

Úvod do předmětu

- prezentace k přednáškám budou vkládány do ISu, založena interaktivní osnova
- forma (způsob) zkoušky: ústní zkouška - při ní si student losuje 2 otázky s tím, že když jedna je hodnocena neuspěl, neuspěl v rámci celé zkoušky
- tematické okruhy ke zkoušce byly vloženy do ISu



The image shows a construction site at sunset. In the foreground, several tall cranes are silhouetted against the bright orange and yellow sky. In the background, a large building is under construction, with its steel framework and scaffolding visible. Several workers are silhouetted as they work on the structure. The overall scene is a busy construction site during the golden hour.

Správní právo na úseku stavebním

Správa na úseku stavebním

- a) *Stavební zákon*
- b) *Činnost stavebních úřadů*
- c) *Územní řízení a užívání staveb*
- d) *Ohlášení stavby a stavební povolení*
- e) *Správa na úseku katastru nemovitostí*



Stavební zákon - prameny právní úpravy

- *Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů*
- *Stavební zákon se člení na celkem 7 částí :*
 - *část první - úvodní ustanovení (§§ 1 – 3)*
 - *část druhá - výkon veřejné správy (§§ 4 – 17)*
 - *část třetí - územní plánování (§§ 18 – 102)*
 - *část čtvrtá - stavební řád (§§ 103 - 157)*
 - *část pátá - společná ustanovení (§§ 158 – 184)*
 - *část šestá - přechodná a závěrečná ustanovení (§§ 185 – 197)*
 - *část sedmá - účinnost (§ 198)*



Vztah stavebního zákona a správního řádu

§ 192 odst. 1 stavebního zákona stanoví, že na postupy a řízení se použijí ustanovení správního řádu, pokud tento zákon nestanoví jinak

lex specialis derogat legi generali

vztah speciality a subsidiarity

Stavební úřad využívá zejména ustanovení o správních orgánech, podjatosti, doručování, účastnících řízení, opatrovnictví, zastoupení na základě plné moci, úkonech účastnících řízení, průběhu řízení



Osnova

- *Činnost stavebních úřadů*
- *Organizace správy na úseku územního plánování a stavebního řádu*
- *Dotčené orgány*



Činnost stavebních úřadů

- *Stavební úřad je kompetencí některých úřadů, které jsou pověřeny výkonem státní správy podle zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (tzv. stavební zákon).*
- **Činnost:**
 - *Vydává územní rozhodnutí*
 - *Vydává územní souhlas*
 - *Poskytuje informace pro pořizování územně plánovacích podkladů a územně plánovací dokumentace*
 - *Vykonává další činnosti podle tohoto zákona*



Organizace správy na úseku územního plánování

Jako orgány územního plánování platná právní úprava vymezuje:

- *Orgány obcí*
 - *(zastupitelstvo, rada, obecní úřad) + úřad územního plánování*
- *Orgány krajů*
 - *(zastupitelstvo, rada, krajský úřad)*
- *Ministerstvo pro místní rozvoj a Ministerstvo obrany*
- *Pokud jde o stavební úřady, platná právní úprava vymezuje stavební úřady, které je možno nazvat "obecné" a dále rozlišuje speciální stavební úřady, vojenské a jiné stavební úřady.*



Organizace správy na úseku územního plánování

• **Obecní úřad**

- *pořizuje územní plán, územní studie, vymezuje zastavěné území*
- *zastupitelstvo obce -> opět schvaluje, rozhoduje o územním plánu*
- *rada obce -> schvaluje a vymezuje zastavěné území*
- *rada obcí pro udržitelný rozvoj – zvláštní orgán obce s rozšířenou působností*
 - *zřizuje ji fakultativně starosta se souhlasem obcí ve správním obvodu této obce*
 - *projednávají a vyhodnocují vlivy územních plánů*



Organizace správy na úseku územního plánování

- ***Druhy stavebních úřadů, jejich působnost a pravomoc***

- obecné stavební úřady (§ 13 stavebního zákona)
- speciální stavební úřady
- vojenské stavební úřady
- jiné stavební úřady

