

The left side of the slide features a decorative design consisting of several vertical stripes of varying shades of blue and grey. To the right of these stripes, there are five teal-colored circles of different sizes arranged in a vertical, slightly curved pattern. The largest circle is at the top, and the sizes decrease as they go down, with a small circle at the bottom.

# **VEŘEJNÉ STAVEBNÍ PRÁVO**

**Michal Matouš**

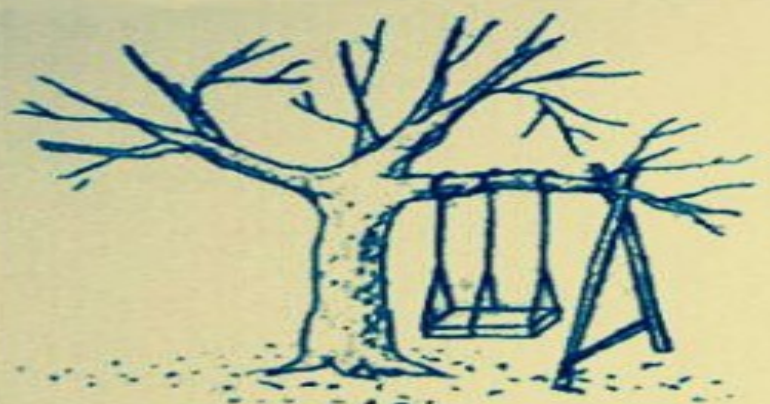
**18. 11. 2016**



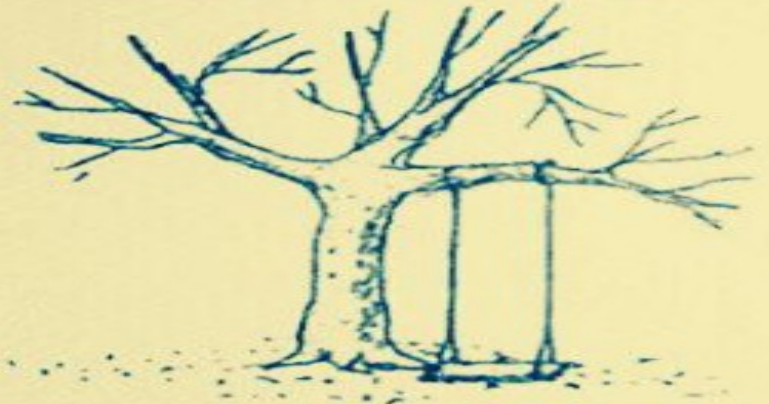
**PŘÁNÍ INVESTORA**



**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)
- 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.

(významná novela s účinností od 1. 1. 2013!)



# 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 novela StZ**
  
- **Připravuje se novela...**





# 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





# ZÁKON O ÚZEMNÍM PLÁNOVÁNÍ A STAVEBNÍM ŘÁDU (STAVEBNÍ ZÁKON)

- Definice a základní pojmy
  - Organizace
  - Územní plánování
  - Územní řízení
  - Stavební řízení
  - Užívání staveb
  - Odstraňování staveb
- 
- Povinnost orgánů veřejné moci přednostně využívat zjednodušených postupů...



# 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)
- Znaký:
  - **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 [...].
  - **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

- „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)
- Pozor na přestavbu!



## 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")
- **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,



# 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 **tri samostatné byty**, nejvýše **dvě nadzemní a jedno podzemní podlaží a podkrovi**,

## ○ stavba pro rodinnou rekreaci

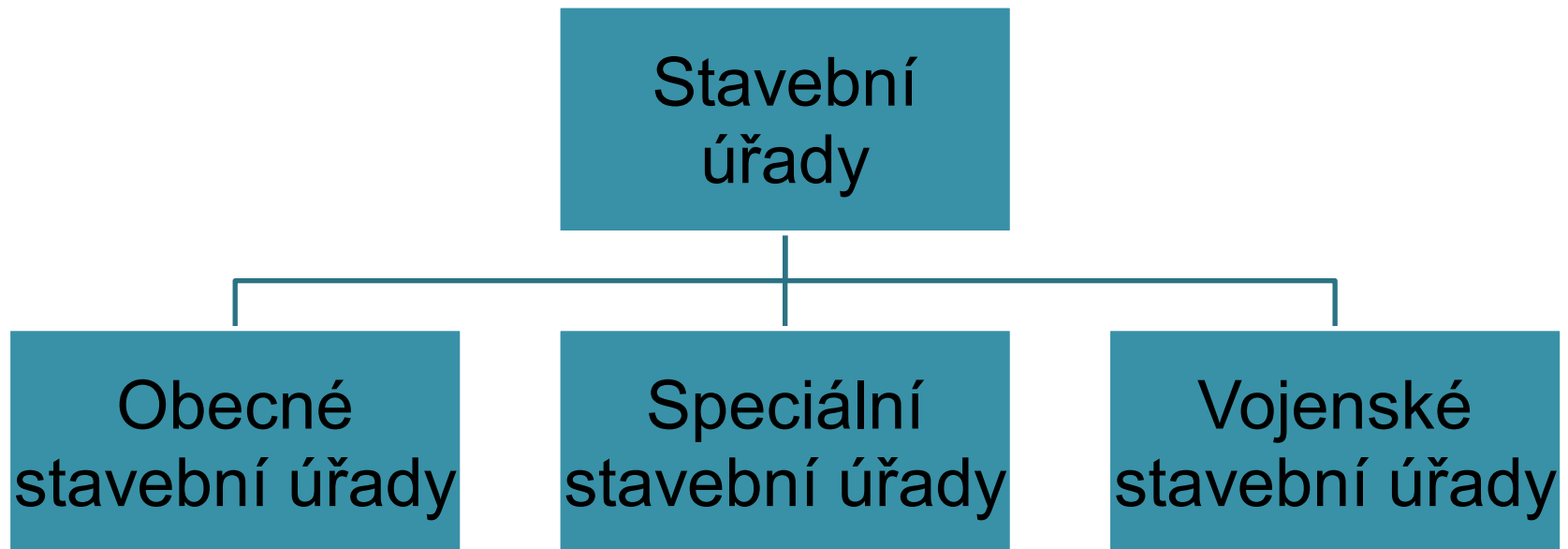
- stavba, jejíž objemové parametry a vzhled odpovídají požadavkům na rodinnou rekreaci a která je k tomuto účelu určena; stavba pro rodinnou rekreaci může mít nejvýše **dvě nadzemní a jedno podzemní podlaží a podkrovi**

## ○ 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.



# 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

- újezdni 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



## ZÁVAZNÁ STANOVISKA

- **Podklady** pro vydání správního rozhodnutí nebo jiného úkonu stavebního úřadu, popř. pro úkony autorizovaného inspektora
- **Nejsou samostatným rozhodnutím** ve správním řízení, pokud zákon nestanoví jinak.
- Souhlasné, souhlasné s podmínkami a nesouhlasné.
- Pokud jsou stanoveny podmínky, stavební úřad je musí promítnout do výrokové části finálního aktu -> **závaznost**.
- **Dotčený orgán může kontrolovat jejich dodržování.**



## STANOVISKA

- Dotčené orgány vydávají pro politiku územního rozvoje a pro opatření obecné povahy -> závaznost!
- Nejsou samostatným rozhodnutím ve správním řízení, pokud zákon nestanoví jinak.
- Pro ostatní procesy podle stavebního zákona nejsou závazná a mají povahu spíše podpůrnou.





# KOORDINOVANÉ ZÁVAZNÉ STANOVISKO A STANOVISKO

- Zvláštní typ závazného stanoviska a stanoviska
- Projev zásady ekonomie řízení -> § 6 odst. 2 SŘ
- Zahrnuje požadavky na ochranu více dotčených veřejných zájmů.
- Přichází v úvahu tam, kde je dotčeným orgánem ve více směrech ochrany jeden a tentýž správní orgán.
- V praxi zejména na úrovni obecních úřadů s rozšířenou působností nebo na úrovni krajských úřadů -> na ochraně se podílí jejich specializované odbory.
- Namísto více závazných stanovisek či stanovisek se vydá pouze jeden akt.
- Nelze vydat, pokud jsou jednotlivé veřejné zájmy v rozporu.
- Na proces vydání tohoto aktu se přiměřeně použije úprava o společném řízení -> § 140 SŘ.



# POVAHA ZÁVAZNÉHO STANOVISKA A JEHO PŘEZKUM

- Není samostatným rozhodnutím ve smyslu § 67 odst. 1 SŘ
- Je jiným správním aktem podle části IV. SŘ
- Nelze samostatně přezkoumat, nýbrž až v rámci přezkumu finálního aktu, jehož je podkladem x lze podat podnět pro zahájení přezkumného jednání.
- Nejednotná judikatura ohledně povahy:
  - Např. Usnesení NSS ze dne 28.4.2004, sp.zn. 7 As 90/2001, rozsudek NSS ze dne 24.10.2006, č.j. 2 As 51/2005-34 nebo usnesení rozšířeného senátu NSS ze dne 7.4.2011, č.j. 5 As 7/2011-48.
  - Dle rozsudku NSS ze dne 29.8.2007, č.j. 1 As 13/2006-63, není stanovisko EIA závazné pro navazující řízení.
  - Po přijetí usnesení rozšířeného senátu NSS ze dne 7.4.2011, č.j. 5 As 7/2011-48, se mohlo zdát, že je konečně judikatura sjednocena...



