

Stavební zákon

JUDr. Jana Jurníková, Ph.D.

Obecná charakteristika

- Zákon schválen dne 14. 3. 2006
- Zák. č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu
- Zák. č. 186/2006 Sb., o změně některých zákonů
- Částka č. 63 – 11. 5. 2006

Obecná charakteristika

- Prováděcí vyhlášky
- Částka 163/2006 ze dne 28. 11. 2006
- 498/06 o autorizovaných inspektorech
- 499/06 o dokumentaci staveb
- 500/06 o územně analytických podkladech
- 501/06 o obecných požadavcích na využívání území
- 502/06 – o obecných požadavcích na výstavbu
- 503/06 – provádí územní řízení, veřejnoprávní smlouvy a územní opatření

Obecná charakteristika

- Částka 170/2006 ze dne 5. 12. 2006
- 526/06 - provádí některá ustanovení stavebního zákona ve věcech stavebního řádu

účinnost

- Obecně k 1. 1. 2007
- Výjimky:
- A) ustanovení definující pojem autorizovaný inspektor, jeho jmenování do funkce odpovědnost a dozorová funkce MMR (§ 143, 144, 145, 147 a 151)
 - - účinnost k 1. 7. 2006
- B) ustanovení určující způsob náhrady vlastníkovi pozemku za změny v území na základě změny územního plánu nebo regulačního plánu (§ 102 odst.2)
 - - účinnost k 1. 1. 2012

Přechodná ustanovení

- A) použije se na řízení zahájená ke dni účinnosti
- B) řízení zahájená před nabytím účinnosti – dokončí se podle dosavadní právní úpravy – 50/1976 Sb.
- C) Kolaudační řízení – podle 50/1976 u staveb pravomocně povolených před 1. 1. 2007

Výjimky



- Výjimky: § 190 odst. 3
- A) nová úprava stanoví **ohlášení** – žádost se považuje za ohlášení, den ohlášení 1. 1. 2007
- B) správní delikty – výhoda pro pachatele
- C) zastavení řízení pro neexistenci skutkové podstaty
- D) **vyvlastnění** – 184/2006 Sb.

Řízení x správní řád

- Subsidiarita správního řádu - § 192
- *„Na postupy a řízení se použijí ustanovení správního řádu, pokud tento zákon nestanoví jinak“.*
- Procesní úprava stavebního zákona má přednost před správním řádem
- § 15 odst. 2 *„Speciální stavební úřady postupují podle tohoto zákona, pokud zvláštní PP nestanoví jinak“.*
- Zák. č. 254/2001 Sb. o vodách

Řízení x správní řád

- § 192 stavebního zákona
- § 177 odst. 1 SŘ – stanoví aplikovatelnost základních zásad činnosti - § 2 až 8
- § 2 odst. 4 „správní orgán dbá, aby přijaté řešení bylo v souladu s veřejným zájmem...“
- § 50 odst.3 „správní orgán je povinen zajistit všechny okolnosti důležité pro ochranu veřejného zájmu.“
- § 18 odst. 4 St. Z - promítá se i do řízení o povolení stavby, kterou nelze povolit v rozporu s územním plánem

Základní novinky



- - struktura zákona obdobná
- - územní plánování (i územní řízení)
- - stavební řízení
- Nově definovány pojmy
- Těžiště činnosti se přesouvá do územního plánování
- Důležité postavení dotčených orgánů

Základní novinky

- Rozšiřuje stavby, které lze uskutečnit na základě ohlášení
- Rozšiřuje stavby bez povolení a ohlášení
- Mění režim kolaudačního řízení
- Zavádí
 - a) institut autorizovaného inspektora
 - B) územně plánovací informaci
 - C) opatření obecné povahy

Vztah stavebních úřadů

- Speciální stavební úřad může vydat povolení pro stavby pouze se souhlasem obecného stavebního úřadu
- Tento ověřuje dodržení podmínek územního rozhodnutí
- Souhlas není správním rozhodnutím
- Vyjádření stavebního úřadu postačí v případě, kdy se nevydává územní rozhodnutí ani územní souhlas

Základní pojmy (§2)