Speciálním stavebním úřadem podle § 15 stavebního zákona jsou

- Úřad pro civilní letectví u staveb leteckých
- Drážní správní úřady u staveb drah a na dráze, včetně zařízení na dráze
- Silniční správní úřady u staveb dálnic, silnic, místních komunikací a veřejně přístupných účelových komunikací
- Vodoprávní úřady u staveb vodních děl



Dotčené orgány

- *Dále existují tzv. dotčené orgány*
 - *orgány, o kterých to stanoví zvláštní zákon*
 - *správní orgány a jiné orgány veřejné moci příslušné k vydání závazného stanoviska nebo vyjádření, které je podkladem rozhodnutí správního orgánu*
 - *postavení dotčených orgánů mají územní samosprávné celky, jestliže se věc týká práva územního samosprávného celku na samosprávu*



Dotčené orgány

- *Ust. § 136 správního řádu obsahuje velice obecnou definici dotčených orgánů*
 - *Orgány, o kterých to stanoví zvláštní zákon*
 - *A dále ty „správní orgány a jiné orgány veřejné moci“ příslušné k vydání závazného stanoviska nebo vyjádření, které je podkladem rozhodnutí správního orgánu.*
- Dotčené orgány poskytují správnímu orgánu, který vede řízení, všechny informace důležité pro řízení, nebude-li tím porušena povinnost podle zvláštního zákona.



Územní řízení a užívání staveb

- Zásady územního rozvoje
- Nástroje územního plánování
- Územní plán
- Soudní přezkum ÚPD
- Územní rozhodování
- Užívání staveb



Zásady územního rozvoje

- *Klíčový dokument pro územní rozvoj krajů*
- *Současně jsou „instrukcí“ pro koordinaci územně plánovací činnosti obcí*
- *Zásady územního rozvoje jsou součástí územně plánovací dokumentace, kterou kromě nich tvoří územní plán a regulační plán*
- *Zásady územního rozvoje se pořizují a vydávají pro území celého kraje*



Nástroje územního plánování

- **Územně plánovací podklady**
 - *územně analytické podklady*
 - *územní studie*
 - *politika územního rozvoje*
- **Územně plánovací dokumentace**
 - *územní rozvojový plán (pro území celé republiky)*
 - *zásady územního rozvoje (pro území kraje)*
 - *územní plán (pro území obce, pro území vojenského újezdu)*
 - *regulační plán*
- **Vymezení zastavěného území**
- **Územní rozhodnutí a územní souhlasy**
- **Územní opatření**
 - *územní opatření o stavební uzávěře*
 - *územní opatření o asanaci území*



Územní plán

- Územní plány **upravují, k čemu bude sloužit území v rámci jednotlivých obcí**. V územním plánu naleznete detailní popis toho, jak obec plánuje uspořádat svoje území
- **Změny ÚP**
 - **povinnost měnit územní plán (§ 5 odst. 6 SZ)**
 - „(6) Obce a kraje jsou povinny soustavně sledovat uplatňování územně plánovací dokumentace a vyhodnocovat je podle tohoto zákona. Dojde-li ke změně podmínek, na základě kterých byla územně plánovací dokumentace vydána, jsou povinny pořídit změnu příslušné územně plánovací dokumentace.“
- Vyhodnocování ÚP – každé 4 roky – pořizovatel předkládá zastupitelstvu zprávu o uplatňování ÚP, příp. i návrh změny (§ 55 odst. 1 SZ)



Soudní přezkum ÚPD

- *Územní rozvojový plán, zásady územního rozvoje, územní plány i regulační plány se vydávají formou „opatření obecné povahy“ (OOP) !!!*
- *OOP se soudně přezkoumává ve správním soudnictví*
- *Územní rozvojový plán přezkoumává NSS, územní plán pak přezkoumávají krajské soudy*



Soudní přezkum ÚPD

- § 101a

Návrh na zrušení opatření obecné povahy nebo jeho částí je oprávněn podat ten, kdo tvrdí, že byl na svých právech opatřením obecné povahy, vydaným správním orgánem, zkrácen. Pokud je podle zákona současně oprávněn ve věci, ve které bylo opatřením obecné povahy užito, podat ve správním soudnictví žalobu nebo jiný návrh, může navrhnout zrušení opatření obecné povahy jen společně s takovým návrhem.