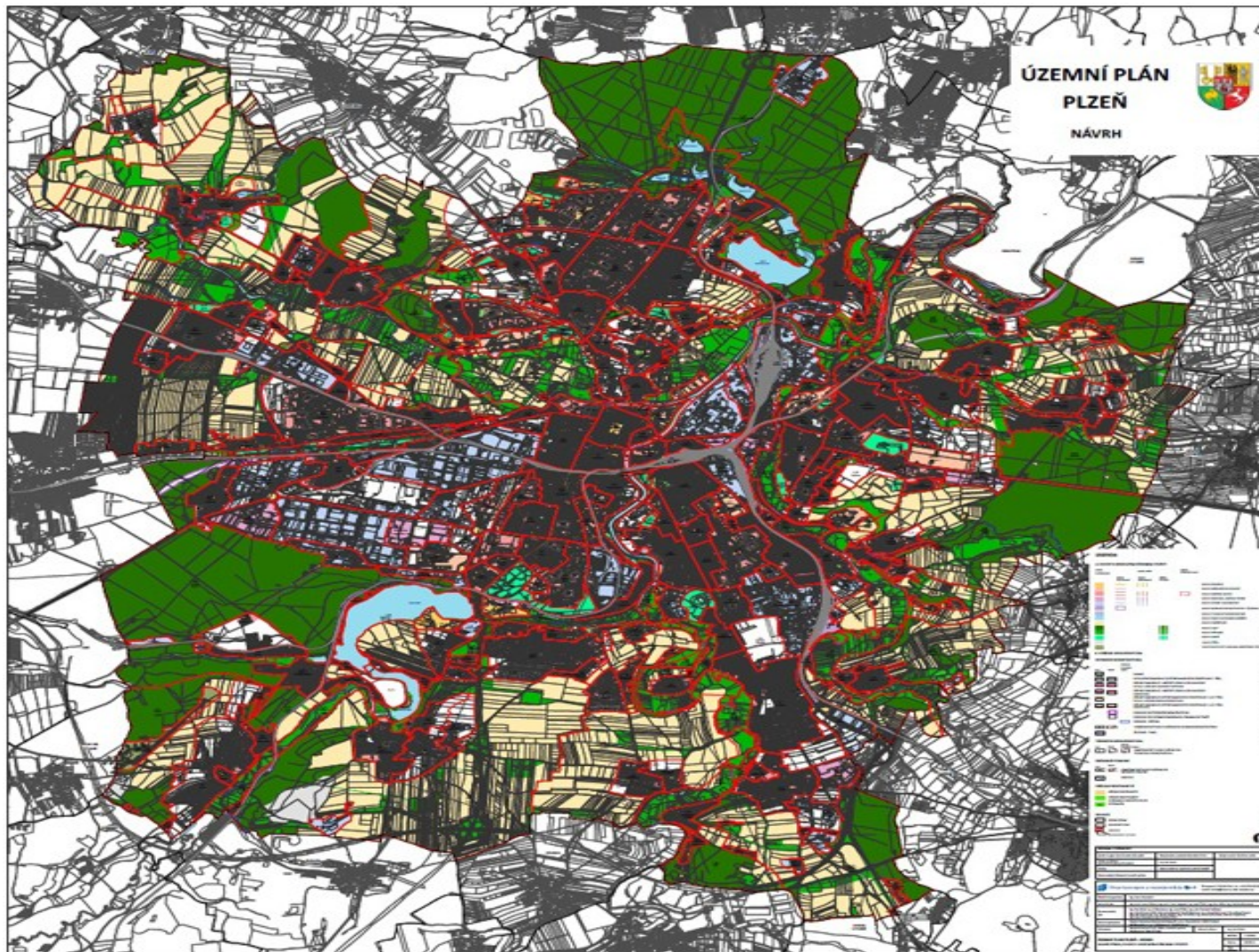
# POVAHA ZÁVAZNÉHO STANOVISKA A JEHO PŘEZKUM

... Avšak

- Dne 29. listopadu 2012 vydal čtvrtý senát NSS rozsudek č.j. 4 As 52/2012-26
  - správní akt podle § 4 odst. 2 zák. č. 114/1992 Sb. **je závazným stanoviskem**, i když byl vydán jako správní rozhodnutí, a je tedy s odkazem na dřívější judikaturu vyloučen jeho samostatný soudní přezkum.
- Následně vydal tentýž senát (místo dr. Baxy byl členem Mgr. Roztočil) rozsudek č.j. 4 As 42/2014-69, kterým naopak **otevřel cestu k samostatnému soudnímu přezkumu závazného stanoviska** -> akt vydaný v rámci přezkumného řízení má vždy povahu správního rozhodnutí bez ohledu na to, zda byl předmětem přezkumu jiný správní akt podle části IV. SŘ
- -> Ústavním soudem označeno za judikatorní exces...



# ÚZEMNÍ PLÁNOVÁNÍ





# ÚZEMNÍ PLÁNOVÁNÍ -POJEM

- (na základě zkoumání území) **stanovování pravidel využití a prostorového uspořádání území a jeho funkcí za účelem:**

- 1.OCHRANY HODNOT

- 2.ROZVOJE ÚZEMÍ

- činnost

- Preventivní
- koncepční
- odborná i politická



# ÚZEMNÍ PLÁNOVÁNÍ – PRÁVNÍ ÚPRAVA

- stavební zákon
- prováděcí předpisy
  - vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence plánovací činnosti
  - vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území
- související předpisy
  - o výkonu povolání autorizovaných architektů ...
  - posuzování vlivů na životní prostředí ...
  - složkové předpisy k ochraně dotčených veřejných zájmů



# CÍLE ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ

- CO?

*„vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území...“*

- JAK?

*... soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území ...*

- PROČ?

*... pro dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území“*





# UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ

- **Vyvážený vztah podmínek pro:**
  - příznivé životní prostředí
  - hospodářský rozvoj
  - soudržnost společenství obyvatel území
- **(trvalá) udržitelnost rozvoje: uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích**



# **EKOLOGICKÝ PILÍŘ**

- Pro trvalou fyzickou udržitelnost vývoje fyzického životního prostředí musí toky materiálu a energie splňovat tři podmínky:
  - intenzita využívání **obnovitelných zdrojů** nepřesahuje rychlost jejich regenerace,
  - intenzita využívání **neobnovitelných zdrojů** nepřesahuje rychlost, s níž jsou vyvíjeny jejich trvale udržitelné obnovitelné náhrady,
  - intenzita **znečišťování** nepřesahuje asimilační kapacitu životního prostředí.



# ***SOCIÁLNÍ PILÍŘ***

- K trvalé sociální udržitelnosti musí být kombinace:
  - populace
  - kapitálu
  - technologie

tak, aby životní úroveň každého jednotlivce byla adekvátní a bezpečná.

- Sociální rozměr udržitelnosti lze vyjádřit jako sociální soudržnost

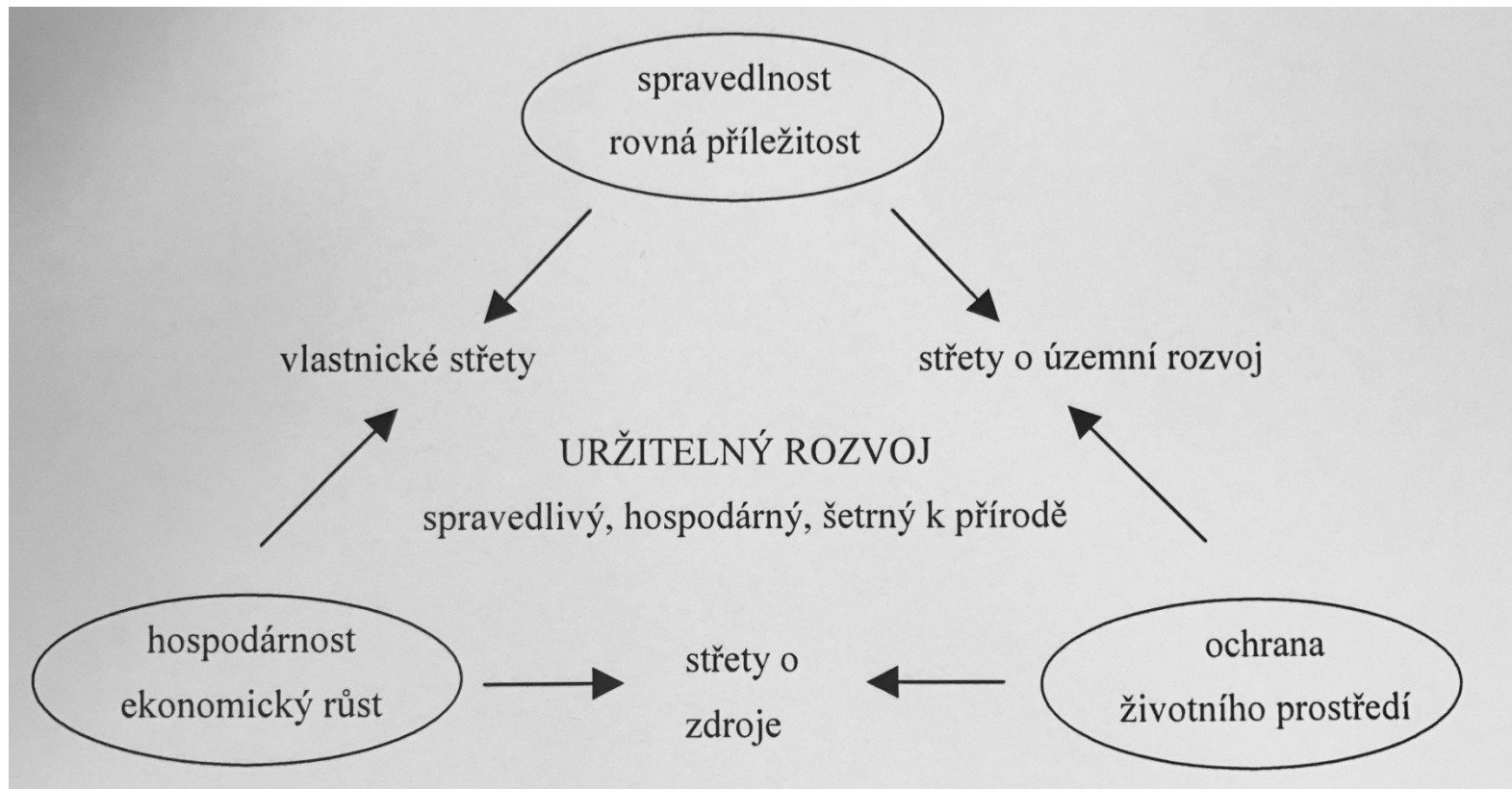


# ***EKONOMICKÝ PILÍŘ***

- Podstata ekonomicky udržitelného rozvoje spočívá v tom, že **nespotřebováváme více, nežli jsme vyprodukovali**, že tedy zachováváme úhrn bohatství jako základní kapitál.
- Základní kapitál se sestává z:
  - přírodního kapitálu (tj. úhrnu přírodních zdrojů)
  - vyrobeného kapitálu (tj. výrobků vzniklých lidskou prací)
  - „nepostižitelného“ (intangible) kapitálu představovaného lidmi, jejich vzděláním a institucemi.
- Pro zachování bohatství – tedy pro udržitelný ekonomický rozvoj – je důležité, **zda a do jaké míry lze nahradit přírodní kapitál kapitálem vyrobeným nebo „nepostižitelným“**.



# UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ



# CÍLE A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ

## ○ Cíle:

- Kladen důraz na **koordinované vytváření předpokladů pro výstavbu a udržitelný rozvoj území.**
- Zájem na souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území.
- Ochrana příslušných hodnot a zájmů.

## ○ Úkoly:

- Zjišťování a posuzování stavu území, jeho přírodní, kulturní a civilizační hodnoty
- Stanovování koncepcí rozvoje území
- Posuzování a prověřování potřeb změn v území
- Stanovování urbanistických, architektonických a estetických požadavků na využití a prostorové uspořádání území
- Posouzení vlivů nástrojů územního plánování na udržitelný rozvoj území
- vytvářet podmínky pro ochranu území, aj...



