

Stavební právo

Stavby bez povolení a ohlášení

- Stavební povolení ani ohlášení stavebnímu úřadu nevyžadují stavby, terénní úpravy, zařízení a udržovací práce, které jsou vyjmenovány v ustanovení § 103 stavebního zákona. Toto ustanovení vyjmenovává jednotlivé stavební záměry a stanoví jejich konkrétní parametry a kritéria, za kterých není potřeba před realizací vybraných stavebních záměrů žádat stavební úřad o povolení k realizaci ani ohlášení. Je nezbytné upozornit, že většina stavebních záměrů, které sice nevyžadují povolení ani ohlášení stavebnímu úřadu k jejich realizaci, ale vyžaduje povolení umístění, a to alespoň formou územního souhlasu. Výjimky tvoří pouze stavby uvedené v ustanovení § 79 odst. 2 stavebního zákona, které nevyžadují ani povolení k umístění.

Ohlašování staveb

- Stavby, které splňují požadavky stavebního zákona dle ustanovení § 104, je možné stavebnímu úřadu ohlásit a pokud jsou veškeré podmínky splněny, stavební úřad vydá souhlas s realizací ohlášené stavby. Jedná se o jednodušší postup stavebního úřadu, který není správním řízením a vydaný souhlas s ohlášenou stavbou není rozhodnutím a nelze se proti němu odvolat. Stavební zákon stanovuje u stavebních záměr vyjmenovaných v ustanovení § 104 nutnost jejich ohlášení.
- Obsah a přílohy žádosti jsou uvedeny v § 105 stavebního zákona.
- Dojde-li stavební úřad k závěru, že ohlášení není úplné nebo záměr nesplňuje podmínky pro vydání souhlasu s provedením ohlášeného stavebního záměru, rozhodne usnesením o provedení stavebního řízení.
- Jsou-li splněny požadavky přezkoumávané stavebním úřadem, vydá stavební úřad v této lhůtě souhlas s provedením ohlášeného stavebního záměru.
- Souhlas platí 2 roky ode dne jeho vydání.
- Proti souhlasu se nelze odvolat, lze jej však přezkoumat v přezkumném řízení, které lze zahájit do 1 roku ode dne, kdy územní souhlas nabyl právních účinků.

Stavební řízení

- Stavební povolení je rozhodnutí, jímž stavební úřad povoluje realizaci staveb, u kterých není možné využít zjednodušený způsob ohlášení, popř. které nejsou vyjmenovány v ustanovení § 103 stavebního zákona, a to bez zřetele na stavebně technické provedení povolovaných staveb, účel a dobu jejich trvání.
- Žádost o vydání stavebního povolení obsahuje kromě obecných náležitostí základních, další údaje dle stavebního zákona, a to údaje o žadateli, označení správního orgánu (stavebního úřadu), kterému je žádost určena, dále musí být specifikováno čeho se žadatel domáhá, označit jemu známé účastníky, žádost musí být podepsána. Stavební zákon v ustanovení § 110 stavebního zákona uvádí další podrobnosti, co musí žádost obsahovat.
- Povinné přílohy k žádosti - § 110 odst. 2 stavebního zákona.

- Stavební úřad je povinen oznámit zahájení řízení dotčeným orgánům státní správy a všem známým účastníkům. Může nařídit ústní jednání ve věci zpravidla spojené s místním šetřením, nejméně 10 dnů před jeho konáním. Současně s touto pozvánkou je stavební úřad povinen všechny upozornit na možnost uplatnění námitek nejpozději u konaného ústního jednání. Jedná se o zásadu koncentrace řízení, k později podaným námitkám nelze přihlížet.
- Stavební povolení musí obsahovat obecné náležitosti dle správního řádu, a to výrok, odůvodnění a poučení o možnostech odvolání. Ve stavebním povolení stavební úřad 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, popřípadě technických norem. Podmínky stanovené ve stavebním povolení mohou např. vycházet z požadavků dotčených orgánů stanovených v závazném stanovisku přikládaném k žádosti o stavební povolení. Pokud je to zapotřebí, stavební úřad dále ve stavebním povolení 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. U některých typů staveb může stavební úřad ve stavebním povolení uložit provedení zkušebního provozu.
- Stavební povolení platí 2 roky ode dne nabytí právní moci. Tuto lhůtu je možné prodloužit dle § 115 odst. 4 stavebního zákona. Platnost stavebního povolení znamená, že v této době je stavebník povinen zahájit stavbu.

