace apod.).

Před zahájením řízení přezkoumá stavební úřad podanou žádost a připojené podklady. Stavební úřad je povinen postupovat tak, aby byl zjištěn stav věci, o němž nejsou důvodné pochybnosti. Žádost o stavební povolení a připojené podklady stavební úřad přezkoumá nejen z hlediska jejich úplnosti, ale i z dalších zákonem stanovených hledisek. Důraz je kladen na dodržení obecných požadavků na výstavbu či na soulad s nástroji územního plánování. Zkoumané otázky jsou zaměřeny na věcnou stránku výstavby a na její účinky na okolí. Výčet uvedených hledisek, ze kterých stavební úřad zkoumá každou žádost o stavební povolení, její přílohy a projektovou dokumentaci není úplný, neboť slovem „zejména“ je vyjádřeno, že stavební úřad zkoumá podle konkrétního příkladu také další otázky tak, aby měl dostatek podkladů pro rozhodnutí. V součinnosti s příslušnými dotčenými orgány jsou také zkoumány účinky budoucího provozu na okolí, otázky likvidace odpadů, dopravní řešení, exhalace, skladování, doprava v klidu (Mareček et al. 2013).

Je obecně požadováno, aby předložené podklady (např. projektová dokumentace) vyhovovaly požadavkům uplatněným dotčenými orgány (§ 4 stavebního zákona), což se jeví jako zcela samozřejmé; vyplývá to již ze samé podstaty (povahy stanoviska dotčeného orgánu, bylo-li v řízení uplatněno včas) (Malý 2013).

Stavební úřad rovněž v souladu s § 111 odst. 2 stavebního zákona ověří účinky budoucího užívání stavby. Stavební úřad tedy v součinnosti s příslušnými dotčenými orgány musí zkoumat účinky stavby nebo budoucího provozu na okolí, musí řešit otázku likvidace odpadů, dopravního řešení, exhalací, skladování, umístění strojů a zařízení včetně řešení vnitřních komunikací, bezpečnosti technických zařízení apod. (Doležal et al. 2003).

Pokud dle § 111 odst. 3 stavebního zákona žádost neobsahuje požadované náležitosti, stavební úřad vyzve stavebníka k jejímu doplnění a řízení přeruší; usnesení o přerušení se doručuje pouze stavebníkovi (§ 11 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb., v posledním znění).

Stavební úřad ve výzvě uvede konkrétní nedostatky žádosti, které je třeba doplnit a dále případné chybějící doklady, přičemž stavební úřad může požadovat pouze doklady vyžadované stavebním zákonem nebo prováděcí vyhláškou či jiným zákonem, popř. doklady, jejichž pořízení vyplynulo z požadavku dotčeného orgánu. Výzva k odstranění nedostatků se může také týkat předložené projektové dokumentace, např. když v ní nejsou dodrženy obecné požadavky na výstavbu, není v souladu s požadavky dotčených orgánů či s podmínkami předchozího umístění stavby (Mareček et al. 2013).

K odstranění nedostatků stavební úřad podle § 45 odst. 2 správního řádu stanoví přiměřenou lhůtu a také stavebníka poučí o následcích neodstranění nedostatků v této lhůtě (§ 45 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., v posledním znění).

V případě, že stavebník ve lhůtě stanovené stavebním úřadem nedoplní žádost, stavební úřad usnesením podle § 66 odst. 1 písm. c) správního řádu, řízení usnesením zastaví.

Důvodem pro zastavení řízení není jakákoliv vada žádosti, zejména ne jakákoliv vada formální, např. chybějící podpis nebo vada v označení správního orgánu, ale pouze taková vada, která svou povahou skutečně brání tomu, aby bylo možné žádost z obsahového hlediska projednávat (Vedral 2006).

Stavebník se proti usnesení o zastavení řízení může, podle § 76 odst. 5 správního řádu, odvolat. Proti každému usnesení je přípustný opravný prostředek, pokud zákon nestanoví jinak. Aktivně legitimován k podání opravného prostředku je ten účastník řízení, kterému je usnesení oznámeno, a to i tehdy, pokud je mu oznámeno v rozporu se zákonem. Opravným prostředkem řádným je odvolání popř. rozklad, pokud zákon výslovně nestanoví jiné zvláštní formy řádného opravného prostředku (např. námitky, odpor apod.) (Ondruš 2005).

10.3 Stavební řízení

Stavební řízení je zahájeno doručením žádosti o stavební povolení stavebnímu úřadu, ten ale oznamuje zahájení řízení známým účastníkům řízení a dotčeným orgánům teprve, když má shromážděny všechny předepsané doklady. Současně s oznámením o zahájení řízení stavební úřad stanoví datum konání ústního jednání, případně spojeného s ohledáním na místě (Mareček et al. 2013).

Datum konání ústního jednání musí stavební úřad stanovit s ohledem na § 24 odst. 1 správního řádu, který upravuje takzvanou fikci doručení. K fikci doručení dojde, jestliže si adresát uložené písemnosti písemnost ve lhůtě 10 dnů ode dne, kdy byla k vyzvednutí připravena, nevyzvedne. Písemnost se považuje za doručenou posledním dnem této lhůty (§ 24 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., v posledním znění).

Dle § 112 odst. 1 stavebního zákona musí být oznámeno zahájení stavebního řízení nejméně 10 dnů před ústním jednáním. S přihlédnutím k fikci doručení tak musí stavební úřad obeslat účastníky a dotčené orgány min. 20 dní před zahájením řízení.

Stavební úřad musí účastníky upozornit na takzvanou koncentrační zásadu, to znamená, že nebude přihlížet k jejich námitkám, pokud nebudou uplatněny nejpozději při ústním jednání; lhůta pro uplatnění námitek je prekluzivní (propadná) (Mareček et al. 2013).

Koncentrační zásada v řízení o povolení stavby má omezené užití v tom smyslu, že porušení kogentního právního předpisu hmotného nebo procesního práva v řízení nesmí správní orgán přejít již z úřední povinnosti. Je-li námitka účastníka, poukazujícího na porušení takového právního předpisu, učiněna v průběhu řízení účastníkem i po uplynutí lhůty k námitkám stanovené, nemůže ji správní úřad odmítnout jako opožděně podanou, ale musí se jí věcně zabývat (VS 05/1999)

Stavební úřad je oprávněn upustit od místního šetření, popř. i od ústního jednání za podmínek stanovených v § 112 odst. 2 stavebního zákona. Pro takový postup je důležitá znalost poměrů (zástavby) na sousedních pozemcích a dále úplnost a vypovídací schopnost situačního výkresu. Upustí-li stavební úřad od ústního jednání, určí v oznámení o zahájení řízení lhůtu pro uplatnění námitek, důkazů či závazných stanovisek. Tato lhůta nesmí být kratší než 10 dní „čistého času“ (Mareček et al. 2013).

Stavební úřad musí rozhodovat bez zbytečného odkladu, v jednoduchých věcech nejdéle do 60 dnů od zahájení řízení. U věcí složitějších je pak nejdelší možná lhůta 90 dnů od zahájení stavebního řízení.

Nevydá-li správní orgán rozhodnutí ve věci v zákonné lhůtě, nadřízený správní orgán učiní z moci úřední opatření proti nečinnosti, jakmile se o tom dozví (§ 80 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., v posledním znění).

Tam kde je z povahy věci zřejmé, že správní orgán není schopen lhůtu k vydání rozhodnutí dodržet, ještě před jejím uplynutím, je nadřízený správní úřad

oprávněn opatření proti nečinnosti učinit preventivně. Je na jeho uvážení, kdy a s jakým předstihem tak učiní. Meze tohoto uvážení jsou však zúženy právě důvodností předpokladu, že podřízený správní úřad není schopen stanovenou lhůtu pro vydání rozhodnutí dodržet. Nadřízený správní úřad je povinen takové rozhodnutí učinit předstihem tak, aby v důsledku nedodržení lhůty podřízeného správního úřadu k vydání rozhodnutí nevznikly v řízení nedůvodné průtahy (Ondruš 2005).

V průběhu stavebního řízení může stavební úřad spolupracovat s dalšími osobami, např. s autorizovaným inspektorem nebo hlavním projektantem. Autorizovaný inspektor se stavebního řízení účastní buď z iniciativy stavebníka, nebo stavebního úřadu; v závislosti na tom, kdo dal k jeho účasti podnět, je upravena také otázka náhrady nákladů jeho účasti v řízení. Na výzvu stavebního úřadu je podle zákona autorizovaný inspektor povinen poskytnout v rozsahu své odborné kvalifikace expertní součinnost. Přizve-li si stavební úřad ve stavebním řízení další osoby, nestávají se z nich účastníci řízení. Není povinností stavebního úřadu, aby tyto osoby přizval, ale může to být praktické, zejména pro vysvětlení řešení navrhované stavby v projektové dokumentaci apod. Návrh stavebníka na přizvání dalších osob do řízení nemá povahu žádosti, o které by mělo být rozhodováno (Mareček et al. 2013).

10.4 Námitky účastníků řízení

V oznámení o zahájení stavebního řízení stavební úřad musí poučit účastníky řízení o podmínkách pro uplatňování námitek. Musí být poučeni o lhůtě pro podání námitek, o formálních požadavcích zákona na uplatňování námitek, podle kterých musí účastník řízení uvést skutečnosti, které zakládají jeho postavení v řízení a své námitky zdůvodnit. Dále musí být účastníci poučeni, že kterým námitkám stavební úřad nepřihlíží (Mareček et al. 2013).