# ORGÁNY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ

- § 5 – 17 StZ
- Orgány obce
- Orgány kraje
- Ministerstvo pro místní rozvoj
- Ministerstvo obrany
  
- Každému orgánu přísluší různé úkoly, přičemž těžiště úkolů leží na úrovni obcí a krajů.
- Nutné rozlišovat, o jaký typ obce se jedná (§ 61 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích) -> většinou obec s rozšířenou působností.
- Orgány kraje mohou zasahovat do činnosti orgánů obce jen v zákonem stanovených případech. Obdobně toto platí i pro Ministerstva.
- Převážně se realizuje výkon státní správy, ale některé úkony mají i samosprávný charakter -> když rozhoduje zastupitelstvo obce či kraje (např. námítky rady obce k zásadám územního rozvoje či připomínky k úz. Plánu sousední obce, stanovisko rady kraje k politice územního rozvoje)



# ORGÁNY OBCE

- Obecní úřad obce s rozšířenou působností
  - Zabezpečení pořizovatelské činnosti územních plánů a regulačních plánů.
- Zastupitelstvo obce
  - Rozhoduje o pořízení územního plánu a regulačního plánu, jeho zadávání a vydávání.
- Rada obce
  - Vymezení zastavěného území
  - Námitky k zásadám územního rozvoje
  - Připomínky k územnímu plánu sousedící obce





# ORGÁNY KRAJE

- Krajský úřad
  - Pořizování zásad územního rozvoje, regulačních plánů pro plochy a koridory nadmístního významu, aj.
- Zastupitelstvo kraje
  - Schvalování zadání pokynu ke zpracování návrhu zásad územního rozvoje a jejich vydání.
- Rada kraje
  - Stanoviska k návrhu politiky územního rozvoje
  - Vydávání územního opatření o asanaci a o stavební uzávěře



# MINISTERSTVO

## ○ MMR

- Dozor ve věcech územního plánování
- Pořizuje politiku územního rozvoje
- Metodická podpora

## ○ MO

- Plní úkoly územního plánování pro území vojenských újezdů
- Podílejí se i újezdní úřady.



# NÁSTROJE ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ

- Územně plánovací podklady
  - Územně analytické podklady
  - Územní studie
- Politika územního rozvoje
- Územně plánovací dokumentace
  - Zásady územního rozvoje
  - Územní plán
  - Regulační plán
- Vymezení zastavěného území
- Územní opatření
  - O stavební uzávěře
  - O asanaci území



# NÁSTROJE ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ

- principu závaznosti vyšších forem nástrojů územního plánování vůči formám nižším

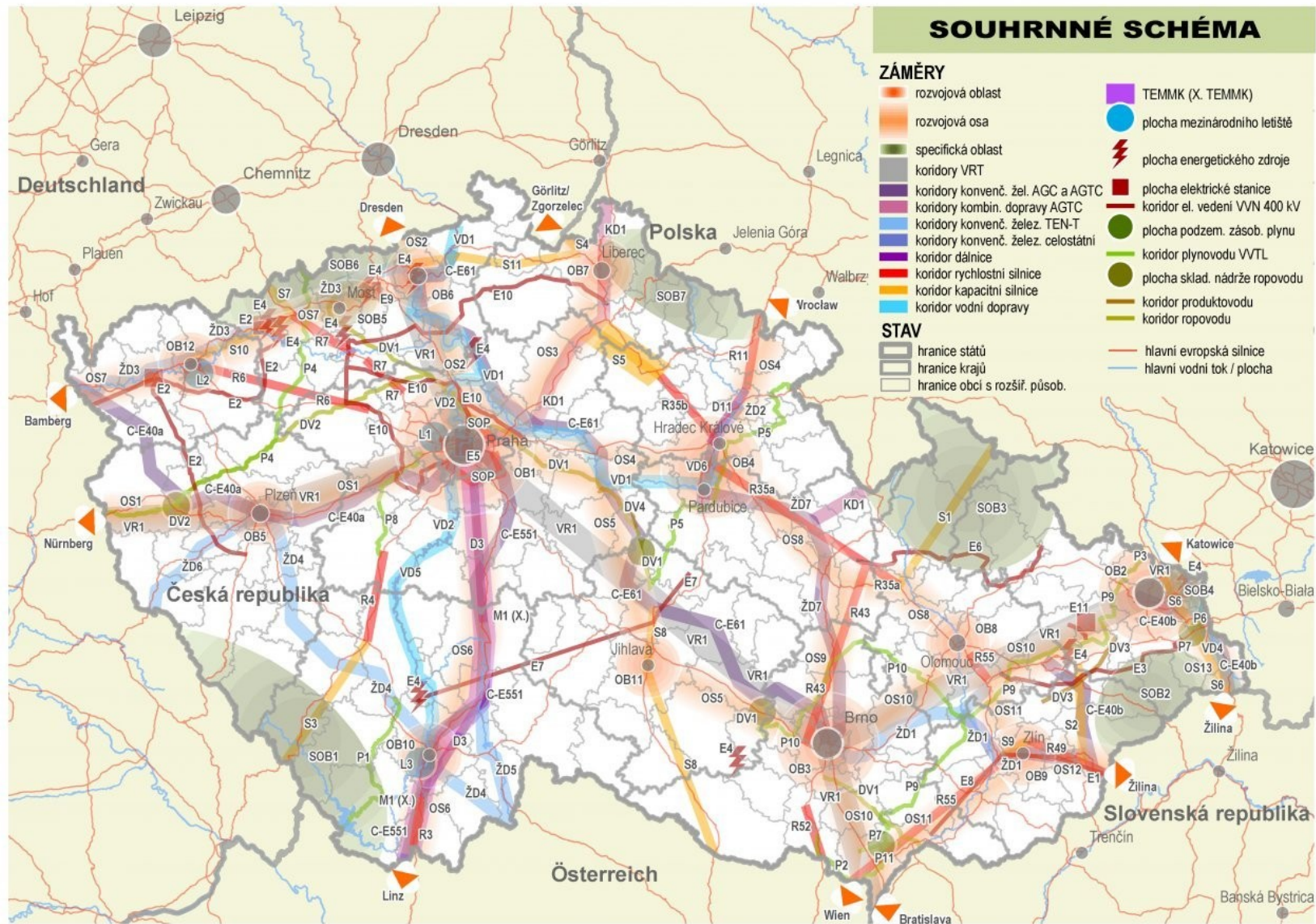
(rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 23. 9. 2009, čj.1 Ao 1/2009-185, č. 1971/2010 Sb. NSS)

- Při aplikaci § 43 odst. 1 věty druhé stavebního zákona z roku 2006, který umožňuje obcím řešit se souhlasem krajského úřadu v územním plánu záležitosti nadmístního významu neupravené v zásadách územního rozvoje, není důvodu činit rozdíl mezi záležitostmi nadmístního významu, jež nemají zároveň republikový význam, a záležitostmi republikového významu vymezenými v politice územního rozvoje.

(Rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 31. 8. 2016, čj. 4 As 88/2016-35)



# POLITIKA ÚZEMNÍHO ROZVOJE



# POLITIKA ÚZEMNÍHO ROZVOJE

- Dopad na celé území ČR
- Pořizovatelem je MMR
- Schvaluje vláda
- Publikuje se ve sbírce zákonů
- Není opatřením obecné povahy!

-> „politika územního rozvoje (§ 31 a násl. stavebního zákona) **určuje strategii a základní podmínky pro naplňování úkolů územního plánování v jeho dalších fázích.** Nejde tedy o konkrétní regulaci určitého území s obecně vymezeným okruhem adresátů, ale o **koncepční nástroj územního plánování**, který stanoví priority územního rozvoje v celorepublikových i mezinárodních souvislostech a který je určen orgánům veřejné správy, nikoli těm, vůči kterým je veřejná správa vykonávána, tj. adresátům jejího veřejnosprávního působení. Není proto opatřením obecné povahy, proti němuž je určena soudní ochrana dle § 101a s. ř. s., neboť z formálního a zejména z materiálního hlediska nenaplnuje jeho znaky.“

(usnesení NSS ze dne 18. 11. 2009, č. j. 9 Ao 3/2009 - 59, následně i usnesení pléna Ústavního soudu ze dne 2. 11. 2010, sp. zn. Pl. ÚS 5/10)