- Stavební pozemek – umístění stavby
- Zastavěný stavební pozemek – i zahrada
- Koridor – infrastruktura dopravní či technická
- Veřejná infrastruktura x veřejně prospěšná stavba- § 101 předkupní právo

Předkupní právo

- - obec, kraj či stát
- Cena – posudek znalce
- Lhůta – do 6 měsíců od doručení nabídky (obecná 3 měsíce)
- Možno i část
- Vlastník může i nabídnout k odkupu

Základní pojmy

- Stavební podnikatel
- Stavebník - § 176 věta druhá SMLOUVA
- **Novinka**
- Změna stavby – nástavba
 - - přístavba
 - - stavební úpravy (zateplení)
-

Tabulka



	přístavba	nádstavba	Udržovací práce	Stavební úpravy
Rozhodnutí o změně stavby	ANO	ANO	NE	NE

Dotčené orgány

- Střet výkonu státní správy
- SO nejednají izolovaně – neexistence jednoho veřejného zájmu
- Princip spolupráce (§ 8 SŘ)

Dotčené orgány- příklady

- dopravy drážní
- dopravy letecká
- dopravy vodní
- energetiky
- využívání jaderné energie a ionizujícího záření
- elektronických komunikací
- obrany státu
- bezpečnosti státu
- civilní ochrany
- požární ochrany
- bezpečnosti práce

Příklady

- Orgány:
- ochrany přírody a krajiny (§ 12 zák. č. 114/1992 Sb)
- ochrany vod (
- ochrany ovzduší (§17 – souhlas- SR)
- ochrany zemědělského půdního fondu
- ochrany lesa
- ochrany ložisek nerostných surovin
- odpadového hospodářství
- ochrany veřejného zdraví
- veterinární péče
- památkové péče (§44a)
- dopravy na pozemních komunikacích
-

Dělení



Závazná stanoviska

- Povinná příloha:
- A) žádost o vydání územního rozhodnutí
- B) ohlášení realizace stavby podle § 105 odst. 3
- C) žádost o vydání stavebního povolení
- Podmínka- stavebník je obstaral předem

Závazné stanovisko

- Definice - § 149 SŘ
- Je závazné pro výrokovou část SR
- **Není samostatných SR (část IV. SŘ) – podklad pro vydání SR ve věci**
- Výjimky stanoví zvláštní právní předpisy
- *Poznámka:*
- *SJS 499/2005 – NSS 2005/4*

Závazné stanovisko

- **Příklad:**
- *§ 17 zák. č. 254/2001 Sb.: „souhlas je závazný pro orgány, které rozhodují v řízení o povolení stavby, terénních úprav nebo o těžbě nerostů v případech uvedených v odstavci 1.“*

Závazné stanovisko

- SO zamítne žádost, pokud ZS znemožňuje žádosti vyhovět – princip procesní ekonomie
- Neprovádí se další dokazování
- Pozor na manévrovací prostor – uplatnění základních zásad - § 5 a §8 (dobrá správa)

ODVOLÁNÍ

- Závazné stanovisko se promítá do **výroku SR**



Závazné stanovisko

- Samostatně přezkoumatelné v rámci přezkumného řízení
- Přezkoumává nadřízený SO dotčeného orgánu
- Nelze uplatnit ustanovení o lhůtách – není zde právní moc – pozor – lhůty pro obnovu řízení (specif. důvod k § 100)

Přezkumné řízení

- Přezkum – hledisko: zákonnost
- věcná správnost
(ochrana veřejných zájmů)
- Varianty: a) změna – změna podmínek
- - vydání souhlasu
- b) potvrzení ZS – potvrzení
výroku
- Pozn: ne zrušení

Závazná stanoviska

- - vázanost DO předchozími ZS – nelze libovolně měnit
- - rozpor ZS – dohodovací řízení
- § 4 odst. 6 u stavebního řízení se k ZS nepřihlíží, pokud byly dány v rámci regulačního plánu, územního rozhodnutí nebo územního opatření o asanaci území a o stavební uzávěře