Stavební zákon v § 114 obsahuje taxativní výčet námitek, které může účastník uplatnit ve stavebním řízení. Jedná se o námitky proti projektové dokumentaci, způsobu provádění a užívání stavby, nebo proti požadavkům dotčených orgánů, pokud je jimi přímo dotčeno vlastnické právo účastníka nebo právo založené smlouvou provést stavbu nebo opatření nebo právo odpovídající věcnému břemenu k pozemku nebo stavbě (§114 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., v posledním znění).

Námitky uplatněné účastníky v řízeních dle stavebního zákona mají dvojí povahu, jednak se v nich tvrdí skutečnosti, které zakládají dané osobě postavení účastníka řízení, jednak představují věcné výtky směřované proti záměru. Stavební úřad je povinen posoudit uplatněné námitky nejprve z toho pohledu, zda zakládají účastenství v řízení. Teprve pokud je odpověď na tuto otázku kladná, projedná věcné námitky proti záměru. Oba okruhy námitek přitom mohou být po obsahové stránce shodné (NSS 80/2008).

Zda námitky zakládají účastenství v řízení, stavební úřad posoudí podle § 27 odst. 1-3 správního řádu.

Stavební úřad nepřihlíží k námitkám, které překračují výčet námitek uvedený v § 114 odst. 1 stavebního zákona, a k námitkám které byly nebo mohly být uplatněny při územním řízení, při pořizování regulačního plánu nebo při vydání územního opatření o stavební uzávěře anebo územního opatření o asanaci území (§ 114 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., v posledním znění).

Podle zásady preference smírného řešení, která je uvedena v § 5 správního řádu se stavební úřad pokusí o smírné řešení rozporů. Pokud nedojde k dohodě mezi účastníky řízení a pokud námitka nepřesahuje rozsah jeho působnosti, stavební úřad námitku posoudí.

V odůvodnění stavebního povolení stavební úřad uvede skutečnosti, na základě kterých námitku posoudil. Pokud se jedná o námitku občanskoprávní povahy, o které nedošlo k dohodě, např. obtěžování pohledem, snížení tržní hodnoty sousední stavby, o této námítce stavební úřad nerozhoduje. O takové námítce si učiní úsudek a rozhodne ve věci, tzn., že dokončí stavební řízení vydáním stavebního povolení (Mareček et al. 2013).

V případě, že se jedná o námitku týkající se existence práva nebo rozsahu vlastnických práv, stavební úřad dále postupuje dle správního řádu. Dle § 57 odst. 1 písm. b) správního řádu účastníky stavebního řízení vyzve k tomu, aby se ve lhůtě určené stavebním úřadem obrátili na soud, který o námítce rozhodne. Zároveň stavební řízení usnesením přeruší na dobu nebytně nutnou v souladu s § 64 odst. 1 písm. c) správního řádu. Pokud účastníky nebude podána žádost o zahájení řízení nebo nebude zahájeno řízení ve lhůtě určené stavebním úřadem, stavební úřad pokračuje ve stavebním řízení a o námítce si učiní úsudek.

Samotná skutečnost, že stavební úřad účastníka odkázal na soud, nezakládá pravomoc soudu. Za současné právní úpravy v důsledku změny procesních předpisů, má-li soud za to, že měl ve věci rozhodnout stavební úřad, postoupí věc k rozhodnutí zvláštnímu senátu zřízenému podle zákona č. 131/2002 Sb., o rozhodování některých kompetenčních sporů. Zde již tedy neplatí, že soud v takovém případě řízení zastaví a věc postoupí stavebnímu úřadu, ale v takovém případě vyvolá takzvaný kompetenční spor (NS 1364/2010).

O podmínkách pro uplatňování námitek podle odst. 1 a 2 musí být účastníci poučeni v oznámení o zahájení řízení (§ 114 odst. 4 zákona č. 183/2006 Sb., v posledním znění).

10.5 Vydání stavebního povolení

Stavební povolení je kladným výsledkem stavebního řízení. Jedná se o konstitutivní správní rozhodnutí podle správního řádu, které zakládá oprávnění stavebníka provést stavbu. Jakmile stavebník zahájí stavbu, je povinen dodržet podmínky uvedené ve stavebním rozhodnutí. Pokud tak neučiní, dopustí se přestupku. V případě, že se stavebník rozhodne začít stavět, musí splnit řadu povinností, které jsou zakotveny ve stavebním zákoně. Nesplnění povinností nevede ke ztrátě oprávnění provést stavbu, jedná se ale o přestupek, za který může být stavebníkovi udělena pokuta (Mareček et al. 2013).

Obecné náležitosti stavebního povolení jsou uvedeny v § 115 stavebního zákona, věcné náležitosti upravuje § 18c vyhlášky č. 503/2006 Sb. Obsahové náležitosti rozhodnutí stanoví § 67 a § 68 správního řádu. Náležitosti štítku obsahuje § 18d vyhlášky č. 503/2006 Sb.

Stavební úřad ve stavebním povolení stanoví podmínky pro provedení stavby, a pokud je to třeba, i pro její užívání. Podmínkami zabezpečí ochranu veřejných zájmů a stanoví zejména návaznost na jiné podmiňující stavby a zařízení, dodržení obecných požadavků na výstavbu, včetně požadavků na bezbariérové užívání stavby, popř. technických norem. Podle potřeby stanoví, které fáze výstavby mu stavebník oznámí za účelem provedení kontrolních prohlídek stavby; může též stanovit, že stavbu lze užívat jen na základě kolaudačního souhlasu (§ 115 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., v posledním znění).

U stavby obsahující technologické zařízení, u něhož je třeba ověřit způsobilost k bezpečnému užívání, dodržení podmínek stavebního povolení nebo integrovaného povolení podle zvláštního právního předpisu (zákon č. 76/2002 Sb., o integrované prevenci a omezení znečištění, o integrovaném registru znečišťování a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů), stavební úřad může

uložit ve stavebním povolení provedení zkušebního provozu. V takovém případě předem projedná se stavebníkem trvání zkušebního provozu (§ 115 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., v posledním znění).

Je-li účastník řízení, jehož práva, právem chráněné zájmy či povinnosti byly rozhodnutím dotčeny, opomenut při oznámení rozhodnutí, nastane fikce oznámení rozhodnutí k okamžiku, k němuž je bezpečně a bez rozumných pochyb zjištěno, že opomenutý účastník seznal úplný rozsah rozhodnutí co do jeho identifikačních znaků, i věcného obsahu, zásadně tedy rovnocenně tomu, jako by mu bylo rozhodnutí řádně oznámeno. Opomenutí účastníka při oznámení rozhodnutí je v takovém případě procesní vadou zhojitelnou bez újmy na nastalé právní moci rozhodnutí jen za předpokladu, že fikce oznámení nastala natolik včas, že opomenutý účastník mohl užít zákonných procesních prostředků na svou obranu ještě před tím, než správní orgán měl rozhodnutí za pravomocné (NSS 25/2007).

Po nabytí právní moci stavební úřad zašle stavebníkovi jedno vyhotovení ověřené projektové dokumentace a štítek, který obsahuje identifikační údaje o povolené stavbě (§ 115 odst. 3 stavebního zákona, v posledním znění). Ověřenou projektovou dokumentaci musí stavebník dle ustanovení § 154 odst. 1 písm. e) uchovávat po celou dobu trvání stavby. Tato povinnost se týká i dalších dokladů - rozhodnutí, osvědčení, souhlasy apod. V případě, že stavebník poruší povinnost uchovávat projektovou dokumentaci, stavební úřad mu nejen nařídí, aby pořídil dokumentaci skutečného provedení stavby příp., aby pořídil zjednodušenou dokumentaci stavby (pasport), ale také může stavebníkovi udělit pokutu až do 500 000,- Kč.

Stavební povolení nabývá právní moci po uplynutí odvolací lhůty, která činí 15 dnů ode dne oznámení rozhodnutí, pokud zvláštní zákon nestanoví jinak (§ 83 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., v posledním znění).

Pokud nebyla stavba zahájena do dvou let ode dne nabytí právní moci stavebního povolení, stavební povolení pozbývá platnosti. Pokud stavebník podá odůvodněnou žádost v době platnosti stavebního povolení, může stavební úřad platnost prodloužit. Podáním žádosti se staví běh lhůty platnosti stavebního povolení. Tzn. že dokud stavební úřad ve věci platnosti nerozhodne, platnost stavebního povolení stále trvá. Stavební povolení také pozbývá platnosti v případě, že stavebník oznámí stavebnímu úřadu, že od záměru upouští. Další lhůta, která je součástí podmínek stavebního povolení, je lhůta k dokončení stavby. Tyto dvě lhůty stavebníci často zaměňují a může dojít i k extrémnímu případu, kdy stavebník požádá o prodloužení lhůty k dokončení stavby, ale mezitím propadne platnost stavebního povolení a stavebník tak musí o vydání stavebního povolení znovu požádat. Lhůtu k dokončení stavby stanoví stavební úřad na základě předpokládaného termínu k dokončení stavby, který je uveden v žádosti o vydání stavebního povolení. Pokud stavebník zahájí stavbu v době platnosti stavebního povolení, ale nestihne ji dokončit do termínu, který je uveden v podmínkách stavebního povolení, musí požádat o změnu stavby před jejím dokončením, která se týká prodloužení lhůty k dokončení stavby.