# ZÁSADY ÚZEMNÍHO ROZVOJE

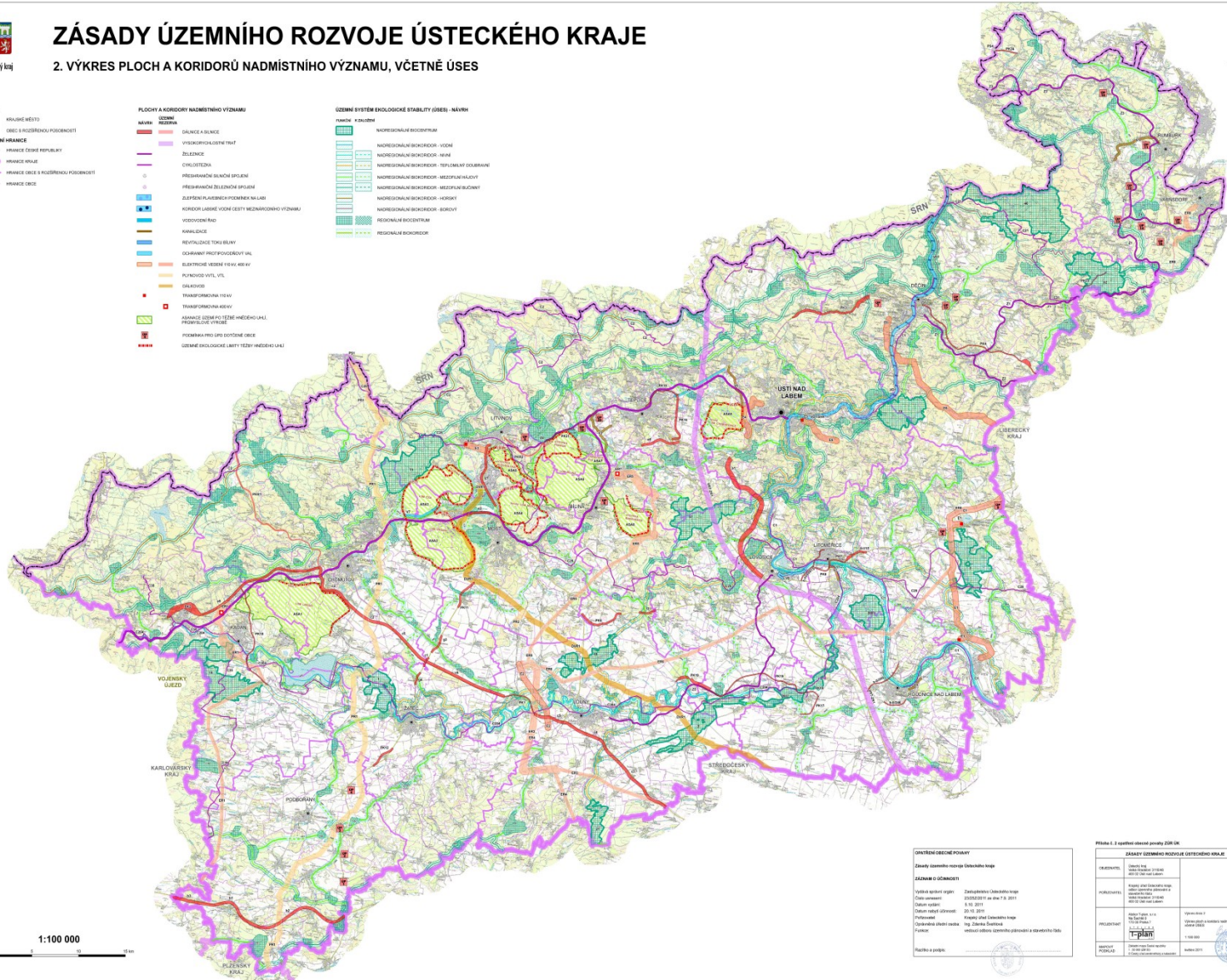


## ZÁSADY ÚZEMNÍHO ROZVOJE ÚSTECKÉHO KRAJE

### 2. VÝKRES PLOCH A KORIDORŮ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, VČETNĚ ÚSES

- SOBA**
- KRAJSKÉ MĚSTO
  - OBEC S ROZŠÍŘENOU PŮSOBNOSTÍ
- SPRÁVNÍ HRANICE**
- HRANICE ČESKÉ REPUBLIKY
  - HRANICE OBLASTI
  - HRANICE OBCE S ROZŠÍŘENOU PŮSOBNOSTÍ
  - HRANICE OBCE
- PLOCHY A KORIDORY NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU**
- ZEMNÍ
  - DÁLKA A SILNICE
  - VÝSOKEPŮSOBNOSTNÍ TRATĚ
  - ŽELEZNICE
  - OKOLUSTĚNÍ
  - PŘESHRANIČNÍ SILNIČNÍ ÚPRAVA
  - PŘESHRANIČNÍ ŽELEZNIČNÍ ÚPRAVA
  - ZEPŘÍMĚNÍ PLAVEBNÍHO PODNĚK NA LABI
  - KORIDOR LABSKÉ VODNÉ MEZINÁRODNÍHO VÝZNAMU
  - VODODVNĚNÍ ŘÁD
  - KANALIZACE
  - REKONSTRUKCE TOKU ELIKVY
  - OCHRANNÝ PROFIL ODČIŠŤOVACÍ ÚVL
  - ELEKTROTECHNICKÉ VÝKONNÉ KABELY
  - PLYNOVOD VÝTL VTL
  - SÁLKENNÍ
  - TRANSFORMAČNÍ TRATĚ
  - TRANSFORMAČNÍ BĚHY
  - ADVANCE ÚZEMNÍHO TĚŽNÉ INŽENÝRSKÉHO ÚPLNĚNÍ
  - POKRYVÁNÍ PRO ÚPŮ SOUČASNĚ OBCE
  - ÚZEMNÍ EKOLOGICKÉ LIMITY TĚŽBY INŽENÝRSKÉHO ÚPLNĚNÍ

- ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY (JÁDRA - NÁHRNY)**
- FAKTORY KVALITY**
- NADREGIONÁLNÍ BIOCENTRUM
  - NADREGIONÁLNÍ BIOCENTRUM - VODNÍ
  - NADREGIONÁLNÍ BIOCENTRUM - MĚSTNÍ
  - NADREGIONÁLNÍ BIOCENTRUM - TOPOLNÝMI DOUBŤOVY
  - NADREGIONÁLNÍ BIOCENTRUM - MEZIFLAKOVY
  - NADREGIONÁLNÍ BIOCENTRUM - MEZIFLAKOVY
  - NADREGIONÁLNÍ BIOCENTRUM - HORSKÝ
  - NADREGIONÁLNÍ BIOCENTRUM - BĚHOVÝ
  - REGIONÁLNÍ BIOCENTRUM
  - REGIONÁLNÍ BIOCENTRUM



1:100 000

**OSTŘEHNĚ OBECNÍ POKYNY**

Základní územní rozvoj Ústeckého kraje

**ZÁZNAM O ÚČINNOSTI**

Vydáno zastupitelstvem ústeckého kraje  
 Datum vydání: 2018/03/11 od dne 7. 8. 2011  
 Datum účinnosti: 8. 8. 2011  
 Datum ukončení účinnosti: 31. 12. 2018  
 Připraveno: Ing. Jaroslav Čermák  
 Ověřeno a schvázeno: Ing. Jaroslav Čermák  
 Příloha: 1. Územní plán ústeckého kraje  
 2. Územní plán ústeckého kraje

Podpis a razítko:

**Právní ústředí ústeckého kraje**

**ZÁSADY ÚZEMNÍHO ROZVOJE ÚSTECKÉHO KRAJE**

INICIATIVY	Ústecký kraj Ústecký kraj Ústecký kraj	
AUTORSKOST	Ing. Jaroslav Čermák Ing. Jaroslav Čermák Ing. Jaroslav Čermák	Ústecký kraj Ústecký kraj Ústecký kraj
PROJEKTOVATEL	Ing. Jaroslav Čermák Ing. Jaroslav Čermák Ing. Jaroslav Čermák	Ústecký kraj Ústecký kraj Ústecký kraj
REDAKTOR	Ing. Jaroslav Čermák	Ústecký kraj
ROZKLAD	Ústecký kraj Ústecký kraj Ústecký kraj	Ústecký kraj Ústecký kraj Ústecký kraj



# ZÁSADY ÚZEMNÍHO ROZVOJE

- Dopad na území kraje
- Pořizuje krajský úřad
- Schvaluje a vydává zastupitelstvo kraje
- Musí být konkrétnější než politika územního rozvoje, ale zase obecnější než územní plán
- Forma OOP -> obligatorní veřejné projednání







# ÚZEMNÍ PLÁN

- pořizuje se **pro území obce (hl.m.Prahy, voj. újezdu)**
- „*zpřesňuje a rozvíjí cíle a úkoly územního plánování v souladu se zásadami územního rozvoje kraje a s politikou územního rozvoje*“
- obsah:
  - **základní koncepce rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání(urbanistická koncepce)**
  - uspořádání krajiny a koncepce veřejné infrastruktury
  - **vymezení zastavěného území, zastavitelných ploch**
  - **vymezení ploch pro veřejně prospěšné stavby, pro veřejně prospěšná opatření a pro územní rezervy**
  - **stanovení podmínek pro využití plocha koridorů**
  - možno uložit pořízení a vydání regulačního plánu pro vybrané plochy nebo koridory
- **závazný pro pořízení a vydání regulačního plánu a pro rozhodování v území**



# ÚZEMNÍ PLÁN –POŘÍZENÍ, ZADÁNÍ

- **Pořízení územního plánu -rozhoduje zastupitelstvo obce** (z vlastního podnětu, na návrh orgánu veřejné správy, občana obce, vlastníka nemovitosti nebo oprávněného investora)
- **Zadání územního plánu**
  - zpracuje pořizovatel (obecní úřad nebo úřad územního plánování) ve spolupráci s určeným zastupitelem
  - stanoví hlavní cíle a požadavky na zpracování návrhu územního plánu
  - **Projednání s příslušnou obcí, dotčenými orgány, sousedními obcemi, krajským úřadem, zveřejnění**
  - **vyjádření** (dotčené org., krajský úřad), **připomínky** (každý)
  - **úprava návrhu zadání**
  - schvaluje zastupitelstvo obce, pro niž územní plán pořizován



# ÚZEMNÍ PLÁN -NÁVRH

- na základě schváleného zadání (nebo pokynů pro zpracování)
- postup:
  - **1.zpracování návrhu** (+ vyhodnocení vlivů na ž.p.) (pořizovatel, autorizovaná osoba, určený zastupitel)
  - **2.společné jednání o návrhu** (dotčené orgány, krajský úřad, obec, sousední obce)
  - **3.stanoviska** (dotčené orgány, krajský úřad), připomínky(sousední obce)
  - **4.zveřejnění, každý může podávat připomínky**
  - **5.posouzení vlivů návrhu územního plánu na životní prostředí(SEA) a soustavu NATURA** (krajský úřad)



# ÚZEMNÍ PLÁN –NÁVRH

- **6. posouzení návrhu územního plánu nadřízeným orgánem** územního plánování (soulad s politikou územního rozvoje, se zásadami územního rozvoje, zajištění koordinace využití území, ... -krajský úřad)
- **7.vyhodnocení projednání, řešení případ. rozporů**
- **8.rozhodnutí o variantách**, případně o pokynech pro pořízení nového návrhu (zastupitelstvo obce) –znovu od 1.
- **9.vystavení a veřejné projednání návrhu územ.plánu**
- **10.odůvodněné námitky**(vlastníci dotčených nemovitostí, oprávněný investor a zástupce veřejnosti), **připomínky** (každý)
- **11.vyhodnocení projednání, návrh rozhodnutí o námitkách a vyhodnocení připomínek**
- **12.stanovisko k vyhodnocení** (dotčené orgány, krajský úřad)



# ÚZEMNÍ PLÁN –NÁVRH

- **13.úprava návrhu**, případně rozhodnutí o přepracování
- **14.přezkoumání návrhu územního plánu** (soulad s politikou územního rozvoje, zásadami územního rozvoje, cíli a úkoly územního plánování, ...)
- **15.konečné odůvodnění návrhu**
  - závěry přezkoumání
  - rozhodnutí o námitkách
  - vypořádání připomínek
  - hodnocení vlivů na ž.p. a udržitelný rozvoj území,
  - komplexní zdůvodnění vč. volby variant
  - aj...