Územní řízení

- 1. územně plánovací informace
- 2. územní rozhodnutí (může být nahrazeno regulačním plánem (§61) nebo veřejnoprávní smlouvou)
- 3. územní souhlas
- 4. nic- taxativně vymezené stavby

Územní rozhodnutí

- Příslušné jsou stavební úřady
- Výjimky:
- Př.
- § 46 zák. č. 114/1992 Sb., ochranné pásmo stromu
- § 27 zák. č. 44/1988 Sb., stanovení dobývacího prostoru

Územně plánovací informace

- § 21 St. Z
- Zajištění předvídatelnosti –legitimní očekávání
- Sdělení kvalifikovaným způsobem, jak budu postupovat
- Nenahrazuje SR
- Část IV. SŘ

Územně plánovací informace

- Je závazná – odpovědnost
- Nelze ji měnit – pouze za zákonem daných podmínek

- Žádost – 503/2006
- Jen jednou v téže věci – ne opakované podání
- Lze vydat před zahájením řízení i během něj
- Platnost: 1 rok

Typy územního rozhodnutí

- Rozhodnutí o umístění stavby
- Rozhodnutí o změně využití území
- Rozhodnutí o změně stavby a o změně vlivu stavby na využití území
- Rozhodnutí o dělení a scelování pozemků
- Rozhodnutí o ochranném pásmu

