



Gaudens

EBOOK

STAVEBNÍ PRÁVO V NOVÉM

▪ NOVÝ STAVEBNÍ ZÁKON V PRAXI





eBook STAVEBNÍ PRÁVO V NOVÉM - nový stavební zákon v praxi ©

Tento materiál je zpracován v souladu s právními předpisy, soudními a správními rozhodnutími a veřejně známými názory odborné právní veřejnosti, platnými k 10.1.2022.

Obsah materiálu je odborným právním názorem autorů, a jako takový není právně závazný.

Všechna práva vyhrazena.



eBook STAVEBNÍ PRÁVO V NOVÉM - nový stavební zákon v praxi

I. Stavební právo v novém (str. 5)

- Úvod (str. 6)
- Právní předpisy (str. 6)
- Územní plánování a důležité pojmy (str. 7)
- Stavebník (str. 15)
- Námitky, připomínky (str. 18)
- Realizace stavebního záměru (str. 23)
- Úkony před zahájením řízení, stavební řízení (str. 25)
- Lhůty (str. 27)
- Stavební povolení a stavby (str. 28)
- Změna stavby před dokončením (str. 29)
- Kolaudace (str. 29)

II. Revoluce či evoluce ve stavebním řízení aneb co se vlastně mění (str. 30)

- Přehled změn z pohledu státní správy a samosprávy (str. 30)
- Specializovaný a odvolací stavební úřad (str. 31)
- Typy výstupů dotčených orgánů (str. 32)
- e-NSZ, e-Government (str. 33)
- Rozdíly a změny SZ a NSZ (str. 33)
- Závazná stanoviska dotčených orgánů (str. 34)
- Změny v územním plánování (str. 35)
- Stavební řízení (str. 36)
- Černá stavba, resp. dodatečné stavební povolení (str. 40)



III. (Skoro) vše o stavbách a pozemcích pod nimi (str. 41)

- Vyjasnění pojmů a nejasných ohraničení (str. 41)
- Druhy staveb (str. 42)
- Výčet právních možností stavby (str. 43)
- Stavba na více pozemcích (str. 47)
- Zvláštní případy staveb (str. 52)
- Terénní úpravy (str. 57)
- Malá vsuvka o odpadech (str. 57)
- Stavebník s (právním) titulem (str. 59)
- Trojúhelník (pyramida) právní jistoty k nemovitosti (str. 60)

IV. Správní řád - lhůty, doby a termíny (str. 63)

- Pro účastníky (str. 63)
- Pro orgány (str. 64)
- Rozdíly a změny SZ a NSZ (str. 69)

V. Správní řád - výtah ke stavebnímu řízení SZ a NSZ (str. 70)

- Postup správního orgánu u závazného stanoviska podle NSZ (str. 71)
- Přezkum závazného stanoviska u nadřízeného správního orgánu (str. 72)

VI. Veřejnoprávní smlouva o výstavbě - vzor (str. 74)



eBook STAVEBNÍ PRÁVO V NOVÉM

- nový stavební zákon v praxi

Účinnost nového stavebního zákona se nezadržitelně blíží, a i když i nová (prosincová) vláda avizovala jeho (případné) změny, resp. posunutí jeho účinnosti o jeden rok, tak je (nejvyšší) čas se tento revoluční (a nikoliv jen evoluční) zákon podívat, neboť zásadně mění přístup ke stavebnímu řízení a (logicky) i adekvátně upravuje územní řízení. Jeho principy (rychlost, jednoduchost, předvídatelnost) by měly zůstat zachovány, stejně tak jako daleko větší elektronizace a (konečně snad) i přesná elektronická technická mapa (vedení sítí a jejich ochranná pásma).

Důležitá poznámka: **Zák.č. 283/2021 Sb.**, nový stavební zákon, nabývá účinnosti dnem **1.7.2023**, s výjimkou ustanovení:

- a)** § 36, 319, § 322 odst. 1 a 3, § 324 a § 326 odst. 1, která nabývají účinnosti dnem následujícím po dni jeho vyhlášení (zákon je platný od 29.7.2021),
- b)** § 15 až 18, § 312 odst. 1 a 7, § 313 odst. 1 a 2 a § 315 odst. 1, která nabývají účinnosti dnem 1.1.2022,
- c)** § 312 odst. 4, které nabývá účinnosti dnem 1.1.2023.

V rámci této publikace přinášíme praktické informace k průběhu řízení, možnostem námitek, připomínek, sledování průběhu řízení a získávání relevantních informací. Vítejte bonusem by pak mohlo být i srozumitelné vysvětlení (spolu s výstižnými připodobněními a příklady) pojmů používaných právě v souvislosti s územním a stavebním řízením.

Jedná se tak o praktického průvodce od záměru stavebníka, přes změnu územního plánu, získání stavebního povolení až po kolaudaci a užívání daného záměru.

Pro lepší pochopení problematiky je určitou výhodou (nikoliv však nutností) využít publikaci „Realitní právo - Nemovitosti v realitní praxi“, C. H. Beck, 2020.

Texty a materiály na sebe organicky navazují, doplňují se a rozšiřují. S ohledem na zaměření tohoto e-booku nebyl prostor se (dopodrobna) věnovat souvisejícím pojmům a institutům, např. oceňování, superficiální zásada, vlastnictví a jeho ochrana atd., což je právě (prakticky) vysvětlováno ve výše zmíněné realitní publikaci.

Lze shrnout, že tento exkurz do stavebního řízení a územního plánování má pomoci se základní orientací osobám, které se sice v nemovitostech již léta pohybují, ale tato část nebyla „jejich parketou“, tj. územní a stavební řízení nebylo jejich hlavní obchodní činností. Pro ty, kteří v daném oboru patří mezi vyhledávané odborníky, jsou pak určeny jiné, vysoce odborné publikace a komentáře či důvodové zprávy k jednotlivým právním předpisům.



I. Stavební právo v novém

Úvod

Proč by se měl „běžný“ právník nebo realitní zprostředkovatel vůbec zabývat územním plánováním a tudíž číst tuto kapitolu?

Neboť právě v územním plánování je ukryt vůbec největší potenciál rozvoje a využití a tudíž i zhodnocení nemovitostí. Zelená louka se změní na zlatý dům (stavební pozemek). Chátrající lihovar (*opravdu i lihovar se může v ČR rozpadat viz Lihovar na Praze 5 – Zlíchově*) se může změnit na administrativně obchodní a prodejní centrum, a tomu se věnuje celá Část I.

Další část tohoto exkurzu pak pojednává o realizaci stavebních a nestavebních záměrů stavebníka, tj. pozemek již mám v územním plánu „vhodně vybarvený“ a nyní je potřeba přejít od slov k činům, tj. něco na něm vybudovat (bydlení, komerci, cyklopark...).

Exkurzem je tato kapitola nazvaná z prostého důvodu, neboť pojednává o tak rozsáhlé a složité materii, že není možné (a pro daný účel ani praktické) do ní zahrnout vše co do územního plánování a stavebního řízení spadá a ani není možné „jít do větší hloubky“ dané materie. To bychom místo rozsahu větší kapitoly měli rozsah menší knihovny. V tomto exkurzu se tedy omezíme na to, co si myslíme, že je pro realitní odborníky důležité či zajímavé a pro běžnou praxi i využitelné, ve všem ostatním tedy odkazujeme na jiné účelově zaměřené publikace a stavební experty a informační zdroje. Osobně jednoznačně doporučuji od Ministerstva pro místní rozvoj provozovaný portál pro území plánování (portal.uur.cz), který je opravdu cenným zdrojem informací (a metodik) se zaměřením na státní správu, kraje a obce.

Právní předpisy

Zák.č. 183/2006 Sb., v platném znění, „starý“ stavební zákon, dále jen „SZ“

+ prováděcí předpisy k SZ:

vyhláška 499/2006 Sb., o dokumentaci staveb

vyhláška 500/2006 Sb., o UAP, UPD a způsobu evidence územně plánovací činnosti

vyhláška 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území

vyhláška 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby

vyhláška č. 78/2013 Sb., o energetické náročnosti budov

Zák.č. 283/2021 Sb., v platném znění, „nový stavební zákon, dále jen „NSZ“

Zák.č. 284/2021 Sb., v platném znění, změnový zákon k NSZ, dále jen „ZZ NSZ“

+ prováděcí předpisy k NSZ (např. vyhláška 360/2021 Sb., o obecných požadavcích na využívání území)

Zák.č. 500/2004 Sb., v platném znění, správní řád, dále jen „SŘ“



Bohužel vám tady musíme míchat stará jablka s novými hruškami (ale oboje je ovoce), neboť se tyto právní předpisy **různě** překrývají; není zde „jediná tlustá čára“ za SZ a přechod na NSZ, ale NSZ nabývá účinnosti postupně, v několika krocích, kdy „ta plná“ účinnost nastane až 1.7.2023. A navíc i dosavadní předpisy (SZ a SŘ) prodělaly podstatnou modernizaci (právnicky – novelizaci), která s účinností od 1.1.2021 podstatně zvýšila jejich „přívětivost“ pro jejich uživatele, tj. stavebníky (např. zavedením fikce souhlasného nepodmíněného stanoviska dotčeného orgánu, tedy pokud není vydáno včas, tj. do 30ti, resp. max. 60ti dnů).

Stavba

Stavební právo ji nejčastěji chápe a používá jako dynamickou (stavební činnost), kterou reguluje a méně ji používá ve smyslu občanského práva jako ten „hmotný substrát – věc“, či-li výsledek stavební činnosti člověka (nikoliv, že stavba vznikla například čistě působením přírodních sil).

Architektura: stavební umění, tj. od krajiny přes urbanismus až po interiéry.

Urbanismus: činnost sloužící vytváření harmonického prostředí lidských sídel v krajině.

Stavební kultura: výsledek lidské činnosti v architektuře a stavebnictví.

Územní plánování: soubor pravidel, metod a nástrojů pro komplexní řešení daného území.

Regionální plánování: strategické plánování, které určuje koncepce, směry a projekty pro daný region (ČR, kraj, obec).

Bez plánování to nejde

Tato část bude pojednávat o územním plánování a všem co mu předchází a dále co po něm následuje, až „volně“ přejde do realizační části (Části Realizace záměru).

Kromě logické časové chronologie, tj. napřed ze zelené louky potřebuji „papírově“ udělat červenou (bydlení) či šedou (komerce) plochu v územním plánu a až pak mohu začít tuto louku parcelovat (k čemuž budu potřebovat souhlas či rozhodnutí příslušného správního orgánu) a chystat výstavbu, tj. z územního řízení pokračovat do řízení stavebního, ale též to má logiku i technicko-právní, neboť dle NSZ se nové postupy u stavebního řízení velmi blíží postupům u územního řízení, takže, co se naučíte v územním řízení (s výhodou) využijete i ve stavebním řízení.

Udržitelný rozvoj území

K čemu nám vlastně územní plánování slouží? Zjednodušeně řečeno, aby se nám tady dobře žilo, a to nejen ve své obci, ale i kraji, celé České republice, Evropě a vůbec na celé planetě Země, a to nejen nám, ale i našemu dítěti, vnukům a všem dalším generacím.



Mluvou ust. § 38 NSZ: „Cílem územního plánování je soustavně a komplexně řešit funkční využití území, stanovovat zásady jeho plošného a prostorového uspořádání a vytvářet předpoklady pro udržitelný rozvoj území spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území, který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích“.

Užitek území

Území, reprezentované konkrétními pozemky nám přináší dvojí druh užitku:

- přímo svými přírodními vlastnostmi (úrodnost, nerostné bohatství, vhodnost pro rekreaci a volnočasové aktivity apod.)
- nepřímým s nutností dalšího zkultivování, vzdělání ve smyslu urbanizovaného (zastavěného) území (bydlení, služby, obchod, výroba, doprava apod.)

Plánovat se zkrátka musí a nejde jen o notoricky známou pasáž z televizní komedie o doktoru Šafránkovi („*tady přijde první dítě, tady koupě vozu a tady dovolená v Bulharsku ...*“). Prostě věci musí mít určitý řád a pravidla, a to se týká zejména využívání území naší republiky. Není možné povolit bytovou výstavbu, která pak za pár let bude stát v cestě vysokorychlostnímu vlakovému koridoru a nepůjde obejít, neboť na jedné straně budou hory na druhé jezera. Totéž je třeba plánovat, co se stane s krajinou, až skončí povrchové doly, jaderné elektrárny lze stavět pouze tam, kde je dostatek vody k jejich uchazení, nevadí leteckému provozu a lze je dobře zapojit do stávající přenosové soustavy. Rozsáhlá výstavba pro bydlení s sebou nese i požadavky na veřejnou infrastrukturu (dopravní, technickou, zelenou a občanské vybavenosti), kterou je třeba také do krajiny umístit na napojit na stávající, případně technicky dovybavit, např. další čistírnou odpadních vod, vodárnou a prodlouženou tramvajovou trať a také nutnost uspokojit zvýšené nároky pro služby, volnočasové aktivity. A to vše přináší další prostorové nároky na území.

ÚAP

Než mohu přistoupit k plánování, potřebuji napřed výchozí informace a podklady. Řešené území (jeho další rozvoj) musím tedy nejdříve dokonale poznat (prostě si napřed zmapovat terén), což se děje pomocí nástroje zvaného „ÚAP“, územně analytické podklady.

ÚAP zjišťují a hodnotí stav a vývoj území a právě z tohoto důvodu musí být průběžně či dle nové potřeby aktualizovány.

ÚAP slouží také jako podklad pro vyhodnocování vlivů územně plánovací dokumentace na udržitelný rozvoj a pro poskytování územně plánovacích informací. Jsou rovněž zdrojem informací pro formulování závazného stanoviska orgánu územního plánování a/nebo stavebních úřadů v obcích, kde nemají územní plán (vůbec či není platný).

Pro lepší představu, co si představit po pojmy stav a vývoj území, je určen následující přehled.



Podklady pro rozbor udržitelného rozvoje se zpracovávají v členění:

- širší územní vztahy
- prostorové a funkční uspořádání území
- struktura osídlení
- sociodemografické podmínky a bydlení
- příroda a krajina
- vodní režim a horninové prostředí
- kvalita životního prostředí
- zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkcí lesa
- občanská vybavenost včetně její dostupnosti a veřejná prostranství
- dopravní a technická infrastruktura včetně jejich dostupnosti
- ekonomické a hospodářské podmínky
- rekreace a cestovní ruch
- bezpečnost a ochrana obyvatel

Pozor: ÚAP jsou odborným, nikoliv závazným podkladem pro rozhodování v území. ÚAP je vstupní surovina pro „výrobu ÚPD“ (v rámci přirovnání se jedná o právní předpisy, tj. zákony, vyhlášky, nařízení vlády apod.).

ÚPD

Když máme relevantní podklady, tak můžeme přejít k dalšímu pojmu a tím je: Územně plánovací dokumentace „ÚPD“, kterou si můžeme představit jako následující soudní soustavu

ÚRP

Územní rozvojový plán „ÚRP“, je nejvyšší územně plánovací dokumentací, něco jako Nejvyšší soud, který formuluje právní názory pro soudy nižších stupňů, nižší územně plánovací dokumentace); týká se tak celé ČR (aby si to každý kraj nedělal po svém a kraje na sebe navazovaly).

ZÚR

Zásady územního rozvoje „ZÚR“, formuluje, jak bude vypadat využívání území v daném kraji, takže je lze přirovnat ke Krajským soudům, týká se tak jednotlivých krajů, tak aby územní požadavky jednotlivých obcí v kraji byly harmonizovány; týká se krajů.

ÚP

Územní plán „ÚP“, řeší využití území v obci a je základní pilíř soudní moci - okresní soud; týká se dané obce

Pozor: Územní plán či jeho pozdější aktualizace musí respektovat již vydaná **pravomocná** územní rozhodnutí a stavební povolení (jinak je nezákonný).



Jinými slovy: pokud jsem již získal pravomocné stavební povolení na rekreační chatu, nemůže mi její stavbu nově zvolené zastupitelstvo dotyčné obce „zastavit“ tím, že urychleně vydá změnu územního plánu, která toto nedovoluje.

Čas plyne rychle

Zcela jiným případem je situace, kdy tato pravomocná rozhodnutí nechám „propadnout“. Rozhodnutí o umístění stavby a/nebo Rozhodnutí o povolení stavby jsou správní rozhodnutí, která jsou časově limitována (obecně) 2 roky. Pokud v této době nepostavím či se stavbou nezačnu a/nebo včas nepožádám o prodloužení, tak riskuji, že v novém řízení mi již nemusí být tato stavba povolena vůbec a/nebo za jiných podmínek.

ÚP a Airbnb

Jak se územní plán může dotknout Airbnb? *Příklad: Ve středu Prahy, tj. v obvodě Prahy 1, je nevyužívaný byt nabízen k ubytování přes tyto digitální platformy, přičemž nebyly provedeny žádné stavebně-technické úpravy. A přesto se tento byt, resp. jeho vlastník, může dostat do rozporu s ÚP spolu s pokutou za toto porušení.*

„Změna v užívání stavby musí být v souladu s územně plánovací dokumentací, s cíli a úkoly územního plánování, s obecnými požadavky na výstavbu, s veřejnými zájmy chráněnými tímto zákonem a se zvláštními právními předpisy.“

Ubytování v bytě se tak může dostat i do rozporu s územním a/nebo regulačním plánem, který pro danou část území závazně stanoví způsob využití a další specifika (např. podíl bydlení musí činit nejméně 50%). Toto není regulace podnikání, ale regulace funkčního využití v plochách platného územního plánu (*pokud bych chtěl zvýšit podíl podnikatelské činnosti (ubytování) musím iniciovat příslušnou změnu územního a/nebo regulačního plánu*).

RP

Regulační plán „RP“, ještě blíže specifikuje (rozvádí do větších podrobností ÚP, např. stanovuje maximální počet nadzemních podlaží, koeficient zastavitelnosti pozemku, tj. kolik % či m² i ze stavebního pozemku musí zůstat nezastavěno; investoři je označují jako „mrtvé metry“ – viz Kapitola Odhadci a Znalci), *asi by ho bylo možné označit za „povinnou mediaci před soudním řízením“*. Pozn.: v Praze se místo RP používají Pražské stavební předpisy.

A nad tím vším se jako obláček na nebi vznáší **PASK**

„PASK“ je zkratka pro politiku architektury a stavební kultury České republiky, (*SZ pro tuto dokumentaci používal výraz PÚR – politika územního rozvoje*). Jedná se nejvyšší územně plánovací dokumentace, která zahrnuje nejen celé území ČR, ale má „de facto“ přesah i za hranice našeho státu, neboť zcela logicky musí navazovat či řešit i situaci za hranicemi (viz důl Turów, ale také napojení na dopravní (dálnice, železnice, vodní cesty..., a technickou infrastrukturu (energetika, plynovody, produktovody...); sahá až „za“ ČR.



Aby PASK nebyl paskvil se stará celá řada odborníků (včetně evropských – EFAP European Forum for Architectural Policies), odpovídá za něj NSÚ nejvyšší stavební úřad (dříve MMR) a schvaluje jej vláda. Tento dokument by měl zohledňovat i světové trendy, ideje a priority, které se týkají problematiky staveb, sídel a krajiny.

PASK se pravidelně vyhodnocuje a v návaznosti na toto i aktualizuje.

Poslední zjištěné nedostatky:

- Nedostatečná dostupnost a standardy občanského vybavení
- Jsou opomíjena veřejná prostranství, která nejsou propojená v jeden funkční celek s výstavbou
- Sídlá se „roztahují“ do nejkvalitnější půdy (1. a 3. třídy ochrany ZPF), a tím klesá národní zemědělská výkonnost a konkurenceschopnost (*je třeba napřed vyřešit braun fieldy a až poté green fieldy; tj. napřed Revitalizace, poté další Rozvoj*).
- U veřejných zakázek na územní plánování i projekty staveb je hlavním kritériem nejnižší cena, nikoliv jejich skutečná kvalita (v ČR častý problém u všech veřejných zakázek, *nesleduje se celková ekonomická výhodnost, tj. kvalita, záruky, doba realizace, nadstandardy, ale jen a jen cena; prý je tomu z důvodu následných kontrol, kdy kontroloři nejsou schopni pochopit tyto kategorie, ale srovnání čísel zvládají?!); je třeba podporovat mezioborové týmy (architekt, krajinář, dopravní inženýr, vodohospodář, výtvarník, ekolog apod., včetně zapojení veřejnosti*).
- Stavby mají příliš vysoké náklady na provoz (nevhodné technické řešení, bez efektivního řešení vlastního provozu, nekvalitní provedení a nedostatečná údržba) a zcela se opomíjí jejich energetická náročnost při výstavbě, pozdější rekonstrukci či likvidaci.
- **Chybí identifikace a hodnocení významu urbanistických a architektonických hodnot** (*o jejich důležitosti viz dále v textu*); ČR nemá žádné specializované pracoviště k tomuto; do budoucna by měly vznikat nezávislé odborné instituce hlavního architekta s využitím pro metropolitní a městské regiony či ORP.
- Učit vnímat estetiku užité tvorby, architektury již od základní školy; osvěta pro všechny. Podporovat zachování regionálního charakteru prostředí včetně regionální architektury, včetně zachování a využití tradiční venkovské zástavby (architektonické dědictví); chránit a posilovat charakter prvku tvořících lokální, celoměstskou či regionální identitu a podporovat ráz prostředí a jedinečnost daného místa; využívat regionální materiál a stavební techniky (*nutnost novelizovat protipožární předpisy pro dřevostavby!*).

Pokud jsme pro příměr územního plánování zvolili soudní soustavu, pak by PASK byl jednoznačně Ústavním soudem, který stojí sice nejvýše, ale zároveň i stranou soudní soustavy.

PASK není veden mezi ÚPD, neboť je určen zejména pro veřejnou správu, pro niž stanovuje úkoly v rámci navazujícího územního plánování, ale v současnosti je snaha, aby již takto „izolovaně“ nebyl vnímán a stal se „standardem kvality všech“, tj. až do úrovně obyvatel.

Nově by PASK měl sloužit i jako jeden z (efektivních) nástrojů územního plánování.



Tak ÚPD již máme kompletní a nyní můžeme přistoupit k dalším pojmům vztahujících se k územnímu plánování.

Územní rezerva

Územní rezerva představuje ze své podstaty dočasné (opravdu má být jen na nezbytnou dobu) a relativně šetrné omezení vlastnického práva, neboť zakazuje pouze ty změny v území, které by mohly stanovené využití podstatně ztížit nebo znemožnit.

V případě územní rezervy není jednoznačným pravidlem, že by její vymezení znamenalo zákaz jakékoli stavební činnosti či automatický a trvalý pokles ceny pozemků.

Je možné jí tedy přirovnat k časové rezervě (využití území = využití času), kterou si zodpovědně vytvářím při svém vlastním plánování; omezím si tak svůj pracovní či volný čas ve prospěch této rezervy, kterou pak buď zcela či částečně využiji (dopravní komplikace) či zruším (dorazil jsem v předstihu, který využiji pro chvíli oddechu či pracovní poznámky).

Stavební uzávěra

Jak již z názvu vyplývá - omezuje nebo zakazuje v nezbytném rozsahu stavební činnost ve vymezeném území. A to tehdy, pokud by mohla ztížit nebo znemožnit budoucí využití území podle připravované územně plánovací dokumentace.

Územní opatření o stavební uzávěře lze vydat také v případech, jestliže je zrušeno nebo změněno rozhodnutí o námitkách nebo zrušeno opatření obecné povahy o vydání územně plánovací dokumentace, případně jeho část.

Je to vlastně technicko-právní institut (nástroj) v územním plánování, kterým dočasně „zastavím běh času“ do definitivního vyřešení využití území (např. prověření možností zadáním územní studie apod.)

Pozor: Územním opatřením o stavební uzávěře nelze omezit nebo zakázat udržovací práce, tj. udržovat lze, ale budovat již nikoliv.

Územní studie

Tento pojem nahradil dříve užívaná označení: územní generel, prognóza či urbanistická studie.

Pokud nejsou poměry/limity v území jasné či existuje více variant možných řešení, tak se zadává právě územní studie „ÚS“, která má prověřit reálnost/proveditelnost daného záměru či jeho alternativ a být tak podkladem pro výběr nejvhodnější varianty.

U územní studie se vlastně jedná o neformální odborný podklad určený k ověření požadavků na ochranu hodnot území, k navržení, prověření a posouzení záměrů na



změny v jeho využití, variant řešení vybraných problémů a úprav nebo rozvoje některých funkčních systémů v území. ÚS tak umožňuje prověřovat a posuzovat jakékoliv změny v území bez formálních náležitostí, které jsou naopak důsledně vyžadovány u pořizování územně plánovací dokumentace (ZÚR, ÚP a RP) a jsou stanoveny v příslušných prováděcích vyhláškách.