- § 101b

Návrh lze podat do 1 roku ode dne, kdy návrhem napadené opatření obecné povahy nabylo účinnosti. Zmeškání lhůty pro podání návrhu nelze prominout, a to ani ve vazbě na navazující správní rozhodnutí, opatření nebo jiný úkon nahrazující rozhodnutí.



Územní rozhodování

- *územní řízení*
 - *zjednodušené územní řízení*
- *územní souhlas*
- *regulační plán*
- *veřejnoprávní smlouva*



Územní řízení

- *Správním řízení, vztahují se na něj **obecné předpisy o správním řízení, pokud StZ nestanoví jinak***
- Zejména odlišná úprava:
 - *okruhu účastníků řízení*
 - *zahájení a přerušení území*
 - *uplatňování závazných stanovisek dotčených orgánů o námitek účastníků a připomínek*
 - *náležitostí územního rozhodnutí*



Územní řízení

- Územní řízení je proces nezbytný pro povolení většiny staveb. Vede jej vždy příslušný obecný stavební úřad, kterým bude ve většině případů stavební úřad obce s pověřeným obecním úřadem.
- Konkrétně se posuzuje, jestli je stavební záměr v souladu s územním plánem a může být s ohledem na ochranu životního prostředí a další veřejné zájmy na dané místo umístěn.



Územní řízení

- Výsledkem řízení je **územní rozhodnutí**. Územní rozhodnutí může mít podle stavebního zákona následující podoby:
 - Rozhodnutí o umístění stavby nebo zařízení
 - Rozhodnutí o změně využití území. To se vztahuje na terénní úpravy, které ale nejsou stavbou, např. zalesnění
 - Rozhodnutí o změně vlivu užívání stavby na území. Například v situaci, kdy chce továrna instalovat nové technologie, které mohou mít jiný vliv na okolní prostředí
 - Rozhodnutí o dělení nebo scelování pozemků
 - Rozhodnutí o ochranném pásmu



Územní řízení

- Spojitost se správním řádem můžeme najít zejména u:
- **Doručování**
- Doručením žádosti stavebnímu úřadu je řízení zahájeno. Stavební úřad zahájení řízení oznámí účastníkům řízení.
- Správním řádem se řídí například doručení úřední deskou.
 - Vyhláška na ni musí viset alespoň 15 dní. Až po 15 dnech se považuje za doručenou.
- **Obrana proti územnímu rozhodnutí**
 - **Odvolání proti územnímu rozhodnutí**
 - **Podnět k zahájení přezkumného řízení**



Územní souhlas

- § 96 stavebního zákona
- *Místo územního rozhodnutí stavební úřad vydá územní souhlas, pokud je záměr v zastavěném území nebo v zastavitelné ploše, poměry v území se podstatně nemění a záměr nevyžaduje nové nároky na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu.*
- *Usnesení rozšířeného senátu NSS ze dne 17.9.2019, čj. 1 As 436/2017-43*
 - *Souhlasy vydávané stavebním úřadem, zejména podle § 96, § 106, § 122, § 127 a § 128 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, jsou rozhodnutími správního orgánu dle § 65 odst. 1 s. ř. s. .*
 - *Pro zajímavost zde:
<https://www.zakonyprolidi.cz/judikat/nsscr/1-as-436-2017-43>*



Užívání stavby

- *Dokončenou stavbu, popřípadě část stavby schopnou samostatného užívání, pokud vyžadovala stavební povolení nebo ohlášení stavebnímu úřadu, anebo pokud byla prováděna na podkladě veřejnoprávní smlouvy nebo certifikátu vydaného autorizovaným inspektorem a byla provedena v souladu s ním, lze užívat na základě*
- *kolaudačního souhlasu nebo kolaudačního rozhodnutí.*



