

Stavební právo

- vymezení, pojmy a instituty

Literatura

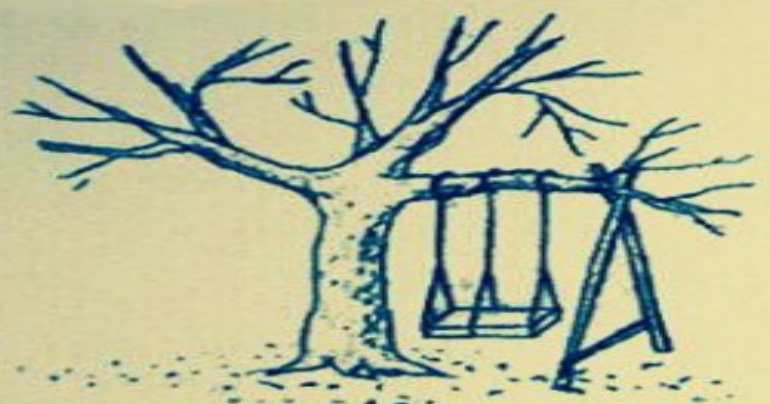
- Průcha, P.; Kliková, A. *Veřejné stavební právo*. 2. vyd. Brno: MU, Právnická fakulta, 2019.
- Marek, K.; Průcha, P. *Stavební právo veřejné a soukromé podle úpravy závazků v novém občanském zákoníku*. Praha: Leges, 2013.
- Doležal, J.; Mareček, J.; Vobořil, O. *Stavební zákon v teorii a praxi*. Praha: Linde, 2006.



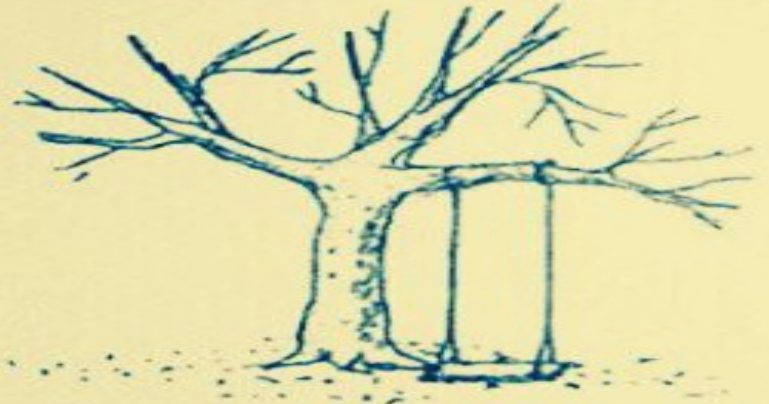
PŘÁNÍ INVESTORA



NÁVRH ARCHITEKTA



NÁVRH STATIKA



POVOLENO OD STAVEBNÍHO ÚŘADU



PROVEDENO STAVEBNÍ FIRMOU



**PO ODSTRÁNĚNÍ VAD
A NEDODĚLKŮ**

Veřejné stavební právo

Zaměřuje se na otázky povolování staveb orgány veřejné moci a zásahy orgánů veřejné moci v rámci výstavby, stanovuje požadavky na výstavbu, aj.

Uplatňuje se zájem státu na regulaci výstavby, ať z důvodu ochrany majetku před živelnou pohromou nebo z důvodu nezbytnosti regulace výstavby jako takové.

Odlišnosti od soukromého stavebního práva:

- rozdílným předmětem (obsah výkonu veřejné správy na úseku stavebnictví x soukromé - vztahy mezi zhotoviteli a objednateli stavebních děl, sousedské vztahy, aj.)
- odlišná metoda právní úpravy (autoritativní uplatňování práva ze strany orgánů veřejné správy x soukromé - smluvní uplatňování práva mezi soukromými subjekty)

Předpisy

- **Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)**
- 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 kterou se provádí některá ustanovení stavebního zákona

Předpisy – pokr.

