

Stavební právo



NOVÝ STAVEBNÍ ZÁKON

Účinnost k 1.1.2007

Veřejné stavební právo

Odlišnosti od soukromého stavebního práva:

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

Historie stavebního práva

5 základních etap vývoje veřejného stavebního práva:

- 1886 do konce čtyřicátých let 20. století
- 1949 do roku 1958
- 1958 do roku 1976
- 1976 do roku 2007
- 2007 do dnes.

Historie – pokr.

1. etapa - pět stavebních řádů odděleně pro Čechy, Moravu a Slezsko (novela až za okupace 1942)
2. etapa - zákon č. 280/1949 Sb., o územním plánování a výstavbě obcí a vyhláška ministerstva stavebního průmyslu č. 709/1950 Ú.l., o podrobnějších předpisech pro pozemní stavby
3. etapa – odraz společenského zřízení tehdejší doby
4. etapa – zákon č. 50/1976 Sb., stavební zákon
5. etapa – zákon č. 183/2006 Sb., stavební zákon, prováděcí předpisy

Předpisy

- **Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon),** ve znění zákona č. 68/2007 Sb. a zákona č. 191/2008 Sb.
- 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 provádějí některá ustanovení stavebního zákona ve věcech stavebního řádu

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

Stavební zákon – zákon o územním plánování a stavebním řádu

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

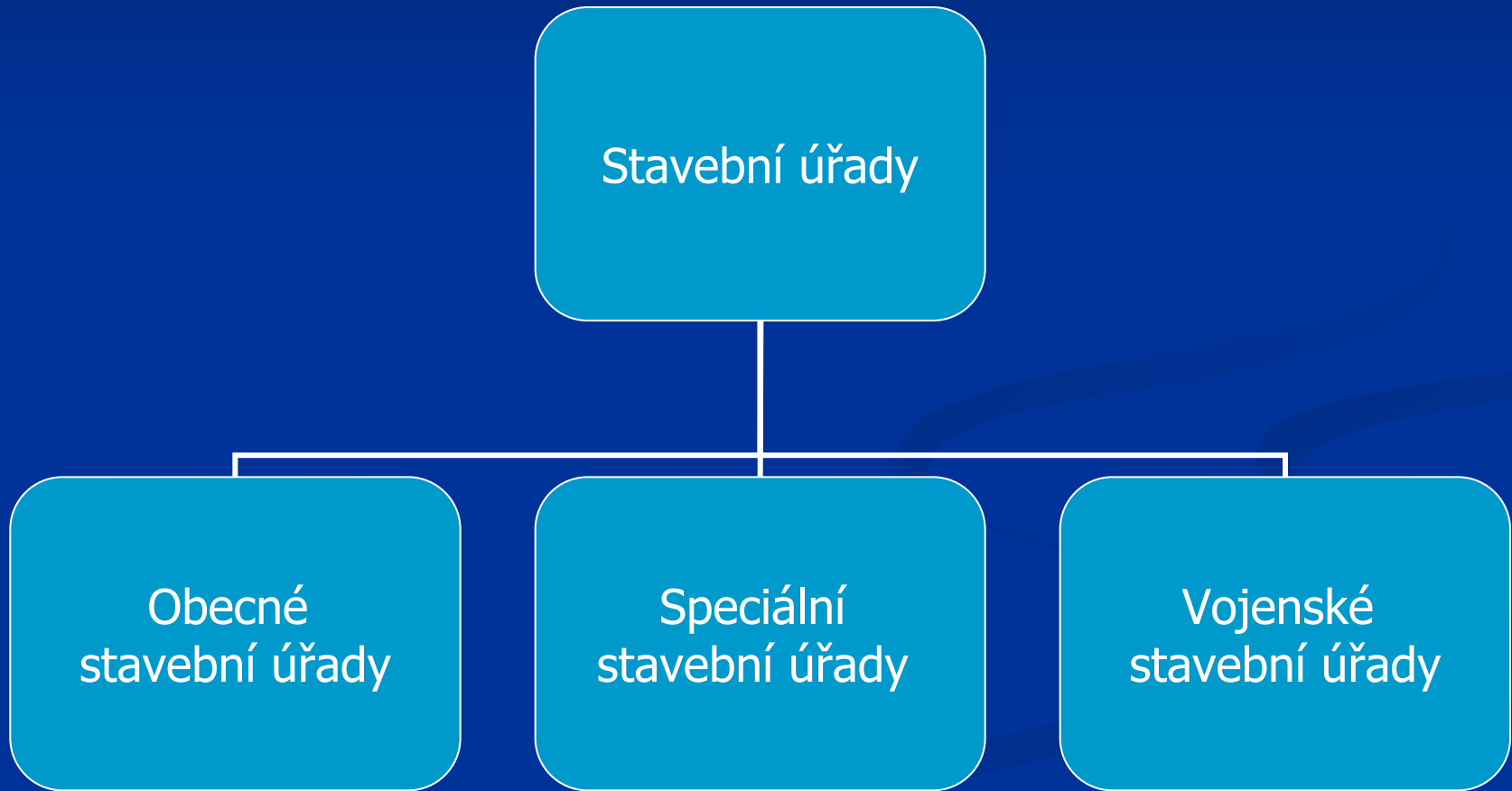
Definice některých vybraných pojmu § 2

- 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
- koridor - plocha vymezená pro umístění vedení dopravní a technické infrastruktury nebo opatření nestavební povahy

Definice některých vybraných pojmu § 2

- veřejná infrastruktura - pozemky, stavby, zařízení, a to
 1. dopravní infrastruktura, například stavby pozemních komunikací, drah, vodních cest, letišť a s nimi souvisejících zařízení;
 2. technická infrastruktura, kterou jsou vedení a stavby a s nimi provozně související zařízení technického vybavení, například vodovody, vodojemy, kanalizace, čistírny odpadních vod, stavby a zařízení pro nakládání s odpady, trafostanice, energetické vedení, komunikační vedení veřejné komunikační sítě a elektronické komunikační zařízení veřejné komunikační sítě, produktovody;
 3. občanské vybavení, kterým jsou stavby, zařízení a pozemky sloužící například pro vzdělávání a výchovu, sociální služby a péči o rodiny, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva;
 4. veřejné prostranství
vše zřizované nebo užívané ve veřejném zájmu.

Orgány vykonávající činnost na daném úseku



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 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.

Dotčené orgány

- orgán státní památkové péče
- orgán ochrany přírody a krajiny
- obce – 500/2004 Sb.
- apod.
- nepředvídané nálezy kulturně cenných předmětů, detailů stavby
- chráněné části přírody
- archeologické nálezy

Dotčené orgány vydávají:

- Závazná stanoviska
- Stanoviska
- Rozhodnutí

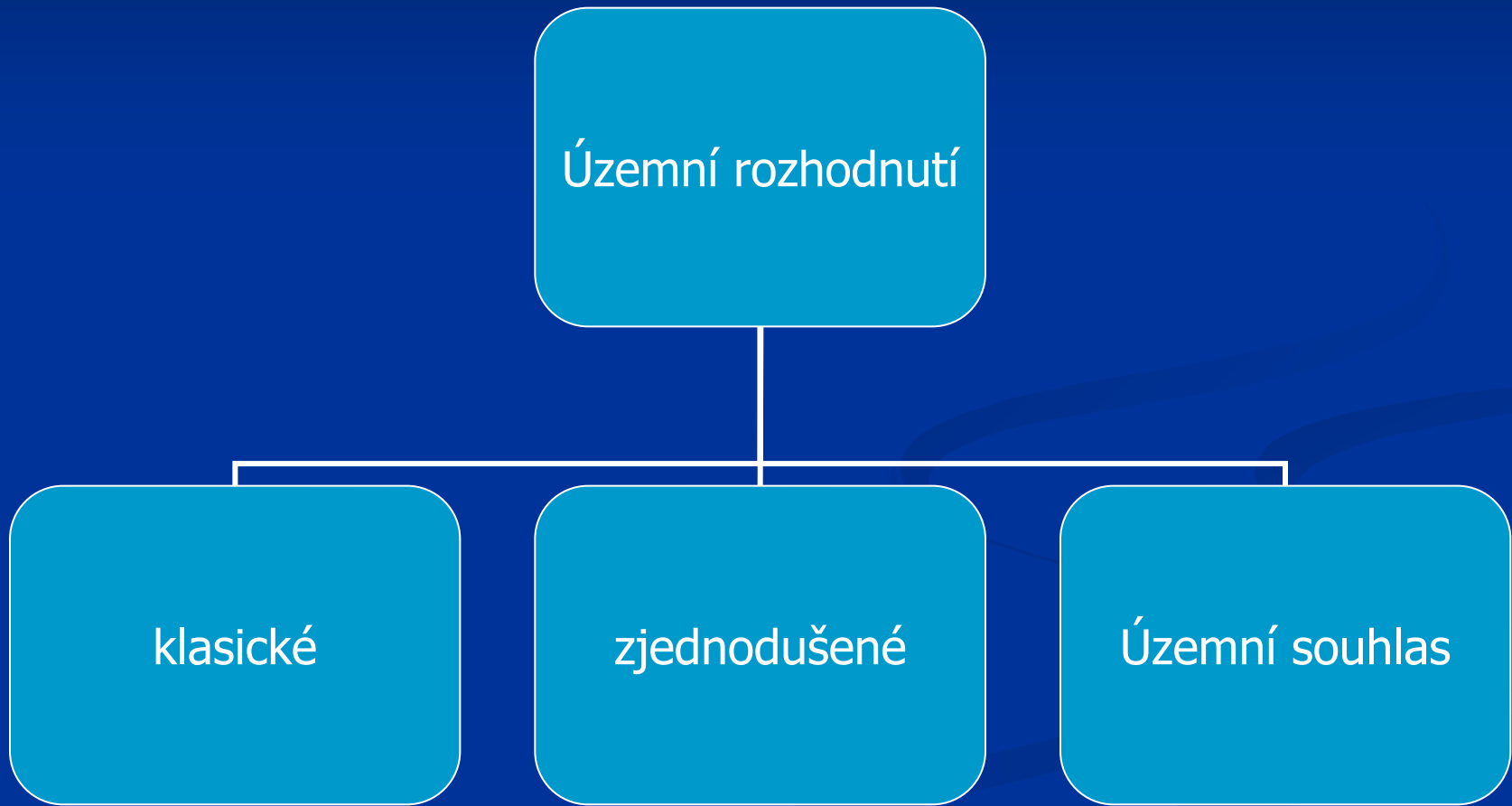
Územní řízení

- rozhodnutí o umístění stavby nebo zařízení,
- rozhodnutí o změně využití území,
- rozhodnutí o změně stavby a o změně vlivu stavby na využití území,
- rozhodnutí o dělení nebo scelování pozemků,
- rozhodnutí o ochranném pásmu.

Umístění stavby

- Územně plánovací informace
- Regulační plán
- Územní rozhodnutí o umístění stavby
 - vydávané v klasickém řízení
 - ve zjednodušeném řízení
- Územní souhlas
- Veřejnoprávní smlouva
- § 79 odst. 3

Územní rozhodnutí



Územní řízení

- Nutné závazné stanovisko
- § 79 odst. 3 stavby bez rozhodnutí o umístění stavby – ne KP a omezení v územních formách ochrany

Stavební řízení

1. Stavby bez povolení a ohlášení
2. Ohlášené stavby
3. Povolené stavby
 - Stavební řízení (stavební povolení)
 - Zkrácené řízení (vydává autorizovaný inspektor - certifikát)