Užívání stavby

- **Kolaudační souhlas**
- **V žádosti** o vydání kolaudačního souhlasu stavebník uvede identifikační údaje o stavbě a předpokládaný termín dokončení
- Do 15 dnů od doručení žádosti stavební úřad stanoví den závěrečné **kontrolní prohlídky** stavby a uvede, které doklady při ní stavebník předloží
 - Od prohlídky může stavební úřad **upustit**, pokud stavebník doloží žádost **certifikátem** autorizovaného inspektora
- **Kolaudační řízení**
- Účastníkem kolaudačního řízení je stavebník a vlastník stavby (pokud není sám stavebníkem).
- Pokud to vyžadují zjištění při kontrolní prohlídce, vyzve stavební úřad stavebníka ke zjednání nápravy ve stanovené lhůtě nebo pokud zjistí, že stavba byla provedena bez patřičného provedení a nebyla ani dodatečně povolena, nařídí odstranění stavby.
- Pokud není ve stanovené lhůtě zjednána náprava, úřad zamítne žádost o kolaudační rozhodnutí.



A silhouette of a construction crane and building structure against a sunset sky. The crane is on the left, and the building structure is on the right. The sky is a mix of orange and blue. A dark grey banner is at the bottom with white text.

Ohlášení stavby a stavební povolení

Ohlášení stavby a stavební povolení

- Řízením o povolení stavby se rozumí „specifický rozhodovací postup příslušných správních orgánů, jehož výsledkem je autoritativní rozhodnutí o přípustnosti stavby (stavební povolení)
- Stavební povolení a ohlášení stavby řeší stavební zákon v § 103 a násl.
- Tyto dvě možnosti povolování staveb jsou odrazem skutečnosti, že stavby mohou být různé složitosti, náročnosti a mohou mít odlišný vliv na chráněné veřejné zájmy.



Režim ohlašování staveb

- *Ohlašovací režim představuje zjednodušený povolovací proces, který do značné míry omezuje formálnost, protože se neuskutečňuje cestou správního řízení a jeho výsledkem není správní rozhodnutí, čímž zároveň přispívá k větší rychlosti a úspornosti jak na straně stavebníka, tak i na straně správního úřadu.*
- *Stavby, které potřebují ohlášení u stavebního úřadu jsou pak definovány v § 104 stavebního zákona*



- *Závazná stanoviska dotčených orgánů*
- *Projektová dokumentace*
- *Územní rozhodnutí nebo územní souhlas*
- *Souhlas majitele pozemku*

Adresa příslušného úřadu

Úřad:

Ulice:

PSČ, obec:

Věc: OHLÁŠENÍ STAVBY

podle ustanovení § 104 odst. 1 písm. a) až e) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), a podle § 19 vyhlášky č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního rozhodování, územního opatření a stavebního řádu

ČÁST A

I. Identifikační údaje stavebního záměru

(název, místo, účel stavby)

.....

II. Identifikační údaje stavebníka

(fyzická osoba uvede jméno, příjmení, datum narození, místo trvalého pobytu popřípadě adresu pro doručování, není-li shodná s místem trvalého pobytu; pokud záměr souvisí s její podnikatelskou činností, uvede fyzická osoba jméno, příjmení, datum narození, IČ, bylo-li přiděleno, místo trvalého pobytu popřípadě adresu pro doručování, není-li shodná s místem trvalého pobytu; právnická osoba uvede název nebo obchodní firmu, IČ, bylo-li přiděleno, adresu sídla popřípadě též adresu pro doručování, není-li shodná s adresou sídla, osobu oprávněnou jednat jménem právnické osoby)

.....