Příklad: investor by rád v daném místě vybudoval novou továrnu na baterie do elektromobilů (má tedy tento záměr). Obec toto vítá, neboť by to znamenalo spoustu nových pracovních míst; ostatní obyvatelé a majitelé rekreačních objektů jsou proti, z důvodu předpokládaného (logického) zhoršení klidu a přírody a poklesu cen nemovitostí pro rekreaci. Kraj by souhlasil, pokud by stát investoval do potřebných dopravních spojení. Oprávnění investoři (mj. energie) upozorňují na nutnost posílení stávajících distribučních sítí. Orgán ochrany přírody si není jistý dopady záměru na faunu a flóru. Navíc se v dané lokalitě nachází i dosud nevytěžené nerosty a objekty důležité pro obranu. Ze shora uvedeného vyplývá, že bude nejracionálnější nechat zpracovat studii širších vztahů, které důkladně prověří možnosti realizace záměru v daném území, a to případně i ve více možných variantách.

Nejen investor, ale také ZÚR může uložit (ve vybraných plochách nebo koridorech) prověření změn jejich využití územní studii.

Pozor! ÚS nemá povahu závazného podkladu (je právně nezávazná), a proto se mj. nepřezkoumává ve správním soudnictví a příslušný správní orgán jí není vázán (jen k ní přihlídně)!

Územní rozhodování

Je vlastně výkonný (konkrétní) nástroj územního plánování, tj. co si v rámci územního plánování „usmyslím“, to pomocí procesu územního rozhodování „ÚR“ realizuji.

*Např. investor by chtěl v neřešeném (či pro daný záměr neurčeném) území vybudovat industriální zónu. Bude tedy potřebovat změnu územního plánu, který musí být v souladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací (ÚPD), pokud by to tak nebylo, bylo by potřeba iniciovat i příslušné změny ZÚR (krajské změny), in eventum u velkých či náročných projektů s celorepublikovým přesahem i změnu ÚRP. Tato změna může být podmíněna územní studií (případně i studií širších vztahů), která prověří reálnost zasazení této zóny do realit obce či širšího území či navrhne hned několik variant řešení. Podle stávající stavební úpravy (SZ) bude muset získat územní rozhodnutí o **umístění** svého záměru (tady se prověřuje nejen soulad s ÚPD, ale i s cíli a úkoly územního plánování, a to dle příslušného stupně projektové dokumentace) a následně (když má záměr umístěný) i o stavební povolení (tj. vlastní oprávnění velmi konkretizovaný – projektová dokumentace pro stavební povolení) a poslední tečkou (u většiny stavebních záměrů) je pak získání „dalšího razítka“ – kolaudačního rozhodnutí. Jedná se tedy o složitý, časově a finančně náročný proces, kterým si investor musí projít. Samozřejmě, že náročnost se odvíjí od druhu záměru, jinak se bude řešit atomová elektrárna a jinak rodinný domek střídmych parametrů, a proto existují zjednodušující postupy a řízení. Snahou nového stavebního zákona (NSZ), aby o takovémto záměru probíhalo jediné řízení (rovnou umístit i povolit výstavbu), o tom vše více v dalším textu.*



Vlivy v území

Krátká vsuvka, kterou si nemohu odpustit, neboť většina (laické či mírně poučené) veřejnosti stojí na straně stavebníka a nechápe, proč to „těm ouřadům“ tak dlouho trvá.

Takže trochu informací i z té druhé strany. O tom, že územní plánování není jednoduchá činnost (nestačí jen mít mapu a barevné pastelky) svědčí mj. kromě požadavků na odbornost pořizovatele i to, že se tento profesionál musí umět vypořádat se zhodnocením stávajících a předpokládaných vlivů navrhovaných variant (ÚRP, ZÚR, ÚP a RP), a to včetně:

- vlivů sekundárních
- synergických
- kumulativních
- krátkodobých
- střednědobých
- dlouhodobých
- trvalých
- přechodných
- kladných
- záporných

a to vše ještě na kategorie:

- o na obyvatelstvo
- o lidské zdraví
- o biologickou rozmanitost
- o faunu
- o floru
- o půdu
- o horninové prostředí
- o vodu
- o ovzduší
- o klima
- o hmotné statky
- o vlivu na krajinu
- o kulturní dědictví
 - včetně dědictví architektonického
 - a archeologického

Až se vám tedy někdy dostane do ruky výstup z takovéto činnosti (*nejčastěji asi územní plán*), zkuste se na něj podívat také trochu z odstupu (*rozšířit si zorné pole*) a nahledu (*trochu se povznést nad malichernosti*) a nezajímat se jen a jen o ten konkrétní pozemek, ale vnímat celý územní plán v kontextu celé obce, kraje a i trochu republiky (tam všude má přesah a obráceně, tyto širší vztahy ovlivňují podobu daného územního plánu).

Asi tak jako se vnímají některé obrazy, kdy až z odstupu vynikne jejich krása; anebo mohou použít jiné přirovnání – pro stromy nevidí les.



A teď z nadoblačných výšin PASK blíže k zemi a stavebníkovi, takže:

Stavebník

Stavebník (investor), ten kdo pro sebe a svůj záměr žádá příslušný orgán o povolení; a dále i ten, kdo povolený záměr pro sebe provádí (*typicky náš člověk, který si chce postavit domek svépomocí; též jeden ze zhotovitelů, tím druhým je stavební podnikatel - stavbař*).

Žadatel, ten kdo žádá o umístění záměru (lhostejno, zda stavebního či nestavebního) (*může to být Stavebník, ale také jeho zástupce či projektant*).

Záměr

Cíl stavebníkova úsilí se souhrnně nazývá záměr, přičemž tímto záměrem může být:

- stavba (jednotlivá/soubor či část, změna dokončené stavby a výrobek plní funkci stavby – např. mobilhome) a zařízení (např. kompresorovna u plynovodů či reklamní zařízení do 8 m²) *souhrnně stavební záměr*
- změna využití území (*z orné na stavební*), dělení či scelování pozemků (*rozparcelovávám pole*) a stanovení ochranného pásma *souhrnně nestavební záměr*
- a poslední třetí záměr: záměr EIA, záměr stavební i nestavební, u který podléhá posouzení vlivů na životní prostředí (*typicky dálnice a její terénní protihluková opatření + přechody pro volnou migraci zvířat*)

Ochranné pásmo

Též označované jako abstraktní stavební záměr, se nejlépe pochopí právě přes jeho smysl, resp. čemu slouží:

- pro ochranu pozemku, stavby (nemovitosti) a zařízení (na ní umístěného)
- pro ochranu území před vlivem stavby a zařízení (na její okolí)

OP se tak dá přirovnat k ZOO, kdy zvíře (předmět ochrany) chráním jeho kotcem, výběhem a mřížemi (způsob ochrany), a to hned dvojím způsobem:

- *jednak chráním toto zvíře, před vyhynutím, pytláky, nepříznivými podmínkami ve volné přírodě*
- *ale také chráním návštěvníky, před účinky/zuby tohoto zvířete (u šelmy) či pachem u tchoře a ostny u dikobraze*

A vhodným příkladem ze stavební praxe je letiště, které se pojí s oběma typy ochran, jednak se ochranným pásmem letiště, chrání právě toto letiště a jeho letištní provoz (*např. v tomto ochranném pásmu nelze umisťovat nic, co by překáželo letadlům při vzletu a přistání, ani světla, která by je mohla oslňovat či působit klamavě apod.*) a jednak také chrání okolí letiště před negativními účinky letiště (*typicky hlukové ochranné pásmo, ve které nelze umisťovat stavby, které by tímto hlukem vyvolaným letištním provozem trpěly nad přípustné hygienické limity, např. stavby pro bydlení apod.*).



Pro další text tohoto exkurzu budeme vycházet z typického stavebníka, který by si rád něco nového postavil (rodinný domek, chalupu, provozovnu..., prostě stavbu!

Další zainteresovaní

Stavebníkům záměr se (většinou) netýká jen příslušného stavebního úřadu, ale dalších zainteresovaných (svými právy, povinnostmi i zájmy) subjektů. Zjednodušeně je můžeme označit a rozdělit do tří skupin: Dotčené orgány, Dotčené osoby, Veřejnost, in eventum Vlastníci veřejné dopravní a technické infrastruktury.

Účastníci řízení

Okruh účastníků řízení se (obvykle) liší podle typu daného řízení, ale velmi zobecněně lze říci, že jeho jádro (hard core) vždy bude tvořit: žadatel/stavebník, vlastník stavby/staveb a/nebo pozemku/pozemků, na nichž se má záměr realizovat (jen pokud je odlišný od stavebníka) a dotčené osoby. A dále se na ně „nabalují“ další osoby, dle typu řízení a dalších rozhodných okolností viz dále.

Dotčené orgány

Představují velmi důležitý prvek na cestě stavebníka vedoucí k realizaci jeho záměru. Jsou to vlastně správní orgány, které mají v dotčeném území „na starosti“ ochranu nějakého veřejného zájmu (životního prostředí, obrany státu...), výčet by byl opravdu dlouhý a pro představu lépe poslouží alespoň ilustrační uvedení těchto orgánů: ministerstva (MO pro obranu, MK pro památky...), Český báňský úřad, Státní úřad pro jadernou bezpečnost.

Nezapomínejte tedy na dotčené orgány, jinak tím budou opravdu dotčeni, což se Vám nemusí vyplatit. Na druhou stranu nemusíte „obcházet“ preventivně všechny, ledaže byste opravdu měli obrovskou smůlu a vaše území by se shodovalo se zájmovým územím všech těchto orgánů, tj. vyskytovala by se v něm ochrana všech zájmů (tzv. jevů, *tyto jevy jsou obsaženy v příloze vyhlášky o územně analytických podkladech*).

Stanovisko

To co od nich stavebník potřebuje je souhlasné stanovisko (závažné stanovisko) s jeho posuzovaným záměrem (který je předkládán ve formě potřebné projektové dokumentace). Závažné stanovisko může být ovšem také negativní – nesouhlasné a/nebo vázané na podmínky (např. výška stavby nepřesáhne výšku 15 m nad terénem apod.).

Příklad: daný záměr stavby RD spadá do zájmového území Ministerstva obrany chráněného uplatněním požadavků tohoto ministerstva v rámci sledovaných jevů ÚAP (územně analytické podklady) jev:

- 82a (elektronické komunikace a jejich ochranná pásma)
- 102a (radar a jeho ochranná pásma)



- 119 (povolování vyjmenovaných druhů staveb, kterými jsou vedení VN a VVN, výstavba objektů a zařízení vysokých 30m a více nad terénem, výstavba, rekonstrukce a opravy dálniční sítě, rychlostních komunikací, silnic I., II., III. třídy.

Pro potřeby této kapitoly se tedy omezíme na shora uvedená konstatování a pro zájemce o podrobnější informace odkáží na příslušnou odbornou literaturu či internetové stránky MMR.

A ještě poslední praktická poznámka k tomuto pojmu. S ohledem na zásadu „priority v území“, tj. chrání ten, kdo vstupuje do území jako druhý, se musí žadatel/stavebník, který chce svůj záměr umístit do území, kde je ochranná protihlukové pásmo letiště/střelnice apod., připravit na to, že povolení tohoto záměru bude podmíněno přijetím dostatečných protihlukových opatření právě na straně stavebníka a nikoliv provozovatele letiště/střelnice apod.

Poznámka: Jen na závěr uvedu, že právě získání všech **potřebných** stanovisek dotčených orgánů zabralo stavebníkovi nejvíce času a tyto orgány (ministerstva a jiné ústřední správní orgány) byly tou „žábou na prameni“ (byť často byly nedostatečně personálně obsazeny, zavaleny agendou atd.). „Obranou“ proti této nečinnosti přinesla novela SZ a SŘ (v NSZ je to od počátku obsaženo) účinná již od 1.1.2021, která zavádí tzv. fikci stanoviska. Takže pokud se daný orgán nevyjádří ve stanovené lhůtě (obecně 30 dnů s možností prodloužení až o dalších 30 dnů), tak platí, jako by vydal **souhlasné stanovisko bez podmínek**. Zákonodárce zvolil u těchto stanovisek větší ochranu právní jistoty stavebníka než ochranu veřejných zájmů; byť i tady existuje „právní záchranná brzda“ a možnost zrušení takového stanoviska či jeho změny – dodatečné doplnění podmínek.

Příroda má přednost

Pozor: Tato fikce se vůbec netýká orgánů ochrany životního prostředí. Tady veřejný zájem na ochraně přírody přetrvává nad soukromým zájmem stavebníka.

Dotčené osoby

Těžko říci, kdo je pro stavebníka tvrdší oříšek, zda dotčené orgány nebo dotčené osoby. O koho tedy vlastně zde? Zkráceně a zjednodušeně, o ty vlastníky (či oprávnění z jiných **věcných** práv – *Právo stavby, Věcné břemeno aj., ale nikoliv obligačních práv – tedy nájemce a pachtýře*) sousedících se záměrem. Předpokládám, že bude následovat dotaz, kam až sahá soused, musí mít společnou hranici se záměrem?

Mezující soused

Judikatura tuto situaci velmi výstižně pojmenovala a rozlišila na „mezující soused“, ten přímo sousedí a tím o tom, že je dotčenou osobou, není sporu. S tímto jeho statutem (100% dotčená osoba), pak souvisí možnost podávání Námitek.



Nemezující soused

Což je ten, kdo je jen nepřímým sousedem (ale vyskytuje se v blízkosti záměru a současně má vlastnická či je oprávněný z jiných věcných práv; pokud jedna z těchto podmínek splněna nebyla, tak by spadl do kategorie veřejnost). U těchto nemezujících sousedů musí příslušný správní orgán posoudit, zda je či není dotčenou osobou (*příklad: efekt Návrhu ÚP dopadá i na tohoto nemezujícího souseda*) či nikoliv, a podle toho se k němu i dále chovat, což typicky obnáší způsoby doručování (individuální obesílání či přes veřejné vyhlášky na úřední desce) a právní možnosti obrany proti záměru a postupům orgánů (Námítky či Připomínky).

Veřejnost/dotčená veřejnost

Definice veřejnosti by se zdála prostá, neboť je to fakticky vše, co je odlišné od orgánu (Stavebního úřadu), dotčených orgánů a dotčených osob, ale to by bylo „moc jednoduché“, resp. je nutné (i tady) rozlišovat mezi (prostou) veřejností a dotčenou veřejností.

Dotčená veřejnosti jsou fyzické (a nově, dle soudní judikatury i příslušné právnické osoby), které se mohou přihlásit u SÚ jako účastník řízení a pak mají právo, nejen podávat Námítky (in eventum následně i odvolání proti kvazirozhodnutí o vyřízení těchto námitek a následně, pokud jsou stále nespokojení, i správní žaloby, včetně kasační stížnosti, *tj. dohnat to od „prostého“ stavebního úřadu až k Nejvyššímu správnímu soudu*), ale dále může napadat výsledek stavebního úřadu (rozhodnutí), odvoláním a následně i správními žalobami, a to dokonce za situace, že se jednání vůbec nezúčastnila a/nebo se nevyjádřila (mlčela)!

Příklad k osvětlení: K účasti veřejnosti v řízeních podle SZ (ověřit pro NSZ!), u umístování a povolování staveb, pro které je vyžadována závazné stanovisko k posouzení vlivu na životní prostředí, se důsledně rozlišuje mezi veřejností a dotčenou veřejností. Dotčenou veřejností je zde spolek, který má za cíl ochranu životního prostředí, což není Klub českých turistů (ten má zatím jiné cíle).

Infrastruktura

Pokud záměr vyžaduje nové nároky na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, vyžaduje se vyjádření i jejich vlastníků/správců/provozovatelů, prostě toho, kdo má takovéto připojení k dané síti v kompetenci (na starost).

Námítky

Jsou vyhrazeny pouze „privilegovaným“ účastníkům řízení – dotčeným osobám, neboť jsou s nimi spojená zvláštní práva (na individuální vypořádání, odvolání apod.), takže to jsou takový „šlechtici mezi prostým lidem“.



Pozor: Mezi vlastníky nemovitostí se řadí i vlastníci nemovitostí, které nejsou předmětem evidence v katastru nemovitostí (*např. podzemní stavba apod.*).

Námítky mohou směřovat proti:

- projednávanému záměru
- jeho dokumentaci
- způsobu provádění záměru
- způsobu užívání záměru
- požadavkům dotčených orgánů (omezeně, tj. jen ve vztahu, pokud by těmito požadavky mohlo být přímo dotčeno vlastnické či jiné věcné právo dotčené osoby)

Připomínky

Může podávat prakticky kdokoli (fyzická i právnická osoba) obecně označovaná za veřejnost (či lidově za „plebs“), ale musí být splněna podmínka (nebo alespoň tvrzena, že její práva, povinnosti či zájmy jsou dotčeny. Správní orgán všechny obdrželé připomínky musí vypořádat tak, aby:

- zohlednil jejich podstatu (*odstranil zrna od plev; čili pravdu od polopravd*)
- přistoupil k nim s náležitou pozorností
- učinil o nich patřičný závěr,

který následně přímo vtělí do odůvodnění svého výroku, tj. nevypovídá je individuálně, ale vlastně hromadně. Oproti Námítkám se tak nelze odvolávat a podávat správní žaloby (pokud Námítkám nebylo zcela vyhověno).

Pozor: Podání se vždy posuzuje podle skutečného obsahu, bez ohledu na to, jak a zda vůbec je označeno. *Příklad, i když jako dotčená osoba uvedete, že podáváte připomínky pro záměr, tak příslušný orgán je musí projednat jako námítky!*

Praktický tip: Vydané územní rozhodnutí lze i jen změnit a stačí k tomu odůvodněná žádost oprávněného.

Pokud někdo (veřejnost/soused atd. chce zabránit realizaci záměru, musí tak učinit v územním řízení: ÚRP, ZÚR, ÚP, RP, pak už je trochu pozdě, neboť pokud je záměr umisťován do území, které má vydaný Územní plán a pro daný záměr není vyžadováno závazné stanovisko k posouzení vlivu na životní prostředí (obecně známé jako EIA), tak takové řízení před SÚ je neveřejné.

Účelnost námitek

Přestože lze toho namítat opravdu hodně (v podstatě cokoliv), to ale neznamená, že tím nějak pronikavě zvýšíte šance na svůj úspěch (rozuměj, vyhovění vašim námítkám). Pokud vám však jde jen o tzv. „vau efekt“, tj. ohromení vašeho klienta, co vše jste dokázali proti sousedově stavbě kurníku namítat a na kolika stranách, pak tomu rozumím. Pro racionálnější přístup si dovoluji upozornit, že stavební úřad (obecně příslušný orgán) rovnou vyřadí ty námítky, které již na první pohled jsou liché, tj. i bez odborné úvahy jsou zjevně nedůvodné. *Příklad: ve stavebním řízení a následně při kasační stížnosti bylo namítáno změna povrchu polní cesty z jen zpevněného na asfaltový, když tento povrch*



má znemožnit volný pohyb lesní zvěře. Krajský soud má za to, že i bez odborných znalostí lze osvědčit, že asfaltový povrch žádnou skutečnou překážku pro pohyb lesní zvěře nepředstavuje (nejsou zde žádné vertikální překážky – ploty, a ani hustý provoz).

Obdobně dopadnou i námitky, které nejsou dobře podloženy. *Příklad: V posuzované lokalitě byl namítán (toliko) výskyt chráněného motýla. Toto tvrzení však nebylo nijak podloženo, ani blíže vysvětleno, resp. dostatečně a přesvědčivě, nebyly předloženy žádné důkazy (mapky, fotografie, záznamy z pozorování), ba ani u podatelů, nijak nebyla doložena jejich kvalifikace v oblasti lepidopterologie.*

Odpovědnost

Závěr orgánů či soud pak může dokonce vyznít tak, že z celého kontextu podání a jednání je zcela zřejmé, že podatel svými námitkami (připomínkami, stížnostmi, peticí – obecně podáním) sleduje toliko pouze zdržení realizace předmětného záměru. A tímto neúspěchem to nemusí končit, neboť pokud tímto podáním či jinými úkony (či v příčinné souvislosti s tím) vznikla někomu škoda, může ji po škůdci požadovat.

Příklad: zdržením stavby o dva roky došlo k růstu cen stavebních prací a materiálu či opožděnou dostavbou bylo na stavebním úvěru zapláceno více a/nebo došlo ke zbytečně zdrženému příjmu z budoucích pronájmů apod.

Co je zbytečné zkoušet? Pokoušet se hledat mezery v gramatickém výkladu zákona (tj. jít jen po literě a nikoliv smyslu či duchu zákonné úpravy) či pokoušet se zákon obcházet (stavbu chaty schovat pod stan, tvrdit, že tam mám skutečné bydliště a dovolávat se jeho nedotknutelnosti).

Příklad z praxe: Stavebník se pokoušel využít všech možností ze stavebního zákona, a tak chtěl svoje reklamní zařízení (na které by jinak potřeboval absolvovat stavební řízení) zrychlit a zlevnit, takže ho formálně právně nazval (tj. pro stavební úřad) toliko „Stožárem na vlajky“, který podle SZ nevyžaduje rozhodnutí o umístění stavby ani územní souhlas. To mu však „neprošlo“, neboť, jak SÚ, tak i později (v kasační stížnosti) NSS konstatoval, že je potřeba vždy zjišťovat skutečný účel stavby a ten je možno zjišťovat: - z objektivního provedení stavby, ale i ze záměru stavebníka, který lze ověřit, z veškerých písemných dokladů ke stavbě, včetně soukromoprávních ujednání, typicky smlouva o dílo.

Blíže viz NSS č.j. 1 As 253/2020 z 11.5.2021

Podnikatelské baroko nebo zajímavý architektonický počín/provokace: Víme, že vše má své hranice (tj. nejen sranda), ale i například vlastnické právo, které je „ohraňováno“ vlastnickými právy sousedících nemovitostí, ale i právy sousedskými, ba i veřejnoprávními. Vlastnictví je omezeno nejen horizontálně, tj. hranicemi dané parcely (viz kapitoly Katastr nemovitostí, Mapy a měření či tématem Spory o hranice) i vertikálně, tj. pod a nad parcelou (viz kapitoly Katastr nemovitostí, Právní vztahy, Dobývací prostor a nerostné bohatství), ale v přeneseném smyslu v rovině soukromoprávních vztahů (rovný s rovným, tedy vodorovné rovině) a v rovině veřejnoprávních vztahů (nadřazený orgán s vlastníkem, tedy ve svislé rovině) a/nebo jejich kombinací.



Příklad: Koupil jsem od investora stavební parcelu, která je územním plánem určena pro výstavbu staveb pro trvalé bydlení, regulační plán buď není vydán a/nebo je obecně určuje podmínky výstavby (např. koeficient zastavěnosti, maximální počet nadzemních podlaží apod.). Mohlo by se zdát, že pokud se „vejdu“ do těchto parametrů, tak mne nic nemůže omezit ve ztvárnění daného rodinného domu, resp. každý z vlastníků si na této své parcele může postavit něco docela jiného, tj. od dřevostavby typizovaného „levného“ domečku až po malý hrad s věžemi a padacím mostem nebo ne?

Soulad je důležitý

Nestačí, že stavebník chce svůj záměr realizovat v souladu s územně plánovací dokumentací, ale **zároveň** tento záměr musí být v **souladu** (resp. nesmí být v hrubém nesouladu) s převládajícím rázem a charakterem zástavby, ve které má stavba vzniknout a musí splňovat i základní estetické kvality. Individuální stavební sen tak musí „ustoupit“ veřejnému zájmu na začlenění záměru do stávajícího urbanisticko-architektonického prostředí/rázu/hodnot daného území.

Cíl je vždy důležitý

Jedním z cílů územního plánování (tak, jak ho mj. definuje stavební zákon) je ochrana a rozvoj přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví.

Dvakrát měř, resp. posuzuj

Stavebníkův záměr se vlastně posuzuje hned (minimálně) dvakrát. Prvně při posuzování záměru žadatele s územně plánovací dokumentací. Podruhé při posuzování tohoto záměru s cíli a úkoly územního plánování (viz výše). A že to není totéž, tj. že se nejedná o jedno posouzení, resp. samojediné kritérium stanovil i NSS ve svém rozhodnutí sp. zn. 9 As 45/2016 ze dne 14. 7. 2016: „Posouzení souladu záměru s vydanou územně plánovací dokumentací a souladu záměru s cíli a úkoly územního plánování, zejména s charakterem území, s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území, jsou dle § 90 SSZ (starého stavebního zákona č. 183/2006 Sb.) dvě odlišné kategorie hledisek.“

P.S.: I podle nového stavebního zákona (zák.č. 283/2021 Sb.) princip „dvojitýho poměřování“ zůstal zachován, jen se přesunul o několik paragrafů dále do ust. § 96b odst. 3.



Mnoho povyku pro nic?

Neznalému laikovi by se mohlo zdát, že se jedná o mnoho povyku pro nic či o bouři ve sklenici vody, avšak výsledkem negativního testu souladu s oběma kritérii je **záporné, resp. nesouhlasné** závazné stanovisko orgánu územního plánování.

Posuzované hodnoty

Jestliže jsme nyní vysvětlili, jak je soulad s uvedenými hodnotami kriticky důležitý, tak by asi bylo vhodné tyto hodnoty i blíže a prakticky osvětlit.