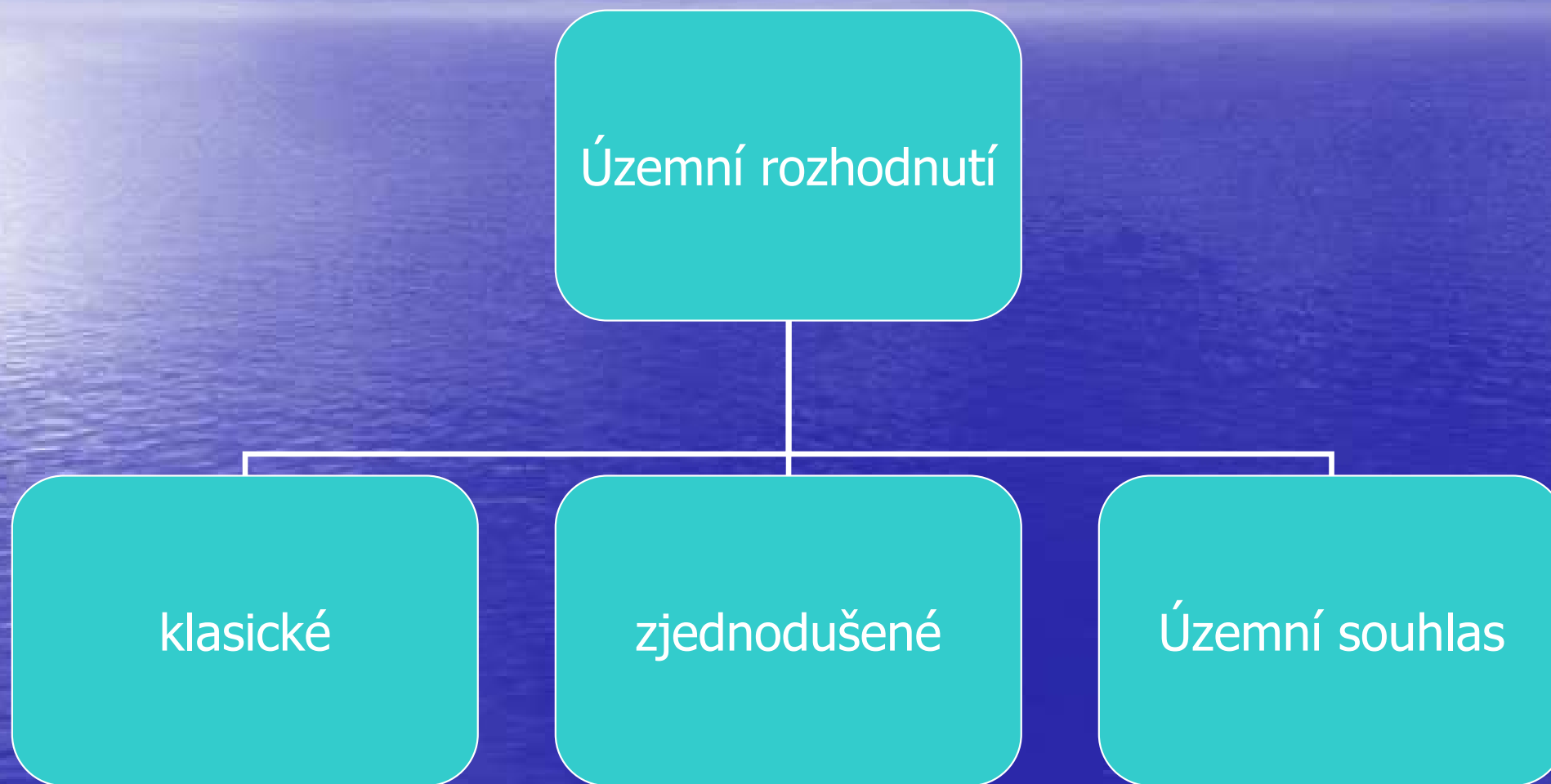
Veřejnoprávní smlouva

- umístění stavby
 - změna využití území
 - změna vlivu stavby na využití území
 - Podmínky: - souhlas dotčeného orgánu
 - - písemný souhlas všech „účastníků“
-
- Písemný návrh – 503/2006 Sb

účastenství

- Žadatel
- Obec
- II. Kategorie
 - – osoby přímo dotčeny
 - - vlastníci pozemku a stavby – záměr
- Společenství vlastníků
- Zvláštní zákon

Územní rozhodnutí



Zahájení

- Žádost – náležitosti – 503/2006 posouzení
- Výzva k doplnění – přerušení (fakultativně)
- - zastavení
- Nové nároky na infrastrukturu – přerušení
- Oznámení zahájení řízení účastníkům a nařízení veřejného ústního jednání (15 dnů předem)



Informační povinnost

- Bezodkladně informovat o záměru
- - záměr
- Identifikace žadatele, předmět územního řízení
- Dotčené pozemky
- Místo a čas veřejného ústního jednání
- Upozornění na koncentraci
- Grafický záměr







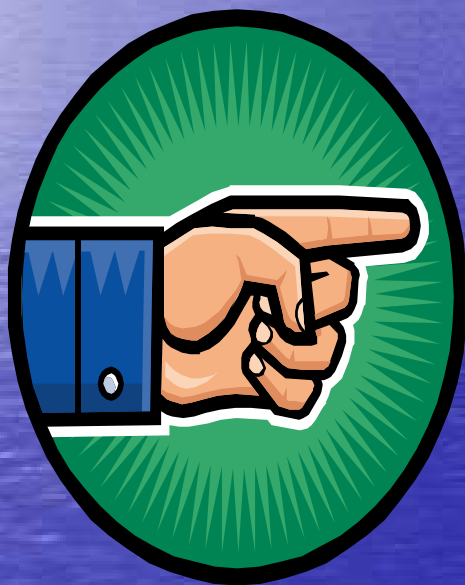
Námitky

- Odůvodnit účastenství
- Odůvodnit námitky
- Námitky se musí týkat jeho osobně nebo jím chráněných práv a zájmů
- Snaha o dohodu – jinak rozhodnutí
- Výjimka: vlastnická práva – soud, přerušení řízení





rozhodnutí



- **obligatorně**
- Výrok o schválení záměru
- Podmínky jeho další realizace
- Rozhodnutí o námitkách

- **Fakultativně**
- Uložení povinnosti zpracovat PD
- **Ne ohlášení nebo povolení**

rozhodnutí

- Doručení – stejné jako u oznámení
- Doba platnosti – 2 roky
- Odmítnutí žádosti - § 92 odst. 2, nutný odkaz na § 90

Zjednodušené územní řízení

- **Podmínky:**
- Zastavitelná plocha nebo zastavěné území
- Ne posouzení vlivů žp
- Všechny náležitosti
- Závazná stanoviska DO
- Souhlas mezujících sousedů

varianty

žádost

```
graph TD; A[žádost] --> B[Usnesení o provedení územního řízení]; A --> C[Zveřejnění návrhu výroku];
```