- **Vyhláška č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na výstavbu**
- **Vyhláška č. 561/2006 Sb., o stanovení seznamu aglomerací pro účely hodnocení a snižování hluku**
- **Vyhláška č. 369/2001 Sb., o obecných technických požadavcích zabezpečujících užívání staveb osobami s omezenou schopností pohybu a orientace, ve znění vyhlášky č. 492/2006 Sb.**
- **Zákon č. 360/1992 Sb., o výkonu povolání autorizovaných architektů a o výkonu povolání autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě, ve znění zákona č. 164/1993 Sb., zákona č. 275/1994 Sb., zákona č. 224/2003 Sb. a zákona č. 189/2008 Sb.**

Předpisy – pokr.

- **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
- **Zákon č. 350/2012 Sb. – poslední významná novela StZ**
- Novela účinná k 1. 1. 2018.

Obecné vymezení stavebního práva

- Tradičně představováno stavebním zákonem a navazujícími prováděcími předpisy
- Současná úprava účinná k 1.1.2007, významně novelizovaná k 1.1.2013
- Předmět úpravy
 - Otázky územního plánování – cíle a úkoly, orgány, nástroje, vazba na posuzování vlivů, územní rozhod.
 - Otázky stavebního řádu – povolování staveb a jejich změn, ohlašování staveb, kolaudace a odstraňování.
 - Další související otázky – zejm. evidence územně plánovací činnosti, obecné požadavky na výstavbu, účely vyvlastnění, ochrana veř. zájmu, delikty

stavební zákon

- Definice a základní pojmy
- Organizace
- Územní plánování
- Územní řízení
- Stavební řízení
- Užívání staveb
- Odstraňování staveb
- Delikty

Definice stavby

- § 2 odst. 3 StZ
- „Stavbou se rozumí 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 plnící funkci stavby. Stavba, která slouží reklamním účelům, je stavba pro reklamu.“
- „Pokud se v tomto zákoně používá pojmu stavba, rozumí se tím podle okolností i její část nebo změna dokončené.“
(§ 2 odst. 4 StZ)

Definice stavby -znaky

- **Účast lidského činitele** (přítomnost člověka) při „procesu stavění“ – vzniku stavebního díla jako záměrné lidské činnosti sledující určitý cíl [stavebním dílem, tedy stavbou, tak nemůže být např. jen náhodné, ale ani záměrné pouhé „nahromadění“ (složení) stavebního materiálu na určitém místě apod.] [...].
- **Použití stavebního materiálu** (stavebních výrobků), když stavebním materiálem může být, v závislosti zejména na typu, účelu a místu stavby, prakticky cokoliv.
- **Použití stavební nebo montážní technologie** k jeho vzniku [touto technologií lze v tomto případě bez rozlišení, zda jde v konkrétním případě o stavební nebo montážní technologii nebo o od sebe neoddělitelnou kombinaci obou (viz poznámka výše), jen velmi obecně a jistě zjednodušeně vyjádřeno rozumět „soubor určitých znalostí a dovedností (postupů) nutných ke vzniku stavebního díla“]. Nebylo by tedy možné hovořit o stavebním díle, kdyby k jeho vzniku žádné takové ani základní schopnosti (znalosti, odborné postupy) třeba nebyly [...].

Definice stavby -znaky

- **Účel, ke kterému má stavební dílo po svém dokončení sloužit** (lze si jistě jen obtížně představit, že by někdo začal připravovat realizaci jakékoliv stavby, aniž by ještě předtím alespoň neuvažoval, k jakému účelu bude toto dílo po svém dokončení sloužit) [pozn.: lze konstatovat, jak uvedeno již výše, že právě účelem užívání (tj. účelem, pro který je určeno) se bude stavební dílo lišit od jiných „děl“, která jinak budou vykazovat shodně všechny ostatní znaky stavebního díla].
- **Stavební pozemek** (resp. nejobecněji vyjádřeno jakékoliv místo, na němž bude stavba prováděna, umístěna), když stavba může být v zásadě umístěna buď „přímo“ na pozemku, nebo s ním musí být alespoň „zprostředkovaně“ (nepřímo) spojena (např. posed umístěný v koruně stromu apod.).