Pro technickoprávní puristy, tj. technické inženýry zvyklé na ČSN a hledající tak analogicky i přesné definice a parametry právních pojmů, upozorňuji, že zákonná definice výše uvedeného prostě neexistuje a ani judikatura sjednocujících soudů (Nejvyšší a Nejvyšší správní soud) se jí nerozhodla stanovit (*PS: toto v právu není vůbec neobvyklé, viz například pojem stavba pevně spojená základy se zemí a další*). Naštěstí si můžeme „vypomoci“ Metodikou identifikace a klasifikace území s urbanistickými hodnotami od Národního památkového ústavu: „území s historicky i esteticky cennou urbanistickou kompozicí zahrnující části sídel, rozptýlené zástavby nebo urbanizované krajiny.“ či Politikou architektury a stavební kultury ČR, která přímo uvádí kritéria, kterými se stavba (či záměr) hodnotí: „... estetická stránka, technické řešení, společenská hodnota, zasazení do prostředí, údržba, in eventum i a další kritéria ...“.

Námítky

Mimochodem shora uvedené je také v praxi velmi častým a oblíbeným obsahem námitek účastníků územního řízení, ať již oprávněných či nikoliv.

Jako každý právní „obranný“ institut ho lze s úspěchem využít pro ochranu zákonem chráněného zájmu (hodnoty území před cizorodým prvkem – sídelní hrad v intravilánu sourodé historické zástavby), tak i případně se ho pokusit zneužít pro zablokování/zkomplikování stavby nepohodlnému sousedovi.

Architektonická provokace

Pro další praktický příklad bych si dovilil připomenout Kaplického návrh na novou (a novodobou) knihovnu na Letné a emoce, které tímto záměrem vzbudil od prostého lidu po tehdejšího prezidenta.



A opět bych si rád vypomohl judikaturou NSS, tentokrát sp. zn. 7 As 17/2010 ze dne 20.5.2010, která se týkala území **bez** architektonických a urbanistických hodnot („nezajímavá zástavba“) a pokusu o zneužití probíraného institutu, tj. stavu, kdy se někdo (účastník řízení) snaží blokovat umístění „cizorodé stavby“ v území bez ochrany: „...posuzovaný záměr je ve vědomém a architektonicky promyšleném protikladu s dosavadním stylem zástavby..., což může být stylovým prvkem či základem postupně se profilujícího nového architektonického rázu dané lokality...“. Lapidárně řečeno i čistá moderna, neboli architektonická provokace může vykazovat své vlastní urbanistické a architektonické hodnoty (napadá mě například Tančící dům umístění na rohu Jiráskova náměstí v Praze 2).

Závěr

Pokud jste ve skupince, která se snaží zabránit zohyzdění krajiny či stávající poklidné zástavby, tak v rámci využití všech legálních právních prostředků (námitky, připomínky, podněty, stížnosti, petice atd.) nezapomeňte argumentovat i nezbytností ochrany souladu tohoto záměru (podnikatelského baroka) s daným územím viz výše. Nenechte se odradit případnými argumenty (i od správního orgánu), že záměr je v souladu s územně plánovací dokumentací, neboť to jen jedno kritérium a požadujte i prověření souladu s druhým kritériem, tj. s cíli a úkoly územního plánování, zejména s charakterem území a s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území; odkažte se přitom právě na judikát NSS, sp. zn. 9 As 45/2016. S výhodou využijte, pokud se jedná o chráněnou lokalitu (památková péče, ochrana přírody či jiných hodnot), pokud nikoliv, tak prostě „sneste“ argumenty a stanoviska k její jedinečnosti, která by tímto záměrem byla narušena (např. reliéf krajiny, světelný smog, zastínění výhledu na památné či významné místo, nutnost zachovat ucelený a nenarušený soubor staveb, ráz zástavby atd.). Obrana hodnot daného území, jakožto veřejnoprávní atribut musí mít přednost před soukromými, individuálními (a dost ztřeštěnými) zájmy investora.

Pokud jste investorem/stavebníkem, který chce do svým stavebním záměrem rozbouřit poklidné/stojaté vody a umístit do nich svůj architektonický klenot, nenechte se odradit tím, že formálně právně bude argumentováno, že tento Váš záměr, neodpovídá, nezapadá, vybočuje apod. ze zažitých místních poměrů a využijte druhého zmiňovaného judikátu NSS, sp. zn. 7 As 17/2010 o dovolené (a žádoucí) architektonické provokaci v daném území. Prostě Váš stavební záměr je takový žádoucí architektonický počín, že by bylo větším zlem ho nepovolit, než ho umožnit realizovat.

Realizace záměru

Nyní se tedy přesouváme z části „více papírové“, tj. kdy výsledkem je ta správná barva na našem pozemku (ÚP) a s těmi „správnými koeficienty“ zastavěnosti (RP). Do části, které (těsně) předchází kopání základů a kladení cihel, tj. vlastní výstavbě či terénním úpravám, tj. kdy výsledkem je stavba rodinného domu, obchodního centra či třeba zemní protihlukový val.



Stavební řád

Takto je nazývaná oblast pokrývající regulaci výstavby a s ní spojené záležitosti. Je to vlastně Alfa a Omega stavební činnosti a jejích výsledků – staveb (statický výsledek této dynamické činnosti).

Stavební činnost

- povolování staveb
- jejich změny
 - přístavba, plošné rozšíření stavby, mění se půdorys
 - nástavba, zvýšení stavby, mění se bokorys a/nebo nárys
 - vestavba, změny uvnitř stavby, vnější obrys se nemění
 - využití, z opuštěných výrobních prostor vznikají bytové jednotky
 - jiné
- užívání, typicky kolaudační rozhodnutí a/nebo předčasné užívání stavby, zkušební provoz
- odstraňování (po skončení životnosti stavby či z rozhodnutí jejího vlastníka apod.)

Toto vše, co se týká staveb, se rovněž označuje jako stavební záměr.

Terén a Zařízení

Co platí pro stavby, platí i (přiměřeně) pro terénní úpravy (*např. z plynule svažitého pozemku dělám stupňovité terasy či ho přímo zarovávám*) a/nebo zařízení (*chci využít vyražený mobilhome jako základ pro vybudování rekreačního objektu*).

Terénní úpravy spadají pod nestavební záměry, zařízení (která slouží jako stavba) pak logicky spadá pod stavební záměr.

Kategorie staveb

Jako stavbu vlastně chci, resp. jaké vlastně máme kategorie staveb.

I.) Drobné stavby „DS“; volný režim

- (do 40m², skleník, bazén, dobíječka, obnovitelné zdroje do 20kW...; chata do 40m² není drobnou stavbou, ale stavbou jednoduchou)
- bez nutnosti povolení SÚ
- lze stavět svépomocí
- (stavební podnikatel jen u vedení a sítě technické infrastruktury)
- bez nutnosti stavbyvedoucího či stavebního dozoru
- (jen pro vedení a sítě technické infrastruktury)
- dokumentace a její zpracovatel: není stanoveno, takže stačí jen dostatečně
- (např. návod, zjednodušený výkres apod.; dětská kresba již nikoliv)



Pozor: to vše jen za podmínky, že stavba není ve vymezeném území, tam pak místo SÚ nastupuje orgán, které toto území vymezil (památkové území – památkáři, záplavové území – vodoprávní úřad; obrana – MO).

II.) Jednoduché stavby „JS“: a jednoduché rozhodování a rozhodnutí „standardního“ SÚ (pro bydlení a rodinnou rekreaci max. 2NP+1PP, garáže ...)

- vyžadují povolení SÚ (mělo by být vydáno do 30ti dnů)
- lze stavět svépomocí
- stavbyvedoucí či dozor nutný pro bydlení (nebo změnu stavby u kulturní památky)
- dokumentace na úrovni min. od kvalifikované osoby (vzestupná úroveň je: není určeno – kvalifikovaná osoba – autorizovaný projektant)

III.) Vyhrazené stavby „VS“: tak toto již nemůže rozhodovat nikdo jiný, než SOSÚ (dálnice, dráhy, letecké, velké vodní nádrže, přenosová soustava, el o 100MW, jaderná)

- vždy vyžadují povolení od SÚ
- nelze svépomocí, jen stavební podnikatel
- musí být po celou dobu stavbyvedoucí (skutečně autorizovaná osoba)
- dokumentace od autorizovaného projektanta

IV.) Ostatní stavby „OS“: zbytkové stavby a trochu složitější proces, než u „JS“, ale u stejného SÚ.

- vyžadují povolení SÚ
- nelze svépomocí, jen stavební podnikatel
- po celou dobu stavbyvedoucí
- dokumentace od autorizovaného projektanta

Postup stavebníka - stavbu mám tedy „zaříděnou“. A dál? **Úkony před zahájením řízení**

Zjistit zda potřebuji a pokud ano, tak si obstarat:

- 1) Vyjádření či koordinovaného vyjádření
- 2) Závazné stanovisko dotčeného orgánu (blíže k tomuto ZS DO v této kapitole)
pokud by DO byl již integrován do SÚ, tak (logicky) není třeba
- 3) Vyjádření vlastníka veřejné dopravní a technické infrastruktury k možnosti a způsobu napojení a/nebo k dotčenému ochrannému pásmu

Stavební řízení

se, až neskutečně zjednodušila, i když „odpadly“ předchozí zjednodušující postupy, neboť:

- povolení buď není vůbec třeba (*právě pro „DS“ ve volném režimu*)
- povolení je sice třeba, ale probíhá jediné řízení pro celý stavebníkům záměr; toto se týká všech staveb (jednoduché, ostatní i vyhrazené stavby)
Tím se mj. i přibližuje územnímu řízení, viz výše, než předchozímu „klasickému“ stavebnímu řízení.



Účastníci

1) Žadatel, tj. stavebník, pokud by nebyl zároveň i vlastníkem či jiným věcně-právně oprávněným subjektem k předmětné nemovitosti, tak i tato osoba/osoby.

Stavebník tak může být vlastníkem, spoluvlastníkem, SJM či mít právo stavby, věcné břemeno.

2) Obec, na jejímž území se má stavebníkům záměr uskutečnit.

Toto je významné posílení role obcí, když toto účastenství měla dříve (za SZ) jen u územního řízení a nikoliv i ve stavebním řízení; tj. nově budou obce účastni u každého povolovacího řízení.

3) Sousední vlastníci/věcněprávním titulem (*mezující a nemezující soused viz u příslušného pojmu výše*).

SVJ

Nově je dáno, že pokud je SVJ stavebníkem, tak je i rovnou zástupcem všech vlastníků jednotek, jakožto účastníků řízení. NSZ ale umožňuje těm vlastníkům, kterým toto „hromadné zastoupení“ nevyhovuje, aby vystoupili z řady, predikované zastoupení odmítli a dále v daném stavebním řízení vystupovali a jednali se SÚ individuálně.

Formulářová žádost

Tímto se stavební řízení blíží vkladovému řízení (viz xx kapitola Katastr nemovitostí), tj. musí se použít stanovený formulář, ke kterému jsou připojeny stanovené přílohy, které jsou mj.:

- každopádně potřebná dokumentace záměru
- u neintegrovaných dotčených orgánů, jejich výstupy (viz výše)
- napojení a dotčená ochranná pásma veřejné dopravní a technické infrastruktury
- závěry zjišťovacích řízení

Tip: Pokud chce stavebník řízení urychlit, může SÚ dodat rovnou souhlasy účastníků řízení. (*tyto souhlasy mohou být ve formě podpisů přímo na situačním výkrese záměru*).

Dalším staronovým institutem je veřejnoprávní plánovací smlouva „VPS“, což je vlastně hybrid veřejnoprávní a soukromoprávní smlouvy a prvků. *Velmi často se v této VPS objevuje doprovodný závazek stavebníka/investora na vedlejší podmíněné investice, např. do opravy dětského hřiště, apod. V tomto směru „nejpropracovanější“ systém má zavedené hl. m. Praha, která k této kontribuci má i celou metodiku: Metodika spolupodílu investorů do území“.*

Odkazy na § NSZ

Ostatní body stavebního řízení:



- např. doručování (§ 188),
- posuzování záměru SÚ (§ 193),
- vyjádření stavebníka (§ 194),
- zrychlené řízení (§ 212),
- platnost povolení (§ 198),
- odvolání (§ 225, 226),
- kolaudace (§§ 230-235).

Lhůty

Co však ponecháme, jsou lhůty pro vydání rozhodnutí (§ 196), neboť jsou důležité pro představu o délce a zrychlení řízení:

- jednoduché stavby: 30 dnů
- ostatní stavby: 60 dnů
- nutná EIA: 120 dnů

Prodloužení lhůty (včasným vlastním usnesením SÚ, tj. před koncem původní lhůty):

až + 30 dnů, zvláště složitý případ

až + 60 dnů: 31+ účastníků, nedaří se doručovat či se doručuje do ciziny

Novinka: Tyto lhůty běží až od **perfektní** žádosti (tj. *nepřerušuje se řízení*). SÚ vyzve stavebníka k odstranění vad či doplnění (*ale jen jednou*).

Černá stavba

...aneb když se to vymkne kontrole – živelná stavební činnost. Právě s ohledem na počet již existujících černých staveb, tzv. dobré rady od tzv. odborníků, že je lepší napřed stavět a až pak se ptát úřadů a výrazné zvýšení přísnosti v NSZ, který chce tento „stavební mor“ vymýtit, tuto problematiku zařazujeme.

Černá stavba je zkrátka stavba (resp. záměr) bez příslušného „razítka“, ať již se jedná souhlas, povolení, rozhodnutí či ohlášení, resp. bez souhlasu s umístěním, provedením apod.

Jedná se tedy o chybějící či chybný (*mám povolení na garáž, ale stavím rodinný dům*) veřejnoprávní titul pro její stavbu (změnu apod.). *Stavebník zahájil realizaci svého záměru bez vydaného územního souhlasu, ačkoliv byl tento potřeba*

Neoprávněná stavba

Od tohoto pojmu „černá stavba“ je třeba odlišit pojem neoprávněná stavba. O co se jedná? Je to stavba, která z pohledu veřejnoprávního má vše v pořádku (nejedná se tedy o černou stavbu), ale z pohledu soukromoprávního jí schází (či je neplatný) právní titul, který jí opravňuje k jejímu umístění na pozemku či jiné nemovitosti. V praxi se tak může jednat o „dovolenou“ výstavbu na pozemku, ke kterému následně stavebník ztratil vlastnické právo (např. kupní smlouva byla neplatná či se uplatnila rozvazovací podmínka apod.) či jiné oprávnění, které mu umožňovalo danou stavbu provést (právo stavby, věcné břemeno apod.).



Dotčený soused

Ted' již víme, že černá stavba porušuje stavebněprávní předpisy (*což je věc příslušného stavebního úřadu*), ale v praxi se také často (*pokud není na absolutní samotě*) i dotýká práv vlastníků sousedních (*nejen přímo sousedících*) nemovitostí, a to třeba tím, že jim stíní (*zabraňuje či snižuje oslunění*) či uráží jeho estetické vnímání. Takový dotčený soused může podat podnět na daný stavební úřad, ale co když úřad prostě nekoná (neví si rady, nemá personální kapacity a/nebo zde chybí tzv. ochota něco řešit)? NSS judikoval, že v takovém případě si dotčený soused může zahájení řízení o odstranění černé stavby vynutit. Navíc takto negativně dotčenému sousedovi vzniká i právo na náhradu škody, resp. v širším kontextu i na náhradu nemajetkové újmy (*přímá hmotná škoda sice nevznikla, ale morální ano, např. ztráta soukromí, oslunění, nestíněného výhledu do přírody, ba i osobní útrapy – pocit bezmoci, frustrace z obtížného řešení aj. – viz NS 25Cdo 1131/2019 z 20. 04. 2021*).

Promlčení černoty

Provedení černé stavby se nepromlčuje, takže stavební úřad může nařídit její odstranění třeba i po mnoha letech. Co se však promlčuje, je pokuta za její realizaci.

Přísnost

A jak se staví veřejná správa, resp. nový stavební zákon k takovýmto černým stavbám? Neobyčejně přísně, revoluční nový stavební zákon mj. přinesl nejprísnější **právní** úpravu vůči těmto stavbám. §250 a násl. NSZ umožňuje dodatečné povolení stavby **pouze** tehdy, když byl stavebník v (objektivní) dobré víře, že daná stavba ho nevyžaduje **a uhradil** pokutu (pokud bude uložena); jinak musí být stavba odstraněna! (*dosud nejprísnější přístup od roku 1977*).

Otázkou ovšem zůstává, jak tato právní úprava bude naplňována v praxi, tj. zda příslušné stavební úřady, resp. jejich konkrétní pracovníci (neboť za vším hledej člověka) budou takto tvrdě postupovat, resp. zda vůbec budou konat, jak kvalitně (typickým pracovníkem stavebního úřadu je středoškolsky vzdělaný stavař, bez právního vzdělání) budou rozhodovat o odstranění stavby, in eventum, jak budou ochotni a schopni toto své rozhodnutí v praxi i vymáhat, tj. provést fyzické odstranění takové černé stavby.

Aby se vaše stavba nestala černou stavbou, tak ještě pár řádků k potřebnému povolení.

Stavební povolení a stavby

Stavební povolení se (obecně) vyžaduje u všech druhů staveb, a to bez zřetele na:

- stavebnětechnické provedení (tj. i montovaná stavba)
- účel stavby (bydlení, rekreace, prodejna, výroba, rozvodna, svatební salonek)
- dobu trvání (dočasná stavba na xx let či „trvalka“)



ale s výjimkou, že

- SZ stanoví jinak (stavební záměry, které „nic nepotřebují“ či u nichž stačí jen ohlášení)
prosté zateplení pláště budovy, a to bez změny jejího vzhledu – „nic (od SÚ!) nepotřebuji
pro RD se stanovenými parametry stačí řádné ohlášení; ale před započítím stavby je třeba vyčkat odsouhlasení od SÚ
- jiný zákon stanoví jinak (vodní zákon, zákon o pozemních komunikacích ...)

Změna stavby před dokončením

Znáte to, stavba vysněného domu nějakou dobu trvá a tak se snadno může stát, že to co se Vám líbilo na jejím začátku a/nebo Vám přišlo jako vynikající řešení, se v průběhu výstavby může změnit (nejčastěji se Vám změní počet obyvatel, ať nahoru či dolů), takže stavu je třeba přizpůsobit, a zde je potřeba rozlišovat, zda se jedná o Nepodstatné odchyly či nikoliv.

Nepodstatná odchylka je změna vnitřní dispozice bez:

- zásahů do nosné konstrukce
- stavba není kulturní památkou
- nedotýká se práv ostatních účastníků řízení
- nedotýká se podmínek územního rozhodnutí
- nedotýká se chráněných veřejných zájmů s výjimkou, že dotýčný dotčený orgán s ní písemně souhlasí (*např. výškové limity*)

Takže pokud jen chcete změnit druhou ložnici raději na posilovnu, tak s tím problém nebude a SÚ může tuto změnu projednat přímo při kolaudaci (či jen kolaudačním souhlasu).

Kolaudace

Kolaudaci (obecně) potřebují stavby, které také potřebují stavební povolení.

Například Drobné stavby „DS“, tj. stavby ve volném režimu (*malý: skleník, bazén, nabíječka elektroaut ...*). Ale pozor, i když tyto „DS“ (obecně) nepotřebují kolaudaci, zůstává nutnost jejich dokončení SÚ oznámit.

V kategorii Jednoduchá stavba „JS“ je kolaudace vyžadována jen pro některé stavby či podmínky. *Např. rodinný dům, u kterého bude stavebník i jeho koncovým uživatelem (tj. staví si ho pro vlastní bydlení) kolaudace není třeba, ale bude potřebná, pokud stavebníkem bude investor, který ho chce třetí osobě či pronajmout (rozdílná osoba stavebníka a uživatele).*

Stavby v kategorii: Vyhrazené stavby „VS“ a Ostatní stavby „OS“ kolaudaci, stejně jako povolení, vždy potřebují.



Časy se mění

Pokud se rozhodnete do čehokoliv stavebního pustit, nezapomeňte na to, že vše se v čase mění:

- síly stavebníka (co byl schopen ve 20ti letech postavit svépomocí, k tomu v 50ti potřebuje stavební firmu); realisticky posuzujte svoje schopnosti
- cena stavebního materiálu a stavební práce (to co stačilo na vilu ve 30. letech, nemusí v letech dvacátých, ale o století později stačit ani na kůlnu); stavební nabídky jsou tedy časově omezené
- příroda a okolí se mění (z vize samoty se tak může stát chata na náměstí)
- požadavcích na stavby (dříve stačilo, aby uživatelům nespadla na hlavu, dnes musíte mít kouřová čidla či stavební přípravu pro elektromobily (instalaci rozvodů))

Takže, pokud se chcete přiblížit realitě, nedělejte mezi stavebním záměrem a jeho realizací zbytečně dlouhou pauzu, nebo zažijete nepříjemné překvapení.

II. Revoluce či evoluce ve stavebním řízení aneb co se vlastně mění

Model čisté státní správy (předchozí byla smíšená s vlivem samospráv na výběr vedoucích pracovníků SÚ).

Mínusy (rizika) této varianty:

- organizační: týká se cca. 13.000 pracovníků, problematika vhodných prostor a materiálního zázemí, včetně archivů
- odborná: nedostatek vzdělaných (i právně) a zkušených odborníků

Plusy této varianty:

- plná zastupitelnost: státní zaměstnanci si mohou pomáhat, např. nemoc či velký nápad (u přenesené působnosti to šlo řešit až po uplynutí lhůty pro nečinnost)
- vyloučení systémové podjatosti; nebudou to zaměstnanci obcí, ale státní na služebním místě (sedím, resp. jsem zaměstnanec obce, o níž zároveň rozhoduji)
- sjednocení metodiky pro celou ČR a tedy i předvídatelnosti rozhodování úřadů (dříve byly rozdíly mezi metodikou jednotlivých KrÚ)

§15-21 NSZ:

Nejvyšší stavební úřad, „NSÚ“ (vznik 1. 1. 2022)

- ústřední správní úřad (*tj. nespadá pod žádné ministerstvo*), účetní jednotka, sídlo Ostrava (*fyzická vzdálenost má posílit jeho nezávislost*), detašované pracoviště Praha
- předseda (*jmenovaný a odvolávaný Vládou, nikoliv jen ministrem*), místopředsedové (*jmenuje vláda na návrh předsedy*)



Pro:

- územní plánování (oblast)
 - metodicky řídí KrÚ a ORP, které stojí mimo státní stavební správu, tj. u nich byla zachována jejich původní role
 - je nadřízeným správním orgánem KrÚ pro tuto oblast
 - vykonává kontrolu této oblasti
 - pořizuje PASK i ÚRP, stavební závěru pro území více krajů
 - vkládá data do národního geoportálu
- stavební řád
- vyvlastnění

Působnost:

- řízení celé státní stavební správy (tj. mimo JSÚ)
 - metodicky
 - koordinace
 - kontrola
- technický garant oboru
 - povede systém stavebně technické prevence
 - sledování účinnosti technických předpisů
 - návrhy změn požadavků na stavby
 - zajištění bezplatného přístupu ke stavebním technickým normám
- nadřízený orgán vůči SOSÚ

De facto nahradí MMR (územní plánování) + další nové pravomoci

A další správní úřady (pro výkon veřejného stavebního práva):

Specializovaný a odvolací stavební úřad, „SOSÚ“

1. stupeň SOSÚ bude posuzovat vyhrazené stavby
2. stupeň SOSÚ bude odvolací orgán ke KSÚ

- sídlo Praha, možnost zřízení územních pracovišť prováděcí vyhláškou, a to v každém kraji
- ředitel (jmenuje předseda NSÚ)

Působnost:

- celostátní
- pro Vyhrazené stavby (Příloha č. 3 NSZ)
 - dálnice, dráhy, letecké stavby, velká vodní díla, velké el., plyn, produktovody a sklady, těžba a ložiska, radioaktivita a jaderné zařízení, výbušniny,
- nadřízený správní orgán KSÚ a zároveň orgán odvolací
 - v odvolacích řízeních bylo dosud rušeno cca. 50% rozhodnutí SÚ*
 - a v rámci soudních přezkumů (správní soudnictví) je rušeno cca. 60% rozhodnutí*
- výkon kontroly ve věcech stavebního řádu



Krajské stavební úřady, „KSÚ“

- základní výkonná složka celé státní stavební správy
Záměry budou povolovat tyto KSÚ prostřednictvím svých ÚP
- územní SÚ pro kraje: 14 politických krajů (Praha, Praha, ČB, Plzeň, KV, Liberec, HK, Pardubice, Jihlava, Brno, Olomouc, Ostrava, Zlín)
- ředitel (jmenuje předseda NSÚ)
- Územní pracoviště („ÚP“) KSÚ (*de facto obce s rozšířenou působností*), určí NSÚ vyhláškou. (*cca. 300 pracovišť oproti současným 700*)
- Současné typické personální obsazení SÚ: SŠ stavař, bez právního vzdělání - z toho vyplývá kvalita rozhodování*

a dále také §35 NSZ:

Jiný stavební úřad, „JSÚ“

- **nejsou** součástí státní stavební správy, ale plně samostatnými stavebními úřady (*jsou mimo „normální“ strukturu NSÚ*)
- **MO** pro záměry sloužící k zajišťování obrany státu
- **MV** pro záměry sloužící k zajišťování bezpečnosti státu
- **MSp** pro záměry sloužící Vězeňské službě

Typy výstupů dotčených orgánů

Základní typy výstupů

Vyjádření

Koordinované vyjádření

Souhlasy

Stanoviska

Závazná stanoviska

Rozhodnutí

Rozpory

- rozdílné výstupy (v téže věci) různých Orgánů

Základní principy

Vázanost:

- Orgán je vázán svými **předchozím** výstupem.