10.6 Opakované stavební povolení

Opakované stavební povolení se týká stavby podle § 129 odst. 1 písm. e) která sice byla provedena „legálně“, tzn. na základě příslušného povolení STAVEBNÍHO ÚŘADU, ale toto povolení bylo následně pravomocně zrušeno, a to buď v přezkumném řízení anebo soudem (Malý 2007, 2013).

V opakovaném stavebním řízení postupuje stavební úřad podle § 109 až § 115, tedy jako u „klasického“ stavebního povolení. Za žádost o vydání opakovaného stavebního povolení se považuje žádost příp. podání, k nimž bylo vydáno následně

zrušené rozhodnutí. Stavební úřad může v odůvodněném případě požadovat doplnění podkladů, pouze však v rozsahu nezbytně nutném pro opakované povolení stavby. Lhůta pro vydání opakovaného povolení stavby začíná běžet dnem, který následuje po nabytí právní moci zrušujícího rozhodnutí.

Pokud stavební úřad stavbu v opakovaném stavebním řízení nepovolí, jako první úkon v řízení vydá rozhodnutí o odstranění stavby.

10.7 Dodatečné povolení stavby

Stavební úřad nařídí odstranění stavby 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 (§129 odst. 1 písm. b) zákona č. 183/2006 Sb., v posledním znění).

Pokud stavební úřad zjistí, že je provedena nebo prováděna tzv. černá stavba, příp. že stavebník při provádění stavby postupuje v rozporu se stavebním povolením (opatřením), zahájí řízení o odstranění stavby. Stavebníka příp. vlastníka stavby však poučí o tom, že ve lhůtě do 30 dnů od zahájení řízení může požádat o dodatečné povolení stavby. Pokud stavebník (vlastník stavby) tuto možnost využije a v termínu podá žádost o dodatečné povolení stavby, stavební úřad řízení o odstranění stavby přeruší a dále vede řízení o podané žádosti. Žádost o dodatečné povolení není žádostí předepsanou, proto může stavebník požádat o dodatečné povolení stavby svými slovy, příp. využije žádost o vydání stavebního povolení, do které dopíše slovo „dodatečné“. K žádosti přiloží projektovou dokumentaci vypracovanou oprávněnou osobou. Projektová dokumentace musí být vypracována podle povahy stavby. Např. u stavby, která by vyžadovala stavební povolení, předloží podklady jako ke stavebnímu povolení, u stavby která by ke svému provedení vyžadovala ohlášení, předloží podklady jako k ohlášení apod. K žádosti dále předloží stanoviska dotčených orgánů (pokud jsou třeba) a správců sítí.

Stavebník (vlastník stavby) musí také prokázat, že je stavba umístěna v souladu se stavebním zákonem. Tzn., že dodatečnému povolení stavby nebrání územní nebo regulační plán, zvláštní předpis nebo veřejný zájem.

Stavební úřad při řízení o žádosti postupuje podle § 90 a § 110 - § 115. Výsledkem řízení o žádosti je dodatečné povolení stavby. Za dodatečné povolení stavby se kromě poplatku, který by stavebník musel uhradit při klasickém řízení či ohlášení účtuje ještě poplatek za místní šetření, které je povinné, a který činí 500,- Kč za každou započatou hodinu místního šetření. Jestliže tedy stavebník za nelegální stavbu, dostane mimo dalších poplatků, pokutu, která se pohybuje od 0 do 2 000 000,- Kč, nelegální stavba příp. změna stavby se mu velmi prodrazí.

Pokud stavební úřad dodatečné povolení nevydá, pokračuje dále v řízení o odstranění stavby a rozhodnutím nařídí odstranění stavby.

10.1.1 Potvrzení existence stavby

Stavba, u které se nedochovalo stavební povolení, kolaudační rozhodnutí, příp. obojí a nebyla zapsána do katastru nemovitostí, nemusí být automaticky stavbou nelegální. U takové stavby nebude stavební úřad vést řízení o dodatečném povolení stavby ani řízení o odstranění stavby, ale vyhotoví tzv. potvrzení existence stavby.

Podobný princip také platí u stavby, u které se nedochovaly doklady, z nichž by stavební úřad mohl zjistit účel, k jakému byla stavba povolena. V tom případě platí, že stavba je určena k účelu, pro který je svým stavebně technickým uspořádáním vybavena (§ 125 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., v posledním znění).

U těchto staveb však platí základní předpoklad, že stavby byly povoleny, příp. kolaudovány, ale nedochovaly se doklady, které je vlastník stavby povinen uchovávat. Pokud by se doklady dochovaly, musel by stavební úřad postupovat podle § 129 stavebního zákona jako u nepovolené stavby. Stavební úřad při posuzování otázky zda byla stavba povolena či ne, postupuje podle zásady volného hodnocení důkazů (např. výpovědí svědků, stanovisek orgánů veřejné správy, čestných prohlášení, údajů z katastru nemovitostí, archivních materiálů) (Mareček et al. 2013).

Podle § 125 odst. 1 stavebního zákona je vlastník povinen uchovávat po celou dobu trvání stavby ověřenou dokumentaci odpovídající jejímu skutečnému provedení podle vydaných povolení (§ 125 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., v posledním znění).

Povinnost uchovávat ověřenou dokumentaci po celou dobu trvání stavby ukládá vlastníkově stavby i ustanovení § 154 odst. 1 písm. e) stavebního zákona. Tato povinnost se týká všech staveb a to bez ohledu na jejich stáří, způsob či formu jejich povolení, účel a případné změny v jejich vlastnictví a vztahuje se i na dokumentace změn staveb (nástavba, přístavba, stavební úprava), ke kterým za dobu jejich trvání došlo (Mareček et al. 2013).

Jestliže nemá vlastník dokumentaci skutečného provedení své stavby, a to nejen proto, že nebyla pořízena nebo se nedochovala v náležitém stavu, ale i proto že mu ji předchází vlastník nepředal, je povinen si ji opatřit (Mareček et al. 2013).

Pokud vlastník stavby neplní povinnost opatření si dokumentace skutečného provedení stavby, stavební úřad mu její pořízení nařídí. Pokud není třeba zpracovat úplnou dokumentaci, může stavební úřad nařídít vlastníkově stavby, aby pořídil dokumentaci zjednodušenou, tzv. pasport stavby.

Dokumentace skutečného provedení stavby ani pasport stavby není vybranou činností ve výstavbě, proto nemusí být zpracován oprávněnou (autorizovanou osobou). Stavebnímu úřadu se předkládá ve dvojím nebo trojím vyhotovení, podle toho jestli obecní úřad, v jehož správním úřadu se stavba nachází, není stavebním úřadem. Pokud stavba nebyla dosud zapsána do katastru nemovitostí, přiloží vlastník stavby k žádosti o potvrzení existence stavby i geometrický plán, na základě kterého stavební úřad určí, na kterém pozemku je stavba umístěna.

Pokud je dokumentace skutečného provedení stavby nebo pasport stavby úplný, stavební úřad jej ověří a zašle vlastníkově stavby, příp. obecnímu úřadu. Za ověření dokumentace se vybírá správní poplatek ve výši 500,- Kč. Potvrzení existence stavby stavební úřad vydá v případě, že stavba dosud nebyla zapsána do katastru nemovitostí, nebo je v katastru nemovitostí uveden jiný účel užívání, než k jakému je stavba určena.

11. Veřejnoprávní smlouva

Veřejnoprávní smlouva je dvoustranný nebo vícestranný právní úkon, který zakládá, mění nebo ruší práva a povinnosti v oblasti veřejného práva (§159 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., v posledním znění).

Veřejnoprávní smlouvy se dělí na smlouvy koordinační a subordinační. Smlouvy koordinační jsou uzavírány mezi subjekty veřejné správy navzájem a smlouvy subordinační jsou uzavírány mezi subjekty veřejné správy na jedné straně a mezi osobami soukromého práva na druhé straně (Hendrych et al. 2009).

Stavební zákon žadatelům umožňuje uzavřít veřejnoprávní smlouvu, která nahrazuje buď územní rozhodnutí podle § 78a stavebního zákona nebo stavební

povolení podle § 116 stavebního zákona. Protože jsou obě tyto veřejnoprávní smlouvy uzavírány mezi soukromými osobami a subjekty veřejné správy, jedná se o smlouvy subordinační.

Za povolení stavby se podle § 118 odst. 1 stavebního zákona považuje veřejnoprávní smlouva uzavřená podle § 116 stavebního zákona.

Veřejnoprávní smlouvou o provedení stavby může být nahrazeno pouze stavební povolení, v žádném případě však souhlas s ohlášením stavebního záměru. Stavebník, který se rozhodne využít institutu veřejnoprávní smlouvy, musí stavebnímu úřadu předložit návrh smlouvy se všemi náležitostmi a přílohami, jejichž rozsah je stanoven v § 116 stavebního zákona a v § 18e vyhlášky č. 503/2006 Sb. Projektová dokumentace stavby se předkládá v potřebném počtu vyhotovení a v rozsahu stejném jako by bylo třeba přikládat k žádosti o SP (Mareček et al. 2013).