Stavba - judikatura

- „Skutečnost, že **parkoviště** není považováno za stavbu ve smyslu občanského práva, nebrání závěru, že parkoviště může být stavbou pro účely stavebního práva, pokud splňuje předpoklady § 2 odst. 3 stavebního zákona z roku 2006.“

(Podle rozsudku NSS ze dne 26. 8. 2013, čj. 8 As 37/2013-40)

- „Stavební zákon z roku 2006 považuje za stavbu **jakékoliv stavební dílo vzniklé stavební či montážní technologií** (§ 2 odst. 3 citovaného zákona). Je přitom nevýznamné, z jakého materiálu stavba vznikla (zda vznikla z cihel, ze železa, ze skla atp.), jaká byla při stavbě použita technologie (zda stavební, stavebně-montážní, čistě montážní), jaká bude doba trvání stavby (zda se jedná o stavbu trvalou či dočasnou), či jaký bude účel stavby (zda se bude jednat stavbu určenou pro bydlení, pro zvířata, pro výrobu atp.). Ve smyslu stavebního zákona z roku 2006 může být stavbou i lakovací a sušící kabina, která vznikla montáží jednotlivých modulů za použití šroubů a matic (§ 2 odst. 3 citovaného zákona).

(Podle rozsudku Krajského soudu v Brně ze dne 27. 9. 2012, čj. 29 A 55/2011-86)

- Další rozhodnutí – např. nález Ústavního soudu sp. zn. ÚS 403/98, rozhodnutí NS sp. zn. 22 Cdo 2534/2000 a rozsudek NSS sp. zn. 1 As 96/2008

Stavbou není

- Volně položené panely (viz rozsudek Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 25. 4. 2003, č. j. 31 Ca 24/2002 – 27)

Definice některých vybraných pojmů

- **Změnou 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.
- **Změnou stavby před jejím dokončením** se rozumí změna v provádění stavby oproti jejímu povolení nebo dokumentaci stavby ověřené stavebním úřadem, nebo autorizovaným inspektorem.

Definice dalších vybraných pojmů

- **stavba pro bydlení**

- **bytový dům**, ve kterém více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé bydlení a je k tomuto účelu určena,
- **rodinný dům**, ve kterém více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé rodinné bydlení a je k tomuto účelu určena; rodinný dům může mít nejvýše **tři samostatné byty**, nejvýše **dvě nadzemní a jedno podzemní podlaží a podkroví**,

- **stavba pro rodinnou rekreaci**

- stavba, jejíž objemové parametry a vzhled odpovídají požadavkům na rodinnou rekreaci a která je k tomuto účelu určena; stavba pro rodinnou rekreaci může mít nejvýše **dvě nadzemní a jedno podzemní podlaží a podkroví**

Definice dalších vybraných pojmů

- **stavba ubytovacího zařízení**

- stavba nebo její část, kde je poskytováno ubytování a služby s tím spojené; stavbou ubytovacího zařízení není bytový a rodinný dům a stavby pro rodinnou rekreaci; ubytovací zařízení se zařazují podle druhu do kategorií

1. **hotel**, kterým se rozumí ubytovací zařízení s nejméně 10 pokoji pro hosty, vybavené pro poskytování přechodného ubytování a služeb s tím spojených;

2. **motel**, kterým se rozumí ubytovací zařízení s nejméně 10 pokoji pro hosty, vybavené pro poskytování přechodného ubytování a služeb s tím spojených pro motoristy;

3. **penzion**, kterým se rozumí ubytovací zařízení s nejméně 5 pokoji pro hosty, s omezeným rozsahem společenských a doplňkových služeb, avšak s ubytovacími službami srovnatelnými s hotelem;

4. **ostatní ubytovací zařízení**, kterými jsou zejména ubytovny, koleje, svobodárny, internáty, kempy a skupiny chat nebo bungalovů, vybavené pro poskytování přechodného ubytování.