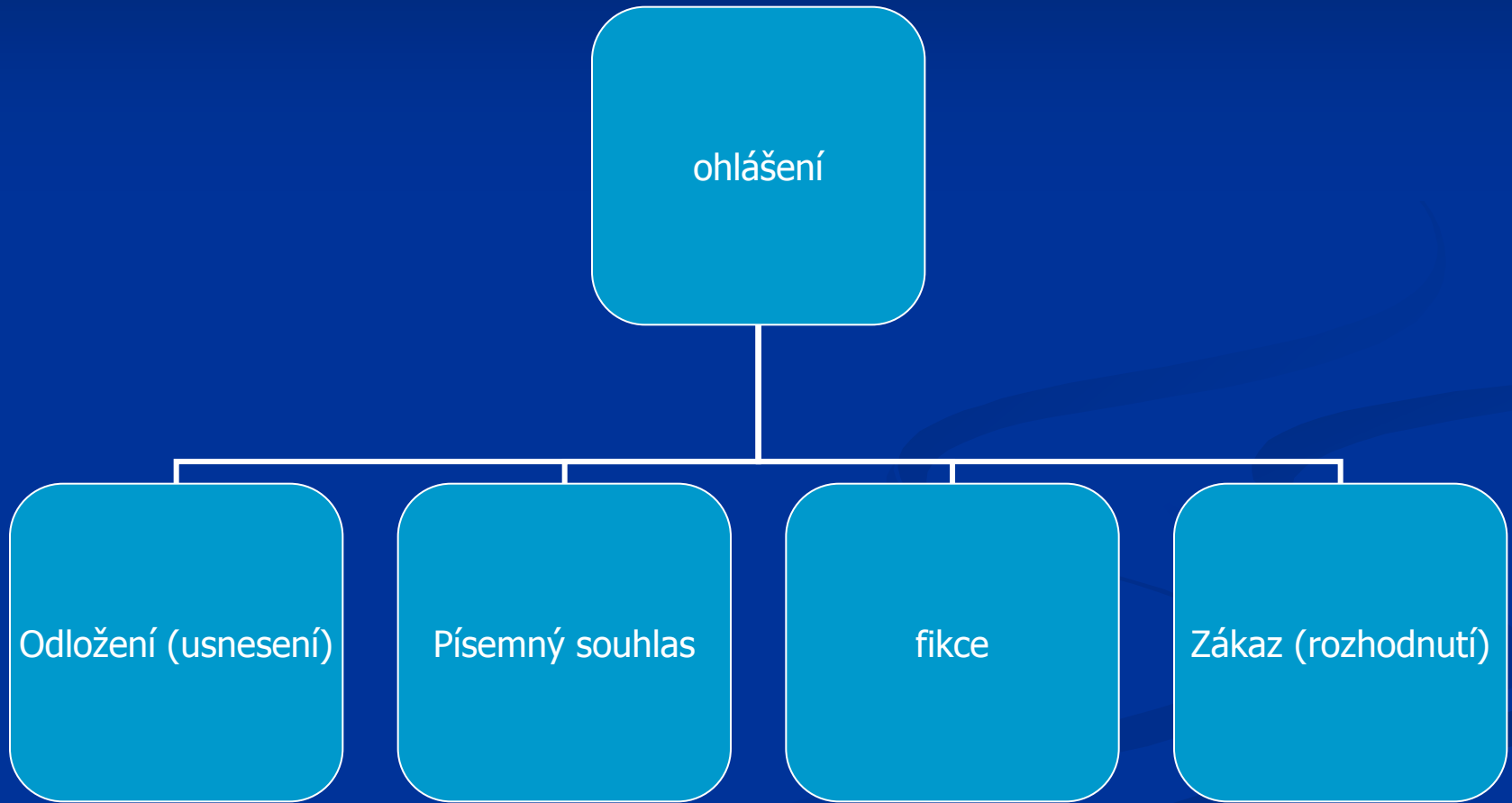
1. Stavby bez povolení a ohlášení

- budovy, např. stavby o jednom nadzemním podlaží do 25 m² zastavěné plochy a do 5 m výšky, nepodsklepené, jestliže neobsahují pobytové místnosti, hygienická zařízení ani vytápění, neslouží k ustájení zvířat a nejde o sklady hořlavých kapalin a hořlavých plynů,
- dále např. technická infrastruktura a doprovodná technická zařízení pro zajištění rozvodu vody, energií, topení, pro zajištění služeb elektronických komunikací, pro odvádění odpadních a dešťových vod a větrání, apod.

2. Ohlašování staveb

- stavby např. pro bydlení a pro rekreaci do 150 m² zastavěné plochy, s jedním podzemním podlažím do hloubky 3 m a nejvýše dvěma nadzemními podlažími a podkrovím.....
- lhůta pro rozhodnutí stavebního úřadu 40 dnů
- fikce souhlasu

varianty



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

Ohlašování staveb – přílohy

- doklad, že o svém stavebním záměru prokazatelně informoval vlastníky sousedních pozemků a staveb na nich
- doklad prokazující vlastnické nebo jiné právo
- jednoduchý technický popis nebo, projektovou dokumentaci

3. Stavební povolení

- Stavby
- Účastníci – taxativní výčet
- Změna stavby před dokončením
- Zkrácené stavební řízení – autorizovaný inspektor

Stavební řízení

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