Pokud návrh veřejnoprávní smlouvy obsahuje všechny náležitosti uvedené v § 116 odst. 2 stavebního zákona, stavební úřad návrh veřejnoprávní smlouvy ve lhůtě do 30 dnů ode dne předložení přijme. Jestliže návrh smlouvy odmítne, musí sdělit stavebníkovi důvody proč tak učinil. Stavební úřad vždy musí v souladu s § 116 odst. 3 stavebního zákona odmítnout návrh smlouvy, vždy když zjistí, že projektová dokumentace stavby není zpracována projektantem.

Stavební úřad nesmí smlouvu se stavebníkem uzavřít v rozporu s právními předpisy, protože je tou stranou, která garantuje soulad s veřejným zájmem. Pokud stavební úřad návrh smlouvy přijme, musí ji za správní orgán podepsat taková osoba, která je k uzavírání veřejnoprávní smlouvy oprávněna. Veřejnoprávní smlouva musí být uzavřena písemně a podpisy obou stran (stavebník a stavební úřad) musí být na jedné listině. Stavebníkem se rozumí i více osob. Veřejnoprávní smlouva je uzavřena připojením podpisu poslední smluvní strany. Při uzavírání smlouvy se postupuje podle § 164 správního řádu (Mareček et al. 2013).

Základní podmínkou účinnosti platně uzavřené veřejnoprávní smlouvy je souhlas všech osob, které by byly účastníky stavebního řízení. Podle § 168 správního řádu, totiž platí, že pokud se veřejnoprávní smlouva dotýká práv nebo povinností třetích osob, nabývá účinnosti v okamžiku, kdy s ní tyto osoby vysloví písemný souhlas. Bez písemného souhlasu, byť jedné třetí osoby, veřejnoprávní smlouva nenabude účinnosti. Stavba, která by byla provedena na základě takové veřejnoprávní smlouvy, by pak byla považována za nepovolenou (Porubský et al. 2009).

Ohledně účinnosti platí stejná zásada i v případě změn obsahu veřejnoprávní smlouvy. Tzn., že zamýšlenou změnu veřejnoprávní smlouvy musí písemně stvrdit nejen smluvní strany (stavební úřad a stavebník), ale také všechny další osoby, jejichž práv a povinností se změna veřejnoprávní smlouvy může přímo dotýkat a jejichž souhlasu bylo zapotřebí i při uzavírání veřejnoprávní smlouvy (Porubský et al. 2009).

Stavební úřad účinnost neurčuje, pouze vyznačí, kdy došlo k zákonem dané skutečnosti. Dnem následujícím po nabytí účinnosti veřejnoprávní smlouvy začíná běžet dvouletá lhůta. Jestliže lhůta marně uplyne, účinky veřejnoprávní smlouvy zanikají. Lze je však prodloužit na návrh stavebníka, který však musí být stavebnímu úřadu zaslán před uplynutím lhůty. Od uzavřené a účinné veřejnoprávní smlouvy může odstoupit pouze jedna osoba – stavebník, ale jen za podmínky, že stavba nebyla dosud zahájena (Mareček et al. 2013).

Veřejnoprávní smlouva, která byla uzavřena v rozporu s právními předpisy, může být zrušena rozhodnutím vydaným v přezkumném řízení. Popř. mohou být zrušena pouze ustanovení, která jsou v rozporu se zákonem. Veřejnoprávní

smlouva může být také zrušena na základě návrhu na zrušení veřejnoprávní smlouvy, který podala jedna ze smluvních stran (Mareček et al. 2013).

12. Autorizovaný inspektor

Stavební zákon, který nabyl účinnosti 1. 1. 2007, přinesl mimo jiné i zcela novou profesi autorizovaného inspektora a s ní také související zkrácené stavební řízení, které mělo ulevit v té době přetíženým stavebním úřadům. Cílem reformy stavebního zákona bylo převedení části stavebního řízení do soukromého sektoru, který měl urychlit schvalovací řízení (Pavlík et al. 2008).

Stavební zákon tak stanovil, že v případě stavebního řízení si mohou investoři vybrat mezi stavebním řízením vedeným klasicky stavebním úřadem a nebo mezi zkráceným stavebním řízením, pro které je třeba najmout si autorizovaného inspektora (Pavlík et al. 2008).

12.1 Vznik a zánik funkce autorizovaného inspektora

Ministr pro místní rozvoj jmenuje autorizovaným inspektorem fyzickou osobu, která o to požádá, splňuje vzdělání předepsané v § 143 odst. 1 písm. b) stavebního zákona a praxi, je bezúhonná a úspěšně vykonala zkoušku před odbornou komisí, jejíž členy jmenuje ministr pro místní rozvoj. Za podmínek uvedených v § 143 odst. 2 stavebního zákona může být výjimečně autorizovaným inspektorem jmenována i osoba, která předepsanou praxí nesplňuje. Ze vzdělání nelze udělit výjimku. Autorizovaný inspektor je jmenován s působností pro celé území České republiky po dobu 10 let, tato doba však může být prodloužena nejvýše však o deset let (Mareček et al. 2013).

Při uznávání odborné kvalifikace a jiné způsobilosti fyzické osoby postupuje ministerstvo podle zákona o uznávání odborné kvalifikace (zákon č. 18/2004 Sb., o uznávání odborné kvalifikace a jiné způsobilosti státních příslušníků členských států Evropské unie a některých příslušníků jiných států a o změně některých zákonů (zákon o uznávání odborné kvalifikace), ve znění pozdějších předpisů). V případě zjištění podstatného rozdílu v obsahu vzdělávání a přípravy podle zákona o uznávání odborné kvalifikace se úroveň teoretický a praktických znalostí potřebných pro výkon povolání autorizovaného inspektora ověřuje rozdílovou zkouškou vykonanou v českém nebo slovenském jazyce (§ 143 odst. 6 zákona č. 183/2006 Sb., v posledním znění).

12.1.1 Zkouška

Jednou z podmínek, jejichž splnění je třeba pro jmenování do funkce autorizovaného inspektora, je prokázání odborných znalostí a zkušeností při zkoušce před odbornou komisí.

Zkušební (odbornou) komisi jmenuje Koordinační rada pro autorizované inspektory, která je společným orgánem České komory architektů a České komory autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě a která zpracovává podklady pro vyjádření komor ke jmenování autorizovaného inspektora, zabezpečuje jednotný postup komor ke jmenování autorizovaného inspektora a zabezpečuje jednotný postup komor při provádění přípravy a zkoušek uchazečů, vedení evidence autorizovaných inspektorů a další úkony s tím související (Pražanová 2007).

Zkušební komise je tvořena pěti členy a je usnášeníschopná, pokud jsou přítomni nejméně tři její členové. Zkoušku řídí předseda komise. V případě rovnosti hlasů rozhoduje hlas předsedy (§3 odst. 2 vyhlášky č. 498/2006 Sb., v posledním znění).

Zkouška se skládá z písemné a ústní části a může být rozložena do dvou dnů. Rámcový obsah zkoušky je uveden v příloze 1 vyhlášky č. 499/2006 Sb. Pokud uchazeč o funkci autorizovaného inspektora uspěl v písemné i ústní části je hodnocen výrokem „vyhověl“, v opačném případě je hodnocen výrokem „nevyhověl“. Pokud uchazeč ve zkoušce neuspěl, může ji opakovat nejdříve po uplynutí jednoho roku.

O průběhu zkoušky a o důvodech, pro které uchazeč ve zkoušce neuspěl, se pořídí protokol, jehož vzor je uveden v příloze č. 2 k vyhlášce č. 498/2006 Sb. (§ 3 odst. 7 vyhlášky č. 498/2006 Sb., v posledním znění).

Opravné prostředky správního řádu nelze použít proti výsledku zkoušky. Neúspěšný uchazeč se tak může bránit žalobou ve správním soudnictví. Soud samozřejmě ale nemůže změnit výsledek zkoušky, může pouze přezkoumat zákonnost postupu příslušných orgánů při konání zkoušky (Mareček et al. 2013).

12.1.2 Bezúhonnost

Jednou z podmínek jmenování do funkce autorizovaného inspektora je dle § 143 odst. 1 písm. d) a f) bezúhonnost a disciplinární bezúhonnost. Bezúhonnost se prokazuje výpisem z Rejstříků trestů, který nesmí být starší než tři měsíce. Disciplinární bezúhonnost je negativně vymezena v § 145 stavebního zákona.

Autorizovaným inspektorem nemůže být jmenována fyzická osoba, která není bezúhonná. Osoba, která přijde o bezúhonnost po jmenování, bude odvolána z funkce. Pro účely jmenování do funkce autorizovaného inspektora přestane být bezúhonný ten, kdo je pravomocně odsouzen za trestný čin, který spáchal v souvislosti s přípravou nebo prováděním stavby anebo s činností autorizovaného inspektora podle stavebního zákona, nebo ten, kterému byla Komorou pravomocně uložena disciplinární opatření, pokuta nebo pozastavení či odnětí autorizace. Pokud by byl autorizovaný inspektor odsouzen, byť pravomocně, za jiný trestný čin, bezúhonnost neztrácí (Mareček et al. 2013).

Jakmile uloží Komora pravomocně některé disciplinární opatření, které je uvedeno v § 145 odst. 1 písm. b) stavebního zákona, musí o tom uvědomit ministra pro místní rozvoj, protože to je důvod pro odvolání autorizovaného inspektora z funkce (Mareček et al. 2013).

12.1.3 Žádost o jmenování do funkce

Uchazeč o funkci autorizovaného inspektora musí požádat o jmenování ministra pro místní rozvoj. Podle ustanovení § 5 vyhlášky č. 498/2006 Sb., o autorizovaných inspektorech musí být žádost podána na formuláři, který je přílohou č. 3 vyhlášky č. 498/2006 Sb. (Malý 2007, 2013).