Nepřihlíží se:

- k výstupů, o nichž bylo rozhodnuto v **nadřazené** ÚPD

Nový výstup (v téže věci) jen při změně podmínek pro původní vydání:

- jen v rozsahu nově (dříve nezjistitelných) skutečností
- skutečnosti vyplynoucí z větších podrobností nové ÚPD
- na základě výsledků řešení rozporů
- při změně právních předpisů



e-NSZ (e-Government)

Informační systém stavebního řízení „ISSŘ“

Na rozdíl od současnosti, kdy se objevují rozdíly v dokumentace ke stavbě, tak takto bude ve shodném provedení pro všechny a je jasné k čemu se DO vyjadřovaly.

Digitální technická mapa

Na rozdíl od současných ÚAP aktuální, dostatečně přesné a úplná technická a dopravní infrastruktura.

Zkratky

Orgán	- dotčený orgán
ÚPD	- územně plánovací dokumentace
oop	- opatření obecné povahy
NSÚ	- Nejvyšší stavební úřad
SOSÚ	- Specializovaný a odvolací stavební úřad
KSÚ	- Krajský stavební úřad (pro rozhodování)
JSÚ	- Jiný stavební úřad (MO, MV, MSp)
KrÚ	- Krajský úřad (pořizovatel pro územní plánování)
ORP	- Obec s rozšířenou působností, i Úřad obce s rozšířenou působností
OÚ	- Obecní úřad (pořizovatel pro územní plánování)

Rozdíly / změny

Motto: „1 úřad, 1 razítko, 1 povolení, do 60-ti dnů a v případě přezkumu do 1 roku“

Zjednodušení stavebních řízení

V současnosti existuje 10 typů povolovacích řízení

5 pro územní rozhodování:

- územní řízení (§§84-94)
- zjednodušené územní řízení (§95)
- územní souhlas (§96 SZ)
- společný územní souhlas se souhlasem s provedením ohlášeného stavebního záměru (§96a SZ)
- společné územní a stavební řízení (§§94j-94p SZ)

5 pro stavební řízení:

- volný režim
- ohlášení stavby a nutný následný souhlas s provedením od SÚ (§§104-107 SZ)
- stavební povolení (§§108- 115 SZ)
- veřejnoprávní smlouva žádoucí privatizace státní správy (§116 SZ)
- oznámení záměru s certifikátem autorizované osoby (§117 SZ)

Nově jen: jediné řízení (jednotný formulář + přílohy a nahrání do ePortálu stavebníka)



- územní plánování: - obecně se přeskakuje, ale využívá se většina jeho procesních postupů a typu dokumentace; rovnou umísťuji a povolují záměr
- stavební řízení: - není třeba žádného povolení
- jediné povolovací řízení

Technická mapa

Nahradí ÚAP (územně analytické podklady), kterou jsou odborným, **nikoliv závazným** podkladem pro rozhodování v území; neboť nemusí odpovídat skutečnosti a/nebo nejsou dost přesné (zejména technická a dopravní infrastruktura).

Závazná stanoviska dotčených orgánů

Stručná rekapitulace:

- ZS DO předně slouží k ochraně veřejných zájmů, které nelze chránit jinak
- novela SŘ a SZ zavedla již od 1.1.2021 fikci souhlasného nepodmíněného závazného stanoviska dotčeného orgánu (ZS DO), tj. pokud tento DO „nestihne“ (*a lhostejno z jakého důvodu, např. nemoci, nedostatečných personálních kapacit, „bordelu“, obrovského nápadu, stěhování, povinné home-office*) toto vydat do 30 dnů od doručení **perfektní** žádosti o ZS, in eventum do max. 60 dnů (ale v první 30ti denní lhůtě musí stačit vydat usnesení o prodloužení a toto zdůvodnit: místní šetření či zvláště složitý případ, nikoliv „vnitřní“ překážky a problémy).

Protože byla obava o možném zneužití (*žadatel se dohodne, že DO bude dělat mrtvého brouka*) a zajištění dostatečné ochrany veřejných zájmů, tak SZ i NSZ obsahují „záchrannou brzdu“, v podobě možnosti, aby nadřízený orgán z DO (pokud zjistí, že mělo být vydáno negativní či podmíněné ZS) dodatečně vydal nové ZS, kterým toto „fiktivní ZS“ zruší; z hlediska právní jistoty (a ochrany práv nabytých v dobré víře) zde však byl časový test, a to:

SZ (§4): do 6 měsíců od PM rozhodnutí, které bylo ZS (myšleno fiktivním ZS) podmíněn větší ochrana veřejných zájmů, než stavebníka

NSZ (§178 a 179): jen do vydání rozhodnutí, které bylo ZS (myšleno fiktivním ZS) podmíněn větší ochrana právní jistoty stavebníka než veřejných zájmů

I toto nové ZS musí splňovat všechny nároky na ZS kladené (viz výše).

Iniciace této záchranné brzdy: žadatel (nejméně pravděpodobné), SÚ (naopak nejvíce), DO (výjimečně), nadřízený orgán při kontrole DO (nastavení v systémech řízení a kontrol).

Poznámka:

SZ: pokud mezitím nabylo PM rozhodnutí SÚ, které bylo tímto fiktivním ZS DO podmíněno, postupuje SÚ podle §149/9 SŘ (SZ k tomu nemá spec. úpravu) a provede Obnovu řízení (§100SŘ).

NSZ: nové ZS lze vydat pouze do vydání rozhodnutí SÚ; pokud by bylo vydáno později, tak (pravděpodobně) bude nicotné (§77 SŘ).



Skutečně vydané či fiktivní ZS lze (na žádost) přezkoumat u nadřízeného orgánu (DO) a i zde jsou nově (od 1.1.2021) závazné lhůty 30D + 30D (místní šetření nebo zvláště složitý případ), ale s limitami (objektivní propadné lhůty):

- zahájení přezkumu (nejpozději) do 1Y od PM rozhodnutí (SÚ), které bylo podmíněno ZS DO
- ZS DO nelze změnit či zrušit po uplynutí 15M od od PM rozhodnutí (SÚ), které bylo podmíněno ZS DO

Integrace dotčených orgánů přímo do stavebních úřadů

To by byla velká výhoda (usnadnění) pro žadatele; zatím ale nejde o úplnou integraci, tj. některé DO nejsou vůbec integrovány či jen částečně, a integrace je (zatím) jen na úrovni NSÚ.

Územní plánování

Tady se v zásadě (procesy a postupy) nic nemění a navíc se většina zásad a postupů využívá i v následném stavebním řízení, tím se toto nové a zjednodušené stavební řízení blíží územnímu rozhodování.

(administrativní) změny:

- místo MMR je NSÚ
- místo PÚR je PASK

Pořizovatel ÚPD: úřady územního plánování

pro ČR: NSÚ

pro Kraj: KrÚ

pro Obec: ORP či OÚ, pokud splní kvalifikační požadavky

ÚPD vydává v přenesené působnosti Obec

NSÚ nahrazuje MMR pro *(státní správa)*:

- ÚRP (územní rozvojový plán) nahrazuje PÚR; ve formě oop
pro strategické stavby,
- ÚPP státu
- vydává Stanoviska nadřízeného orgánu

KrÚ (krajské úřady) *(přenesená působnost v územním plánování)*:

- ÚPD a ÚPP kraje
- vydává Stanovisko nadřízeného orgánu
- DTM (digitální technická mapa)

Úřady územního plánování (obecní úřady) *(přenesená působnost v územním plánování)*:

- ÚPD a ÚPP obcí
- kde není ÚP, tak vymezení zastavěného území

Plánovací smlouvy

- uzavírané mezi obcemi a investory (stavebníky)



- vytvoření právního rámce

„žádoucí privatizace státní správy“ – veřejnoprávní smlouvy VPS + autorizovaný inspektor AI

Omezení námitek

Nadále lze proti ÚPD územně plánovací dokumentaci podávat pouze Připomínky. *Námítka je třeba vypořádat, k připomínkám se jen přihlíží; navíc přezkumná i soudní obrana je silně omezena.*

Rozhodování o jednotlivých stavebních záměrech

JSÚ (*stojí mimo normální strukturu stavebních orgánů*)

NSÚ (*s integrovanými dotčenými orgány*)

- celostátní metodika
- 2. stupeň (odvolací) pro SOSÚ u vyhrazených staveb

SOSÚ (*s integrovanými dotčenými orgány*)

- celostátní působnost v 1. stupni pro vyhrazené stavby
(2. stupeň, odvolání je pak u NSÚ)
- celostátní působnost v 2. stupni pro 14 KSÚ (*pro jejich rozhodnutí v 1. stupni*)

KSÚ, resp. jeho územní pracoviště ÚP KSÚ (*integrované dotčené orgány*)

- krajská působnost v 1. stupni pro všechny „normální“ stavby
(výjimka: vyhrazené stavby)

Stavební řízení

Ta se neskutečně zjednodušila, i když „odpadly“ předchozí zjednodušující postupy, neboť:

- povolení buď není vůbec třeba (*právě pro „DS“ ve volném režimu*)
- povolení je sice třeba, ale probíhá jediné řízení pro celý stavební záměr (*tím se mj. i přibližuje územnímu řízení viz výše, než předchozímu „klasickému“ stavebnímu řízení*)

Drobné stavby (příloha č. 1 NSZ)

„DS“, bez povolovacího řízení, ale nutné ohlásit a vyčkat souhlasu s tímto viz černé stavby
Mobilní domy či RD do 40 m² zastavěné plochy (SZ jen do 25 m²).

Všechny ostatní stavby

Jednoduché „JS“, vyhrazené „VS“ i ostatní „OS“ spadají do jediného povolovacího stavebního řízení, samozřejmě s příslušnými rozdíly.

Jinak se prakticky bude povolovat dálnice a jinak chata pro rodinnou rekreaci.



Účastníci

- 1) Žadatel, tj. stavebník, pokud by nebyl zároveň i vlastníkem či jiným věcně-právně oprávněným subjektem k předmětné nemovitosti, tak i tato osoba/osoby. *Stavebník tak může být vlastníkem, spoluvlastníkem, SJM či mít právo stavby, věcné břemeno.*
- 2) Obec, na jejímž území se má stavebníkům záměr uskutečnit. *Toto je významné posílení role obcí, když toto účastenství měla dříve (za SZ) jen u územního řízení a nikoliv i ve stavebním řízení; tj. nově budou obce účastni u každého povolovacího řízení.*
- 3) Sousední vlastníci/věcněprávním titulem (*mezující a nemezující soused viz u příslušného pojmu v této kapitole*).

SVJ, jako účastník řízení

Nově je dáno, že pokud je SVJ stavebníkem, tak je i rovnou zástupcem všech vlastníků jednotek, jakožto účastníků řízení. NSZ ale umožňuje těm vlastníkům, kterým toto „hromadné zastoupení“ nevyhovuje, aby vystoupili z řady, predikované zastoupení odmítli a dále v daném stavebním řízení vystupovali a jednali se SÚ individuálně.

Žádost

na formuláři - tímto se stavební řízení blíží vkladovému řízení, tj. musí se použít stanovený formulář, ke kterému jsou připojeny stanovené přílohy, které jsou mj.:

- každopádně potřebná dokumentace záměru
- u neintegrovaných dotčených orgánů, jejich výstupy (viz výše)
- napojení a dotčená ochranná pásma veřejné dopravní a technické infrastruktury
- závěry zjišťovacích řízení

Tip: pokud chce stavebník řízení urychlit, může SÚ dodat rovnou souhlasy účastníků řízení. *(tyto souhlasy mohou být ve formě podpisů přímo na situačním výkrese záměru).*

VPS

Dalším staronovým institutem je veřejnoprávní plánovací smlouva „VPS“, což je vlastně hybrid veřejnoprávní a soukromoprávní smlouvy a prvků (k VPS blíže viz u příslušného pojmu v této kapitole).

Velmi často se v této VPS objevuje doprovodný závazek stavebníka/investora na vedlejší podmíněné investice, např. do opravy dětského hřiště, apod. V tomto směru „nejpropracovanější“ systém má zavedené hl. m. Praha, která k této kontribuci má i celou metodiku: Metodika spolupodílu investorů do území“.

Doručování

s velkým počtem účastníků (tj. 31 a více):

- vyrozumění o **zahájení řízení** se individuálně doručuje:



- stavebníkovi
- obci, v níž se záměr má uskutečnit
- dotčeným vlastníkům/osobám s věcněprávním titulem

všem ostatním účastníkům řízení (veřejnosti) se doručuje veřejnou vyhláškou

- všechny ostatní písemnosti ve stavebním řízení se doručují individuálně:

- stavebníkovi
- obci
- dotčeným orgánům

Všem ostatním účastníkům řízení (veřejnosti i dotčeným vlastníkům/osobám s věcněprávním titulem) se doručuje veřejnou vyhláškou.

Posouzení

SÚ posuzuje soulad záměru s:

- s územně plánovací dokumentací „ÚPD“; tato novinka, je vlastně návrat „staronového“ principu

Tyto další body činí SÚ i nyní (rekapitulace pro větší přehlednost):

- s cíli a úkoly územního plánování
- požadavky NSZ a jeho prováděcích předpisů
- požadavky jiných právních předpisů o ochraně veřejných zájmů (*bezpečnost a obrana, životní prostředí, památky...*)
- požadavky na veřejnou dopravní „DI“ a technickou infrastrukturu „TI“
- ochranou práv a právem chráněných zájmů účastníků řízení (*obec, dotčení vlastníci...*)

Nutnost vyjádření stavebníka

Pokud SÚ nemůže žádosti 100% vyhovět, např. bude v povolení stanovovat podmínky, pak o tom musí stavebníka vyzvat a vyzvat ho k vyjádření! Pokud, ani po vyjádření (*či pro pasivitu*) vlastníka nelze vyhovět – SÚ žádost zamítne.

Pozor: i když chce SÚ žádosti vyhovět (ale s podmínkami, byť by vyplývaly z obecných nároků na výstavbu apod.), musí stavebníka vyzvat, tj. aby s ním projednal výrokovou část.

Platnost povolení

Základní zůstává stejná, tj. 2 roky, ale v odůvodněných případech až 5 let (*zejména půjde o záměry, jejichž realizace bude vyžadovat vyvlastňovací řízení, což nějakou dobu zabere*).

Pozor: Změna u nedokončené stavby (*tj. včas zahájené*) již není neomezená platnost (*záleží jen na stavebníkovi, kdy ji dokončí*), ale max. 10 let. *Důvod: omezení výskytu dlouhodobě nedokončených staveb, které se navíc řídí původními právními předpisy*



Zrychlení povolování

- jednoduché stavby (příloha č. 2) : 30 dnů
- ostatní stavby: 60 dnů
- nutná EIA: 120 dnů

Prodloužení lhůty (včasným vlastním usnesením SÚ, tj. před koncem původní lhůty):

až + 30 dnů, zvláště složitý případ

až + 60 dnů: 31+ účastníků, nedaří se doručovat či se doručuje do ciziny

Další novinka: tyto lhůty běží až od **perfektní** žádosti (tj. *nepřerušuje se řízení*). SÚ vyzve stavebníka k odstranění vad či doplnění (*ale jen jednou*).

Zrychlené řízení §212

do 30-ti dnů (+ 30D)

- jen na žádost stavebníka + perfektní žádost pro povolení
- v daném území musí být platný ÚP
- pro záměr není třeba EIA
- není třeba výjimek z požadavků na území, záměr (prováděcí vyhlášky)
- písemné souhlasy všech účastníků na situačním výkrese

Povolení je pak rovnou vydáno jako **první** úkon v řízení.

Pokud něco z toho není splněno – SÚ toto překlopí do klasického řízení.

Novinky v odvolání

resp. rozhodování v něm. Odvolací orgán (pokud ruší či mění) musí přímo rozhodnout! (apelační princip), tj. *nebude věc vracet zpět k novému projednání/rozhodnutí (tzv. ping-pong)*.

Ale zároveň také odvolací orgán nepřihlíží:

- k tomu s čím odvolávající účastník souhlasil (VPS, podpis na situačním výkrese ...)
- k tomu, co šlo uplatnit již dříve (*p.a. koncentrační zásady*)

Kolaudace §230-235

se de facto vrací zpět o 15 let, tedy k z. 50/1976 Sb.

U staveb se rozlišuje, zda kolaudaci potřebují či nikoliv. Stavba, která vyžaduje povolení, potřebují i kolaudaci a užívání je možné jen ke zkolaudovanému účelu (jinak rekolaudace) viz Kategorie staveb. Nekolaudované stavby lze užívat ihned po dokončení, které se oznamuje SÚ.

Novinky i u účastníků kolaudačního řízení: stavebník a vlastník stavby, nikoliv vlastník pozemku, pokud by byl odlišný od vlastníka stavby (*to lze rozhodně přivítat a je to rozumné*).



Soudní přezkum

Nově je stavebník automaticky účastníkem řízení, ve kterém je přezkoumáváno rozhodnutí stavebních úřadů (tj. pokud tento soudní přezkum inicioval někdo jiný, než on); správní soudy tedy již nebudou rozhodovat o stavebníkové žádosti o vstup do daného řízení.

Přízná-li soud napadenému rozhodnutí odkladný účinek (tj. *přestože mám pravomocné stavební povolení, nemůžu stavět*), je nově povinen žalobu projednat přednostně.

Černá stavba, resp. dodatečné stavební povolení

Podle dat MMR vzniká každá desátá stavba načerno!; často, ale jako důsledek (časového) zoufalství stavebníka, kdy již běží 10 roky a stále nemá pravomocné stavební povolení, původní ceny výstavby geometricky rostou, poplatky za rezervaci finančních zdrojů u bank ho také táhnou k zemi, a tak prostě jednoho dne do tý země hrábne a začne stavět ...ssoud

§250 a násl. NSZ umožňuje dodatečné povolení stavby **pouze** tehdy, když byl stavebník v (objektivní) dobré víře, že daná stavba ho nevyžaduje **a uhradil** pokutu (pokud bude uložena); jinak musí být stavba odstraněna! (*dosud nejprísnejší přístup od roku 1977*).

Příklady černých staveb, resp. záměrů (*nestavební záměr – terénní úpravy, navezení trvalé depónie či naopak ze svahu udělám rovinu a obráceně, apod.*):

Stavba/záměr vyžaduje **územní** souhlas či rozhodnutí:

SÚ zjistí, že stavba/záměr byl zahájen bez vydaného ÚS či ÚR (stavebník začala a až pak požádal či se vůbec se žádostí „neobtěžoval“).

- SÚ souhlas či rozhodnutí nevydá
- zahájí řízení o odstranění stavby/záměru

Stavba/záměr vyžaduje (resp. stačí jen) ohlášení stavby/záměru:

*SÚ zjistí, že stavba/záměr byla zahájena bez jeho souhlasu **s provedením** stavby/záměru (opět stavebník nevyčkal souhlasu SÚ a rovnou začal či ani nic neohlašoval)*

- SÚ souhlas s provedením nevydá
- zahájí řízení o odstranění stavby/záměru

Pozor: Od tohoto stavu (nečekám a konám) je třeba odlišit stav, kdy se stavebník „splete“ a ohlásí stavbu, pro kterou toto ohlášení nestačí. SÚ ho poučí o správném postupu („překlopení“ do normálního stavebního řízení) a se stavbou (zatím) nelze začít.



III. (Skoro) vše o stavbách a pozemcích pod nimi

Úvod

Co mají společného, sportovní letiště a střelnice, golfové, fotbalové, volejbalové hřiště či tábořiště, kemp nebo dokonce účelová pozemní komunikace?

Jednoduše řečeno nejasnou právní hranici, a to jak v horizontálním směru (*kde začíná a končí fotbalové hřiště na louce*), tak i ve směru vertikálním (*kde končí hranice pozemku a kde začíná stavba na něm postavená, např. u panelové či vyštěrkované příjezdové cesty*).

Záměrně jsem vybral určité hraniční případy, kdy není na první pohled patrné, zda se jedná o jasnou stavbu (Pražské letiště Václava Havla, Strahovský stadion či D1) nebo jasnou a prostou úpravu terénu protihlukový zelený val podél Štěrboholské radiály, a to bez cestiček, laviček.

Vyjasnění pojmů u nejasných ohrazení

Pojem pozemek (jakožto část zemského povrchu) a parcela (jakožto zobrazení tohoto 3D pozemku do 2D katastrální mapy) je všem jistě dostatečně známý (blíže viz Kapitola Mapy a měření), takže se zaměříme na „ten druhý pojem“, tj. stavby.

Co to vlastně je, jak se liší a může lišit a jaké to má dopady do praxe, tj. praktického nakládání s ním? A to je ten hlavní důvod, proč by každý, kdo s těmito pojmy přijde do styku, měl tuto kapitolu číst. Bez důkladného porozumění této problematice, tj. kde končí pozemek a začíná stavba či kam až sahá plocha (a tím pádem i režim) letiště není možné s nimi (úspěšně) nakládat.

Takže pokud za vámi přijde klient, že by chtěl prodat (či koupit) sportovní letiště a/nebo golfové hřiště či účelovou komunikaci, nemůžete aplikovat jenom svoje dosavadní zkušenosti s prodejem (koupí) klasických nemovitostí (rodinný dům, byt ...), ale budete muset daný případ opravdu důkladně rozebrat, zhodnotit a k tomu možná budete potřebovat i celou řadu odborníků, např. geodeta, znalce, právník apod. (viz příslušné kapitoly knihy) a teprve po tomto vyhodnocení (které může být časově a finančně i dost náročné - viz zde uváděný příklad o jednom sportovním letišti ve středních Čechách) může nastoupit realizace daného obchodního případu. V opačném případě hrozí dost vážné riziko, že klient buď prodá něco, co mu nepatří či koupí neexistující věc a jako by toho nebylo málo, tak bude požadovat vzniklou škodu po vás, jakožto odborníkovi na nemovitostní transakce (viz i kapitoly o realitních makléřích, dopadech superficiální zásady do praxe, o právním jednání).

Na začátek se neobejdeme bez trochu šedivé teorie, ale je to naprosto klíčové pro další čtení, neboť právě tento klíč nám bude postupně odemykat jednotlivé dveře, za kterými již bude čekat praktická situace sportovní letiště, venkovní střelnice, golfové hřiště, dopravní komunikace a komunikačky.



Není stavba jako stavba

Stavba a stavba

Ačkoliv by se mohlo zdát, že stavba je stavba a je to jasné „jako facka“, tak je to opravdu jen zdání, které klame. Nejprve si musíme ujasnit, zda tímto slovem myslíme pojem, který se více blíží podstatnému jménu - „**ta věc**“ či pojem, který si (obsahově) více blíží slovesu - „**ta stavební činnost**“.

Stavba jako věc

Soukromoprávní pojetí stavby (NOZ): stavba hlavně jako objekt, hmatatelnou věc, která může být předmětem majetkových práv, tj. jako výsledek stavební (ale lidské, nikoliv jen přírodních sil/působení či zvířecí činnosti – nora, bobří hráz, čapí hnízdo) a jen výjimečně se NOZ zabývá stavbou jako dynamickým proces (§2938 ... zřícení budovy). Soukromoprávní kritéria stavby viz dále v textu.

Stavba jako činnost

Veřejnoprávní pojetí stavby (stavební zákon): pojímá stavbu hlavně jako tu její dynamická část (vlastní výstavbu) a méně jako již hotový výsledek (stavební dílo).

Dočasná stavba

Jak by se mohlo zdát, tak si soukromoprávní a veřejnoprávní pojetí stavby vymezily“ svoje pole působnosti, vzájemně se doplňují a nijak si „nekonkurují“. Bohužel to platí jen do fáze, než se začneme bavit o dočasné stavbě.