## ÚZEMNÍ PLÁN –NÁVRH

- **Oznámení návrhu** na úřední desce -> **15 dní** před projednáním veřejnou vyhláškou
- **Námítky** -> písemně a odůvodněně **do 7 dnů** od projednání návrhu a pouze vlastníci pozemků a staveb dotčených návrhem, oprávněný investor a zástupce veřejnosti -> rozhoduje se o nich v rozhodování o vydání územního plánu ve formě OOP
- **Připomínky** > **ve stejné lhůtě**, ale nerozhoduje se o nich, jsou pouze podkladem a musí být vypořádány v odůvodnění
- Dotčené orgány uplatňují svá **stanoviska ve stejné lhůtě**
- **Zásada koncentrace** -> k pozdě uplatněným podkladům se nepřihlíží



# ÚZEMNÍ PLÁN –VYDÁNÍ

## ○ vydání územního plánu

- formou opatření obecné povahy
- zastupitelstvo obce na návrh pořizovatele
- *„po ověření, že není v rozporu s politikou územního rozvoje, s územně plánovací dokumentací vydanou krajem nebo výsledkem řešení rozporů a se stanovisky dotčených orgánů nebo stanoviskem krajského úřadu“*
- **schválí s odůvodněním, vrátí k přepracování s pokyny k úpravě nebo zamítne**
- Právní účinky OOP doručením veřejnou vyhláškou -> 15. den po vyvěšení na úřední desce + zveřejnění umožňující dálkový přístup





# ÚZEMNÍ PLÁN -VYHODNOCOVÁNÍ, ZMĚNY

- zpráva o uplatňování územního plánu
    - zpracovává pořizovatel
    - min. každé 4 roky
    - po projednání s dotčenými orgány a krajským úřadem
    - schvaluje zastupitelstvo obce
  - na jejím základě pořízení a schválení změny nebo vydání nového územního plánu
- +povinnost uvést do souladu s pozdější politikou územního rozvoje nebo úz. plánovací dokumentací kraje
- +povinnost uvést do souladu s rozhodnutím, jímž změna či zrušení rozhodnutí o námitkách

postupem jako při pořizování a schvalování územ. plánu



# PŘEZKUM ÚZEMNÍHO PLÁNU

- Přezkum podle správního řádu
- Proti rozhodnutí o námitkách se nelze odvolat!
- V úvahu přichází obnova řízení a přezkumné řízení
- Podle § 172 odst. 5 SŘ může být změna nebo zrušení pravomocného rozhodnutí o námitkách důvodem změny OOP
- Obnova v případě změny nebo zrušení některého z podkladů
- Přezkumné řízení -> rozpor se zákonem nebo vada řízení s vlivem na zákonnost rozhodnutí o námitkách.
- Proti samotnému územnímu plánu ve formě OOP nejsou přípustné opravné prostředky, ale je možná obnova ex offo a přezkumné řízení -> do 3 let od účinnosti OOP



# PŘEZKUM ÚZEMNÍHO PLÁNU

- „Správní akt, kterým se v přezkumném řízení provedeném dle § 174 odst. 2 správního řádu ruší územní plán obce, je třeba pokládat za **opatření obecné povahy**. **Obec**, které byl územní plán zrušen, **není účastníkem přezkumného řízení a nemá právo podat proti výsledku přezkumu odvolání**. Za přiměřeného použití § 172 odst. 5 správního řádu však má postavení dotčené osoby s právem podat v přezkumném řízení proti návrhu výsledného aktu námitky. **Proti zrušení územního plánu v přezkumném řízení se mohou obec nebo jiné dotčené osoby bránit u soudu návrhem dle § 101a soudního řádu správního.**“

(Rozsudek rozšířeného senátu NSS ze dne 27. 7. 2016, č. j. 5 As 85/2015 - 36)



# SOUDNÍ PŘEZKUM ÚZEMNÍHO PLÁNU

- Příslušný krajský soud
- Návrh na zrušení OOP podle § 101a a násl. SŘS
- Aktivně legitimován každý, kdo tvrdí, že byl OOP zkrácen na svých právech
- Odpůrcem je ten, kdo vydal OOP -> obec
- Návrh lze podat do 3 let od účinnosti OOP
- Rozsudek soudu do 90 dnů!
- Proti rozsudku lze podat kasační stížnost k NSS
- Legitimace spolků-> nálezy I. ÚS 59/14 a IV. ÚS 3572/14



# SOUDNÍ PŘEZKUM ÚZEMNÍHO PLÁNU

- Soudní řád správní rozlišuje **dva typy návrhu na zrušení opatření obecné povahy** nebo jeho části. Prvním typem návrhu je **návrh** na soudní přezkum opatření obecné povahy, který **může podat každý, kdo** tvrdí, že **byl na svých právech** opatřením obecné povahy **zkrácen**, a to ve lhůtě stanovené v § 101b odst. 1 s. ř. s. Druhým typem je návrh na **incidenční přezkum opatření obecné povahy dle § 101a odst. 1 věty druhé s. ř. s.**, který je oprávněn podat jen ten, kdo je současně oprávněn podat ve správním soudnictví žalobu nebo jiný návrh ve věci, ve které bylo opatření obecné povahy užito; tento návrh je třeba podat společně se žalobou proti rozhodnutí, nečinnosti nebo zásahu, tj. ve lhůtě pro společně podávanou žalobu, a to bez ohledu na lhůtu uvedenou v § 101b odst. 1 s. ř. s.
- (Podle usnesení rozšířeného senátu Nejvyššího správního soudu ze dne 13. 9. 2016, čj. 5 As 194/2014-36)



# UMIŠŤOVÁNÍ A REALIZACE STAVEB



# UMÍSTĚNÍ A REALIZACE STAVEBNÍCH ZÁMĚRŮ

- Každý stavební záměr má dvě fáze povolování:
  - umístění stavby v území
  - vlastní realizace stavebního záměru
- §76 odst. 1 StZ – 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.
- § 108 odst. 1 StZ – všechny stavby vyžadují stavební povolení bez zřetele na jejich stavebně technické provedení, účel a dobu trvání, pokud StZ nebo zvláštní právní předpis nestanoví jinak
- „Výjimky“:
  - nulitní stavby dle § 79 odst. 2 a § 103 odst. 1 StZ
  - souhlasy podle § 96 odst. 1 a § 104 odst. 1 StZ



# PŘEDMĚT ŘÍZENÍ A NÁMITKY

- „[...] **stavební řízení není pokračováním územního řízení. Předmět obou těchto řízení, tj. okruh otázek, které se v nich řeší, je odlišný. Důsledkem této diference je zavedení věcné koncentrace námitek účastníků řízení v § 114 odst. 2 stavebního zákona. Námítky, které se vztahují k předmětu územního řízení, lze uplatnit pouze v tomto typu řízení, nikoliv v řízení navazujícím (tj. v daném případě v řízení stavebním). I kdyby byl soudní přezkum územního rozhodnutí zdlouhavý, jak tvrdí stěžovatel, nemůže tato skutečnost prolomit bariéru mezi územním řízením a stavebním řízením danou odlišností předmětu řízení a řešených věcných otázek (viz rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 23. 1. 2013, č. j. 1 As 119/2012 – 86) [...] Skutečnost, že stěžovatel v důsledku procesních peripetií spojených s rušením územního rozhodnutí správními soudy dosáhl zrušení územního rozhodnutí, nicméně nové územní rozhodnutí již s odkazem na § 94 odst. 5 stavebního zákona nebylo vydáno a vady procesu SEA ani EIA tak nebyly napraveny, nemůže založit přípustnost této námítky ve stavebním řízení, resp. v soudním řízení, jehož předmětem je přezkum stavebního povolení.“**

(Rozsudek NSS ze dne 23. 9. 2014, čj. 1 As 176/2012 – 140)





# UMÍSTĚNÍ STAVBY

- Územně plánovací informace
- Regulační plán
- Územní řízení -> Územní rozhodnutí o umístění stavby
  - vydávané v klasickém řízení
  - ve zjednodušeném řízení
- Územní souhlas
- Veřejnoprávní smlouva
- § 79 odst. 3 -> ne nulitní v případě kulturních památek, památkových rezervací, atd.



# ÚZEMNÍ ŘÍZENÍ

- Zvláštní druh správního řízení
- Subsidiární použití správního řádu, jelikož stavební zákon je normou speciální obsahující některá specifika vlastních správních řízení.
- Věcná příslušnost je daná zpravidla obecným stavebním úřadům.
- Místní příslušnost je dána podle územního obvodu, v němž se má předmětný stavební záměr uskutečnit.



# ÚZEMNÍ ŘÍZENÍ

- Specifická úprava okruhu účastníků řízení
- Vždy především žadatel a obec, na jejímž území má být záměr uskutečněn.
- Žadatelem může být FO i PO.
- Obec je účastníkem z titulu postavení PO a výkon práv je projevem výkonu samostatné působnosti obce.
- Obec je účastníkem i v případě, že její obecní úřad vede územní řízení.
- Dalšími účastníky jsou:
  - vlastník pozemku nebo stavby, na kterých má být daný záměr realizován
  - osoby, jejichž věcná práva k sousedním stavbám nebo pozemkům mohou být daným záměrem dotčena
  - osoby, o nichž to stanoví zvláštní zákon.
- Nález Ústavního soudu sp.zn. Pl.ÚS 19/99 ze dne 22.3.2000:  
*správní orgán by měl „...jako s účastníkem řízení zacházet též s osobou, která očividně může být rozhodnutím vydávaným ve stavebním řízení dotčena ve svých právech, a to i v právech ústavně chráněných jako je právo na pokojné užívání majetku, případně právo vlastnické.“ -> účastníkem i nemezující sused.*

# DORUČOVÁNÍ V ÚZEMNÍM ŘÍZENÍ

- § 87 odst. 1, 3 a § 92 odst. 3 StZ
  - > účastníkům podle § 85 odst. 2 písm. b) StZ se v řízení s velkým počtem účastníků doručuje na úřední desku s tím, že se identifikují označením pozemků a staveb
  - > dříve bez uvedené limitace
- „[d]oručování správních rozhodnutí je v obecné rovině upraveno ve správním řádu. Správní řád se však použije jen tehdy, nestanoví-li zvláštní zákon jiný postup (§ 1 odst. 2 správního řádu). V daném případě je takovým zvláštním zákonem stavební zákon, který obsahuje v ust. § 92 odst. 3 speciální úpravu doručování územního rozhodnutí. Za územní rozhodnutí lze ve smyslu výše uvedeném považovat i rozhodnutí o odvolání podaném proti územnímu rozhodnutí vydanému správním orgánem I. stupně [...] Stavební zákon tedy obsahuje speciální úpravu pro doručování územních rozhodnutí, za které lze ve smyslu výše uvedeného považovat i rozhodnutí o odvolání proti prvostupňovému územnímu rozhodnutí. **Veřejnou vyhláškou proto bylo možno doručovat nejen prvostupňové rozhodnutí, nýbrž i rozhodnutí o odvolání proti takovému rozhodnutí.**“ (Rozsudek NSS ze dne 13. 3. 2014, čj. 6 As 55/2013 – 55, podobně též rozsudek NSS ze dne 25. 9. 2014, čj. 2 As 117/2014-34)



# ÚZEMNÍ ŘÍZENÍ

- Zahajuje se výhradně na žádost účastníka řízení -> písemná formulářová forma včetně příloh stanovených právním předpisem -> vyhl. č. 503/2006 Sb.
- Žádost musí obsahovat mimo obecných náležitostí podle § 45 SŘ i
  - základní údaje o požadovaném záměru
  - identifikační údaje o pozemku nebo stavbě, kde se má záměr uskutečnit
  - uvedení osob, které mají vlastnické nebo jiné věcné právo k sousedním pozemkům nebo stavbám na nich, jestliže může být jejich právo přímo dotčeno.
  - Pokud žádost neobsahuje předepsané náležitosti nebo nebyla přiložena předepsaná příloha -> stavební úřad vyzve žadatele k odstranění nedostatků a může řízení přerušit.