Při podání žádosti o jmenování autorizovaným inspektorem je uchazeč povinen zaplatit správní poplatek podle zvláštního právního předpisu (§ 21 – 26 zákona č. 212/2002 Sb., o úřednících územních samosprávných celků a o změně některých zákonů, ve znění zákona č. 46/2004 Sb.) (§ 143 odst. 3 stavebního zákona, v posledním znění). V současné době je tento správní poplatek 10 000,- Kč.

12.1.4 Zánik funkce

V § 144 odst. 1, 2 a 3 jsou taxativně vymezeny důvody pro zánik funkce autorizovaného inspektora.

Dle § 144 odst. 1 písm. a) stavebního zákona funkce autorizovaného inspektora zaniká smrtí nebo prohlášením za mrtvého. Způsobilost k právům a povinnostem vzniká už před narozením, jestliže bylo dítě v posuzovaný okamžik

prokazatelně počato a narodí-li se živé a zaniká smrtí. Tedy ne až prohlášením za mrtvého. Prohlásit člověka za mrtvého může soud, pokud nelze smrt prokázat jinak, a to následujícími způsoby – když zjistí smrt jinými prostředky než ohledáním mrtvolky anebo jestliže je pravděpodobné, že nezvěstná osoba vzhledem k okolnostem pravděpodobně nežije (Mastela et al. 2011).

Dalším důvodem k ukončení funkce autorizovaného inspektora je písemné prohlášení autorizovaného inspektora o ukončení činnosti doručeným ministru pro místní rozvoj (§ 144 odst. 1 písm. b)). V tomto případě k zániku funkce dojde jednostranným adresovaným úkonem autorizovaného inspektora (Malý 2007, 2013).

Funkce také může zaniknout automaticky ze zákona, v případě kdy uplyne doba, na kterou byl jmenován. Tato doba může být dle § 143 odst. 4 stavebního zákona 10 – 20 let.

Funkce autorizovaného inspektora zaniká dnem právní moci rozhodnutí soudu, kterým byl autorizovaný inspektor zbaven způsobilosti k právním úkonům nebo kterým byla jeho způsobilost k právním úkonům omezena (§ 144 odst. 1 písm. d) stavebního zákona, v posledním znění).

Zbavit fyzickou osobu způsobilosti k právním úkonům může jen soud a to v případě, že fyzická osoba není vůbec schopna pro duševní poruchu, která není jen přechodná, činit právní úkony (§ 10 odst. 1 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, v posledním znění).

Omezit způsobilost k právním úkonům může opět jen soud a to fyzické osobě, která pro duševní poruchu (trvalou) anebo nadměrné používání alkoholických nápojů nebo omamných prostředků či jedů není schopna činit jen některé právní úkony (§ 10 odst. 2 zákona č. 40/1964 Sb., v posledním znění).

Z důvodů uvedených v § 144 odst. 2 písm. a) a b) stavebního zákona může ministr pro místní rozvoj odvolat autorizovaného inspektora z funkce. Jiné řešení v tomto případě zákon nedává. Pokud je inspektor nečinný déle než tři roky, ministr pro místní rozvoj ho odvolat může ale i nemusí. Rozhodnutí ministra o odvolání autorizovaného inspektora je přezkoumatelné správním soudem (Mareček et al. 2013).

Stavební zákon umožňuje, aby funkci autorizovaného inspektora mohly vykonávat také právnické osoby, ale jen pokud splní podmínky stanovené zákonem, obdrží souhlas Ministerstva pro místní rozvoj a při podání žádosti zaplatí správní poplatek. Činnost autorizovaného inspektora může bez souhlasu ministerstva vykonávat pouze veřejná obchodní společnost, jejímiž společníky jsou výlučně již jmenovaní autorizovaní inspektoři (Mareček et al. 2013).

12.2 Výkon činnosti

Mezi autorizovaným inspektorem a stavebníkem je občanskoprávní vztah, který je založen písemnou smlouvou. Mimo jiné se ve smlouvě sjednává výše úplaty, za kterou autorizovaný inspektor své služby poskytuje. Ve smlouvě také může (nebo nemusí) být sjednána úhrada nákladů, které autorizovaný inspektor musel vynaložit. Výše úplaty není ničím závazně regulována, záleží tedy pouze na smluvních stranách, jakou výši úplaty si mezi sebou domluví i jaké kritérium si zvolí - hodinová sazba, sazba za dokončenou práci. Autorizovaný inspektor musí bez zbytečného odkladu informovat stavební úřad o uzavření smlouvy. Tato povinnost je zakotvena v § 117 odst. 1 stavebního zákona (Mareček et al. 2013).

Autorizovaný inspektor vykonává svou funkci na základě smlouvy, kterou uzavřel se stavebníkem. Ustanovení § 149 odst. 1 písm. a) až c) uvádí činnosti podle stavebního zákona, které je autorizovaný inspektor oprávněn provádět. Tzn.,

že autorizovaný inspektor může pouze odsvědčit certifikátem, že navrhovaná stavba nebo změna stavby před jejím dokončením může být provedena, dále může zpracovat certifikát pro vydání kolaudačního souhlasu a také může dohlížet na provádění stavby. Certifikát autorizovaného inspektora tedy např. nemůže nahradit dodatečné povolení stavby ani v případě, že by měl všechny náležitosti a podklady, které je nutné dle § 117 odst. 2 stavebního zákona přiložit (Mareček et al. 2013).

Jak vyplývá z ustanovení § 149 stavebního zákona je autorizovaný inspektor na výzvu stavebního úřadu povinen poskytnout expertní součinnost. Náklady v tomto případě hradí stavební úřad, který autorizovaného inspektora vyzval.

Autorizovaný inspektor je autorizovanou osobou podle zákona č. 360/1992 Sb., a podle tohoto zákona (a podle § 149 odst. 3 stavebního zákona) mají povinnost se vzdělávat a soustavně prohlubovat své znalosti (Mareček et al. 2013).

Autorizovaný inspektor odpovídá za škodu způsobenou výkonem své činnosti. Před započítím činnosti a po celou dobu jejího trvání musí mít uzavřeno pojištění z odpovědnosti za škodu. Na požádání osoby, se kterou uzavírá smlouvu podle odst. 1, je povinen sdělit výši částky, na kterou je pojištěn (§ 146 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb., v posledním znění).

Odpovědnost za škodu vychází obecně z Občanského zákoníku. Předpoklady vzniku odpovědnosti za škodu jsou následující – porušení právní povinnosti (např. protiprávní úkon), vznik škody, příčinná souvislost mezi protiprávním úkonem a vznikem škody a zavinění (Mastela et al. 2011).

O svých úkonech musí vést autorizovaný inspektor evidenci a musí ji uchovávat ji po dobu 5 let. Tato povinnost vychází ze zákona č. 499/2004 Sb., o archivnictví a spisové službě a o změně některých zákonů ve znění pozdějších předpisů.

Autorizovaný inspektor odpovídá za škodu způsobenou výkonem své funkce nejen v občanskoprávní rovině, ale také nese zodpovědnost za odbornou úroveň zpracovaných dokumentů, za návrh plánu kontrolních prohlídek i za nestranné posouzení skutečností, které zjistil. Autorizovaný inspektor nemůže postupovat pouze v zájmu svého klienta bez ohledu na veřejné zájmy, a to zejména při vydávání certifikátu. Pokud postupuje v rozporu se zákonem nebo porušuje veřejné zájmy, může být ze své funkce nakonec i odvolán (Mareček et al. 2013).

12.3 Zákaz výkonu činnosti

Ustanovení § 148 stavebního zákona, který se zabývá zákazem výkonu činnosti autorizovaného inspektora, má za úkol vyloučit případný střet zájmů v činnosti autorizovaného inspektora. Zákaz činnosti autorizovaného inspektora směřuje nejen do minulosti, ale i do budoucnosti a současnosti. Tzn., že autorizovaný inspektor nesmí svoji činnost vykonávat v případě, že se u nějaké stavby již podílel anebo podílí při její přípravě nebo provádění, ale svou činnost nesmí vykonávat také, pokud se na přípravě nebo provádění bude podílet v budoucnu. Zároveň nesmí svoji činnost vykonávat v případě, že se na uvedených činnostech podílela, podílí nebo bude podílet osoba jemu blízká (Malý 2007, 2013).

Občanský zákoník obecně vymezuje příbuzné v řadě přímé, což jsou rodiče, prarodiče, děti manžel a partner. Společníky veřejně obchodní společnosti, komanditní společnosti, společnosti s ručením omezeným nebo členy družstva upravuje naopak obchodní zákoník. Pracovně právní vztahy jsou upraveny zákoníkem práce, služební poměr např. zákonem č. 361/2003 Sb., o služebním poměru příslušníků bezpečnostních sborů, ve znění pozdějších předpisů (Mareček et al. 2013).

12.4 Činnost Komory a Ministerstva pro místní rozvoj

Slovo Komora je zkrácený název České komory architektů nebo České komory autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě.