Naprosto rozdílné pojetí NOZ a SZ/NSZ u dočasné stavby.
Z pohledu stavebního zákona, jde o stavbu, u které stavební úřad předem omezil dobu jejího trvání. *Typicky čerpací stanice pohonných hmot či solární elektrárny apod.*

V soukromém právu je situace podstatně složitější, neboť existují tři právní názory na dočasnou stavbu:

- naprosto menšinový: tento charakter určuje stavební úřad (veřejnoprávní kritérium)
ačkoliv je to naprosto minoritní právní názor, tak jím často argumentují i někteří pracovníci katastrálních úřadů
- menšinový tento charakter určuje dočasný právní titul pro tuto stavbu (typicky nájemní smlouva apod.), tj. je určující úmysl/rozhodnutí vlastníka pozemku (subjektivní kritérium); tento názor zastával zejména profesor Eliáš, ale i další právníci
(tato smlouva na dobu určitou by se dala přirovnat k pečícímu separačnímu papíru, který zabrání, aby se perník stal součástí plechu, na kterém se peče, tj. tato smlouva zabrání, aby se daná stavba stala součástí pozemku)



- naprostou většinou, a to včetně soudců NS: - rozhodující je charakter stavby (její hospodářské určení) a její vnější projev, tj. jak se jeví navenek (objektivní kritérium)
příklad: zřízení staveniště, tj. stavební buňky, parkoviště stavebních strojů apod.

Proč je to tak důležité? Protože součástí pozemku je vždy stavba trvalá, ale nikoliv dočasná. Dočasná stavba tak může mít (i v režimu superficiální zásady NOZu) rozdílného vlastníka od vlastníka pozemku.

Jednotka

Zvláštní kapitolu též tvoří jednotky (bytové a nebytové), které jsou nemovitostí, avšak nejsou stavbou ani pozemkem.

Právo stavby

Též zajímavý právní hybrid, kdy se tento institut, někdy chová jako právo, ale zároveň je přímo zákonem (NOZ) stanoveno, že se jedná o nemovitou věc. A nakládá se s ním jako s nemovitostí, tj. zcizování (prodej, darování ...), zatěžování (zástavní právo, věcné břemeno, smluvní předkupní právo ...) a může být objektem i obligačních závazků (nájem, pacht ...). Pojem stavba zde zahrnuje obě „definice“, jak ze soukromoprávních vztahů (hotová věc – nemovitost), tak i veřejnoprávních (stavební činnost – vznik, změna či zánik stavby).

Co vše může stavba být

Jak uvidíte dále, má stavba opravdu široké možnosti co nabídnout.

Výčet právních možností u stavby

Stavba (v občanskoprávním smyslu) má velice široký charakter, neboť pokrývá celé toto „pole“:

- I.) Samostatná věc
 - hlavní věc
 - příslušenství jiné věci
- II.) Součást jiné věci
 - pozemku
 - práva stavby
 - jiné stavby, která (opět) může být samostatnou věcí či součástí jiné věci
- III.) Společná součást více nemovitých věcí, přičemž tyto nemovité věci (opět) mohou být ...(více pozemků, staveb či jejich kombinací ...)

Stavba dále může být:

- věcí movitou
- věcí nemovitou



A stavba také může být:

- nadzemní
- podzemní

Toto vše lze kombinovat (x – x – x), takže možných výsledků je celá řada, z nichž je správný (obvykle) jen jeden, tj. konkrétní stavbu si musíme rozklíčovat (rozložit do shora uvedených kritérií). (Správná) identifikace stavby určuje její právní režim (jak a kdo s ní může nakládat), takže je nezbytné:

Postup právní identifikace

První krok: Je stavba: samostatná věc x součást jiné věci x společná součást více nemovitých (pozemků i staveb) věcí? Pak s ní nakládám: samostatně nebo (u součásti) sleduje právní osud věci/věcí, jejíž je součástí.

- ale pozor, pokud je sice samostatnou věcí, ale zároveň je příslušenstvím jiné věci je zde (vyvratitelná) domněnka sledování osudu věci hlavní (§510 NOZ)
- dále je potřeba rozlišit movitou a nemovitou věc z pohledu (právních) náležitostí pro její zcizování a zatěžování (povinně: písemná forma a ověřené podpisy na téže listině nebo nikoliv)
- podzemní stavby (se samostatným účelovým určením) nejsou předmětem evidence a tudíž vlastnické a jiná věcná práva vznikají účinností dané smlouvy a nikoliv vkladem do katastru; *pozor nejde o věc zapsanou ve veřejném seznamu a s tím spojenou problematiku (neznalost údajů zde zapsaných, nabytí od neoprávněného ...)*

Věcná práva (např. zástavní právo, věcné břemeno ...) se vztahují **pouze k samostatné (existující a individualizované) věci**, takže pokud je rodinný dům součástí pozemku, tak zástavní právo pro hypoteční banku nelze zřídit „pouze k tomuto domu, ale bude zatěžovat pozemek, jehož součástí tento rodinný dům je. Nemohu prodat jen část pozemku, ale musím tuto část oddělit geometrickým plánem (rozparcelovat) a toto dělení musím mít „posvěcené“ stavebním úřadem (souhlas s dělením či scelováním pozemků) a teprve poté tuto novou parcelku mohu prodat. Obdobně, pokud zatěžuji pozemek právem jízdy a nechci, aby si oprávněný mohl myslet, že po něm může jezdit kdekoliv, tj. chci omezit výkon tohoto práva – práva jízdy jen na určitou část (např. při severním okraji), tj. faktické omezení služebností bude váznout jen na části pozemku, pak je nezbytný geometrický plán, který toto vymezí; pozor: na LV bude tato služebnost sice právně zapsána k celé služební parcele (to nejde jinak), ale výkon práva z této služebnosti bude omezen do části určené geometrickým plánem.

Obligační práva (např. nájem, pacht ...) se vztahují i k součástem (a příslušenstvím), tj. lze například pronajmout byt v domě, který je součástí práva stavby.

Obligační práva lze uzavřít i k budoucím věcem, tj. mohu pronajímat obchodní prostory v obchodním centru, které se teprve staví.

Z tohoto stručného výčtu vidíte, jak důležité je stavbu správně zohlednit a zařadit. Pokud by Vám to (náhodou) přišlo jednoduché a jasné, tak si dovoluji pár otázek z praxe:

- co příjezdová komunikace ke sportovní střelnici, která je tvořena položenými betonovými panely?



- co golfové, fotbalové, volejbalové, tenisové či jiné hřiště, které má rozdílný povrch (písek, zpevňovací zatravnňovací rošty, antuka ...), obvodové čáry, sloupy na síť či osvětlení, informační a navigační tabule či jiné sportovní zařízení (cvičné odpaliště, záchytné sítě, reklamní tabule, větrný rukáv)
- co rybník a rybník s hrází, přelivem ...
- sportovní letiště či plocha pro zemědělská letadla, modeláře ...

Návod pro rozlišení „samostatné stavby“ a „pouhé úpravy povrchu/terénní úpravy“

Stavba ve smyslu soukromoprávním musí mít tyto kvalifikační či klasifikační znaky, a to v míře alespoň minimální, tj. u každého tohoto znaku musí být rozmezí jeho výskytu či intenzity (1-100%):

- materiální podstata této stavby
tj. užití určitého stavebního materiálu (kamení, betonu ...) a nikoliv jen jáma, prohlubeň – *to je pak terénní úprava a nikoliv stavba*
studna jako prostá díra v zemi není stavba, vyzděná či alespoň kamením olemovaná studna je stavba
- kompaktnost materiálu této stavby
stavební materiál je k sobě nějak vázán (skládáním, spojováním, maltou ...) *nikoliv jen volně vysypaný či navršený materiál (štěrk, antuka ...), volně ložené panely na parkovišti či cestě (tzv. stavební panelka)*
- vymežitelnost (ohraničení) této stavby od okolí
nesmí volně přecházet do svého okolí, ale musí být nějak viditelně oddělena, a to horizontálně i vertikálně; stručně řečeno, kde začíná a kde končí, odkud kam ...
golfové hřiště ve volné přírodě nikoliv, ale stavebně oddělené (zdí, plotem, obvodovou dopravní komunikací) již ano
- samostatná hospodářská funkce, tj. využitelnost a přínosnost této stavby
nejde jen o prosté zhodnocení či zlepšení funkcí pozemku (*např. meliorace*), *volně ložené panely, nahrnuté okraje, vyhloubené rýhy, ale například rozhledna, opěrná zeď vyšší než 1 m, vždy komunikace nadmístního významu (zákon tak výslovně stanoví), limitní u místních a zejména u účelových komunikací, tam se musí posuzovat ad hoc*

Pro lepší představu si stačí představit řez touto stavbou a musí být jasně jasné, kde končí pozemek a začíná stavba, tj. nejde o prostou úpravu (ztvárnění) povrchu pozemku, *tj. když provedu řez dortem, musím jasně vidět, kde končí piškotový korpus a začíná fondánová poleva.*

Není letiště jako letiště

Kromě „klasických letišť“, tj. civilních (veřejných a neveřejných), vojenských a smíšených (tj. vojenských, na kterých je umožněn i civilní provoz); vnitrostátních nebo mezinárodních, existuje i „nižší“ kategorie „Plochy určené k vzletům a přistáním. Tyto plochy musí být vymezeny v územně plánovací dokumentaci nebo v územním rozhodnutí o využití území. Bližší podmínky pro využívání těchto ploch, tj. vzlety, přistání a s tím související činnost a leteckou činnost (pojízdné, přiblížení, letištní okruh, letecké práce, leteckou zemědělskou činnost apod.) stanoví prováděcí předpis.

Jedná se zejména o plochy pro SLZ (sportovní létající zařízení, ultralehká letadla a vrtulníky, práškovací letadla apod.). Příklad: Mezinárodním civilním veřejným letištěm je



Letiště Václava Havla Praha (LKPR), Neveřejné vnitrostátní letiště je Točná (LKTC), čistě vojenské letiště je Čáslav (LKCV) a Pardubice jsou zároveň veřejným mezinárodním letištěm i letištěm vojenským.

Povrch jako stavba a věc

Není povrch jako povrch. Doufám, že následující řádky nebudou příliš povrchní, ale tímto „laciným trikem“ se jen snažím upoutat Vaši pozornost k nepříliš jednoduché a jasné, ale přitom zcela zásadní materii o posouzení povrchu pozemku, tj. zda se jedná o takovou stavbu, která může být samostatnou věcí či jen o pouhé zpracování povrchu pozemku, a tedy o součást tohoto pozemku. Bude-li totiž povrch (stavba ranveje na pozemku) samostatnou věcí bude možné ji i samostatně převádět (*např. kupní smlouvou prodat jinému subjektu*), pokud by se však jednalo o pouhé (byť stavební) zpracování povrchu, byla by pak součástí pozemku a jako taková by sdílela osud pozemku (*v případě prodeje pozemku by zároveň byla „prodána“ i tato ranvej a naopak samotná ranvej by nešla zcizit ani zatížit*). Blíže k této komplikované a pro realitní obchody i velmi „nebezpečné“ problematice v kapitole Superficiální zásada a její dopady do praxe.

LKPB aneb letiště Příbram, která má kromě klasických „aeroklubových“ travnatých drah (stojánky letadel, pojižděcí dráhy a vzletová a přistávací dráha) i dráhu se zpevněným povrchem (z pohledu pilotů se rozhodují, zda budu „sedat“ na travu či beton), ale jak je to z pohledu právníků?

To nám nejlépe ukáže přímo Ústavní soud, a to ve svém Nálezu ÚS, sp. zn. I. ÚS 3143/13 ze dne 23.3.2015. V daném případě se soudy (od Okresního soudu v Příbrami, přes Krajský soud v Praze až po Nejvyšší soud, resp. Ústavní soud) zabývaly, zda ranvej letiště Příbram (původně záložní vojenské letiště Dlouhá Lhota), kterou původně (jako stavebník) zbudovalo MNO ČSSR je či není samostatnou věcí v právním smyslu (a má svůj samostatný osud) nebo je součástí věci, tj. pozemku, na kterém je zbudována.

Pro inženýry a techniky: Ranvej (dále i „RWY“) má svůj vlastní drenážní systém, který se jednak nachází pod povrchem dráhy v hloubce 120 cm (odvodní drenáže o průměru 10 až 16 cm), a dále i po jejím obvodu (hloubka až 40 cm) – štěrkové trativody. Vlastní dráha je založena pod úrovní terénu (40-55 cm), její podloží tvoří vrstva štěrkopísku (10-20 cm), na které je položena vrstva makadamu (20-25 cm), jež je pokryta další vrstvou štěrku prolévaného živicí (10 cm) a tvrzeně i dvouvrstvým asfaltovým betonem.

Pro právníky: Z hlediska provozního zatížení lze na RWY letiště lze klást přinejmenším stejné nároky jako na povrch dálnice. A pokud NS (v zásadě) deklaruje dálniční těleso jako samostatnou stavbu, pak a priori není možné vyloučit, aby takový autonomní charakter měla též RWY.

Avšak pozor: Mezi těmito hraničními případy (*tj. bílá a černá*) existuje spousta *odstínů šedi*, tj. existují četná letiště, která mají přírodní ranvej (*travnatá dráha*) a/nebo sice umělou úpravu povrchu, která je však jen takového stavebního rázu, že ji nelze považovat za samostatnou věc (*prosté shrnutí travnatého povrchu a následné položení rohoží či uválcování/zhutnění povrchu*).



Nezapomínejte

V neposlední řadě: Pro právní režim (samostatná nemovitá věc x součást pozemku) není podstatné, zda ranvej, jakožto stavební dílo vytvořila jiná osoba. Tato osoba by pak případně „jen“ měla nárok na náhradu (např. v režimu bezdůvodného obohacení apod.).

Mnoho věcí, ale jeden účel: Obvykle je letiště hromadnou věcí, která se skládá z pozemků, staveb, zařízení (tj. různých entit), která slouží ke společnému účelu – zajištění/zabezpečení letištního provozu; vše dohromady tedy tvoří jeden funkční celek.

Vlastník a Provozovatel jsou dva různé pojmy: V Zák.č. 49/1997 Sb., o civilním letectví, mj. doporučuji upřít pozornost na §30a Věcné břemeno provozování letiště, který se týká zajištění provozu letiště, které existovalo k 31.12.2009 a které se využívá letištních pozemků ve vlastnictví cizích/třetích osob. V takovém případě se může (pokud „selžou“ mimosoudní způsoby řešení sporů viz příslušné kapitoly v knize) provozovatel letiště obrátit na obecný soud. Soud pak „poměří“, zda veřejný zájem na jeho zřízení (toho věcného břemene) nad zachováním dosavadních práv vlastníka letištního pozemku, a pokud ano, tak za náhradu zřídí toto věcné břemeno (obecně k věcným břemenům, znalcům a odhadcům odkazují na příslušné kapitoly). Věcné břemeno se zřizuje jako úplatné, přičemž roční úplata se stanoví ve výši místně (jiná tedy bude v Praze a jiná v Bruntále) obvyklého nájmu a je splatná do 31.12. daného roku.

Přijde vám to složité, až skoro nezvládnutelné, a to nejen pro úplného laika, ale i poměrně zkušeného odborníka? Nebudte smutní, sám zákonodárce v tom nemá dost jasno, viz dále.

Ani úřady nemají úplně jasno: Pro uklidnění uvádím pár příkladů z praxe, kde se pomíchaly pojmy z veřejnoprávních a soukromoprávních předpisů, resp. kdy se používá pojem z jednoho, ale dává se mu náplň z druhého:

- vlastník letiště (z. 49/1997 Sb., o civilním letectví); ale je vlastně myšlen provozovatel (odpovědná osoba za provoz letiště, p.a. provozovatel letadla, který může (a bývá) rozdílný od vlastníka letadla – např. leasingové společnosti)

NS 22 Cdo 2417/2011 z 30. 7. 2013 k právní povaze letištní dráhy

I. ÚS 3143/2013 z 23. 3. 2015

- vlastník vodního díla, vlastník přístavu (z. 254/2001 Sb., vodní zákon); opět je tím myšlen provozovatel viz i zákon o vnitrozemské plavbě
- vlastník rybníka (z. 99/2004 Sb., o rybářství)
- provozovatel přístavu (z. 114/1995 Sb., o vnitrozemské plavbě)

NS 22 Cdo 1221/2002 z 26. 8. 2003 k právní povaze hráze

NS 2 Cdon 1192/97 z 28. 5. 1998 k právní povaze rybníka

Stavba na více pozemcích

Občanskoprávní (NOZ) i správní předpisy (stavební zákon) sice obecně předpokládají tuto rovnici: jedna stavba = jeden stavební pozemek, tj. poměrně černobílý pohled, leč praxe bývá podstatně barvitější, takže není žádnou výjimkou, když se jedna stavba nachází na dvou (případně i více) pozemcích.



Pojem na více pozemcích je třeba ještě upřesnit, že tím je míněn stav, kdy se jedná o rozdílné vlastníky (či jiné rozdílné věcněprávní skutečnosti) těchto pozemků, a tak brání jejich sloučení do parcely jediné.

Pokud by si vlastník zastavěl jednou svojí stavbou více svých pozemků, tak se v rámci finálního zaměření této stavby i provede jejich sloučení do jediné zastavěné stavební parcely.

Zákonná výjimka

Ačkoliv jsem v předchozím odstavci uvedl jednoduchou rovnici, tak existují určité výjimky, kdy zákon přímo předpokládá, že jedna stavba bude na více (často i velmi mnoha) pozemcích, takovými případy jsou:

- podzemní stavba (která nemá charakter samostatné nemovité věci) zasahující pod více pozemků (§506/2 NOZ)

příklad: rozlehlé podzemní parkoviště obchodního centra

- liniové stavby (§509 NOZ), dříve označované jako inženýrské sítě

příklad: ropovod, páteřní kanalizace včetně přečerpávacích a čistících stanice...

Přestavek

Je přímo uveden a definován v §1087 (a v přechodných ustanovení § 3059) NOZ, ale připomínám, že se musí jednat o malou část (cca. 10%, *ale není to dogma*) stavby, která přesahuje na cizí (druhý) pozemek či více pozemků (a to dokonce různých vlastníků); *ryze teoreticky by stavba mohla stát z 90% na mém pozemku a po 1% na deseti pozemcích deseti různých vlastníků.*

I tady se operuje s pojmem trvalá stavba, tj. nikoliv dočasná (viz pojem výše) a zákonodárce umožnil dobrověrnému (tj. *ten kdo byl objektivně v dobré víře*) vlastníkovi takové stavby, aby se stal i vlastníkem této části přestavěného pozemku, a to za jeho obvyklou cenu.

Touto právní úpravou dochází k trvalému vyřešení daného problému, tj. dosahuje se toho, aby stavba stála zcela na svém pozemku, což je jistě šikovné, ale v praxi může nastat situace, kdy je tento přestavek v budoucnosti ubourán a přesto pozemek nabytý právě z důvodu přestavku se již nevrací, tj. neobnovuje se původní vlastnictví. Zahraniční úpravy přestavek obvykle řeší zřízením služebnosti.

Právní institut „Přestavku“, tak **nelze** použít pro tyto případy:

- jedná se o stavbu dočasnou
- vlastník stavby je odlišný od vlastníka pozemku, na kterém stavba (svojí většinou) stojí
- stavebník/vlastník stavby nebyl v dobré víře (*stavebník musí být objektivně přesvědčen, že vlastní celý pozemek, na kterém staví*)
- rozsah přestavku je vyšší než malý

Zde stačí, aby byla splněna, kterákoliv z těchto „rozvazovacích“ podmínek a možný přestavek se „překlopí“ do obdobného řešení jako u následujícího případu fifty: fifty.



Pozor: Pokud opravdu vznik právní institut „Přestavku“, pak splněním daných podmínek v §1087 NOZ tento pozemek „přirostl“ k pozemku, na kterém stavba stojí (tj. stavební parcela s domem se „zvětšila o těchto 10%) a rozšířilo se tak vlastnictví stavebníka, a to přímo ze **zákona** (nikoliv tedy rozhodnutím stavebního úřadu, soudu či smlouvou mezi stavebníkem a vlastníkem tohoto pozemku).

Je to obdobné jako u vydržení vlastnického práva či situace, kdy původně movitá věc (radiátorové topení) přiroste ke stavbě rodinného domku a topenářská firma si jej již nemůže „vzít zpět, ale má „jen“ právo na finanční vyrovnání – zaplacení FA za dodané topení (blíže viz příslušné kapitoly v knize, např. Katastr nemovitostí, Právní jednání, Opuštěná nemovitost apod.)

Takže ještě jednou a přehledně:

- ověřit, zda jsou splněna všechna kritéria pro Přestavek a pokud ano, tak
- v ten okamžik se stavebník stává i vlastníkem tohoto přestavěného pozemku či více pozemků
- jejich vlastníkům vzniká nárok na finanční náhradu (obvyklou cenu)
- zápis do katastru nemovitostí je již pouze deklaratorní (tj. obdobně jako u vydržení)

Stavebník se sice stává vlastníkem předmětného pozemku ze zákona, to ovšem ještě neznamená, že se o tomto nepovede soudní spor a až soud o tomto vlastnickém nároku rozhodne, tj. určovací žaloba, že stavebník je (či není) vlastníkem daného pozemku.

Jak je vidět, je právní institut Přestavbu, opravdu velmi specifickým (a novátorským) aktem, takže bych na jeho závěr ještě jednou rád shrnul situaci, na kterou míří:

Jako stavebník a vlastník pozemku, na kterém stavím jsem se dostal do situace, se kterou jsem nepočítal a ani nemohl počítat (objektivizace subjektivního vnímání, viz i §4 NOZ o průměrném rozumu a opatrnosti), tj. byl jsem hluboce (a do značné míry i oprávněně) přesvědčen, že stavím výhradně na svém pozemku. A až dodatečně se ukázalo, že tomu tak nebylo (např. zpřesňujícími geodetickými šetřeními), a že se moje malá část stavby nečekaně (překvapení na všech stranách) ocitla na pozemku souseda. Teprve za této situace může můj právník uvažovat o aplikaci tohoto, pro dobrověrného stavebníka ochraňujícího ustanovení, stavbu nemusím ubourávat a se sousedem se vyrovnám tak, že zákon „mi přikázal“ jeho část pozemku (přímo zastavěného přesahem stavby) do mého vlastnictví, a to za obvyklou cenu; takže dojde k převodu jeho pozemku na moje LV a k převodu mých peněz na jeho účet.

Pokud, ale stavebník ví, že přesáhne mimo hranice svého pozemku, tak již nejde o Přestavek, ale neoprávněnou stavbu; tj. takto nelze řešit ani lepší zaizolování domu, který svým obrysem (byť „jen trochu“) přeteče přes vlastnické hranice stavebníka.

Vzdušný přesah

Pokud si nestavíme jenom vzdušné zámky, může nastat i situace vzdušného přesahu naší stavby, tj. základy se sice sousedního pozemku nedotýkám, ale přesahuji na něj například střechou, terasou, balkonem apod.



Bohužel i v této situaci není jednotný názor, ale názory dva:

- 1. názor: pokud se přímo nedotýká pozemku, tak se nejedná o institut Přestavku, ale o zasahování/užívání prostoru nad cizím pozemkem (§ 1023 NOZ)
- 2. názor: s ohledem na smysl a účel Přestavku, se tento institut užije i na tzv. vzdušný přestavek.

Zateplování

Příklad: o obdobnou situaci se může také jednat v případech dodatečných zateplování obytných domů stojících na samé hranici svého pozemku. *A pak přece není možné rozlišovat situace, kdy se např. zateplení přímo dotkne povrchu pozemku, a kdy jen bude levitovat několik centimetrů nad povrchem – vzdušná mezera.*

Na druhou stranu zase mohou existovat situace, kdy u mrakodrapu bude na jeho střeše umístěna skleněná lávka „odvahy“, která v této výšce (stovek metrů nad zemí) bude zasahovat 3 metry nad sousední cizí pozemek, kterým bude městský park.

Míra dotčení

Pokud tím správným kritériem není výšková míra, tak která? Jako nejracionálnější (a právo má být o racionálním uspořádání běhu světa) se pak jeví jiná míra, a to míra dotčení dotčeného pozemku, resp. jeho vlastníka (ale v objektivním pohledu).

Vzniklá přestavba opravdu vlastníkově dotčeného pozemku brání s jeho rozumným využitím (*přesahující zateplení mi nedovoluje v tomto prostoru několika cm mezi povrchem pozemku a dolepenou izolací cokoliv smysluplného činit*), tak je rozumné opatření – vyplatit plnou kompenzaci (obvyklou cenu).

Vzniklá přestavba jen teoreticky omezuje využití pozemku (viz ten příklad s mrakodrapem), tak je městská část povinna snášet užívání tohoto prostoru nad svým pozemkem (§ 1023 NOZ), podobně jako přelety letadel, balónu a říditelných vzduchodůlů...

Na závěr k tomuto pojmu přesahování k sousedům i trochu judikatury:

- NS 22 Cdo 1000/2010: zřízovat části stavby (např. zateplení zdi, balkony apod.) zasahující do prostoru nad sousedním pozemkem bez právního důvodu není přípustné.
- NS 22 Cdo 6010/2016: samotná okolnost, že stavba některou částí zasahuje do prostoru nad sousedním pozemkem, neznámá, že vlastník stavby (resp. pozemku, jehož je stavba součástí) pozemek pod přesahující částí fakticky ovládá a chopil se jeho držby.
- KS v HK 23 Co 82/2014: vlastník pozemku nemá vlastnické právo k vzdušnému prostoru nad pozemkem, potažmo nelze takové právo ani vydržet. Vlastník pozemku, jehož je prostor součástí, má ale právo vyloučit z užívání tohoto prostoru neoprávněně zasahující subjekty.