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

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

Stavební řízení

■ Formy rozhodnutí:

A) zamítnutí žádosti

B) vydání stavebního povolení

- rozhodnutí

- stanoví podmínky stavby a případně užívání, rozhodne o námitkách

Kolaudace staveb

1. Oznámení stavebnímu úřadu

- 30 dnů předem
- lze užívat pokud stavební úřad do 30 dnů nezakáže

2. Kolaudační souhlas

- určité stavby
- na žádost stavebníka
- kontrolní prohlídka
- rozhodnutí

Kolaudační souhlas

- Stavby uvedené v § 122
- - budoucí uživatelé nemohou ovlivnit vlastnosti – školy, nemocnice, nájemní bytové domy, KP 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
- POZOR po odstranění závad nutno vydat
souhlas do 15 dnů od oznámení o odstranění
nedostatků – nutno i ověřit

Odstraňování staveb

- Povolení odstranění na základě ohlášení odstranění
- Nařízení odstranění

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

Nařízení odstranění staveb

- v případě, kdy dochází k ohrožení zdraví či života osob či života zvířat
- stavba ohrožuje bezpečnost, životní prostředí anebo majetek třetích osob a její vlastník přes rozhodnutí stavebního úřadu ve stanovené lhůtě neodstranil závadný stav stavby,
- stavba bez rozhodnutí nebo opatření,
- dočasné stavby, u které uplynula stanovená doba jejího trvání.