Definice některých vybraných pojmů

§ 2

- **stavební pozemek** - pozemek, jeho část nebo soubor pozemků, vymezený a určený k umístění stavby územním rozhodnutím anebo regulačním plánem,
- **zastavěný stavební pozemek** - pozemek evidovaný v katastru nemovitostí jako stavební parcela a další pozemkové parcely zpravidla pod společným oplocením, tvořící souvislý celek s obytnými a hospodářskými budovami,
- **zastavěné území** - území vymezené územním plánem nebo postupem podle tohoto zákona; nemá-li obec takto vymezené zastavěné území, je zastavěným územím zastavěná část obce vymezená k 1. září 1966 a vyznačená v mapách evidence nemovitostí (dále jen "intravilán")

Definice některých vybraných pojmů

§ 2

- **koridor** - plocha vymezená pro umístění vedení dopravní a technické infrastruktury nebo opatření nestavební povahy
- **zastavitelná plocha** - plocha vymezená k zastavění v územním plánu nebo v zásadách územního rozvoje,
- **zastavěná plocha pozemku** je součtem všech zastavěných ploch jednotlivých staveb. Zastavěnou plochou stavby se rozumí plocha ohraničená 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.

Definice některých vybraných pojmů

§ 2

- **Souborem staveb** se rozumí vzájemně související stavby, jimiž se v rámci jednoho stavebního záměru uskutečňuje výstavba na souvislém území nebo za společným účelem.
- **Stavbou hlavní souboru staveb** se rozumí stavba, která určuje účel výstavby souboru staveb. Vedlejší stavbou v souboru staveb se rozumí stavba, která se stavbou hlavní svým účelem užívání nebo umístěním souvisí a která zabezpečuje užitelnost stavby hlavní nebo doplňuje účel užívání stavby hlavní.

Definice dalších vybraných pojmů

- **Stavební podnikatel** - osoba oprávněná k provádění stavebních nebo montážních prací jako předmětu své činnosti podle zvláštních právních předpisů.
- **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.
- **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 3 roky praxe při provádění staveb.

Definice dalších vybraných pojmů

- **Obecné požadavky na výstavbu** - obecné požadavky na využívání území, technické požadavky na stavby a obecné technické požadavky zabezpečující bezbariérové užívání staveb, stanovené prováděcími právními předpisy.

Definice dalších vybraných pojmů

- **Veřejná infrastruktura**
 - Technická infrastruktura
 - Dopravní infrastruktura
 - Občanské vybaveníve veřejném zájmu

Orgány vykonávající činnost na daném úseku

Stavební úřady

```
graph TD; A[Stavební úřady] --- B[Obecné stavební úřady]; A --- C[Speciální stavební úřady]; A --- D[Vojenské a jiné stavební úřady];
```

Obecné
stavební úřady

Speciální
stavební úřady

Vojenské a jiné
stavební úřady

Obecné stavební úřady

- ministerstvo, které je ústředním správním úřadem ve věcech stavebního řádu,
- krajský úřad,
- Magistrát hlavního města Prahy a úřad městské části hlavního města Prahy určený statutem,
- magistrát územně členěného statutárního města a úřad jeho obvodu nebo městské části určený statutem,
- magistrát statutárního města,
- pověřený obecní úřad,
- městský a obecní úřad, který tuto působnost vykonával ke dni
31. prosince 2006.

Speciální stavební úřady

Působnost stavebního úřadu, s výjimkou pravomoci ve věcech územního rozhodování, vykonávají u

- a) staveb leteckých,
- b) staveb drah a na dráze, včetně zařízení na dráze,
- c) staveb dálnic, silnic, místních komunikací a veřejně přístupných účelových komunikací,
- d) vodních děl.

Vojenské a jiné stavební úřady

- Újezdní úřady - na území vojenských újezdů
- Ministerstvo obrany - stavby důležité pro obranu státu mimo území vojenských újezdů,
- Ministerstvo vnitra - stavby pro bezpečnost státu a stavby sloužících k plnění úkolů Národního bezpečnostního úřadu,
- Vězeňská služba České republiky - stavby pro služební účely Vězeňské služby a jejích organizačních složek,
- Ministerstvo průmyslu a obchodu - stavby k účelům těžby, zpracování, transportu a ukládání radioaktivních surovin na území vyhrazeném pro tyto účely a u staveb jaderných zařízení.

Děkuji za pozornost