- NS 22 Cdo 372/2017: jestliže vlastník zřídil přístavbu v době, kdy byl vlastníkem zastavěného pozemku a následně převedl pozemek, na kterém stojí, žalované, ačkoliv věděl, že přístavba se nachází na tomto pozemku, nestal se později vlastníkem pozemku pod přístavbou na základně institutu přestavku.

Retroaktivita

A poslední, ale velmi důležitý závěr z judikatury:

Institut „Přestavku“ (dle ust. § 1087 NOZu) lze aplikovat i na stavby vzniklé před účinností NOZu, tj. i „staré“ stavby před 1. 1. 2014 (NS 22 Cdo 4572/2015 či 22 Cdo 2851/20015).

Stavba stojí z části na cizím pozemku a nejde o přestavek.

50:50

Přestavek jsme již dostatečně probrali, a tak můžeme postoupit k další situaci, a to když je toho více, tj. stavba stojí z 50% na pozemku č. 1 a z 50% na druhém pozemku, resp. kdy se nejedná o přestavek (*stavba sice stojí jen 2% na cizím pozemku, ale nejsou současně splněny všechny podmínky pro zákonnou definici „Přestavku“?*)

Nejjednodušší způsob - sjednocení, tj. aby vlastník stavby i vlastnil oba pozemky (č. 1 a č. 2) se ne vždy daří dosáhnout.

Pak nezbývá než opět takovouto situaci podrobit analýze (viz pojem právní identifikace), neboť tato stavba může být věcí hlavní či příslušenství, součástí jednoho z pozemků, společnou součástí těchto pozemků...

Další kritéria

Pokud touto obecnou analýzou dospěje k výsledku, že stavba je nutně součástí pozemku, musíme určit, ale kterého z těchto pozemků. K tomu nám slouží další kritéria:

- stavebník a vlastnictví, některého z dotčených pozemků

Z logiky věci plyne, že pokud stavěl přímo vlastník jednoho z pozemků, tak (objektivně) měl zájem, aby stavba byla součástí právě tohoto pozemku a nikoliv jiného; totéž lze (obecně) vztáhnout i na situace, kdy někdo takovou stavbu a pozemek nabyl či k tomu přišel jako slepý k houslím, tj. až později se zjistilo (či soud nebo rozhodce) rozhodl, že není vlastníkem všech pozemků, na kterých stavba stojí (např. v souvislosti s restitucemi, dražbami/aukcemi, insolvenčním a exekučním řízením apod. viz i příslušné kapitoly v knize); tato „stavebnické“ kritérium by mělo mít větší váhu, než například kritérium obsluhy stavby.

- hmotové kritérium, tj. kolik m³ stavby se nachází nad tím kterým pozemkem

Tyto m³ by jistě šly zaměnit i za finanční vyjádření v penězích, když by se jednalo o markantní rozdíly v této stavbě (z jedné strany zlaté okapy a z druhé nic...).

- výměrové kritérium, tj. kolika m² je na kterém pozemku, tj. kde je větší kus



Tato na první pohled jednoduchá logika, má však své specifické případy, např. u stavby, která vykazuje značné rozdíly mezi zastavěnou plochou a průmětem stavby (přesahy nad pozemek či pod pozemkem).

- funkční spojení či spojitost s daným pozemkem

- z pohledu dalších „doprovodných“ staveb či jiného příslušenství na pozemku
Tyto všechny stavby tvoří jeden funkční celek či jinou objektivní výhodu.

- z pohledu spojení s daným pozemkem, tj. míry propojení
Nerovnoměrně podsklepená, totéž se týká připojení na technickou infrastrukturu.

- obsluha stavby, resp. komunikační spojení (přístup a příjezd k ní a samotný vstup do ní)

Tj. zda je stavba obsluhovaná výhradně (či převážně) z jednoho pozemku; pokud však má dva rovnocenné vchody/vjezdy a každý ústí na opačném pozemku na srovnatelné veřejné komunikace, tak nám toto podpůrné kritérium nepomůže.

Pozor: Toto není exaktní model kritérií, takže je vždy potřeba hodnotit konkrétní případ v celé své souvislosti, spíše souvislostech a tato kritéria brát spíše jen jako nápomoc či návod/vodítko, na co se v dané věci zaměřit, než jen rozhodovat podle prostého přečíslení kritérií (*pro pozemek č. 1 hovoří 2 kritéria a pro pozemek č. 2 hned tři kritéria*).

Společná součást

Pokud se nelze přiklonit ani pro jeden z pozemků, tak se jedná o společnou součást všech pozemků. *Jako takový případ lze uvést společnou zeď na hranici obou pozemků (rozhradu); nejde o spoluvlastnictví této zdi ($\frac{1}{2}$ id. a $\frac{1}{2}$ id.)!*

Zvláštní případy staveb

Černá stavba

K této „vstupní“ analýze se přidá i analýza, zda se nejedná o tzv. „černou stavbu“ (viz kapitola Stavební právo v novém) a pokud ano, zda je (či není) možné ji dodatečně legalizovat (dodatečné povolení a kolaudace) či jediným východiskem je její odstranění a na čí náklady se tak bude dít.

Tady se jedná o pohled a posouzení veřejnoprávní, tj. pohledu stavebního práva.

Neoprávněná stavba

A ani toto ještě není poslední analýza, neboť z pohledu soukromoprávního je potřeba rozlišit stavbu na oprávněnou, tj. která má platný právní titul pro své umístění na daném pozemku/pozemcích a stavbu, která takový titul nemá, resp. nikdy neměla a/nebo sice v minulosti měla, ale ten již skončil nebo byl/stal se neplatným.



Může nastat i hybridní situace, kdy daná stavba je k některému pozemku (pozemkům) oprávněná a k jinému (jiným) pozemkům stavbou neoprávněnou.

Obecně, pokud je stavba oprávněná postupuje se podle daného právního titulu, tj. vlastník například hradí dohodnutou částku ve stanovených termínech či provádí jinou činnost, např. udržuje či zvelebují daný pozemek a/nebo je od těchto plnění osvobozen.

Horší situace nastává v případě neoprávněné stavby, kdy vlastník pozemku bude mít (obecně) nárok na vydání bezdůvodného obohacení od vlastníka stavby. I z tohoto existují výjimky, kdy se může jednat o tzv. vnučené obohacení (vědomí plnění nedluhu) dle § 2297 NOZ, a v takovém případě by se nic nehradilo. Pro všechny ostatní případy (99,9 %) se vychází z toho, že vlastníku pozemku přísluší náhrada ve výši obvyklého nájemného, tj. jako kdyby tento svůj pozemek pronajímal vlastníku stavby. Ohledně určení její výše a dalších aspektů k tomuto odkazují na další kapitoly této knihy, např. Nájem, Znalci a odhadci, Ochrana vlastníka s třetími osobami apod. Takže vlastník zastavěného (či sice nezastavěného, ale tvořícího jeden funkční celek s danou cizí stavbou) je saturován finanční platbou a nemůže úspěšně (obvykle) požadovat nic jiného, například odstranění stavby či její ubourání nebo převedení do svého vlastnictví apod.

Pozor: Vše shora uvedené lze „různě“ kombinovat, takže můžeme mít oprávněnou černou stavbu či neoprávněnou „bílou“ stavbu apod. I tady přichází do úvahy shora naznačená hybridní situace, kdy například „jádro“ stavby je řádně povolené, ale její přístavba, nástavba či jiná změna již nikoliv.

Z oprávněné neoprávněnou

V praxi může nastat i situace, kdy původně oprávněná stavba se stane stavbou neoprávněnou, a to buď proto, že právní titul pro její umístění na předmětném pozemku „odpadne“ z vnějších příčin, které stavebník nemůže ovlivnit *stavebník si myslel, že má stavbu na pozemku umístěnou na věčné časy a pak přišla „právní revoluce – novela apod.“*; tak je v tom stavebník „nevinně“ a vlastník pozemku se nemůže domáhat odstranění této stavby. Buď stavba bude pokračovat v režimu bezdůvodného obohacení (tj. i bez dohody stran) nebo se domluví jinak a upraví si režim na vzájemně vyhovující či nejvíce se blížící původnímu „odpadlému“ titulu.

Srovnej NS 22 Cdo 1840/2011.

Druhou, právně naprosto odlišnou, situací je, když stavebník dobře věděl, že jeho titul je jen dočasný (např. na 22 let) a tato doba uplynula, pak je již na pozemku neoprávněně (po zavírací hodině) a tak musí „lokál“, tj. pozemek opustit.

A opět trochu judikatury: NS 22 Cdo 1997/2000.

Vydržení - eznamý vlastník

A v neposlední řadě je třeba i zhodnotit, zda u této stavby nemohlo dojít k vydržení, mimořádnému vydržení či naopak opuštění věci a/nebo stavu, kdy vlastník není znám či ho nelze blíže identifikovat (blíže viz kapitoly Katastr nemovitostí, Právní pojmy, Ochrana vlastníka a třetích osob).



Ted, když jsme si vyjasnili pojem Stavba, jako samostatná věc v právním smyslu od pouhé úpravy či změny povrchu pozemku, se můžeme pustit do dalšího důležitého pojmu, a tím je:

Funkční celek

Pokud totiž i jen samotné pozemky (tj. bez jakýchkoliv staveb) tvoří jeden funkční celek, znamená to nemožnost jejich dělení či rozdělení.

Příklad: venkovní golfové hřiště, které je tvořeno jen prostou úpravou zemského povrchu, tj. přírodní odpaliště, jamky, pískové a jiné přírodní překážky, není možné dělit (viz pojmy dělení a scelování pozemků např. v kapitole Stavební právo v novém), tj. rozdělit jeden pozemek na více parcel a není možné ho ani reálně rozdělit při vypořádání podílových spoluvlastníků (viz kapitola o spoluvlastnictví).

Liniové stavby

Tento pojem Vám asi bude bližší pod svým starým názvem – inženýrské sítě, kdy si nejlépe představí „o co se jedná“ – jsou to sítě, ke kterým se stavba připojuje do sítě, „aby ožila“ (takový šém pro Golema), tj. elektřina, plyn, voda, opad, dálkové teplo apod., avšak nejde o „poslední kousek“, tedy do tohoto pojmu nespádají rozvody od této sítě k domku, tj. vodovodní a kanalizační přípojky, rozvod elektro od pilířku (od elektroměru) do domu atd.

§509 NOZ obsahuje definici, ale nikoliv přímo, ale přes praktické příklady, přičemž musí splňovat tyto kritéria:

- 1) Jak už název napovídá, musí se jednat o takovou stavbu, která se „táhne jako had“, tj. má výraznou délku (silnice, metro, elektrické vedení, vodovod apod.). Protože se had netáhne do výšky (leda před útokem kobry), tak mezi liniové stavby se nepočítají vertikální stavby, tj. komíny či studny (*záleží, zda neдрžíte stavební pláno vzhůru nohama*).
- 2) Zasahují více pozemků (těžko se podaří umístit dálnici jen na jeden pozemek či do jednoho katastrálního území); na druhou stranu uzavřený areál solární elektrárny s vlastním rozvodem a i spotřebou vyrobené elektřiny ve vlastní výrobně tzv. off-grid, neboli ostrovní provoz bude asi o něčem jiném; *takže se nejedná o povinný/definiční znak, ale spíše logický předpoklad*
- 3) Nejsou součástí pozemku, neboť ze své povahy mají svoje vlastní technickoekonomické určení; *a z logiky věci bylo by nesmyslem, aby se hlavní vodovodní řad ze Želivky stával součástí pozemků, po nichž vede.*
- 4) Jejich součástí jsou i jejich (provozně) související technická zařízení (parkoviště a zázemí pro kamióny, depa, rozvodny, přečerpávací a čistící stanice ...); toto je však vyvratitelná domněnka, *tj. motel s přilehlým parkovištěm nemusí být nutně součástí silnice*



Zvláštní zákony

Pozor: Velmi často jsou tyto liniové stavby blíže (a odchylně) upraveny „ve svých rezortních předpisech“, tj. pozemní komunikace jsou upraveny v zákoně o pozemních komunikacích, vodovody v zákoně o vodovodech a kanalizacích (kde je stanoveno, že domovní přípojky, nejsou páteřním vodovodem či kanalizací a jsou tudíž (obecně) součástí pozemku).

Specifičnost a Specifika

Právní titul si taková stavba jistě zaslouží, ale na rozdíl o jiných, více plošně soustředěných staveb, se tady můžeme setkat s jistou specifičností, a to, že jedna síť (stavba) může mít v průběhu své délky i různé právní tituly ke svému umístění v krajině, tj. od vlastnictví, přes spoluvlastnictví, právo stavby, věcná břemena/služebnosti až po (spíše výjimečně) obligační instituty.

Další specifikem této dálky, také je, že v některých částech se může jednat o stavbu oprávněnou (viz právní tituly výše) a na jiném kilometru, resp. pozemku o stavbu neoprávněnou.

Součástí liniové stavby sice (obecně) jsou (resp. je zde vyvratitelná právní domněnka) i stavby a zařízení, které s nimi provozně souvisí, tj. poměrně jasné technické hledisko, ale právně se může jednat o různé výjimky, kdy například „*předávací stanice*“ je samostatnou věcí a není součástí budovy, ve které je umístěna (tak to přímo stanoví energetický zákon).

Takže jak? Nejde o fyzické, ale funkční propojení, tj. není (až tak) důležité, zda jsou „trubky produktovodu“ propojené s kompresorovou stanicí. Hlavní kritériem zde bude hlavní (u polyfunkční sítě je to ta převažující) funkce liniové stavby a stejné hlavní kritérium je použije i na stavbu (a polyfunkční stavbu) a technické zařízení (a polyfunkční).

Jedna síť, ale různé subjekty: I u liniové stavby je možné rozlišovat mezi vlastníkem, provozovatelem a správcem této stavby, byť velmi často dochází k jejich splynutí v jednu osobu; *ČEPS vlastní určitou přenosovou soustavu, po které si ČEZ přenáší svůj vyrobený elektrický proud pro zásobování určité krajské nemocnice.*

Veřejnoprávní akcent: U liniových staveb se velmi často setkáváme s jejich přesahem z ryze soukromého práva, resp., tyto stavby slouží uspokojování veřejného zájmu, bývají předmětem územního plánování, tady má jejich vlastník, provozovatel a správce označení „Oprávněný investor“ a na jeho podnět lze měnit územní plány, územně analytické podklady (viz kapitola Stavební právo v novém). Často bývají předmětem vyvlastňovacích řízení (viz další kapitoly v knize). Obecně může mít i jedna liniová stavba rozdílné právní tituly k pozemkům, na které zasahuje, tj. od vlastnictví, spoluvlastnictví, práva stavby, věcného břemene, ale i nájmu, pachtu, výpůjčky, výprosny ...



Nástavba

Neboli nová stavba (vrchní stavba) na stávající stavbě (spodní stavba), tj. přírůstek vertikálního rozměru stavby. Nemusí však jít jen o další „štok“ rodinného domu, ale také technicky komplikovanější stavbu, kdy na přehradě je umístěna silniční a drážní komunikace apod., jiným příkladem je poměrně oblíbené využití původních zemědělských areálů, kde na původních budovách (typicky sila) vznikají rozlehlé „penthousey“ s úžasným výhledem do kraje, přičemž je zajímavé, že silo může sloužit jen jako „muří noha“ pro tuto novou bytovou jednotku či může být i dále provozováno.

I zde je (právně) nezbytné rozlišovat, zda bude tato vozovka, penthouse:

- samostatnou věcí (silo a byt jsou dvě rozdílné věci, které mají i vlastní přípojky, přístupy)
- součástí původní (spodní) stavby; přiroste k ní
- součástí pozemku (spolu s původní stavbou)

Velmi zajímavým příkladem (a oříškem) jsou v Praze stanice metra, které se nacházejí přímo ve stávajících budovách, tj. nemají samostatný vstup a výstup.

Spojující stavba

V praxi se tyto spojující stavby nejvíce vyskytují v podobě zastřešené (či úplně obestavěné) lávky mezi různými budovami (příklad: Česká televize, ČVÚT, Obchodní centra, Nemocnice ...). I zde provedeme shora uvedený test „příslušnosti“ této stavby. Nejčastější právní osud těchto staveb je, že tvoří společná součást propojených staveb, a to bez ohledu na jejich vlastníka či vlastníky; tj. největší váha bývá přisuzována hledisku funkčnímu, tj. k čemu a komu či v jaké míře fakticky slouží).

Podzemní stavba

Zde je nutné zkoumat její účelové určení, a to v porovnání s účelovým určením pozemku, pod nímž se nachází. Nejlépe to bude vidět na případě podzemních garáží. Pokud se jedná o samostatné podzemní garáže pod povrchem městského parku, pak pozemek slouží k rekreaci, tj. naprosto rozdílnému účelu, než pod ním vybudované garáže, které budou samostatnou nemovitou věcí, nikoliv součástí pozemku nad ním, takže i zástavní právo pro financující banku bude zatěžovat toliko tyto garáže, ale nikoliv městský park (§498 NOZ); dalším příkladem může být bezpečné datové úložiště pod skalním masivem. Úplně jiná situace však nastane, pokud tyto garáže slouží pro obchodní centrum, které je nad nimi vybudované (kolik pater nahoru, tolik pater dolů), tady je funkční, technické, ale hlavně účelové propojení těchto staveb a pozemku naprosto jasné (§506 NOZ). A pokud to trochu zesložitíme, tak pod touto podzemní garáží nákupního centra ještě může vést metro či zasahovat kryt civilní obrany přístupný z vedlejší budovy ministerstva.

Pozor! Pro vznik (změnu či zánik) věcněprávních oprávnění (typicky služebnost) u podzemní stavby, která je umístěna pod konkrétním pozemkem, je třeba vkladového řízení k této parcele, a to i když podzemní stavby vůbec není předmětem evidence KN (tj. vlastní podzemní stavbu a práva k ní v KN nenajdeme).



Terénní úpravy

Do této kategorie zahrnujeme výškově (změna výšky terénu) a plošně (výměra) rozsáhlé úpravy krajiny, nikoliv vytvoření terasovitého záhonku za chatou.

Ve stavebním zákoně je o terénní úpravě pojednáno takto: „Terénní úpravou se v tomto zákoně rozumí zemní práce a změny terénu, jimiž se podstatně mění vzhled prostředí nebo odtokové poměry, těžební a jim podobné a s nimi související práce, nejde-li o hornickou činnost nebo činnost prováděnou hornickým způsobem“. (k těžbě blíže viz Kapitola Ložiska...).

Z pohledu územního řízení

Povolení změny využití území vyžadují terénní úpravy vertikálně přes 1,5 m (výška/hloubka) horizontálně nad 300 m²; dále v případě, že pozemek s tímto záměrem sousedí s veřejnou pozemní komunikací nebo veřejným prostranstvím anebo jde o úpravu přirozeného vodního toku.

Z pohledu stavebního řízení

I terénní úpravu je možné dále zatřídit. Mezi jednoduché stavby se zařadí terénní úprava s těmito parametry: do 1,5 m výšky nebo hloubky o výměře nad 300 m², nejvíce však do 1000 m², ovšem jen za podmínky, nehraničí s veřejnými pozemními komunikacemi nebo veřejným prostranstvím, a dále pokud u ní nedochází k nakládání s odpady, tj. při jejím vytvoření, změně či odstranění se nemanipuluje s odpady (dle zákona o odpadech č. 541/2020 Sb.) – to neznámá, že je například protihlukový val tvořen petlahvami či plechovkami od piva, ale může být tvořen „odpadem k zasypání“ ve smyslu § 34/7 zákona o odpadech.

Malá vsuvka o odpadech

Nejen z ohledem na shora uvedené, ale také proto, že při stavební činnosti (od prosté údržby až po odstraňování staveb) vzniká odpad – viz § 42 „Stavební a demoliční odpady“, vyhlášky č. 273/2021 Sb., prováděcí vyhláška k zákonu o odpadech, je tedy na místě alespoň tato malá vsuvka.

Katalog odpadů

Pro Vaši informaci a zajímavost: Odpad se třídí (nejen do různých barevných kontejnerů), ale dle druhu (§7) na Nebezpečný a Ostatní (směsný komunální odpad se považuje za ostatní odpad), ale dále i do příslušných kategorií, a na to existuje přímo Katalog odpadů (takže můžete svoje portfolio cestovních a nákupních katalogů rozšířit o další exemplář), který vydává MŽP.



Pozor, zákon o odpadech se nevztahuje mj. na: radioaktivní odpady, výbušniny (+ střelivo a munici, tj. vojenské střelivo), exkrementy, ale také i: slámu a přírodní látky ze zemědělství a lesnictví či nekontaminovanou zeminu a jiný přírodní materiál (kameny apod.) ze stavební činnosti..., tím vším se zabývají jiné právní (oborové) předpisy.

A dále i mezi tyto jednoduché stavby náleží terénní úpravy sloužící k zadržování vody v krajině do 1,5 m hloubky o výměře nad 300 m², nejvíce však do 20.000 m², v nezastavěném území, které nemají společnou hranici s veřejnou pozemní komunikací.

Odpad nám ještě poslouží

Odpad nám ještě může dost posloužit (tj. i po své smrti může být užitečný), a to jak:

- nejlepší odpad je ten, který vůbec nevznikne (*přestat balit salátové okurky do plastu*)
- přímo opětovné využití (*stačí například umýt či vyčistit a „jede se dál“*)
- recyklací, tj. opětovným využitím (*z mrtvých vstáním či reinkarnace*)
- energetickým využitím (*nahrazení jiného paliva/topiva; například skládkový plyn*)
- znovuzískáním obsažených látek (*drahé kovy, platina, zlato, stříbro z elektroniky*)
- zaspáním (*využitím jako vycpávka při terénních úpravách*)

Černá skládka

Pozor: Vlastník nemovité věci (nejčastěji asi pozemku, ale i „opuštěné“ stavby) se dopustí přestupky dle §117 (FO nepodnikatel) odstavec 1, písm. i), když neučiní **oznámení** o nezákonně soustředěném odpadu dle §14/2: *„Pokud se vlastník pozemku **dozví** o nezákonně soustředěném odpadu na svém pozemku, je povinen oznámit tuto skutečnost **bez zbytečného odkladu** obecnímu úřadu obce s rozšířenou působností, v jehož správním obvodu je odpad soustředěn“.*

Pro PO a podnikatele FO platí vše obdobně (§121, odstavec 1, písm. l). Pokuty za toto „nechám si to pro sebe, ono to nějak dopadne“, tj. neoznámení činí až 10.000 Kč. Takže, pokud se na vaší nemovitosti objeví černá skládka, může to být pro vás opravdu „Black Friday“, ale inverzně, tj. může se vám to dost prodražit (pokuta za neoznámení + likvidace odpadu).

Terén = stavba

Terénní úpravu si tedy nejsnáze (z pohledu přístupu a nakládání s ní) představíme jako „klasický“ stavební záměr, tj. může vznikat, měnit se a také být odstraňována. Stejně jako jiná stavba a obdobné jsou i požadavky na stavební dokumentaci, zhotovitele, stavbyvedoucího...

Příklad protihlukového valu aneb až jednou pojedete v Praze po Štěrboholské radiále na úrovni mostního křížení s ulicí Nedokončenou. Abyste si mohli udělat představu o „mocnosti“ takové terénní úpravy.

Parametry jsou úctyhodné:

- plošně přes 40.000 m² (tj. 4 ha půdy),
- objemově přes 0,5 miliónu m³.



1 Val a až 3 funkce

A kromě své primární funkce „hlukového odstínění“ obyvatel P10 – Štěrbol od pražské radiály, plní i sekundární funkci, jako nové zařízení k využití odpadů (pouze inertní materiál). Původně bylo uvažováno i o terciální funkci (oddych a rekreace – cestičky, lavičky, okrasné stromy), ale obyvatelé přilehlé ulice byly proti, neboť se obávali, že by zvýšený „turistický ruch“ narušil jejich poklid a navíc by mohlo být ohroženo i jejich soukromí pohledy z výšky valu na jejich domečky a zahrádky... (takže vše skončilo jen u zatravnění a osázení dřevinami).

Stavebník s (právním) titulem

Jistě je (obecně) chvályhodné i vhodné, aby měl stavebník nějaký titul (či více titulů), obzvláště pokud mu pomůže s realizací jeho záměru (*příčemž z praxe těžko říci, zda má větší úspěšnost Ing. či JUDr.*), ale tato část se věnuje trochu jinému a pro stavebníka a jeho záměr podstatně důležitějšímu titulu, tj. takovému, který nelze dost dobře nahradit zkušeností a praxí.