Dohled nad výkonem povolení autorizovaného inspektora provádí koordinační rada ve spolupráci s oběma profesními komorami (Česká komora architektů, Česká komora autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě) nebo především ministerstvo pro místní rozvoj. Obě komory poskytují hlavně své profesní zázemí a také osobnosti, které sdružují, odborné činnosti spojené s přípravou na zkoušky, s jejich prováděním, s výkonem agendy a také s poskytováním informací veřejnosti. Dohled ministerstva pro místní rozvoj nad výkonem autorizovaného inspektora spočívá zejména v dohledu nad správní činností a také nad činností autorizovaného inspektora v součinnosti se stavebními úřady. Kdokoliv může dát podnět ministru pro místní rozvoj k odvolání autorizovaného inspektora, pokud zjistí nedostatky zásadní povahy nebo opakované nedostatky. Taktéž může podat podnět k příslušné profesní komoře, u které je autorizovaný inspektor evidován. Ministr tedy může autorizovaného inspektora odvolat, ale jen pokud má k tomuto odvolání důvod (Plos 2013).

12.5 Zkrácené stavební řízení

Na základě smlouvy se stavebníkem a také na jeho náklad je autorizovaný inspektor oprávněn ověřit, že navrhovaná stavba může být provedena. Tzn., že stavba může být projednávána v tzv. zkráceném stavebním řízení. Pokud stavebník uzavře smlouvu o kontrole projektové dokumentace stavby s autorizovaným inspektorem, může ji poté stavebnímu úřadu pouze oznámit. Smlouva však může být uzavřena a následně oznámena stavebnímu úřadu jen v případě, že stavba, která je předmětem smlouvy, není označena zvláštním právním předpisem, územně plánovací dokumentací nebo rozhodnutím orgánu územního plánování jako nezpůsobilá pro zkrácené stavební řízení (Holendová et al. 2008).

Autorizovaný inspektor je povinen oznámit stavebnímu úřadu, že uzavřel smlouvu se stavebníkem bez zbytečného odkladu. Pokud tuto povinnost nesplní, stavební úřad může autorizovanému inspektorovi uložit pokutu za přestupek až do výše 200 000,- Kč. Jestliže se jedná o právnickou osobu, stavební úřad může tento správní delikt projednat ve správním řízení a následně udělit pokutu ve stejné výši (Mareček et al. 2013).

Autorizovaný inspektor k oznámení o uzavření smlouvy (příloha č. 5) připojuje projektovou dokumentaci, která musí být zpracována autorizovanou osobou (projektantem) dle vyhlášky č. 499/2006 Sb. a také certifikát, který vydal. Certifikátem autorizovaný inspektor stvrzuje, že ověřil projektovou dokumentaci a přiložené podklady z hlediska úplnosti, správnosti a proveditelnosti stavby podle předložené dokumentace, a také podle souladu s vydanými podmínkami územního rozhodnutí nebo územního souhlasu. Součástí certifikátu autorizovaného inspektora je plán kontrolních prohlídek stavby, dokladu o právu stavebníka, který je podrobně upraven v ustanovení § 110 odst. 2 písm. a) stavebního zákona, závazná stanoviska popř. rozhodnutí dotčených orgánů a také souhlasy osob, které by byly jinak účastníky stavebního řízení podle § 109 stavebního zákona (Plos 2013).

Projektová dokumentace se předkládá v jednom vyhotovení; není-li obecní úřad stavebním úřadem, předkládá se dvojmo (§ 117 odst. 2 stavebního zákona, v posledním znění).

Stavební úřad je povinen bezodkladně vyvěsit oznámení stavebního záměru a zároveň umožní osobám, které by byly jinak účastníky stavebního řízení nahlížet do podkladů, které jsou připojeny k oznámení. Oznámení stavebního záměru musí

být vyvěšeno po dobu nejméně 30 dní od vyvěšení na úřední desce stavebního úřadu. Po uvedenou dobu, mohou příslušné osoby proti oznámenému stavebnímu záměru uplatňovat námitky, stavební úřad a dotčené orgány výhrady. Běh lhůty se počítá podle správního řádu. Je proto nutné brát zřetel na skutečnost, že zásilka s námitkami proti oznámení stavebního záměru, může být u poštovního přepravce podána i poslední den lhůty. Pokud poslední den lhůty připadne na víkend případně svátek, posledním dnem lhůty je první následující pracovní den (Mareček et al. 2013).

Marným uplynutím lhůty vznikne stavebníkovi právo stavět. Jestliže ale byly ve lhůtě uplatněny námitky nebo výhrady, vznikne právo stavět dnem, který následuje pod dni, kdy stavební úřad stavebníkovi oznámí rozhodnutí o námitkách či výhradách. Rozhodnutí musí obsahovat výrok o tom, že námitky či výhrady se zamítají. Právo provést stavbu zanikne, pokud nebyla zahájena do dvou let. Stavební úřad však tuto lhůtu může prodloužit, ale pouze na základě odůvodněné žádosti (Blažek 2013).

Pokud účastník stavebního řízení, stavební úřad nebo dotčený orgán podá námitky nebo výhrady, právo stavět stavebníkovi nevznikne. Stavební úřad o podaných námitkách či výhradách stavebníka uvědomí. Nejpozději do 15 dnů předloží stavební úřad věc k rozhodnutí správnímu orgánu, který by jinak byl příslušný rozhodnout o stavebním povolení. Před zasláním věci správnímu orgánu, stavební úřad v žádném případě námitky nijak netřídí. Pouze správní orgán je oprávněn rozhodnout, ke kterým námitkám přihlédne a ke kterým ne. Výsledkem přezkoumání věci správním orgánem je buď rozhodnutí o tom, že oznámení stavebního úřadu nemá právní účinky, anebo rozhodnutím námitky příp. výhrady zamítne (Mareček et al. 2013).

Proti rozhodnutí správního orgánu není možný žádný opravný prostředek. Lze jej však přezkoumat v přezkumném řízení, které upravuje správní řád v § 94 – 99. Není vyloučen ani přezkum správních aktů soudně podle správního řádu soudního (Malý 2007, 2013).

13. Výsledky

Zákon č. 183/2006, o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů, vnesl do povolování staveb několik zjednodušujících postupů, které umožňují získat stavebníkům rychleji právo stavět.

Po šesti letech užívání nového stavebního zákona v praxi, nabyla dne 1. 1. 2013 do účinnosti novela stavebního zákona č. 350/2012 Sb., která dále zpřesnila a zjednodušila některé postupy.

Velmi přínosným se stal taxativní výčet staveb, uvedený v § 79 odst. 2 stavebního zákona, přičemž tyto stavby nemusí, pokud splňují podmínky zde uvedené, být nijak povoleny ani umístěny.

Do výčtu staveb uvedených v usnesení § 103 odst. 1 stavebního zákona nově přibýly stavební záměry, které dříve vyžadovaly jak stavební povolení, tak územní rozhodnutí. Tyto stavby nově stačí pouze umístit, a to buď územním souhlasem, nebo v případě složité stavby, územním rozhodnutím.

Ohlášení stavby je v současné době možné, v případě nesplnění požadavků (kromě projektové dokumentace, pokud není zpracována projektantem), tzv. překlopit do stavebního řízení. Stavebník nyní také předkládá souhlasy dotčených osob, místo jejich informování. To mimo jiné přispělo k ochraně práv vlastníků sousedních nemovitostí. Stavebník zároveň může rychleji stavět, protože v případě nepředložení souhlasu souseda, stavební úřad překloupí žádost do stavebního řízení, soused se stane účastníkem a je stavebním úřadem obeslán. Dříve bylo stavebníkovi ohlášení odkládáno do doby, než souseda v souladu se zákonem informoval.

Mezi další zjednodušující postupy v povolování staveb patří veřejnoprávní smlouva a certifikát autorizovaného inspektora. I tyto dva instituty byly novelou upraveny podrobněji. Přesto nejsou stavebníky moc využívány.

Povolením stavby je také dodatečné povolení stavby a opakované povolení stavby. Oba tyto instituty upravoval stavební zákon i před novelou a např. dodatečné povolení nebo zjednodušené potvrzení existence je využíváno docela často.

Využití jednotlivých postupů při povolování staveb od roku 2007, kdy začal být v praxi používán nový stavební zákon je dále graficky zpracováno s využitím statistických podkladů stavebního úřadu MÚ Mělník.

Správní obvod města Mělník je situován v severní části Středočeského kraje a leží na hranici Středočeské a Severočeské tabule. Přímo sousedí s obvody Mladá Boleslav, Brandýs nad Labem – St. Boleslav, Neratovice a Kralupy nad Vltavou. Povrch správního obvodu je nížinatý, stékají se zde dvě největší řeky ČR – Vltava a Labe. Správní obvod zaujímá rozlohu 45 664 ha, což jej řadí mezi průměrné obvody. Člení se na 39 obcí, z nichž Mělník a Mšeno mají statut města a jsou sídlem pověřeného obecního úřadu. Město Mělník je navíc sídlem pověřeného obecního úřadu s rozšířenou působností (ČSÚ, 2005).

Správní úřad stavebního úřadu MÚ Mělník je méně rozsáhlý, obsahuje 26 obcí a 57 katastrálních území a je vymezen územími obcí – Býkev, Cítov, Dobřeň, Dolní Beřkovice, Dolní Zimoř, Horní Počaply, Hořín, Jeviněves, Kly, Kokořín, Lhotka, Liběchov, Lužec nad Vltavou, Medonosy, Mělník, Nebužely, Řepín, Spomyšl, Střemy, Tuhaň, Tupadly, Velký Borek, Vidim, Vraňany, Vysoká a Želízy.