Autorizovaný inspektor

- Autorizovaný inspektor může posoudit navrhovanou stavbu a vydat certifikát, kterým osvědčí, že je možné stavbu realizovat pouze v případech, kdy toto není vyloučeno zákonem.
- Některé zvláštní právní předpisy mohou vyloučit posuzování staveb autorizovaným inspektorem. Např. ustanovení § 15 odst. 9 vodního zákona (zákon č. 254/2001 Sb., ve znění pozdějších předpisů), který stanoví, že vodní díla jsou nezpůsobilá k posouzení autorizovaným inspektorem, s výjimkou staveb vodovodních řadů, kanalizačních stok a kanalizačních objektů, které nevyžadují povolení k nakládání s vodami. Dále jsou vyloučeny z posuzování autorizovaným inspektorem stavby, u kterých tak rozhodl stavební úřad v územním rozhodnutí v případech významných vlivů na životní prostředí nebo vlivů na jiné pozemky a stavby se společnou hranicí se stavebním pozemkem.
- Ustanovení § 117 stavebního zákona stanoví pravidla pro postup autorizovaného inspektora a pravidla pro postup stavebního úřadu, který by byl místně a věcně příslušný k povolování staveb.
- Činnost autorizovaného inspektora je zahájena v okamžiku, kdy uzavřel smlouvu se stavebníkem (o kontrole projektové dokumentace stavby, kterou hodlá stavebník provést). Uzavření smlouvy je autorizovaný inspektor povinen oznámit stavebnímu úřadu bez zbytečného odkladu.

- Autorizovaný inspektor posoudí projektovou dokumentaci stavby a k ní připojené doklady podle § 111 odst. 1 a 2 stavebního zákona a dále zda navrhovaná stavba splňuje zákonem stanovené podmínky pro její provedení z těchto hledisek. Splňuje-li stavba tyto požadavky, autorizovaný inspektor vydá certifikát, kterým toto osvědčí. K certifikátu autorizovaný inspektor vždy připojí návrh plánu kontrolních prohlídek stavby. Souhlas osob, které by byly jinak účastníky stavebního řízení podle § 109 stavebního zákona, se stavbou musí být vyznačen v rozhodující výkresové části projektové dokumentace stavby.
- Autorizovaný inspektor, který posoudil projektovou dokumentaci stavby, tuto skutečnost oznámí stavebnímu úřadu a k oznámení připojí přílohy dle § 117 odst. 2 stavebního zákona.
- Stavební úřad zveřejní na úřední desce oznámení o certifikát po dobu nejméně 15 dnů. Ve lhůtě 15 dnů ode dne vyvěšení oznámení stavebního záměru mohou být podány proti oznámenému stavebnímu záměru námitky pouze z důvodu, že neodpovídá podkladům, na základě kterých udělily svůj souhlas, nebo z důvodu, že jejich souhlas nebyl opatřen; k jiným námitkám se nepřihlíží. Ve stejné lhůtě může stavební úřad nebo dotčený orgán uplatnit proti oznámení stavebního záměru výhrady.
- Podání námítky nebo uplatnění výhrady má odkladný účinek a právo provést stavbu nevznikne. Stavební úřad oznámí podání námitek nebo uplatnění výhrady stavebníkovi a věc předloží do 15 dnů k rozhodnutí správnímu orgánu, který by byl jinak příslušný k odvolání proti stavebnímu povolení.
- Stavebníkovi vznikne právo provést oznámený stavební záměr marným uplynutím lhůty pro podání námitek a výhrad nebo dnem následujícím po dni, kdy mu bylo oznámeno rozhodnutí o zamítnutí námitek nebo výhrad.

Veřejnoprávní smlouva

- Dle ustanovení § 161 správního řádu a v návaznosti na ustanovení § 116 stavebního zákona má stavebník za určitých podmínek možnost uzavřít veřejnoprávní smlouvu se stavebním úřadem a nahradit tak stavební povolení.
- Stavebník předloží stavebnímu úřadu návrh veřejnoprávní smlouvy. K návrhu připojí projektovou dokumentaci a další podklady v rozsahu jako k žádosti o stavební povolení.
- Stavební úřad vyvěsí informaci o podaném návrhu veřejnoprávní smlouvy na úřední desce po dobu 8 dnů. Lhůta pro přijetí či odmítnutí návrhu veřejnoprávní smlouvy je 30 dnů ode dne doručení návrhu stavebnímu úřadu.
- Po uzavření veřejnoprávní smlouvy je stavebník povinen zajistit souhlasy osob, které by byly účastníky stavebního řízení, s uzavřenou veřejnoprávní smlouvou. Po zajištění souhlasů všech osob, které by byly účastníky stavebního řízení, je stavebník povinen předložit stavebnímu úřadu veřejnoprávní smlouvu k vyznačení účinnosti spolu s těmito zajištěnými souhlasy.

- Účinky veřejnoprávní smlouvy zanikají uplynutím 2 let ode dne její účinnosti, nebyla-li stavba v této lhůtě zahájena. Účinky veřejnoprávní smlouvy lze na žádost stavebníka prodloužit.
- Jako opravný (dozorčí) prostředek proti uzavřené veřejnoprávní smlouvě je přezkum zákonnosti uzavřené veřejnoprávní smlouvy.