Stavebník může stavbu (vzhledem) k pozemku provést na základě různých právních titulů. Tyto lze obecně rozdělit na:

Věcněprávní tituly

- vlastnictví, spoluvlastnictví (*spadal by sem sice i zajišťovací převod vlastnického práva, ale obecně ho, vzhledem k jeho dočasnosti, nelze příliš doporučovat*).
- právo stavby
- věcná břemena, resp. služebnosti

Obligační

- nájem, pacht,
- výpůjčka, výprosa,
- inominátní smlouva (např. o umístění stavby reklamního zařízení)

Hybrid

- kombinovaná/smíšená smlouva (s prvky jednotlivých smluvních typů a atypů)
Pozemky pro výstavbu domu kupuji, k pozemkům nutným pro nerušený výhled z tohoto domu zřizuji právo stavby, zadní/druhý přístup zajišťuji pomocí věcného břemena/služebnosti, na pěstování svojí biozeleniny využiji pacht, a pastviny kolem si jen pronajmu.

Rozdíly mezi všemi těmito typy je pro naše účely nejlepší přímo vysvětlit na příkladu (sice stavby již hotové, ale může jít i o jen zajištění pozemku pro takovou stavbu):



Příklad: Vybral jsem si vhodný prostor pro svoji prodejnu (rohový dům na náměstí) a chci mít jistotu mého užívání daného prostoru (chci si tam vybudovat zákaznickou základnu a nechci, aby z toho později těžil někdo jiný).

Trojúhelník (pyramida) právní jistoty k nemovitosti

Vrchol bude tvořit Vlastnictví

- Vlastnictví (výhradní a ničím a nikým neomezený vlastník)

Pozor: I v případě vlastnictví mohou být (až propastné) rozdíly, záleží od koho ho nabývám, jakým právním titulem, za jakých podmínek, okolností apod.

Jinak obecně lze nabytí vlastnického právo rozlišit na:

- derivátní, tj. odvozené od předchozího vlastníka

Rodiče mi darovali chatu, kterou postavili. Koupil jsem byt od vlastníka, který jej sám před pěti lety zdědil, apod.

- originální

- „fyzické“ – sám jsem, jako stavebník, postavil svůj rodinný dům
předtím to byla jen zelená louka a kupa stavebního materiálu

- právní – vydržení, dražba, ale svým způsobem (kvazioriginální) i přestavek a přídatné spoluvlastnictví ... viz příslušné pojmy v ostatních kapitolách knihy

předtím to sice někdo vlastnil, ale „právo“ zajistilo, že se k tomu „nepřihlíží“, tj. netíží mne minulost

Další „podvariantou“ vlastnictví je:

- Spoluvlastnictví (majoritní spoluvlastnictví) – SJM či společnost (dříve sdružení bez právní subjektivity)

U spoluvlastnictví (i SJM) musí být každý ze spoluvlastníků/manželů vždy připraven na možnost jeho zrušení a nabytí jiným spoluvlastníkem (druhým manželem); tady jen stručně poukáží na možný „airbag“ - Odklad zrušení spoluvlastnictví či oddělení ze spoluvlastnictví (§ 1154-1157).

Hned pod tímto pomyslným vrcholem vlastnické jistoty (a spoluvlastnické nejistoty) se nachází:

Právo stavby, která byť je to „právo“ se chová jako nemovitost, tj. možné jej obdobně zcizovat (prodávat i dědit...) či zatěžovat, ale pozor základním omezením je časové, tj. lze toto právo využít max. na 99 let, takže stoletý stařík by ho přežil. Blíže viz Kapitola Právo stavby.

Ještě blíže základně jsou Věcná břemena/služebnosti, která v zásadě mohou být věcná i osobní. S těmi již není možné takto „volně“ disponovat, neboť jsou v zásadě nepřevoditelná, neděditelná a není je možné ani dále zatěžovat (ale výjimka např. §1265 NOZ – pro podzemní prostor)!

Základnu této pyramidy právní jistoty tvoří obligační práva, a to v členění (výše od země): Nájem či Pacht, kromě zásady „pacta sunt servanda“ tj. že smlouvy se mají plnit/dodržovat, lze plnění této smlouvy zajistit i pomocí dalších právních instrumentů, např. smluvní pokutou, zádržným, jistotou, plněním přes úschovu apod.



A na posledním místě se umístila Výprosa, což je stav, kdy např. vlastník mlčky toleruje určité chování, o kterém ví (*např. zkracování si cesty na autobus přes jeho pastvinu*), ale takovémuto svévolnému oprávněnému nezajišťuje žádnou jistotu do budoucna (*vlastník tak může danou pastvinu ohradit či tam umístit chovného býka*); navíc Výprosa ani nezakládá počátek běhu vydržení. Blíže a podrobněji viz Kapitola Nájem.

Obecně lze uzavřít, že věcně právní tituly poskytují vyšší míru ochrany oprávněného (jde o absolutní práva působící proti všem; vlastník se tak může domáhat ochrany proti rušení svého vlastnického práva vůči každému), kterým bývá poskytována i další „doplňková“ ochrana přes materiální publicitu – veřejný seznam, což je v daném případě katastr nemovitostí. Tento vyšší stupeň ochrany (proti obligačním vztahům) se projevuje i v dalších situacích, např. vyvlastnění (*kdy je např. chráněn i věřitel ze zástavního práva*) nebo v rámci stavebních řízení – viz kapitola Stavební řízení v novém.

U obligačních vztahů tomu tak není (působí jen mezi stranami smlouvy, tj. např. mezi pronajímatelem a nájemcem); jsou sice (sama o sobě) nepřevoditelná, ale lze postoupit (cesovat) celou smlouvu či mohou znít na řad (obdobně jako směnky).

Bezúplatné plnění

U obligačních (ale i věcných) práv jsou (zpravidla) silnější tak, která jsou úplatná, než ta, která jsou bezúplatná, tj. jistou parafrází se dá říci, že peníze (koupě či nájem) jsou více než láska (dar či výprosa), což takto to zákonodárce rozhodně nemyslel, neboť toto je jen důsledkem spojení obchodního a občanského zákoníku v jeden – NOZ, kdy se tedy přebrala původní právní úprava, chránící obchodníka v případě nabytí zboží od nevlastníka.

Výjimky

Ale existují výjimky, kdy srovnaj nemovitost, která se nezapisuje do katastru nemovitostí, takže nemá veřejnou publicitu (*nebudu ji mít na LV*) a nájem bytu/továrny, který nechaly strany zapsat do katastru nemovitostí (*takže informaci o nájmu budu mít na LV a hned to jinak vypadá „kvazi-věcné právo“*) a i rušený nájemce/pachtýř má právo se tomuto rušení (*například stavební činností vedlejšího vlastníka bytu*) bránit – viz kapitola Nájem (jedná se o tzv. rozšířené účinky nájmu/pachtu).

Absolutní účinky relativního práva

Pozor: Navíc nájem či pacht, ač je sám obligační závazek, tak mu zákon přiznává účinky obdobné účinky jako vlastnickému právu, tj. že se „prosadí vůči všem“ (srovnaj ust. o ochraně nájemce/pachtýře např. §§2221 – 2224 NOZ; tj. absolutně působí relativní právo §1763). Praktickým důsledkem tohoto je, že pokud by došlo ke kolizi věcněprávního titulu (který obecně má přednost před obligačním titulem) s nájmem/pachtem, pak má přednost to právo, které vzniklo dříve. *Dříve uzavřená pachtovní smlouva na louku má přednost před později zapsaným právem stavby či věcným břemenem/služebností a v míře, kde tyto práva nemohou vedle sebe obstát (jsou v kolizi), tak toto pozdější, byť věcněprávní právo musí ustoupit.*



Na druhou (kompenzační) stranu platí, že i nájemce/pachtýř je omezen věčným právem, které omezuje vlastníka, resp. danou nemovitost – blíže viz Kapitola o Nájmu.

Další aspekty

Tak to vypadá, že vítěze a poražené bychom měli jasné, ale každá jistota něco stojí a něco negativního s sebou nese (viz např. kapitola Pojištění). Takže „do hry“ mohou vstupovat další aspekty, jako je časová či administrativní náročnost a/nebo účetní a daňová výhodnost (*koruna ušetřená se rovná koruně vydělané*). Tady se daný trojúhelník začíná obracet či minimálně natáčet, když lze (značně zjednodušeně) říci, že nájem je účetně a daňově nejvýhodnější (*pro onoho zájemce o vhodných prostor*), je totiž v plné výši daňově uznatelným výdajem, kdežto v případě vlastnictví toho samého se kupní cena pozemku vůbec neodepisuje (*ta vstoupí do výdajů až v okamžiku jeho prodeje*) a stavba se musí zatřídit a podle toho odepisovat (třeba až 60 let). Blíže a podrobněji v kapitole Daně, zejména daně z příjmů a odpisy majetku.

Časovým aspektem je míněno, že zatímco si daný prostor může pronajmout obratem ruky, tak v případě nutnosti vkladu do katastru nemovitostí musíte počítat s tím, že to chvíli potrvá (cca. necelý měsíc, ale také navíc může být vklad zamítnut či správní řízení přerušeno, např. z důvodu předběžného opatření).

Pod administrativní náročnost se podřadí fakt, že k nájem může být sjednán ústně i konkludentně, zatímco převodní smlouva na nemovitost musí být vždy písemná a s úředně ověřenými podpisy na téže listině. Vklad do katastru je rovněž zpoplatněn (v současné době 2.000 Kč) a je nutné použít předepsaný formulářový návrh na vklad. Smlouva na koupi nemovitostí bývá obvykle i složitější a náročnější než na její nájem (*samozřejmě, že je rozdíl mezi koupí rybářské chatky a pachtem pětihvězdičkového hotelu*), což se projeví v ceně za její sepsání; v neposlední řadě se v praxi kupní cena obvykle skládá do zpoplatněné úschovy, kdežto u nájmu či prvního nájmu se takto nepostupuje.

Veřejnost a neveřejnost

V neposlední řadě musíme zmínit, že rubem materiální publicity (vkladu do KN) je to, že obecně kdokoli může do katastru nahlížet a opatřovat si listiny ze sbírky listin *takže se může stát, že soused bude přesně vědět, od koho, kdy a za kolik jste daný prostor koupili*. V tomto směru jsou obligační vztahy přece jenom více založeny opravdu jen na vztahu dvou subjektů a nikdo třetí do nich nemůže snadno „strkat nos“.

Komplexnost

Takže jaké je resumé? Řešme požadavky komplexně, tj. nejen právně, ale přihlédněte i k dalším, pro daný případ a situaci relevantním aspektům.

Příklad možného výsledku průniku právní jistoty a daňové výhodnosti shora uvedeného příkladu: Nemovitost pro vybudování zákaznické základny koupí fyzická osoba, která je



jediným společníkem a jednatelem s.r.o. (takže má tuto právnická osoba pod svojí plnou kontrolou), která zde bude danou činnost skutečně provozovat. Tento společník tyto prostory pronajme (za obvyklé nájemné) této své s.r.o. Fyzická osoba využívá výhod časového testu pro osvobození (při pozdějším prodeji) od daně z příjmů fyzických osob (v současné době je to deset let). A dále plně využívá i daňového zvýhodnění pro příjmy z pronájmu §9 DAP, výdaje 30% paušálem (max. 600t.), zisk sazbou 15%, bez soc. a zdrav. Právnická osoba (s.r.o.) využívá, že si nájem dává v plné výši do daňové uznatelných nákladů.

IV. Správní řád - lhůty, doby a termíny, prostě vše o čase a době

Zák.č. 500/2004 Sb., správní řád

pro Účastníky

§ 4/3 „dostatečný předstih“

Správní orgán s dostatečným předstihem uvědomí dotčené osoby o úkonu, který učiní, je-li to potřebné k hájení jejich práv a neohrozí-li to účel úkonu.

§ 39 „limity přiměřené lhůty: účel řízení, rovnost účastníků“

Určení lhůty k provedení úkonu

(1) Správní orgán účastníkovi určí přiměřenou lhůtu k provedení úkonu, pokud ji nestanoví zákon a je-li toho zapotřebí. Určením lhůty nesmí být ohrožen účel řízení ani porušena rovnost účastníků. Usnesení o určení lhůty se oznamuje pouze tomu, komu je určena, popřípadě i tomu, jehož se jinak přímo týká.

(2) Lhůtu určenou správním orgánem může na žádost účastníka správní orgán za podmínek stanovených v odstavci 1 usnesením přiměřeně prodloužit.

§ 79/4 „do 8 dnů“

Nárok na náhradu musí být u správního orgánu uplatněn do 8 dnů poté, co náklady vznikly, jinak zaniká.

§ 83/2 „do 15, nejpozději však do 90 dnů“

Odvolání

V případě chybějícího, neúplného nebo nesprávného poučení lze odvolání podat do 15 dnů ode dne oznámení opravného usnesení podle § 70 věty první, bylo-li vydáno, nejpozději však do 90 dnů ode dne oznámení rozhodnutí.

§ 84/1 „do 30, nejpozději však do 1 roku“

Odvolací lhůta při neoznámení rozhodnutí

Osoba, která byla účastníkem, ale rozhodnutí jí nebylo správním orgánem oznámeno, může podat odvolání do 30 dnů ode dne, kdy se o vydání rozhodnutí a řešení otázky, jež byla předmětem rozhodování, dozvěděla, nejpozději však do 1 roku ode dne, kdy bylo rozhodnutí oznámeno poslednímu z účastníků, kterým ho správní orgán byl oznámil; zmeškání úkonu nelze prominout.



§ 100/2 „do 3 měsíců“, „nejpozději však do 3 let“

Účastník může podat žádost o obnovu řízení u kteréhokoliv správního orgánu, který ve věci rozhodoval, **a to do 3 měsíců ode** dne, kdy se o důvodu obnovy řízení dozvěděl, **nejpozději však do 3 let ode** dne právní moci rozhodnutí.

(3) Ve tříleté lhůtě od právní moci rozhodnutí může o obnově řízení z moci úřední rozhodnout též správní orgán, který ve věci rozhodl v posledním stupni, jestliže je dán některý z důvodů uvedených v odstavci 1 a jestliže je na novém řízení veřejný zájem; do konce uvedené lhůty musí být rozhodnutí o obnově řízení vydáno.

§ 124/2,3 „do 6 měsíců ode“, „nepřihlásí do 3 let od“

Nevyzvedne-li si povinný movité věci u schovatele **do 6 měsíců ode** dne, kdy byly uschovány, prodá je exekuční správní orgán podle ustanovení o prodeji movitých věcí podle zvláštního zákona.

Výtěžek z prodeje vyplatí exekuční správní orgán povinnému po srážce nákladů úschovy, hotových výdajů vzniklých při prodeji movitých věcí a paušální částky nákladů prodeje; paušální částka nákladů prodeje činí 2 000 Kč. Jestliže povinný písemně odmítne zbytek výtěžku převzít, stane se zbytek výtěžku příjmem státního rozpočtu; provádí-li exekuci orgán územního samosprávného celku, stane se zbytek výtěžku příjmem rozpočtu tohoto územního samosprávného celku. Vráť-li se zbytek výtěžku jako nedoručitelný nebo nelze-li jej z jiného důvodu doručit, zejména není-li známo místo trvalého pobytu povinného, stane se zbytek výtěžku, pokud se o něj povinný **nepřihlásí do 3 let od** prodeje movité věc

§150/3 „lhůtě 8 dnů“

Proti příkazu může ten, jemuž se povinnost ukládá, podat odpor **ve lhůtě 8 dnů ode** dne oznámení příkazu.

§ 165/1 „do 30 dnů ode“

Soulad veřejnoprávní smlouvy s právními předpisy lze přezkoumat z moci úřední. Strana veřejnoprávní smlouvy, která není správním orgánem, může dát podnět k provedení přezkumného řízení **do 30 dnů ode** dne, kdy se o důvodu zahájení přezkumného řízení dozvěděla.

§ 172/5 „ve lhůtě 30 dnů ode“

Vlastníci nemovitostí, jejichž práva, povinnosti nebo zájmy související s výkonem vlastnického práva mohou být opatřením obecné povahy přímo dotčeny, nebo, určí-li tak správní orgán, i jiné osoby, jejichž oprávněné zájmy mohou být opatřením obecné povahy přímo dotčeny, mohou podat proti návrhu opatření obecné povahy písemné odůvodněné námitky ke správnímu orgánu **ve lhůtě 30 dnů ode dne** jeho zveřejnění. Zmeškání úkonu nelze prominout.

pro Orgány

§ 6/1 „bez zbytečných průtahů“; „přiměřená lhůta“

Správní orgán **vyřizuje věci bez zbytečných průtahů**. Nečiní-li správní orgán úkony v zákonem **stanovené lhůtě** nebo **ve lhůtě přiměřené**, není-li zákonná lhůta stanovena, použije se ke zjednání nápravy ustanovení o **ochraně před nečinností (§ 80)**.

§ 42 „30 dnů“

Přijímání podnětů k zahájení řízení



Správní orgán je povinen přijímat podněty, aby bylo zahájeno řízení z moci úřední. Pokud o to ten, kdo podal podnět, požádá, je správní orgán povinen sdělit mu ve lhůtě 30 dnů ode dne, kdy podnět obdržel, že řízení zahájil, nebo že neshledal důvody k zahájení řízení z moci úřední, popřípadě že podnět postoupil příslušnému správnímu orgánu.

§ 47 „bez zbytečného odkladu“; „bezodkladně“

(1) O zahájení řízení je správní orgán povinen uvědomit bez zbytečného odkladu všechny jemu známé účastníky.

(2) O tom, že probíhá řízení, je správní orgán povinen bezodkladně poté, co se o něm dozví, uvědomit i toho, kdo se stal účastníkem až po zahájení řízení, nejde-li o osobu, která se sama jako účastník do řízení přihlásila.

§ 64/4 „nezbytně nutnou“

Řízení lze přerušit na dobu nezbytně nutnou.

§ 65/1 „neskončí dříve než ...“

Lhůta pro vydání rozhodnutí ve věci přestává běžet již dnem, kdy nastal některý z důvodů uvedených v § 64 odst. 1, a neskončí dříve než 15 dnů ode dne, kdy přerušování řízení skončilo.

§ 71 „bez zbytečného odkladu“; „bezodkladně“; limit: ten, kdo ji způsobil

Lhůty pro vydání rozhodnutí

(1) Správní orgán je povinen vydat rozhodnutí bez zbytečného odkladu.

(3) Pokud nelze rozhodnutí vydat bezodkladně, je správní orgán povinen vydat rozhodnutí nejpozději do 30 dnů od zahájení řízení, k nimž se připočítává doba až 30 dnů, pokud ...

(4) Nedodržení lhůt se nemůže dovolávat ten účastník, který je způsobil.

§ 80 „zákonná lhůta“, „jakmile se dozví“, „zjevnost nedodržení“

Obrana proti nečinnosti

(1) Nevydá-li správní orgán rozhodnutí ve věci v zákonné lhůtě, nadřízený správní orgán učiní z moci úřední opatření proti nečinnosti, jakmile se o tom dozví.

(2) Opatření proti nečinnosti učiní nadřízený správní orgán i tehdy, nezahájí-li příslušný správní orgán řízení ve lhůtě 30 dnů ode dne, kdy se dozvěděl o skutečnostech odůvodňujících zahájení řízení z moci úřední.

(3) Opatření proti nečinnosti může nadřízený správní orgán učinit i v případě, kdy je z okolností zjevné, že věcně a místně příslušný správní orgán nedodrží lhůtu stanovenou pro vydání rozhodnutí o žádosti nebo zahájit řízení z moci úřední anebo v řízení řádně pokračovat. Po uplynutí lhůt pro vydání rozhodnutí může žádost o uplatnění opatření proti nečinnosti podat účastník.

§ 86/2 „nesmí být kratší než 5 dnů“

Správní orgán, který napadené rozhodnutí vydal, zašle stejnopis podaného odvolání všem účastníkům, kteří se mohli proti rozhodnutí odvolat, a vyzve je, aby se k němu v přiměřené lhůtě, která nesmí být kratší než 5 dnů, vyjádřili.

§ 88/1 „do 10 dnů“

Předání spisu odvolacímu správnímu orgánu

Neshledá-li správní orgán, který napadené rozhodnutí vydal, podmínky pro postup podle § 87, předá spis se svým stanoviskem odvolacímu správnímu orgánu do 30 dnů ode dne



doručení odvolání. Jestliže byl odvoláním napaden jen některý výrok rozhodnutí podle § 82 odst. 3 a lze-li příslušnou část spisu oddělit, předá správní orgán pouze tu část spisu, která se týká otázky, o níž bylo rozhodnuto v napadeném výroku rozhodnutí. V případě nepřipustného nebo opožděného odvolání předá spis odvolacímu správnímu orgánu **do 10 dnů**; ve stanovisku se omezí na uvedení důvodů rozhodných pro posouzení opožděnosti nebo nepřipustnosti odvolání.

§ 94/1 „do 30 dnů“

Přezkumné řízení

V přezkumném řízení správní orgány z moci úřední přezkoumávají pravomocná rozhodnutí v případě, kdy lze důvodně pochybovat o tom, že rozhodnutí je v souladu s právními předpisy. Přezkumné řízení lze zahájit, i pokud je rozhodnutí předběžně vykonatelné podle § 74 a dosud nenabylo právní moci; pokud bylo po zahájení takového přezkumného řízení podáno odvolání, postupuje se podle ustanovení hlavy VIII této části. Účastník může dát podnět k provedení přezkumného řízení; tento podnět není návrhem na zahájení řízení; jestliže správní orgán neshledá důvody k zahájení přezkumného řízení, sdělí tuto skutečnost s uvedením důvodů **do 30 dnů podateli**.

§ 96/1 „nejdéle do 2 měsíců“, „nejpozději však do 1 roku“

Usnesení o zahájení přezkumného řízení lze vydat **nejdéle do 2 měsíců ode** dne, kdy se příslušný správní orgán o důvodu zahájení přezkumného řízení dozvěděl, **nejpozději však do 1 roku** od právní moci rozhodnutí ve věci.

§ 97/2 „po uplynutí 15 měsíců“

Rozhodnutí ve věci v přezkumném řízení v prvním stupni nelze vydat **po uplynutí 15 měsíců ode** dne právní moci rozhodnutí ve věci.

§ 100/3 „ve tříleté lhůtě“, „do konce uvedené lhůty musí být ...“

Ve tříleté lhůtě od právní moci rozhodnutí může o obnově řízení z moci úřední rozhodnout též správní orgán, který ve věci rozhodl v posledním stupni, jestliže je dán některý z důvodů uvedených v odstavci 1 a jestliže je na novém řízení veřejný zájem; **do konce uvedené lhůty musí být** rozhodnutí o obnově řízení vydáno.

§ 108/4 „nejpozději 5, 10 let poté ...“

Exekuční správní orgán může exekuci nařídit **nejpozději do 5 let** a provádět ji **nejpozději do 10 let poté**, co měla být povinnost splněna dobrovolně.

§ 109/1 „náhradní lhůta“

Nehrozí-li vážné nebezpečí, že účel exekuce bude zmařen, může exekuční správní orgán před nařízením exekuce vyzvat povinného ke splnění nepeněžitě povinnosti exekuční výzvou a určit mu **náhradní lhůtu**, v níž má být splněna.

§ 119/4 „nesmí být kratší než 8 dnů“

Exekuční správní orgán může povinnému usnesením uložit, aby mu potřebné náklady nebo zálohu na ně v určené výši zaplatil předem v určené lhůtě, která **nesmí být kratší než 8 dnů ode** dne nabytí právní moci usnesení

§ 121/1 „nejméně 5 dnů předem“



Ukládá-li exekuční titul, aby povinný vyklidil objekt, exekuční správní orgán vydá exekuční příkaz a exekuci provede. Exekuční správní orgán povinného vyrozumí **nejméně 5 dnů předem**, kdy bude vyklizení provedeno.

§ 129/1 „nejméně 15 dnů od“

Nelze-li nebo není-li účelné provádět exekuci náhradním výkonem nebo přímým vynucením, vymáhá se splnění povinnosti postupným ukládáním donucovacích pokut do výše nákladů na náhradní výkon, a nelze-li náhradní výkon provést, až do výše 100 000 Kč. Exekuční správní orgán uloží povinnému donucovací pokutu rozhodnutím, v němž mu určí, aby ji zaplatil ve lhůtě **nejméně 15 dnů ode** dne nabytí právní moci.

§ 133/3 „do 15 dnů“

Ústřední správní úřady jsou povinny projednat spor v dohodovacím řízení, jež je zahájeno dnem, kdy návrh prvního z nich dojde poslednímu. Nedojde-li k dohodě **do 15 dnů od** zahájení dohodovacího řízení, vzniká kompetenční spor mezi ústředními správními úřady; jejich povinností je v takovém případě bezodkladně podat žalobu k Nejvyššímu správnímu soudu.

§ 143/2 „bez zbytečného odkladu“

(2) Předpokladem uložení povinnosti na místě je zjištění stavu věci. Rozhodnutí se vyhláší ústně, jeho písemné vyhotovení se **bez zbytečného odkladu** doručuje dodatečně.

§ 144/2,5 „nesmí být kratší než 5, 15 dnů ode“

Řízení je zahájeno uplynutím lhůty stanovené ve veřejné vyhlášce; lhůta nesmí být **kratší než 15 dnů ode** dne vyvěšení veřejné vyhlášky na úřední desce.