Usnesení o provedení územního řízení

Zveřejnění návrhu výroku

Informační povinnost

- Návrh výroku se doručuje žadateli a DO
- **Zveřejnění:**
- Návrh výroku
- Koncentrační zásada
- Možnost nahlédnou do podkladů
- Grafické vyjádření

Námitky

- Do 15 dnů ode dne zveřejnění
- Směřují proti zjednodušenému územnímu řízení
- Pokud ANO, nutno vést klasické územní řízení

varianty

námitky

```
graph TD; A[námitky] --> B[ANO  
Územní řízení]; A --> C[NE  
Nabývá právní moci];
```

ANO
Územní řízení

NE
Nabývá právní moci

Územní souhlas

- **Podmínky:**
- Zastavěné územní nebo zastavitelná plocha
- Ne nové nároky na infrastrukturu
- ZS DO – ne podmínky
- Ne posouzení z hlediska žp

Územní souhlas

- výčet § 96
- Zahájení – oznámení o záměru
- Informační povinnost – po dobu 30 dnů
- Do 30 dnů – územní souhlas
- - usnesení o projednání v
- územním řízení
- Platnost 12 měsíců

Územní souhlas

- Není SR
- Přezkumné řízení
- Podnět může dát kdokoli

Příklad č. 1

typ	Územně plánovací informace	Územní rozhodnutí	Územní souhlas
stavby pro bydlení a pro rekreaci do 150 m ² zastavěné plochy, s jedním podzemním podlažím do hloubky 3 m a nejvýše dvěma nadzemními podlažními a podkrovím,	ANO	ANO	ANO
	N	N	
	E	E	
	B	B	
	O	O	

Příklad č. 2

7. ploty vyšší než 1,8 m, nebo ploty, které hraničí s veřejnými pozemními komunikacemi a veřejným prostranstvím;	NE	NE	ANO
8. oplocení pozemků pro zemědělské a lesnické účely bez podezdívky;	NE	ANO N E B O	ANO
9. opěrné zdi do výšky 1 m, které nehraničí s veřejně přístupnými pozemními komunikacemi a s veřejným prostranstvím,	NE	NE	NE
10. opěrné zdi vyšší než 1 m, nebo opěrné zdi, které hraničí s veřejně přístupnými pozemními komunikacemi a s veřejným prostranstvím,	NE	ANO N E B O	ANO

Stavební řád

- - stavební povolení
- - ohlášení – zjednodušené povolování staveb
- - nic – výčet v § 103 a § 78 odst. 2(fakultativně)
- ***Stavby, jejich změny a udržovací práce lze provádět pouze na základě ohlášení nebo stavebního povolení, pokud není stanoveno jinak***

alternativy

- Veřejnoprávní smlouva
- Autorizovaný inspektor

Ohlášení

- **Bez územního rozhodnutí či souhlasu**
- Výčet dán v § 104 odst. 2 a-d
- Podmínky: - soulad s obecnými požadavky na výstavbu
- - umístěny v zastavěné nebo zastavitelné ploše
- - ne nové nároky na infrastrukturu
- - nemění podstatně poměry v území
- -územně plánovací informace

Ohlášení

- - nutno podat ohlášení
- - doložení infor. vlastníků sousedních pozemků (námitky do 15 dnů ode dne infor.)

Ohlášení

- Náležitosti - § 105 a § 37 SŘ
- A) údaje o stavebníkovi, pozemku, stavbě
- B) doklad o vlastnickém právu
- C) u vybraných staveb projektová dokumentace
- D) závazná stanoviska

varianty



ohlášení

- 1. usnesení o odložení - § 43 SŘ a § 105odst. 4 St. Z
- – podání nemá dané náležitosti
- - oznámení usnesení stavebníkovi
- - lhůta 15 dnů
- - nutno dodat poučení o správném postupu a o nemožnosti započít se stavbou

ohlášení

- 2. vydání souhlasu se stavbou
- – písemná forma
- - ověření projektové dokumentace a zaslání stavebníkovi
- - platnost 12 měsíců (nutno započít stavbu)

ohlášení

- 3. fikce souhlasu
- - do 40 dnů nedoručen souhlas ani zákaz

- 4. zákaz stavby
- - formou rozhodnutí
- - lhůta 30 dnů
- - podmínky dány v § 107