# ÚZEMNÍ ŘÍZENÍ

- Zahájení řízení se oznamuje všem dotčeným orgánům a účastníkům řízení.
- Řízením se prolíná zejména zásada ústnosti spojená se zásadou koncentrace.
- V oznámení zahájení řízení stavební úřad nařídí ústní jednání, které zpravidla spojí s ohledáním na místě. Doručuje se jednotlivě, pokud nejde o řízení s velkým počtem účastníků -> veřejná vyhláška na úřední desce.
- Nařízení jednání min. 15 dní předem oznámit.
- Stavební úřad může od ústního jednání upustit, což však musí řádně odůvodnit a rovněž vyzvat účastníky řízení, aby ve lhůtě 15 dnů podali své námítky, pokud něco namítají.
- Pokud byl záměr předmět zjišťovacího řízení EIA, nařizuje se ústní jednání obligatorně, které se oznamuje min. 30 dní předem formou veřejné vyhlášky.

# ÚZEMNÍ ŘÍZENÍ

- Stavební zákon ukládá žadateli povinnost zajistit, aby informace o záměru byl až do doby konání veřejného ústního jednání vyvěšena na místě určeném stavebním úřadem -> možnost ostatních účastníků seznámit se se záměrem a zvážit možnost podání námitek či připomínek.
- Ústní jednání má povahu námitkového či připomínkového řízení -> sepisuje se protokol
- Zásada koncentrace -> možnost uplatnit námitky a připomínky a shodně i závazná stanoviska dotčených orgánů nejpozději při ústním jednání -> jinak se k nim nepřihlíží.
- Námitky lze uplatnit v rozsahu, v jakém jsou přímo dotčena práva účastníků.



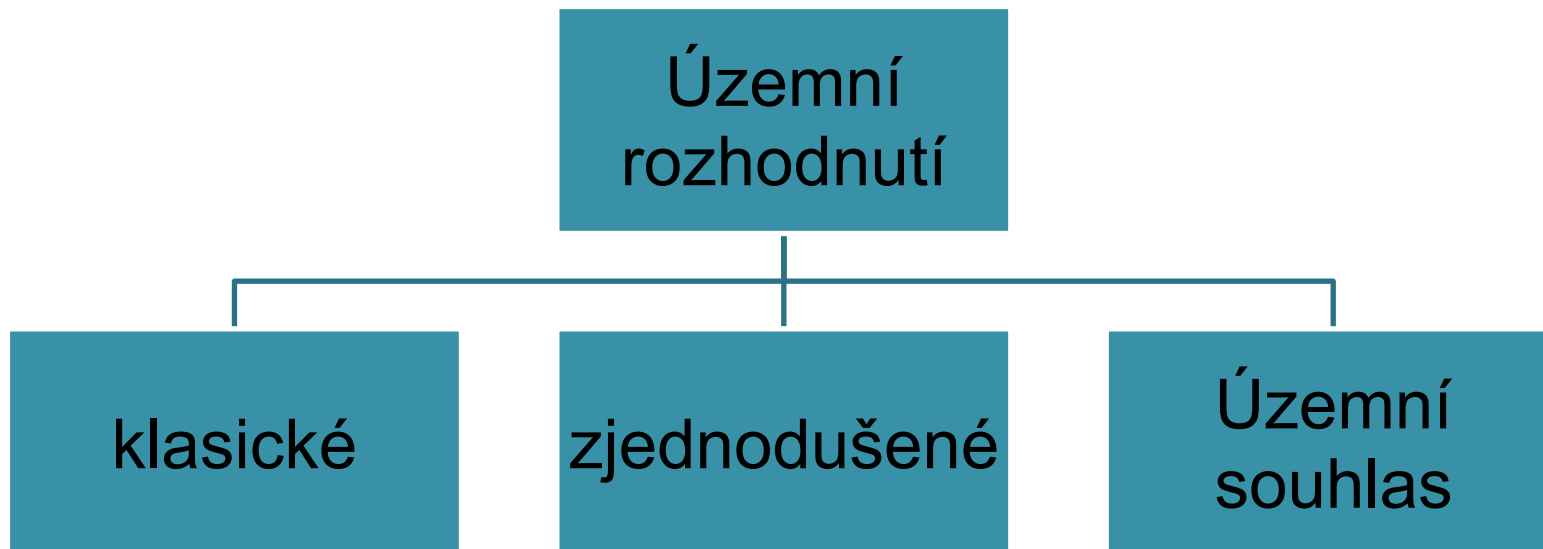
# ÚZEMNÍ ROZHODNUTÍ:

- 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.
- 
- Platnost rozhodnutí zpravidla 2 roky
  - Lze požádat o prodloužení platnosti





# ÚZEMNÍ ROZHODNUTÍ



# ZJEDNODUŠENÉ ÚZEMNÍ ŘÍZENÍ

- Podmínky:
  - záměr je v zastavěném území nebo v zastavitelné ploše
  - záměr nevyžaduje posouzení vlivů na životní prostředí
  - žádost je doložena závaznými stanovisky dotčených orgánů
  - žádost je doložena souhlasem účastníků řízení, kteří mají vlastnické nebo jiné věcné právo k pozemkům a stavbám na nich, jež jsou předmětem územního řízení nebo mají společnou hranici s těmito pozemky

Nekoná se ústní jednání x stále lze uplatnit námitky a připomínky účastníků řízení či výhrady dotčených orgánů.



# ÚZEMNÍ SOUHLAS

- zjednodušená forma povolování umístění staveb v území a jejich samotné realizace.
- Novelizační zákon č. 350/2012 Sb., s účinností k 1.1.2013 = rozšíření okruhu staveb, k jejichž realizaci postačí souhlas.
- Jiný správní akt podle části IV. SŘ
- Není rozhodnutím ve smyslu § 67 odst. 1 SŘ
- Nonrozhodnutí, které je jednostranným správním aktem autoritativní aplikace práva
- Nezakládá, nemění, neruší ani autoritativně neosvědčuje existenci určitých práv a povinností? Dle judikatury je tomu tak.
- Usnesení rozšířeného senátu NSS ze dne 18.9.2012 č.j. 2 As 86/2010-76:
  - Souhlas není rozhodnutím podle § 67 odst. 1 SŘ a rovněž není rozhodnutím podle § 65 odst. 1 SŘS



# PROSTŘEDKY OCHRANY

- V klasickém územním řízení
  - námitky a připomínky, se kterými se musí stavební úřad vypořádat v odůvodnění meritorního rozhodnutí.
  - odvolání
  - žaloba proti nezákonnému rozhodnutí podle § 65 odst. 1 SŘS



# PROSTŘEDKY OCHRANY

- V případě jiného postupu stavebního úřadu je úprava odlišná
- Prostředky ochrany před a po vydání souhlasu
- Prostředky před:
  - Mezující soused -> § 96 odst. 3 písm. d) a § 105 odst. 1 písm. f) StZ – povinnost stavebníka přiložit k žádosti o vydání územního souhlasu či k ohlášení stavby souhlasy osob, které mají vlastnická nebo jiná věcná práva k pozemkům či na stavbách, které mají společnou hranici s pozemkem, na kterém má být záměr realizován.
  - Nemezující soused -> jeho souhlas není přílohou k žádosti
    - > může stavebnímu úřadu doručit svoje výhrady, které by měl stavební úřad vzít v potaz, avšak zde zcela absentuje jakákoli povinnost se s těmito výhradami vypořádat.
    - > V případě záměru způsobilého změnit poměry v území by měl stavební úřad vydat usnesení, kterým překlopí jiný postup do klasického správního řízení



# PROSTŘEDKY OCHRANY

- Prostředky ochrany po:
  - Nelze podat odvolání!
  - Lze podat stížnost podle § 175 SŘ
  - Rovněž lze podat podnět pro zahájení přezkumného řízení
    - § 96 odst. 4 StZ a § 106 odst. 2 StZ za subsidiárního použití úpravy přezkumného řízení podle § 94 – 99 SŘ
    - posuzuje se pouze zákonnost souhlasu
    - rozhoduje nadřízený správní orgán
    - subjektivní lhůta 1 rok, objektivní lhůta 15 měsíců od účinnosti (doručení)
  - Usnesení rozšířeného senátu NSS ze dne 18.9.2012 č.j. 2 As 86/2010-76:
    - souhlas není rozhodnutím ve smyslu § 65 odst. 1 SŘS
    - lze se bránit pouze žalobou na nezákonný zásah podle § 82
- SŘS
- aktivní legitimace = každý, kdo tvrdí, že byl zkrácen na svých právech v souvislosti s vydáním souhlasu



# 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 m<sup>2</sup> 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. ....



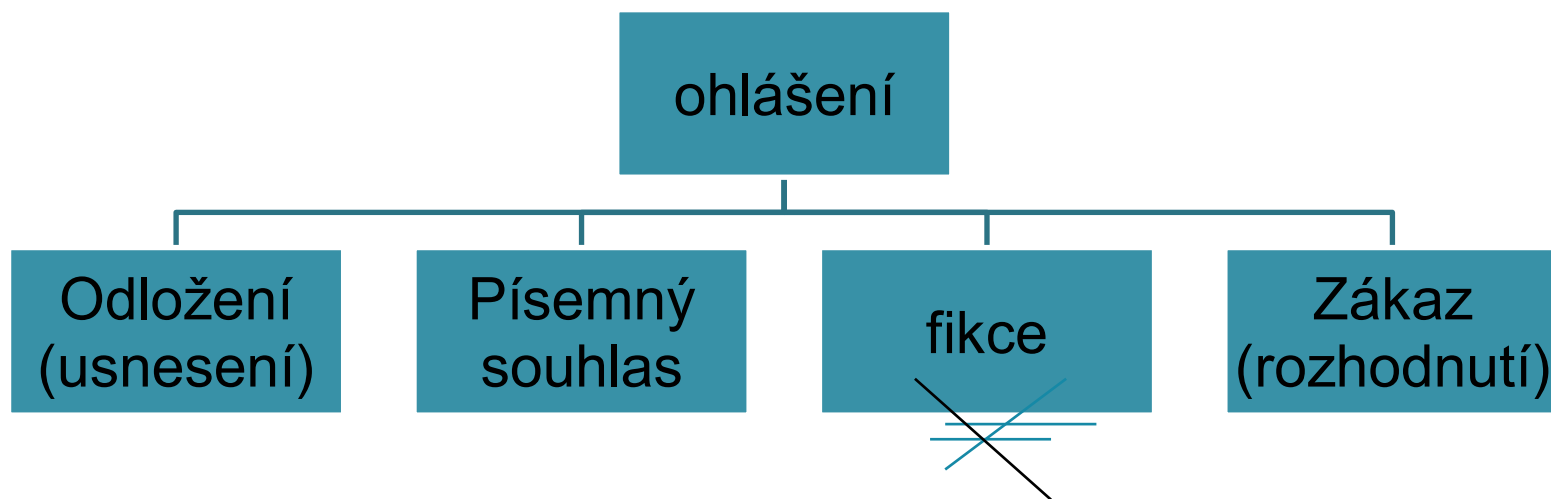


## 2. OHLAŠOVÁNÍ STAVEB

- stavby např. pro bydlení a pro rekreaci do 150 m<sup>2</sup> zastavěné plochy, s jedním podzemním podlažím do hloubky 3 m a nejvýše dvěma nadzemními podlažími a podkrovím.....
- lhůta pro udělení souhlasu stavebního úřadu 30 dnů
- fikce souhlasu již není!!!