Telefon / mobilní telefon:

Fax / e-mail:

Datová schránka:

Ohlašuje-li stavební záměr více osob, připojují se údaje obsažené v tomto bodě v samostatné příloze:

Režim ohlašování staveb

- Souhlas s provedením ohlášeného stavebního záměru (§ 106 stavebního zákona) a kolaudační souhlas (§ 122 stavebního zákona)
- Individuální správní akt
- Smyslem jejich zavedení bylo zefektivnění, zjednodušení a zrychlení výkonu veřejné správy na úseku stavebního řádu.
- Žaloba proti rozhodnutí?



Režim ohlašování staveb

- *„Především z výše uvedených důvodů rozšířený senát přehodnotil dosavadní přístup a přijal závěr, že souhlasy vydávané stavebním úřadem zejména podle § 96, § 106, § 122, § 127 a § 128 stavebního zákona, jsou rozhodnutími správního orgánu podle § 65 odst. 1 s. ř. s. a tedy přezkoumatelné na základě žaloby proti rozhodnutí správního orgánu.“*
 - *<https://www.epravo.cz/top/clanky/zmena-pohledu-na-souhlasy-vydavane-podle-stavebniho-zakona-110507.html>*
-



Stavební povolení

- *Výsledkem úspěšného stavebního řízení je stavební povolení, v opačném případě rozhodnutí o zastavení řízení.*
- *Specifický rozhodovací postup příslušných správních orgánů, jehož výsledkem je autoritativní rozhodnutí o přípustnosti stavby (stavební povolení)*
- *Stavební povolení je výsledkem stavebního řízení zahajovaného na základě žádosti o vydání stavebního povolení, zatímco ohlášení není návrhem na zahájení správního řízení*



Stavební povolení

- *Nejčastější obranou proti stavebnímu povolení je **odvolání**, které musí být podáno do 15 dnů ode dne jeho doručení.*
- *Lhůta pro podání odvolání začíná běžet ode dne následujícího dne, ve kterém účastníkům povolení došlo.*
- *K nadřízenému orgánu prostřednictvím úřadu, který ho vydal*
- *Řídí se podle správní řádu (§ 81 a násl.)*



Co když nejsem účastník řízení?

- I pokud jste nebyli účastníky řízení, můžete podat podnět k přezkumu stavebního povolení, pokud máte podezření, že je v rozporu s právními předpisy
- Podle § 94 a násl.
- Ať již účastníkem řízení jste nebo ne, můžete podat správní žalobu, pokud jste byli stavebním povolením zkráceni na svých právech.
- Podle § 82 a násl.





Správa na úseku katastru nemovitostí

- Povinnosti obcí ve vztahu ke katastru
 - vyhlašují ve svém územním obvodu zahájení revize katastru a obnovy katastrálního operátu
 - vysílají na ně své zástupce
 - spolupracují při zajišťování účasti vlastníků a jiných oprávněných
- Povinnosti orgánů veřejné moci ve vztahu ke katastru
 - zasílají katastrálnímu úřadu svá rozhodnutí týkající se nemovitostí vydaná podle jiného právního předpisu
 - listiny, na základě kterých se provádí vklad do katastru, orgány veřejné moci s výjimkou soudů a soudních exekutorů katastrálnímu úřadu nezasílají
- Povinnosti vlastníků a jiných oprávněných
 - zúčastnit se na výzvu katastrálního úřadu jednání



Správní trestání

- Přestupky se samozřejmě vyskytují i v různých fázích stavebního či územního řízení
- Přestupky jsou upraveny v § 178 až 182 stavebního zákona
- Rozlišujeme zde:
 - Subjektivní odpovědnost
 - Objektivní odpovědnost
- Nakonec dojde k stanovení výše sankce
- Pokuty vybírá a vymáhá správní orgán, který je uložil.

A construction site at sunset. The sky is a mix of orange, yellow, and blue. In the foreground, the silhouettes of a large crane and several workers on a steel framework are visible. The crane's arm extends from the top left towards the center. Workers are positioned on various levels of the structure, some appearing to be in the process of lifting or securing a component. The overall scene is one of industrial activity during the 'golden hour' of the day.

KONEC

Děkuji za pozornost