Ohlášení

- 5. souhlas s obnovou stavby v případě tzv. mimořádných postupů (živelné pohromy, havárie)
 - - lhůta 7 dnů
 - - jednodušší náležitosti ohlášení
 - - jinak pravidla stejná
- - § 177

Stavení řízení

Stavební řízení

```
graph TD; A[Stavební řízení] --> B[klasické]; A --> C[zkrácené];
```

klasické

zkrácené

Stavební řízení

- Doklady – vlastnické právo
- - projektová dokumentace (nutno zpracovat oprávněnou osobou – jinak řízení zastaví)
- - **plán kontrolních prohlídek - § 133**
- - závazná stanoviska

Kontrolní prohlídka

- - § 133
- - povinnost na výzvu SU účastnit se:
 - A) stavebník
 - B) projektant
 - C) stavbyvedoucí
 - D) stavební dozor
- Možno přizvat i dotčené orgány nebo aut. insp.

Kontrolní prohlídka

- - evidence prohlídek
- Právo vstupu na pozemky a stavby - § 172
- (ne zákon o státní kontrole)
- - nutno prokázat se průkazem
- - rozhodnutím lze nařídít umožnění vstupu

Stavební řízení

- Hlediska přezkumu - § 111
- - soulad s územním plánováním
- - projektová dokumentace – úplnost a přehlednost, oprávněná osoba, požadavky na výstavbu
- - příjezd ke stavbě
- - ověření účinků užívání stavby

Stavební řízení

- Pokud vady v žádosti
- A) nejsou dodrženy obecné požadavky na výstavbu
- B) projektová dokumentace vykazuje vady
- **Výzva k odstranění nedostatků**

Stavební řízení

- Úkony
- A) zahájení řízení – žádost
- B) oznámení - ostatním účastníkům
- - dotčené orgány
- lhůta: nejméně 10 dnů před ústním jednáním (možno spojit s místním šetřením)

Stavební řízení

- C) upozornění na koncentrační zásadu – námitky, závazná stanoviska a důkazy nejpozději při ústním jednání
- (od ústního jednání lze upustit – lhůta 10 dnů)
- **Doručení:** do vlastních rukou stavebníkovi a vlastníkovi stavby vždy!!

Stavební řízení

- **Námítky**
- Dotčeno vlastnické právo
- Směřují proti:
 - A) projektové dokumentaci
 - B) způsobu provádění či užívání stavby
 - C) požadavkům dotčených orgánů

Stavební řízení

- Nepřihlédne se k těm námitkám, které mohly být či byly uplatněny v rámci územního řízení, regulačního plánu nebo uzávěra asanace
- Rozhoduje SU ve své působnosti (promítne do SR ve věci)
- Snaha o dohodu

Stavební řízení

- Formy rozhodnutí:
- A) zamítnutí žádosti
- B) vydání stavebního povolení
- - rozhodnutí
- - stanoví podmínky stavby a případně užívání, rozhodne o námitkách

Stavební povolení

- Může uložit konání zkušebního provozu
- Může stanovit, že stavu lze užívat jen s kolaudačním souhlasem
- Doručení: do vlastních rukou – stavebník a vlastník
- Limitace: dva roky – lze prodloužit na odůvodněnou žádost (nutno podat před uplynutím lhůty!)

Zkrácené řízení

- § 117
- **Podmínka:**
- *Smlouva* mezi stavebníkem a autorizovaným inspektorem (prov. PP)
- Smlouva se týká kontroly proj. dokumentace
- Souhlasná závazná stanoviska
- Vyjádření „účastníků“
- Nejde o stavbu nezpůsobilou pro zkrácené řízení

Zkrácené řízení

- Oznámení SU – nutno dodat:
- A) projektovou dokumentaci
- B) certifikát AI – ten stvrzuje ověření dokumentace, připojí ZS, vyjádření „účastníků“ a plán kontrolních prohlídek