# VARIANTY



## OHLÁŠENÍ

- 2. vydání souhlasu se stavbou
  - písemná forma
  - ověření projektové dokumentace a zaslání stavebníkovi
  - platnost 24 měsíců (nutno započít stavbu)



## OHLÁŠENÍ

- 3. fikce souhlasu
  - již není ve stavebním řádu
- 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 v § 109 StZ:
  - Stavebník
  - Vlastník stavby nebo pozemku
  - Oprávněný z věcného břemene
  - Soused a oprávněný z věcné břemene na sousedním pozemku či stavbě
  - Osoba podle zvláštního zákona
- 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 StZ
- - závazná stanoviska



# STAVEBNÍ ŘÍZENÍ

- Úkony

A) zahájení řízení – žádost

B) oznámení - ostatním účastníkům  
- dotčené orgány

Ihůta: 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

- Formy rozhodnutí:

- A) zamítnutí žádosti

- B) vydání stavebního povolení

- rozhodnutí

- stanoví podmínky stavby a případně užívání, rozhodne o námitkách

- Bylo-li zrušeno územní rozhodnutí poté, kdy bylo vydáno stavební povolení, nové územní rozhodnutí se již nevydává! (§ 94 odst. 5 StZ)

- Podrženo v usnesení Ústavního soudu ze dne 6. 5. 2015, sp. zn. II.ÚS 3831/14



# CERTIFIKÁT AUTORIZOVANÉHO INSPEKTORA

- Možnost „povolovat“ stavební záměry prostřednictvím tzv. autorizovaného inspektora zakotvena **zák. č. 183/2006 Sb.**, o územním plánování a stavební řád, s **účinností od 1.1.2007.**
- Původní úprava **neposkytovala dostatečnou ochranu dotčených osob**, jejichž práva byla stavebním záměrem dotčena.
- Časté **spory o povaze autorizovaného inspektora a o povaze jeho certifikátu.**
- **Judikatura nejednotná!**
- Rozhodnutí zvláštního senátu NSS ze dne 6.9.2012, č.j. **Konf 25/2012-9:**

*„**Autorizovaný inspektor jmenovaný podle § 143 a násl. stavebního zákona z roku 2006 není správním orgánem** ve smyslu § 1 odst. 1 správního řádu z roku 2004 a § 4 odst. 1 písm. a) soudního řádu správního. Jím vydaný **certifikát** (§ 117 odst. 2 stavebního zákona z roku 2006) **není rozhodnutím** správního orgánu (§ 67 správního řádu z roku 2004, § 65 s.ř.s.) přezkoumatelným ke správní žalobě soudem, ale plnění ze soukromoprávní smlouvy uzavřené se stavebníkem.“*

- V návaznosti na judikaturu došlo v roce **2012** k velké a významné **novele stavebního zákona.**



# AUTORIZOVANÝ INSPEKTOR - FO

- **Podmínky a postup** pro jmenování osoby do funkce autorizovaného inspektora -> **§ 143 a násl. StZ.**
- Autorizovaného inspektora **jmenuje ministr pro místní rozvoj.**
- Autorizovaným inspektorem může být **osoba**:
  - požádala o jmenování
  - dosáhla magisterského vzdělání architektonického nebo stavebního směru a je autorizovanou osobou podle zvláštního právního předpisu -> zák. č. 360/1992 Sb.
  - prokázala min. 15 let praxe v projektové činnosti nebo obdobném vedení provádění staveb anebo na stavebním úřadu, má-li osvědčení o zvláštní odborné způsobilosti podle zvláštního předpisu -> zák. č. 312/2002 Sb.
  - prokázala bezúhonnost výpisem z rejstříku trestů ne starším 3 měsíců
  - prokázala právní a odborné znalosti a zkušenosti potřebné pro výkon funkce při zkoušce před odbornou komisí, jejíž členy jmenuje a odvolává ministr pro místní rozvoj.
  - prokázala svoji disciplinární bezúhonnost.
- Pokud osoba nesplňuje podmínku praxe, splňuje-li ostatní podmínky, může být i tak jmenována autorizovaným inspektorem, avšak za předpokladu, že se jedná o odborníka z vysoké školy, výzkumného pracoviště nebo vědeckého ústavu, a kladně se ke jmenování vyjádří Česká komora architektů nebo autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě.



# AUTORIZOVANÝ INSPEKTOR - PO

- Se **souhlasem** ministerstva pro místní rozvoj
- Povinnost prokázat **bezúhonnost**
- Povinnost zabezpečit výkon osobami uvedenými v **§ 143 odst. 1 a 2 StZ**
- V.o.s. může vykonávat činnost autorizovaného inspektora bez souhlasu ministerstva pro místní rozvoj, pokud jsou jejími společníky výhradně osoby podle § 143 odst. 1 a 2. StZ.



# AUTORIZOVANÝ INSPEKTOR

- Je pro výkon funkce **jmenován** s působností pro **celou ČR** na dobu **10 let**.
- Doba může být na žádost **prodloužena** bez vykonání zkoušky na dalších 10 let, jestliže prokáže nepřetržitý výkon činnosti autorizovaného inspektora.
- **Zánik funkce** autorizovaného inspektora -> **§ 144 StZ**
  - např. smrt nebo uplynutí lhůty podle § 143 odst. 4 StZ
- Ministerstvo může **rozhodnout o odvolání** autorizovaného inspektora -> **§ 144 odst. 2 a 3 StZ**.



# AUTORIZOVANÝ INSPEKTOR

- Činnost autorizovaného inspektora **není živností** podle živnostenského zákona a může být vykonávána jako **svobodné povolání**.
- Činnost je vykonávána za **úplatu**, která se sjednává písemnou smlouvou.
- Odpovědnost za škodu způsobenou výkonem své činnosti -> povinnost mít uzavřeno pojištění z odpovědnosti za škodu.
- Autorizovaný inspektor **odpovídá**:
  - za odbornou úroveň jím zpracovaných a vydaných certifikátů, stanovisek, jiných dokumentů a prováděných úkonů.
  - za řádné a nestranné posouzení zjištěných skutečností, dokumentace stavby a dalších podkladů
  - za návrh plánu kontrolních prohlídek stavby
- Autorizovaný inspektor má povinnost vést o svých úkonech **evidenci** a po dobu **5 let** ji uchovávat.





# AUTORIZOVANÝ INSPEKTOR

- **Omezení** podle stavebního zákona pro možnost posuzovat stavbu, pokud má autorizovaný inspektor **poměr** k posuzované stavbě či k osobám, které mají i profesní vztah k posuzované stavbě.
- **Zákaz** výkonu činnosti u staveb, na kterých se autorizovaný inspektor podílel osobně nebo osoba jemu blízká -> nejenom rodina, ale i společník v obchodní společnosti, účastník ve sdružení či člen družstva.



# AUTORIZOVANÝ INSPEKTOR

- Na základě **smlouvy** se stavebníkem a na jeho **náklady** je autorizovaný inspektor oprávněn:
  - osvědčit způsobem dle § 117 StZ, že navrhovaná stavba nebo změna stavby před dokončením (§ 118 StZ) může být provedena
  - zpracovat odborný posudek (certifikát) pro vydání kolaudačního souhlasu (§ 122)
  - dohlížet na provádění stavby
- Povinnost poskytnout odbornou **součinnost** na výzvu stavebního úřadu
- Povinnost prohlubovat své odborné a právní **znalosti** potřebné pro výkon funkce



# POSOUZENÍ STAVBY AUTORIZOVANÝM INSPEKTOREM

- Autorizovaný inspektor může **posoudit** navrhovanou **stavbu** a **vydat certifikát**, kterým osvědčí, že je možné stavbu realizovat pouze **pokud to není vyloučeno zákonem**.
- Např. § 15 odst. 9 zák. č. 254/2001 Sb., vodní zákon -> nelze u vodních děl mimo výjimky (vodovodní řády, kanalizační stoky a kanalizační objekty, které nevyžadují povolení k nakládání s vodami), nebo stavby v případech významných vlivů na životní prostředí.
- **§ 117 StZ** -> pravidla pro postup autorizovaného inspektora a místně příslušného stavebního úřadu



# POSOUZENÍ STAVBY AUTORIZOVANÝM INSPEKTOREM

- Činnost **zahájena** v okamžiku uzavření smlouvy se stavebníkem.
- **Předmětem** smlouvy by měla být kontrola projektové dokumentace stavby.
- Posouzení dle **§ 111 odst. 1 a 2 StZ** a splnění zákonných požadavků.
- Uzavření smlouvy je povinen autorizovaný inspektor povinen oznámit stavebnímu úřadu **bez zbytečného odkladu**.



# CERTIFIKÁT AUTORIZOVANÉHO INSPEKTORA

- Splňuje-li stavba všechny uvedené požadavky, autorizovaný inspektor vydá **certifikát**, kterým toto osvědčí.
- Rovněž toto **vyznačí na projektovou dokumentaci** stavby, kde uvede rovněž své jméno a příjmení, datum vystavení certifikátu, podpis a otisk razítka s malým státním znakem.
- Obligatorní **náležitosti** certifikátu:
  - identifikační údaje stavebníka
  - druh, účel a doba trvání stavby
  - identifikace projektové dokumentace stavby
  - vyhodnocení, zda a jak jsou splněny požadavky podle § 111 odst. 1 a 2 StZ
  - podrobný popis posuzované stavby s uvedením, jak jsou respektovány zejména podmínky územního rozhodnutí, územního souhlasu, veřejnoprávní smlouvy nahrazující územní rozhodnutí, popř. Regulačního plánu, obecné požadavky na výstavbu, požadavky dotčených orgánů a vlastníků dopravních a technických infrastruktur.
- K certifikátu se vždy připojuje **návrh plánu kontrolních prohlídek**.
- **Souhlasy** osob dle § 109 StZ musí být vyznačeny v rozhodující výkresové části projektové dokumentace.