Obr. č. 1 – správní obvod obecního úřadu města Mělník s rozšířenou působností, Zdroj: Český statistický úřad, Krajská správa ČSÚ pro Středočeský kraj, Dostupné online: http://www.czso.cz/xs/redakce.nsf/i/2114_so_orp_melnik cit. 18. 3. 2014

První tabulka se zabývá rozsahem povolování staveb odborem výstavby a rozvoje MÚ Mělník.

Rok	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	celkem
Stavební povolení	287	304	180	225	149	173	129	1447
Ohlášení	165	234	220	165	191	145	124	1244
Veřejnoprávní smlouva	0	0	1	2	0	1	0	4
Certifikát aut. inspektora	0	1	0	2	1	1	0	5
Dodatečné pov. stavby	12	26	19	45	28	26	13	169
Opakované pov. stavby	0	0	0	0	0	0	0	0
Potvrzení existence	48	40	57	47	20	20	9	241

Tab. č.1 – přehled rozsahu povolování staveb na úseku stavebního řádu odboru výstavby a rozvoje MÚ Mělník, rok 2007 – 2013 (autor: Dita Hercíková)

Z tabulky č. 1 vyplývá, že stavební povolení a ohlášení stavby jsou nejvíce vydávanými povoleními odborem výstavby a rozvoje MÚ Mělník. Zjednodušující

postupy – veřejnoprávní smlouva a certifikát autorizovaného inspektora stavebníky zatím moc nezaujaly. Zajímavým zjištěním je, že opakované povolení stavby, nebylo za sedm let, vydáno odborem výstavby a rozvoje MÚ Mělník, ani jedno. Dodatečných povolení stavby je vydáváno v poměru ke stavebnímu povolení a ohlášení stavebního záměru stále docela dost, i když se zdá, že v posledních letech dochází k jejich poklesu. Počet potvrzení existence stavby, kterými se legalizují stavby, ke kterým se v archivu stavebního úřadu nedochoval žádný doklad o tom, že stavba byla povolena nebo kolaudována, je během posledních let také stále menší.

Další tabulka se zabývá případy, kdy sice stavebník požádal o dodatečné povolení stavby, ale stavba povolena nebyla a následovalo nařízení odstranění stavby. Příp. Kdy mohl požádat o dodatečné povolení stavby, ale neučinil tak.

Rok	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Dodatečné pov. stavby	12	26	19	45	28	26	13
Nařízení odstr. stavby	2	2	1	2	2	1	2

Tab. č.2 – přehled vztahu mezi dodatečně povolenými stavbami a stavbami u kterých bylo nařízeno odstranění na úseku stavebního řádu odboru výstavby a rozvoje MÚ Mělník, rok 2007 – 2013 (autor: Dita Hercíková)

Při bližším prozkoumání důvodů, které vedly k nařízení odstranění stavby, bylo zjištěno, že ve dvou případech projektová dokumentace nebyla vypracována v souladu s vyhláškou č. 499/2006 Sb., v jednom případě nebyl záměr v souladu se stanovisky dotčených orgánů, ve třech případech byl záměr v rozporu se zájmy chráněnými stavebním zákonem a v sedmi případech stavebník o dodatečné povolení stavby vůbec nepožádal. Výsledek je o to zajímavější, že kromě rozporu se zájmy chráněnými stavebním zákonem, a v některých případech i kromě rozporu se stanovisky dotčených orgánů lze vše ostatní napravit. Pokud by tedy stavebníci ve všech případech požádali o dodatečné povolení stavby a uvedli projektovou dokumentaci do souladu s vyhláškou č. 499/2006 Sb., vypadala by tabulka úplně jinak. Je nutné však počítat i s možností, že stavebníci nepožádali proto, že věděli o tom, že k záměru nikdy nedostanou souhlas dotčeného orgánu. Spolu s možností, že by stavební úřad záměr vůbec nepovolil, volili radši cestu nelegální stavby, která se jim však nevyplatila.

Z tabulkových zpracování vyplývá, že je stále nejvíce využíván institut stavebního povolení a ohlášení. Zjednodušující postupy jako je veřejnoprávní smlouva a certifikát autorizovaného inspektora, jsou využívány minimálně. Bohužel se stále staví bez povolení stavebního úřadu, nebo v rozporu s ním. Většinou však stavebník získá dodatečné povolení stavby.

14. Diskuze

Nový stavební zákon zavedl do praxe mnoho nových institutů, které měly ulehčit práci stavebním úřadům a urychlit povolování staveb. Bohužel nejen do povolování staveb vnesl spoustu aplikačních problémů a nejasností. Proto byl stavení zákon v krátké době několikrát novelizován. Stavebními úřady dlouho očekávaná tzv. velká novela stavebního zákona, která je účinná od 1. 1. 2013, má za úkol zpřesnit a zjednodušit některé postupy. Jestli byl účel velké novely splněn, se pozná až časem.

Již nyní je však zřejmé, že v některých případech byla novela velmi přínosná. Například drobné stavby dle § 79 odst. 2 stavebního zákona nyní nevyžadují žádné opatření stavebního úřadu a zbytečně tak nezahlcují úředníky

stavebních úřadů, kteří mají i tak dost práce. Velmi přínosné bylo také u ohlášení odstranění konkludentního souhlasu v případě, že stavební úřad nestihl vyhotovit a předat stavebníkovi odložené ohlášení do 40 dnů od podání žádosti. Nově stavební úřad, v případě, že ohlášení nesplňuje požadavky pro vydání souhlasu s ohlášením stavebního záměru, ohlášení tzv. překlopí do stavebního řízení.

Podle mého názoru je dobře, že garáže nad 25 m², které se dříve povolovaly na základě stavebního povolení, jsou dnes ohlašovány a to až do velikosti 50 m². Bohužel v § 104 odst. 1 stavebního zákona, zůstává nelogické ustanovení, které se týká staveb pro bydlení a pro rodinnou rekreaci do 150 m² zastavěné plochy. Stavby, které přesahují tuto míru, vyžadují stavební řízení, které je nejen delší, ale i dražší. Přesto, že se dnes staví spousta přízemních domů, které sice mají zastavěnou plochu větší než 150 m², ale provádění stavby je jednodušší než u rodinného domu, který sice dosahuje na ohlášení, ale má 2 nadzemní podlaží a podkroví.

Stále jsou málo využívány instituty, kterými jsou veřejnoprávní smlouva a certifikát autorizovaného inspektora. Podle mého názoru je u veřejnoprávní smlouvy problém v tom, že ji musí sepsat právník, a to ji samozřejmě velmi prodražuje. Stejně tak je na tom certifikát autorizovaného inspektora, který je drahý sám o sobě. Podle mých zkušeností tohoto institutu navíc využívali stavebníci, kterým by stavba v „normálním“ stavebním řízení nebyla povolena. Naštěstí tato doba snad skončila.

Bohužel se stále ve velkém množství staví nelegálně. Přesto, že jsou stavebníci trestáni pokutou a v některých případech i nařízením odstranění stavby, nezdá se, že by stavebníci v nejbližší době přestali jednat protiprávně. Protože stavební úřad může nyní rovnou nařídit odstranění stavby, která podle § 79 odst. 2 stavebního zákona nevyžaduje žádné opatření stavebního úřadu, ale byla provedena v rozporu s právními předpisy, je jen otázkou času, kdy dojde ke zvýšení počtu nařízení o odstranění stavby.

15. Závěr

Bakalářská práce se zabývala povolováním staveb podle zákona č. 183/2006 Sb., zákona o územním plánování a stavebním řádu. Pro vysvětlení problematiky stavebního zákona byla nejprve zařazena historie stavebního zákona, která se zabývala stavebním zákonem od jeho úplných počátků, kdy byly jeho zárodky nejprve předávány ústně, až po jeho současnou právní úpravu tzv. nový stavební zákon, který vznikl po 30 letech existence zákona č. 50/1976 Sb., tzv. starý stavební zákon. I nový stavební zákon byl, stejně jako jeho předchůdce, za krátkou dobu své existence již několikrát novelizován. Nejvíce byl pozměněn zákonem č. 350/2012 Sb. tzv. velkou novelou stavebního zákona, která upravila přibližně 70% jeho rozsahu.

Ke stavebnímu zákonu náleží několik vyhlášek, které podrobně upravují obsah některých jeho ustanovení. Stavební zákon je také součástí právního řádu, proto se k jeho aplikaci při správním řízení používá zákon č. 500/2004 Sb., správní řád. Se stavebním zákonem souvisí spousta dalších právních předpisů, které se navzájem ovlivňují. Zejména zákon č. 200/1990 Sb., o přestupcích, podle kterého se vede řízení při udělování pokut za přestupky proti stavebnímu zákonu, nebo zákon č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích podle kterého se počítají správní poplatky za vydání územního rozhodnutí stavebního povolení, místního šetření a dalších.

Podrobněji byla popsána soustava stavebních úřadů, která stavební úřady rozděluje podle jejich pravomocí. Ke správnímu řízení se také musí vyjádřit dotčený orgán jehož se záměr týká, který vydává závazná stanoviska nebo pouze stanoviska, jimiž je posléze vázán.