Zkrácené řízení

- Nutno se vypořádat s námitkami
- Jinak předkládá SU – a) vypořádá námitky (usnesením)
- b) rozhodne o nezpůsobilosti stavby pro zkrácené řízení – usnesením (pak stavební povolení)

Změna stavby před dokončením

- Novinka (povolení i ohlášení)
- Není právní nárok
- Žádost stavebníka – nutno dodat rozsah změn v porovnání s původní verzí
- Projednání s účastníky a dotčenými orgány
- Pokud se změny netýkají práv účastníků – schválení při kontrolní prohlídce – forma-zápis do stavebního deníku

Užívání stavby

- A) oznámení
- B) souhlas
- A) oznámení
- - lhůta: nejméně 30 dnů předem se oznamuje záměr užívat stavbu
- - předložení skutečného provedení stavby (vždy u infrastruktury)
- - geometrický plán – pokud evidence v katastru

oznámení

- **Závěrečná kontrolní prohlídka**
- 1. nic – vše v pořádku
- 2. rozhodnutí o zákazu užívání stavby – podmínky § 120 odst. 2
 - - rozpor se stavebním povolením či ohlášením
 - - užívání bez oznámení
 - - ohrožování bezpečnosti
 - - nejsou dodrženy požadavky na výstavbu

oznámení

- - nejsou splněny podmínky ochrany života a zdraví osob a zvířat nebo ŽP
- - ne bezbariérový přístup tak, kde je vyžadován
- Forma :rozhodnutí – účastník jen stavebník
- Doručení: do vlastních rukou
- **Odvolání – nemá odkladný účinek**
-

oznámení

- Po odstranění nedostatků – oznámení stavebnímu úřadu
- Ten vydá písemný souhlas s užíváním – ne fikce užívání!!!

Kolaudační souhlas

- Stavby uvedené v § 122
- - budoucí uživatelé nemohou ovlivnit vlastnosti – školy, nemocnice, nájemní bytové domy apod.
- Žádost stavebníka – doklady – identifikace stavby
- - termín dokončení
- - závazná stanoviska
- - geometrický plán
- Může doložit certifikát AI – ne závěrečná prohlídka – souhlas vydán na základě posudku

Kolaudační souhlas

- Závěrečná kontrolní prohlídka hlediska § 122 odst.
- 3
- - lhůta: 15 dnů ode dne prohlídky
- 1. kolaudační souhlas - ne SR – doklad o povolení účelu užívání stavby
- 2. zákaz užívání stavby - SR

Kolaudační souhlas

- - doručuje se stavebníkovi, vlastníkovi stavby , uživateli
- - odvolání nemá odkladný účinek
- POZOR po odstranění závad nutno vydat souhlas do 15 dnů od oznámení o odstranění nedostatků – nutno i ověřit

Odstranění stavby

- 1. ohlášení
- 2. povolení

Odstranění stavby

- OHLÁŠENÍ
- Povinnost stavebníka ohlásit záměr odstranit stavbu (výjimka, kdy není potřeba ohlášení ani povolení)
- Ohlášení – součást plán bouracích prací
- - doklad o vlastnickém právu

Odstranění stavby

- - 30 dnů, po uplynutí lze stavbu odstranit
- - nelze, pokud SU sdělil, že je třeba povolení (nutno sdělit i doklady, které se mají předložit)
- Následně zahájeno řízení – dnem, kdy jsou předloženy doklady
- Vydáno SR
- Stavbu lze odstranit a) svépomocí (ne stavební povolení) podmínka: stavební dozor
- b) stavební podnikatel

Nařízení odstranění stavby

- Podmínky v § 129
- 1. povinnost zahájit
- 2. dodatečné povolení
- 3. přerušení řízení – předběžná otázka – zda stavbu povolit či nikoli
- 4. vyřešení SŘ o povolení – a) povolí – zastavení
- b) nepovolí – SR o odstranění stavby

Dokumentace

- Povinnost uchovávat ověřenou dokumentaci odpovídající skutečnému provedení stavby po dobu jejího trvání
- - pokud se nedochovala, je ji povinen vlastník stavby pořídit (může nařídit i SU)
- Postačí i pasport