# ČINNOST AUTORIZOVANÉHO INSPEKTORA PO POSOUZENÍ PROJEKTOVÉ DOKUMENTACE

- Autorizovaný inspektor, který posoudil projektovou dokumentaci stavby, tuto skutečnost **oznámí** stavebnímu úřadu a k oznámení **připojí**:
  - certifikát ne starší 3 měsíců
  - projektovou dokumentaci zpracovanou projektantem
  - plán kontrolních prohlídek
  - doklad o právu stavebníka dle § 110 odst. 2 písm. a) StZ
  - závazná stanoviska dotčených orgánů, popř. jejich rozhodnutí či jiné podklady požadované dle zvláštních právních předpisů
  - souhlasy osob uvedených v § 109 StZ včetně souhlasů vlastníků dopravní a technické infrastruktury



# STAVEBNÍ ÚŘAD

- Po oznámení musí stavební úřad zajistit **zveřejnění** posouzeného záměru -> větší ochrana dotčených osob než tomu bylo v minulosti.
- **Bez zbytečného odkladu** stavební úřad vyvěsí **na úřední desce** oznámení stavebního záměru po dobu **30 dnů**.
- Osobám podle § 109 StZ umožní **nahlížet do spisu**.
- V uvedené 30ti denní lhůtě mohou tyto osoby vznášet **námítky**, a to pouze z důvodu, že neodpovídá podkladům, na základě kterých osoby udělily souhlas, nebo z důvodu, že jejich souhlas nebyl udělen.
- Ve stejné lhůtě mohou dotčené orgány nebo stavební úřad uplatnit **výhrady**, pokud záměr není možné nechat posoudit autorizovaného inspektora, autorizovaný inspektor porušil zákaz činnosti podle § 148 StZ, oznámení nesplňuje zákonem stanovené podmínky nebo obsahuje zákonné náležitosti, při posouzení stavby nebyly splněny požadavky dle § 111 odst. 1 a 2 StZ nebo o stavebním záměru probíhá stavební řízení.



# STAVEBNÍ ÚŘAD

- Podání námitek či uplatnění výhrad má **odkladný účinek a právo provést stavbu nevznikne**.
- Tuto skutečnost stavební úřad **oznámí** stavebníkovi a věc **předloží do 15 dnů** k rozhodnutí správnímu orgánu, který by jinak rozhodoval o odvolání proti stavebnímu povolení.
- „Odvolací“ správní orgán oznámení přezkoumá stavebního záměru přezkoumá z hlediska souladu s právními předpisy.
- V případě nesouladu rozhodne, že oznámení nemá právní účinky.
- V případě souladu rozhodne o zamítnutí námitek nebo výhrad.
- Rozhodnutí se doručuje stavebníkovi, autorizovanému inspektorovi a osobám, které námitky podaly.
- Proti tomuto rozhodnutí se nelze odvolat.





# PRÁVO PROVÉST STAVBU

- Stavebníkovi vznikne právo provést oznámený stavební záměr marným uplynutím pro podání námitek a výhrad nebo dnem následujícím po dni, kdy mu bylo oznámeno rozhodnutí o zamítnutí námitek nebo výhrad.
- Po vzniku práva stavbu provést stavební úřad zašle stavebníkovi štítek obsahující identifikaci povolené stavby, včetně údajů o autorizovaném inspektorovi a uvedením dne vzniku práva stavbu provést.
- Právo stavbu provést zaniká, jestliže nebyla stavba zahájena do 2 let ode dne následujícím po dni vzniku práva stavbu provést.
- Lhůtu lze na žádost stavebníka prodloužit.



# VEŘEJNOPRÁVNÍ SMLOUVA

- Dle **§ 161 odst. 1 SŘ** – „*Stanoví-li tak zvláštní zákon, může správní orgán uzavřít veřejnoprávní smlouvu s osobou, která by byla účastníkem řízení podle § 27 odst. 1... a to i namísto vydání rozhodnutí.*“
- Zvláštním zákonem je i zák. č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavební řád.
- **§ 116 odst. 1 StZ** – „*U staveb vyžadujících stavební povolení může stavební úřad uzavřít se stavebníkem veřejnoprávní smlouvu o provedení stavby, která nahrazuje stavební povolení.*“
- § 116 StZ upravuje mj. i samotný postup procesu uzavírání veřejnoprávní smlouvy!



# POSOUZENÍ NÁVRHU VEŘEJNOPRÁVNÍ SMLOUVY

- Stavební úřad návrh **přijme nebo odmítne**
- **Lhůta** je stanovena na **30 dní** ode dne doručení návrhu stavebnímu úřadu
- Stavební úřad u návrhu zkoumá:
  - náležitosti podle § 116 odst. 2 StZ
  - splnění hledisek podle § 111 odst. 1 a 2 StZ
  - zda byla projektová dokumentace zpracována projektantem



# ODMÍTNUTÍ NÁVRHU VEŘEJNOPRÁVNÍ SMLOUVY

- Pokud stavební úřad návrh odmítne, sdělí stavebníkovi **důvody** odmítnutí
- Návrh se **odmítne vždy**, pokud nebyla projektová dokumentace zpracována projektantem!



# PŘIJETÍ NÁVRHU VEŘEJNOPRÁVNÍ SMLOUVY

- Po uzavření veřejnoprávní smlouvy je **stavebník povinen zajistit souhlasy osob**, které by byly účastníky stavebního řízení, s danou veřejnoprávní smlouvou.
- Po zajištění uvedených souhlasů stavebník předloží veřejnoprávní smlouvu stavebnímu úřadu k **vyznačení účinnosti veřejnoprávní smlouvy**, a to společně s výše uvedenými souhlasy.
- Po vyznačení účinnosti veřejnoprávní smlouvy **stavební úřad ověří projektovou dokumentaci**.
- Jedno vyhotovení projektové dokumentace zůstává stavebnímu úřadu
- Jedno vyhotovení společně se **štítkem** obsahujícím údaje o povolené stavbě
- Po jednom vyhotovení obdrží: - vlastník stavby, není-li stavebníkem

- místní obecní úřad, není-li stavebním úřadem



# ÚČINKY VEŘEJNOPRÁVNÍ SMLOUVY

- Účinky veřejnoprávní smlouvy zanikají **uplynutím 2 let** ode dne její účinnosti, **nebyla-li stavba** v této lhůtě **zahájena**.
- Účinky **lze** na žádost stavebníka **prodloužit**, avšak žádost musí být stavebnímu úřadu doručena před zánikem účinků veřejnoprávní smlouvy.
- Pokud **osoby**, které by byly účastníky stavebního řízení, **nevyjádří souhlas** s prodloužením účinnosti veřejnoprávní smlouvy, **stavební úřad rozhodne postupem podle § 115 odst. 4 StZ** -> návrh posoudí jako žádost o prodloužení účinnosti stavebního povolení.



# OPRAVNÉ PROSTŘEDKY

- Pouze **přezkum zákonnosti** uzavřené veřejnoprávní smlouvy.
- Z moci úřední v přezkumném řízení podle SŘ -> **§ 165 SŘ.**
- Lze **zahájit** přezkumné řízení **ve lhůtě 1 roku od účinnosti** veřejnoprávní smlouvy.
- **Rozhodnutí** ve věci přezkumu v prvním stupni nelze vydat po uplynutí **15 měsíců ode dne účinnosti** veřejnoprávní smlouvy.



# KOLAUDACE

- Postup stavebního úřadu, kterým se povoluje **užívání stavby**.
- Významná **novela** stavebního zákona v roce 2006, kterým došlo ke změně v celkovém přístupu k povolování užívání stavby -> zavedeny zjednodušené postupy a rozdělení dle typu stavby a jejich užívání
- Završení a dokončení procesu výstavby a důvod realizace stavby.





# UŽÍVÁNÍ STAVBY

- Užívat lze jen **stavbu dokončenou**, popřípadě **část stavby** schopnou samostatného užívání.
- Stavbu lze **užívat**:
  - bez posouzení stavebního úřadu
  - na základě oznámení stavebnímu úřadu ->  
§ 119 odst. 1 StZ
  - na základě kolaudačního souhlasu ->  
§ 122 odst. 1 StZ

**Připravovaná novela StZ zřejmě zruší možnost  
užívat stavbu bez souhlasu či povolení!**



# PŘED ZAPOČETÍM UŽÍVÁNÍ STAVBY

- Stavebník má povinnost zajistit, aby byla provedeny a vyhodnoceny **zkoušky a měření** předepsaných zvláštními právními předpisy.
- Pokud stavba vyžaduje před samotným užíváním posouzení stavebním úřadem, stavební úřad musí zkoumat, zda stavba byla provedena v **souladu** s rozhodnutím o umístění nebo jiným úkonem nahrazujícím územní rozhodnutí a povolení stavby, a dokumentaci.
- Zkoumá se **soulad** se závaznými stanovisky dotčených orgánů a dodržení obecných požadavků na výstavbu.
- Dále se zkoumá, zda stavba nebude ohrožovat život a veřejné zdraví, život nebo zdraví zvířat, bezpečnost a životní prostředí.
- Užívání stavby řeší **příslušný stavební úřad**, který pro stavbu vydal stavební povolení, či kterému byla stavba ohlášena.



# OZNÁMENÍ UŽÍVÁNÍ STAVBY

- Stavby, u kterých měl stavební úřad posuzovat oprávnění k užívání a které **nejsou uvedeny v § 122 StZ.**
- Tyto stavby je možné užívat na základě **oznámení dle § 120 StZ.**
- Jedná se o stavby, jejichž budoucí uživatel **může ovlivnit jejich vlastnosti.**
- Jednodušší režim posuzování možnosti užívání stavby.



# OZNÁMENÍ UŽÍVÁNÍ STAVBY

- Stavební úřad je oprávněn provést **závěrečnou kontrolní prohlídku** -> protokol
- Vlastník může **započít s užíváním** stavby následující den **po provedení závěrečné kontrolní prohlídky**, pokud nebyl zjištěn nedostatek, popř. **po uplynutí 30 dnů** od oznámení stavebnímu úřadu, pokud stavební úřad rozhodnutím užívání nezakáže.
- Stavební úřad může zakázat užívání stavby **rozhodnutím**.
- **Účastníkem** řízení pouze stavebník, popř. vlastník stavby.
- Je přípustné **odvolání**, které nemá odkladný účinek.
- Po odstranění nedostatků lze započít s užíváním na základě souhlasu, jinak řízení o nařízení odstranění stavby, v rámci kterého však lze požádat o dodatečné povolení stavby.



# KOLAUDAČNÍ SOUHLAS

- Stavby, jejichž vlastnosti nemohou budoucí uživatelé ovlivnit
- Stavby, u kterých bylo stanoveno provedení zkušebního provozu
- Změna stavby, která je kulturní památkou
- Tyto stavby lze užívat pouze na základě kolaudačního souhlasu -> **§ 122 StZ**
- Jedná se např. o nemocnice, školy, nájemní bytový dům, atd.
- Povinnost podat žádost o vydání kolaudačního souhlasu může být stanovena rovněž ve stavebním povolení či v souhlasu.



# ZMĚNA STAVBY A ZMĚNA V ÚČELU UŽÍVÁNÍ STAVBY

- Změna stavby před jejím dokončením - § 118 StZ

- Změna v účelu užívání stavby - § 126 StZ

->odlišný způsob využívání stavby oproti tomu, který je uvedený ve správním úkonu, kterým se umožňuje stavbu užívat (kolaudační souhlas, oznámení užívání stavby, stavební povolení, souhlas s ohlášeným stavebním záměrem, aj.).

Jde např. o změnu, kdy se z nebytového prostoru stane prostor určený k bydlení, z garáže obytný prostor nebo z bytu mateřská školka.



# 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.



# SPRÁVNÍ DELIKTY

- § 178 a násl. StZ
- Přestupky fyzických osob
- Správní delikty právnických osob a osob fyzických podnikajících