Protože hlavním tématem bakalářské práce je povolování staveb, bylo nutné nejprve vysvětlit, co tento pojem znamená. Jedná se o soubor správních aktů, které zahrnují ohlášení, stavební povolení, veřejnoprávní smlouvu, oznámený vznik oprávnění, opakované povolení stavby, dodatečné povolení stavby (může být nahrazeno potvrzením existence), a v některých případech územní rozhodnutí a územní souhlas. Všechny tyto správní akty zakládají stavebníkovi právo stavět. Územní rozhodnutí a územní souhlas se, jak vyplývá z jejich názvu, většinou zabývají umisťováním staveb, proto se jimi bakalářská práce dále nezabývala.

Stavebnímu povolení předchází řízení, které je zahajováno na základě žádosti stavebníka, jejíž součástí je projektová dokumentace, stanoviska dotčených orgánů a další podklady, které vyžaduje stavební zákon. Stavební úřad vymezí okruh účastníků, kteří budou v průběhu řízení obesíláni a stanoví lhůtu 10 dnů, během které se mohou účastníci řízení k záměru vyjadřovat, případně podávat své námítky. Následně vydá stavební povolení a po další lhůtě 15 dnů, se povolení, vydáním právní moci, stává závazným. Stejným způsobem je vydáváno dodatečné povolení stavby a opakované povolení stavby. Rozdíl mezi nimi je pouze v tom, že dodatečným povolením stavby je zlegalizována stavba, která byla postavena nelegálně celá nebo zčásti a opakovaným povolením je povolena stavba, jejíž původní povolení bylo zrušeno. V některých a to odůvodněných případech může být vydáno i potvrzení existence stavby, kterým stavební úřad umožní stavebníkovi zápis stavby do katastru nemovitostí. Potvrzení však nevydá u staveb nelegálních ale jen u těch, ke kterým se nedochovalo stavební povolení, kolaudační rozhodnutí, případně projektová dokumentace.

Nový stavební zákon přinesl několik zjednodušujících postupů, které mají za úkol urychlit vydání povolení. Jedná se o ohlášení stavby, veřejnoprávní smlouvu a certifikát autorizovaného inspektora. Ohlášení stavebního záměru je v současné době velmi populární, protože před jeho vydáním neprobíhá žádné řízení a souhlas je vydán do třiceti dnů od podání žádosti, na rozdíl od stavebního povolení, které i s nabytím právní moci může trvat i více než dva měsíce. Bohužel na ohlášení nedosáhne každý stavební záměr, ale pouze záměry, které jsou taxativně vymezeny v § 104 stavebního zákona.

Veřejnoprávní smlouva při povolování staveb nahrazuje pouze stavební povolení. Smlouvu stavební úřad nevydává, stává se pouze smluvní stranou, která spolu se stavebníkem návrh smlouvy podepíše. Návrh smlouvy musí být stavebnímu úřadu předložen spolu se všemi náležitostmi, podklady a také s projektovou dokumentací stavebního záměru. Smlouva se stává účinnou ve chvíli, kdy ji podepíše poslední osoba, která by ve stavebním řízení byla jeho účastníkem.

Autorizovaný inspektor má o trochu větší pravomoci, může odsvědčit vydáním svého certifikátu, že stavba nebo změna stavby před dokončením může být provedena, může vydat svůj certifikát pro zpracování kolaudačního souhlasu a může dohlížet na provádění stavby. Pokud je ale záměr zvláštním právním předpisem označen jako nezpůsobilý k posouzení autorizovaným inspektorem, nebo tak stavební úřad stanoví v územním řízení, autorizovaný inspektor na něj svůj certifikát vydat nesmí. Pokud je vše v pořádku, vzniká stavebníkovi právo stavět po uplynutí 30 denní lhůty, po kterou musí viset oznámení stavebního záměru na úřední desce stavebního úřadu.

Stavebník, který chce získat právo stavět má tak na výběr z několika možností. Buď požádá stavební úřad o vydání povolení k záměru, vypracuje veřejnoprávní smlouvu nebo uzavře smlouvu s autorizovaným inspektorem. Protože institut veřejnoprávní smlouvy a autorizovaného inspektora je poměrně nový, stavebníci je zatím moc nevyužívají. Jestli se tento trend změní, ukáže až čas.

16. Přehled literatury a použitých zdrojů

Publikace

- MAREČEK J., DOLEŽAL J., SEDLÁČKOVÁ V., SKLENÁŘ T., TUNKA M., VOBRÁTILOVÁ Z., 2013: Komentář ke stavebnímu zákonu a předpisy související: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, s.r.o., 838 s.
- MALÝ S., 2013: Stavební zákon, Komentář, Praha, 852 s.
- PLOS J., 2013: Stavební zákon s komentářem, Český Těšín, 240 s.
- DOLEŽAL J., MAREČEK J., VOBOŘIL O., 2003: Stavební zákon v teorii a praxi, 2003: Linde Praha a.s., 1051 s.
- BLAŽEK J., 2013: Stavební zákon s komentářem a prováděcími vyhláškami, Olomouc, 727 s.
- REMEŠ J., UTÍKALOVÁ I., KACÁLEK P., KALOUSEK L., PETŘÍČEK T., 2013: Stavební příručka, Havlíčkův Brod, 191 s.
- HOLEDOVÁ L., JANICHOVÁ A., Kyselková J., 2008: Stavět či nestavět? Malý průvodce územním a stavebním řízením, Středočeský kraj, Praha, 127 s.
- ONDRUŠ R., 2005: Správní řád, nový zákon s důvodovou zprávou a poznámkami: Linde Praha a.s., 515 s.
- VEDRAL J., 2006: Správní řád, Komentář, Praha, 1048 s.
- BLAŽKOVÁ M., 2006: Dotčené orgány v procesu územního plánování, Brno.
- MASTELA M., DOBEŠOVÁ L., BAJURA L., 2011: Občanský zákoník v dotazech a odpovědích, Olomouc, 696 s.
- HENDRYCH D., BĚLINA M., FIALA J., ŠÁMAL P., ŠTURMA P., et ŠTENGLOVÁ I., 2009: Právní slovník, 3. Podstatně rozšířené vydání: Nakladatelství C.H.Beck, 1459 s.

Zákony a vyhlášky

- Zákon č. 350/2012 Sb., kterým se mění zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, a některé související zákony.
- Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů.
- Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů.
- Zákon č. 360/1992 Sb., o výkonu povolání autorizovaných architektů a o výkonu povolání autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě, ve znění pozdějších předpisů.
- Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.
- Vyhláška č. 498/2006 Sb., o autorizovaných inspektorech.
- Vyhláška č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního rozhodování, územní opatření a stavebního řádu, ve znění vyhlášky č. 63/2013 Sb.

Judikatury

- Rozsudek Nejvyššího správního soudu č. j. 5 As 67/2008-111 ze dne 19. 6. 2009.
- Rozsudek Nejvyššího správního soudu č. j. 5 As 11/2008-76 ze dne 30. 9. 2008.

Rozsudek Nejvyššího správního soudu č. j. 1 As 80/2008-68 ze dne 17. 12. 2008.

Rozsudek Nejvyššího správního soudu č. j. 2 As 25/2007-118 ze dne 17. 2. 2009.

Usnesení Nejvyššího soudu 22 Cdo 1364/2010 ze dne 26. 10. 2010.

časopis

PORUBSKÝ R., POZNIAKOVÁ J., PLEVKA D. BÁRTA J., 2007: Legislativa (Poradna). Stavitel 2013/9: 59.

internetové zdroje

PAVLÍK M., GEGINAT C. & MALINSKA J., 2007, Vznik nové profese během jednoho roku, ČKA A ČKAIT, Praha, online:

http://www.autorizovaniinspektori.cz/news_5.asp, cit. 7. 12. 2013

PRAŽANOVÁ M., 2007, Připravují se na zkoušky autorizovaných inspektorů, ČESKÁ KOMORA ARCHITEKTŮ, Praha, online:

http://www.cka.cc/pravni_predpisy/autorizovani-inspektori/KR-AI-3, cit. 7. 12. 2013

MMR, 2010, Přehled stavebních úřadů a jejich činnost, online:

<http://www.mmr.cz/getmedia/60165ee1-89b7-4d6f-9286-9f33af95456c/Prehled-stavebnich-uradu-a-jejich-cinnost.pdf>, cit. 1. 10. 2013

MMR, 2005, Důvodová zpráva, online:

https://www.mmr.cz/getmedia/69090a6b-1401-43c2-8078-c00fa6d1b7d7/Duvod_zprava_stavebni_zakon_VN.pdf, cit. 31. 8. 2013

PSP, 2011, Důvodová zpráva, online:

<http://www.psp.cz/sqw/text/tiskt.sqw?O=6&CT=573&CT1=0>, cit. 14. 9. 2013

MMR, 2013, seznam ČSN k vyhlášce č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby, ve znění vyhlášky, online:

<http://mmr.cz/getmedia/d42b21e7-a774-4df5-a46c-93e1f4a5beec/Seznam-CSN-aktual-k-15-9-2013.pdf>, cit. 3. 3. 2014

ČSÚ, 2005, správní obvod obce s rozšířenou působností Mělník, online:

[http://www.czso.cz/csu/2004edicniplan.nsf/t/EA0040BC5D/\\$File/2114a02.pdf](http://www.czso.cz/csu/2004edicniplan.nsf/t/EA0040BC5D/$File/2114a02.pdf),

cit. 18. 3. 2014

ČSÚ, 2013: správní obvod obce s rozšířenou působností Mělník, online:

http://www.czso.cz/xs/redakce.nsf/i/2114_so_orp_melnik cit. 18. 3. 2014