V řízení s velkým počtem účastníků správní orgán účastníky uvědomí o podaném odvolání veřejnou vyhláškou, v níž určí lhůtu k podání vyjádření, která **nesmí být kratší než 5 dnů**.

§ 146/2 „nesmí být kratší než 30 dnů, pokud ...“

Řízení prováděné formou výběru podle odstavce 1 se zahajuje vyhlášením podle § 25 a zároveň se oznamuje prostřednictvím hromadných sdělovacích prostředků. Současně se vyhláší lhůta pro podávání žádostí, která **nesmí být kratší než 30 dnů, pokud** zvláštní zákon nestanoví jinak.

§ 149/4,5,7,8 „bez zbytečného odkladu“, „nejpozději do 30 dnů ode“, „připočítává doba až 30 dnů, jestliže ...“, „přiměřenou lhůtu“, „lhůta neběží“, „počne běžet nová lhůta“

Závazné stanovisko

Správní orgán příslušný k vydání závazného stanoviska vydá závazné stanovisko **bez zbytečného odkladu, nejpozději do 30 dnů ode** dne, kdy byl o vydání závazného stanoviska požádán. K této lhůtě se **připočítává doba až 30 dnů, jestliže** je zapotřebí nařídit ohledání na místě nebo jde-li o zvlášť složitý případ.

Nemá-li žádost o vydání závazného stanoviska předepsané náležitosti nebo trpí-li jinými vadami, vyzve správní orgán žadatele k jejich odstranění, poskytne mu k tomu **přiměřenou lhůtu** a poučí jej o následcích neodstranění nedostatků žádosti. **Po dobu** odstraňování vad žádosti **lhůta pro vydání** závazného stanoviska **neběží**. Ode **dne odstranění** vad žádosti **počne běžet nová lhůta pro** vydání závazného stanoviska.

Pokud nelze závazné stanovisko potvrdit nebo změnit **bezodkladně**, nadřízený správní orgán potvrdí nebo změní závazné stanovisko **nejpozději do 30 dnů ode** dne vyžádání



jeho potvrzení nebo změny. K této lhůtě se **připočítává doba až 30 dnů, jestliže** je zapotřebí nařídit ohledání na místě nebo jde-li o zvlášť složitý případ. **Po dobu** vyřizování věci nadřízeným správním orgánem správního orgánu, který je příslušný k vydání závazného stanoviska, **lhůta** podle § 88 odst. 1 **neběží**.

Přezkumné řízení lze zahájit **do 1 roku od** právní moci rozhodnutí, které bylo závazným stanoviskem podmíněno; závazné stanovisko nelze v přezkumném řízení zrušit nebo změnit **po uplynutí 15 měsíců od** právní moci rozhodnutí, které bylo závazným stanoviskem podmíněno.

§ 163/3 „*přiměřená doba s přihlédnutím k ... a k ...*“

Pokud nebyla určena lhůta pro přijetí, uplynutím **přiměřené doby s přihlédnutím k** povaze navrhované veřejnoprávní smlouvy **a k** rychlosti prostředků, které navrhovatel smlouvy použil pro zaslání návrhu smlouvy

§ 165/7 „*není vázán lhůtami ...*“

Není-li v odstavcích 1 až 6 stanoveno jinak, platí pro přezkoumání souladu veřejnoprávní smlouvy s právními předpisy obdobně ustanovení o přezkumném řízení s tím, že správní orgán **není vázán lhůtami uvedenými** v § 96 odst. 1 a § 97 odst. 2;

§ 172/1,3 „*nejméně po dobu 15 dnů*“, „*zkrácená doba nejméně 5 dní*“

Návrh opatření obecné povahy s odůvodněním správní orgán po projednání s dotčenými orgány uvedenými v § 136 doručí veřejnou vyhláškou podle § 25, kterou vyvěsí na své úřední desce a na úředních deskách obecních úřadů v obcích, jejichž správních obvodů se má opatření obecné povahy týkat, a vyzve dotčené osoby, aby k návrhu opatření podávaly připomínky nebo námitky. V případě potřeby se návrh zveřejní i jiným způsobem, v místě obvyklém. Návrh opatření obecné povahy musí být zveřejněn **nejméně po dobu 15 dnů**.

Řízení o návrhu opatření obecné povahy je písemné, pokud zákon nestanoví nebo správní orgán neurčí, že se koná veřejné projednání návrhu. Doba a místo konání veřejného projednání správní orgán oznámí na úřední desce **nejméně 15 dnů předem**; oznámení zveřejní též na úředních deskách obecních úřadů v obcích, jejichž správních obvodů se má opatření obecné povahy týkat. Hrozí-li nebezpečí z prodlení, je možné tuto dobu zkrátit; nestanoví-li zákon jinak, musí zkrácená doba činit **nejméně 5 dní**.

§ 173/1 „*patnáctým dnem po dni ...*“, „*již dnem ...*“

Opatření obecné povahy nabývá účinnosti **patnáctým dnem po dni** vyvěšení veřejné vyhlášky. Hrozí-li vážná újma veřejnému zájmu, může opatření obecné povahy nabýt účinnosti **již dnem vyvěšení**;

§ 174 „*do 1 roku od ...*“

Usnesení o zahájení přezkumného řízení lze vydat **do 1 roku od** účinnosti opatření.

§ 175 „*do 60 dnů ode ...*“, „*lze překročit jen tehdy ...*“, „*bezodkladně*“,

Stížnost musí být vyřízena **do 60 dnů ode** dne jejího doručení správnímu orgánu příslušnému k jejímu vyřízení. O vyřízení stížnosti musí být stěžovatel **v této lhůtě vyrozuměn**. Stanovenou lhůtu **lze překročit jen tehdy**, nelze-li v jejím průběhu zajistit podklady potřebné pro vyřízení stížnosti.

Byla-li stížnost shledána důvodnou nebo částečně důvodnou, je správní orgán povinen **bezodkladně** učinit nezbytná opatření k nápravě.



NSZ (zák.č. 283/2021 Sb.)
SZ (zák.č. 83/2006 Sb.)

§4/9,10,11 „prodloužení lhůty“, „fikce bezpodmínečného souhlasu“, „lze vydat do 6 měsíců“

O **prodloužení lhůty** k vydání závazného stanoviska podle správního řádu vydá dotčený orgán usnesení, které se pouze poznamená do spisu, a dotčený orgán vyrozumí o této skutečnosti žadatele. Jestliže není závazné stanovisko dotčeného orgánu vydáno ve lhůtě pro jeho vydání, **považuje se za souhlasné a bez podmínek**.

Jestliže v případě uvedeném v odstavci 9 větě druhé nebyly splněny předpoklady pro vydání souhlasného závazného stanoviska bez podmínek, vydá nadřízený správní orgán nové závazné stanovisko, kterým se závazné stanovisko podle odstavce 9 ruší. Nové závazné stanovisko **lze vydat do 6 měsíců od právní moci rozhodnutí**, které bylo závazným stanoviskem podmíněno.

Lhůty pro zahájení přezkumného řízení a zrušení nebo změnu závazného stanoviska v přezkumném řízení u závazného stanoviska podle odstavce 2 písm. a), které je podkladem pro jiný úkon stavebního úřadu, **počínají běžet ode dne, kdy jiný úkon nabyl právních účinků**. **Lhůty pro zahájení přezkumného řízení a zrušení nebo změnu závazného stanoviska v přezkumném řízení u závazného stanoviska podle odstavce 2 písm. a), které je podkladem pro vydání certifikátu autorizovaného inspektora, počínají běžet ode dne** vzniku práva provést oznámený záměr.

§ 21/3 „platí 1 rok ode ..., pokud“

Poskytnutá územně plánovací informace **platí 1 rok ode dne** jejího vydání, **pokud** v této lhůtě orgán, který ji vydal, žadateli nesdělí, že došlo ke změně podmínek, za kterých byla vydána, zejména na základě provedení aktualizace příslušných územně analytických podkladů, schválení zprávy o uplatňování zásad územního rozvoje a zprávy o uplatňování územního plánu.

§ 22 „od posledního ...“

Pro počítání lhůt stanovených zákonem je rozhodný **den konání posledního** veřejného projednání.

§ 23a/2 „účinný 5 let ode ...“

Záznam v seznamu oprávněných investorů je **účinný 5 let ode** dne jeho zveřejnění.

§ 28/1,2 „nejpozději do 4 let, do 42 měsíců, do 3 měsíců“, „fikce potvrzení správnosti“

Pořizovatel průběžně aktualizuje územně analytické podklady na základě nových údajů o území a průzkumu území a **nejpozději do 4 let** pořídí jejich úplnou aktualizaci.

Nejpozději do 42 měsíců od pořízení územně analytických podkladů nebo od jejich poslední úplné aktualizace pořizovatel pořídí návrh nové úplné aktualizace, doručí oznámení o aktualizaci poskytovatelům údajů a vyzve je k potvrzení správnosti, úplnosti a aktuálnosti jimi poskytnutých údajů o území **ve lhůtě do 3 měsíců**. Pokud tak poskytovatel údajů neučiní v této lhůtě, **má se za to, že jejich správnost, úplnost a aktuálnost potvrdil**.

§ 29/1,3 „do 30 dnů po“, do 6 měsíců po“

Územně analytické podklady pro správní obvod obce s rozšířenou působností a jejich úplnou aktualizaci projedná pořizovatel v rozsahu určení problémů k řešení v územně plánovacích dokumentacích **do 30 dnů po** jejich vyhotovení s obcemi ve svém správním obvodu.



Územně analytické podklady pro území kraje a jejich aktualizace pořizuje krajský úřad s využitím územně analytických podkladů pro správní obvody obcí s rozšířenou působností a předkládá je k projednání zastupitelstvu kraje v rozsahu a formě stanovené prováděcím právním předpisem. Krajský úřad zašle ministerstvu a Ministerstvu životního prostředí územně analytické podklady pro území kraje **do 6 měsíců od** lhůty stanovené pro jejich pořízení nebo aktualizaci.

§30/6 „do 8 let od“

Pořizovatel nejpozději **do 8 let od** posledního vložení dat o územní studii do evidence územně plánovací činnosti prověří aktuálnost jejího řešení a v případě možnosti dalšího využití územní studie zajistí o této skutečnosti vložení dat do evidence, jinak ministerstvo, popřípadě jím pověřená organizační složka státu, údaje o územní studii z evidence vypustí. Ministerstvo, popřípadě jím pověřená organizační složka státu, vypustí údaje o územní studii z evidence územně plánovací činnosti též v případě, že její obsah je v rozporu s právními předpisy.

V. Správní řád - výťah ke stavebnímu řízení (SZ a NSZ)

zák. z. 500/2004 Sb., správní řád

§149

Rozhodnutí podmíněné **závazným stanoviskem**

Jeden správní orgán (SÚ) potřebuje pro svoje rozhodnutí (umístění či povolení záměru) odborné vyjádření (ZS) jiného správního orgánu (DO)

(1) **Závazné stanovisko** je úkon učiněný (*dotčeným*) správním orgánem na základě zákona, který není samostatným rozhodnutím ve správním řízení a jehož **obsah je závazný pro výrokovou část rozhodnutí** (*jiného*) správního orgánu. Správní orgány příslušné k vydání závazného stanoviska jsou **dotčenými orgány** (DO).

(2) Závazné stanovisko obsahuje **závaznou část** a **odůvodnění**. V závazné části dotčený orgán uvede řešení otázky, která je předmětem závazného stanoviska, ustanovení zákona, které zmocňuje k jeho vydání a další ustanovení právních předpisů, na kterých je obsah závazné části založen. V odůvodnění uvede důvody, o které se opírá obsah závazné části závazného stanoviska, podklady pro jeho vydání a úvahy, kterými se řídil při jejich hodnocení a při výkladu právních předpisů, na kterých je obsah závazné části založen.

(3) Správní orgán usnesením přeruší řízení, jestliže se dozvěděl, že probíhá řízení, v němž má být vydáno závazné stanovisko. *p.a. prejudiciální otázka*

(4) Správní orgán (DO) příslušný k vydání závazného stanoviska **vydá závazné stanovisko bez zbytečného odkladu, nejpozději do 30 dnů ode dne**, kdy byl o vydání závazného stanoviska (*perfektní žádostí*) **požádán**. K této lhůtě se připočítává doba **až 30 dnů**, jestliže je zapotřebí nařídit ohledání **na místě** nebo jde-li o **zvlášť složitý** případ.



(5) **Nemá-li žádost** o vydání závazného stanoviska předepsané náležitosti nebo trpí-li jinými vadami, vyzve správní orgán **žadatele k jejich odstranění**, poskytne mu k tomu **přiměřenou lhůtu** a **poučí jej o následcích** neodstranění nedostatků žádosti. Neodstraní-li žadatel vady žádosti, které brání vydání závazného stanoviska, správní orgán písemně sdělí žadateli, že závazné stanovisko nemůže být vydáno. Po dobu odstraňování vad žádosti lhůta pro vydání závazného stanoviska neběží. Ode dne odstranění vad žádosti počne běžet nová lhůta pro vydání závazného stanoviska.

(6) Jestliže bylo v průběhu řízení o žádosti vydáno závazné stanovisko, které znemožňuje žádosti vyhovět, neprovádí správní orgán další dokazování a žádost zamítne.

(7) Jestliže odvolání směřuje proti obsahu závazného stanoviska, vyžádá odvolací správní orgán potvrzení nebo změnu závazného stanoviska od správního orgánu nadřízeného správnímu orgánu příslušnému k vydání závazného stanoviska. Tomuto správnímu orgánu zasílá odvolání spolu s vyjádřením správního orgánu prvního stupně a s vyjádřením účastníků. Pokud nelze závazné stanovisko potvrdit nebo změnit bezodkladně, nadřízený správní orgán potvrdí nebo změní závazné stanovisko nejpozději do 30 dnů ode dne vyžádání jeho potvrzení nebo změny. K této lhůtě se připočítává doba až 30 dnů, jestliže je zapotřebí nařídit ohledání na místě nebo jde-li o zvláště složitý případ. Po dobu vyřizování věci nadřízeným správním orgánem správního orgánu, který je příslušný k vydání závazného stanoviska, lhůta podle § 88 odst. 1 neběží.

(8) Nezákoně závazné stanovisko lze zrušit nebo změnit v přezkumném řízení, k němuž je příslušný nadřízený správní orgán správního orgánu, který vydal závazné stanovisko. Přezkumné řízení lze zahájit do 1 roku od právní moci rozhodnutí, které bylo závazným stanoviskem podmíněno; závazné stanovisko nelze v přezkumném řízení zrušit nebo změnit po uplynutí 15 měsíců od právní moci rozhodnutí, které bylo závazným stanoviskem podmíněno. Jestliže správní orgán při své úřední činnosti zjistí, že jiný správní orgán učinil nezákoně závazné stanovisko, dá podnět správnímu orgánu příslušnému k přezkumnému řízení a vyčká jeho rozhodnutí.

(9) **Zrušení nebo změna** závazného stanoviska je v případě, **že rozhodnutí, které** bylo závazným stanoviskem **podmíněno, již nabylo právní** moci, důvodem **obnovy řízení**.

Postup DO u ZS a NSZ

1) Obdrží žádost (*stavebník*) nebo vyžádání (*SÚ*)

u perfektní žádosti začátek běhu lhůty pro vydání či fikci

2) Přezkoumá, zda je perfektní (předepsané náležitosti či jiné vady)

Není: - vyzvat žadatele k odstranění vad (specifikovat)

- stanovit přiměřenou lhůtu

- poučení o následcích neodstranění (ZS nebude vydáno)

- lhůta pro vydání DO neběží; nový start až od perfektní žádosti

Neodstranění vad: DO písemně sdělí, že ZS nemůže vydat.

Je: - lhůta pro vydání max. 30 dnů

- posouzení potřeby místního šetření a/nebo posouzení složitosti

Není: platí původní lhůta max. 30 dnů

Je: vydat usnesení o prodloužení lhůty o až dalších 30 dnů

pouze poznamenat do spisu (NSZ)

SŘ: poslat žadateli + založit do spisu



Fikce:

od 1.1.2021 (SZ §4)

od 1.7.2023 (NSZ §178)

Pokud není v uvedené lhůtě (30d + usnesení 30d) ZS vydáno, platí, že:

- je souhlasné a bez podmínek

*Fikci lze prolomit v případě, že nebyly splněny (objektivní) předpoklady pro takové ZS (tj. buď nesouhlasné, nebo sice souhlasné, ale s podmínkami). Učiní tak nadřízený orgán DO (nové ZS, které toto „fiktivní ZS“ ruší), ale **jen***

- do 6M od PM rozhodnutí, které bylo ZS (myšleno fiktivním ZS) podmíněno; **SZ**

- do vydání rozhodnutí, které bylo ZS (myšleno fiktivním ZS) podmíněno; **NSZ**

3) Včas vyžádat/zajistit potřebné podklady a/nebo součinnost dalších organizačních složek

4) Vydat ZS se (SZ a NSZ)

Závěr

- přípustnost záměru z hlediska chráněných veřejných zájmů
- případné podmínky přípustnosti záměru

Odůvodnění

- stručně důvody, o které opírá svůj závěr
- podklady pro vydání závěru
- úvahy, kterými se řídil při hodnocení podkladů
- úvahy, kterými se řídil při výkladu dotčených právních předpisů

Obsah dle SŘ (obecně)

Závazná část

- řešení otázky, které je předmětem ZS
- souhlasí, souhlasí s podmínkami, nesouhlasí se záměrem*
- ustanovení zákona, které zmocňuje k jeho vydání
- stavební zákon, správní řád, zákon o obraně*
- ustanovení dalších právních předpisů, na nichž je závazná část založena
- vnitřní předpisy: RMO, ...*

Odůvodnění

- důvody, o které opírá závaznou část
- podklady pro vydání ZS
- úvahy při hodnocení: - podkladů, - výkladu uvedených právních předpisů

Přezkum ZS u nadřízeného DO

1) Obdržení žádosti o přezkum (potvrzení či změnu ZS) od odvolacího správního orgánu (*nadřízený stavebnímu úřadu, který vydal rozhodnutí*); u perfektní žádosti počne běžet lhůta pro vydání přezkumného stanoviska.

2) Přezkoumá, zda je perfektní (přílohy: odvolání, vyjádření správního orgánu k němu, vyjádření účastníků k němu)



Není: - vyzve k odstranění vad (doplnění)

Je: - lhůta pro vydání max. 30 dnů

- posouzení potřeby místního šetření a/nebo posouzení složitosti

Není: platí původní lhůta max. 30 dnů

Je: vydat usnesení o prodloužení lhůty o až dalších 30 dnů

poslat žadateli + založit do spisu

3) Ověří možnost přezkumu (propadné procesní lhůty)

i když je to a priori záležitost odvolacího správního orgán

- zda neuplynul 1 rok od PM napadeného rozhodnutí, pro něž bylo ZS vydáno

pak již nelze zahájit jeho přezkum

- zda neuplynulo 15M od PM napadeného rozhodnutí

pak již nelze ZS zrušit nebo změnit

4) Prověří napadené ZS (jeho zákonnost) p.a. „oop“

při skutkovém a právním stavu k datu jeho vydání

- pravomoc DO k jeho vydání

- meze působnosti DO (věcná, osobní, prostorová, časová)

- dodržení procedury (procesu)

- vlastní obsah dle hmotného práva

- test proporcionality

5) Vydá přezkumné rozhodnutí

Závazná část

- řešení otázky, které je předmětem přezkumu

Potvrdí, Změní či Zruší přezkoumávané ZS

- ustanovení zákona, které zmocňuje k jeho vydání

stavební zákon, správní řád, zákon o obraně

- ustanovení dalších právních předpisů, na nichž je závazná část založena

- *vnitřní předpisy: RMO, ...*

Odůvodnění

- důvody, o které opírá závaznou část

- podklady pro jeho vydání

- úvahy při hodnocení: - podkladů, - výkladu uvedených právních předpisů



VII. Veřejnoprávní smlouva o výstavbě - vzor

VEŘEJNOPRÁVNÍ SMLOUVA O ZMĚNĚ STAVBY A PROVEDENÍ STAVBY (dále jen „VPS“)

Č.j. /2022/

Čl. I.

Smluvní strany

1. Správní orgán

Městský úřad ..., odbor stavební, se sídlem: ..., jako stavební úřad (dále jen „SÚ“) příslušný podle § 13 odst. 1 písm. f) zákona 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“ či „SZ“)

zastoupený: vedoucí stavebního úřadu ...

a

2. Žadatel stavebník

pan ABC, nar. ..., bytem: ...

(dále jen „Stavebník“)

zastoupen panem XYZ, projektant, IČ: ..., se sídlem: ...,

kontaktní údaje: ...

(dále jen „Projektant“)

Čl. II.

Třetí osoby

Veřejnoprávní smlouva, která nahrazuje územní rozhodnutí a stavební povolení, se přímo dotýká práv těchto třetích osob, které by byly účastníky podle § 27 odst. 2 nebo 3 zákona č. 500/2004 Sb., ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“ či „SŘ“), kdyby probíhalo územní řízení a stavební řízení:

- Město, kde se záměr stavebníka nachází, adresa ...
- Dotčené osoby (například vlastníci a jiný věcně-právně oprávnění sousedících nemovitostí)

(dále jen „Třetí osoby“ či jen „Osoby“)

Tyto „Osoby“ vyslovily písemný souhlas s uzavřením této „VPS.“



Čl. III.

Předmět smlouvy

V souladu s veřejným zájmem a právními předpisy a se souhlasem dotčených orgánů uzavírají smluvní strany veřejnoprávní smlouvu, která nahrazuje územní rozhodnutí o změně stavby podle § 81 a § 92 „SZ“ a stavební povolení podle § 115 „SZ“ pro záměr stavebníka – stavbu:

„ Přístavba a stavební úpravy části budovy“ č.p. ..., adresa: ..., (dále jen "Stavba") na pozemku parc. č. st. ... v katastrálním území ..., část obce ..., obec ...

Předmět umístění a provedení „Stavby“:

- přízemní, zděná přístavba k východní stěně stávající budovy, která bude mít půdorysné rozměry ... m x ... m, výšku ... m, bude obsahovat zádveří a sklad pro zasedací místnost, k přístavbě bude z východní strany přiléhat jednoramenné, otevřené, železobetonové schodiště, od přístavby ke stávajícímu chodníku vně areálu bude proveden nový chodník šíře 1,2 m z betonové zámkové dlažby,
- stavební úpravy části stávající budovy za účelem změny v užívání ze skladu na zasedací a školící místnost pro zaměstnance.

Čl. IV.

Soulad s právními předpisy

(1) Smluvní strany uzavírají tuto „VPS“ v souladu s ustanoveními § 78 odst. 3 až 5 „SZ“, § 161 až 168 „SŘ“ (vyjma § 167 odst. 3) a prováděcích právních předpisů (např. § 16 vyhlášky č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního řízení, veřejnoprávní smlouvy a územního opatření). Tato „VPS“ nahrazuje územní rozhodnutí podle § 81 a 92 „SZ“. Správní orgán jako „SÚ“ příslušný podle § 13 odst. 1 písm. f) „SZ“, posoudil změnu „Stavby“ podle § 84 až 91 „SZ“ a shledal, že změna „Stavby“ je v souladu se schválenou územně plánovací dokumentací a vyhovuje obecným požadavkům na využívání území. Správní orgán stanovil pro změnu „Stavby“ podmínky, které jsou součástí této „VPS“.

(2) Smluvní strany uzavírají tuto „VPS“ v souladu s ustanoveními § 116 „SZ“, § 161 až 168 „SŘ“ (vyjma § 167 odst. 3) a prováděcích předpisů (např. § 8 vyhlášky č. 526/2006 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení „SZ“ ve věcech stavebního řádu). Tato „VPS“ nahrazuje stavební povolení podle § 115 „SZ“.

(3) Správní orgán jako „SÚ“ příslušný podle § 13 odst. 1 písm. f) „SZ“, posoudil provedení „Stavby“ podle § 111 „SZ“ a shledal, že jejím uskutečněním nebo užíváním nejsou ohroženy zájmy chráněné stavebním zákonem, předpisy vydanými k jeho provedení a zvláštními předpisy.

(4) Projektová dokumentace stavby splňuje obecné technické požadavky na stavby. „SÚ“ neshledal důvody, které by bránily povolení „Stavby“.

(5) Správní orgán stanovil pro provedení stavby podmínky, které jsou součástí této „VPS“.



Čl. V.

Souhlas dotčených orgánů

S uzavřením veřejnoprávní smlouvy vydaly souhlasy dotčené orgány:

Krajská hygienická stanice ... kraje, ÚP ..., adresa ...

Hasičský záchranný sbor ... kraje, ÚO ..., adresa ...

Ministerstvo ..., odbor ochrany územních zájmů, adresa ...

Čl. VI.

Podmínky pro umístění a provedení stavby

Podmínky pro umístění stavby

(1) Změna „Stavby“ bude umístěna na pozemku parc. č. st... v k.ú. ..., obec ..., v souladu s grafickou přílohou této „VPS“, která obsahuje výkres současného stavu území v měřítku katastrální mapy s vyznačením změn „Stavby“, zejména vzdáleností od hranic pozemku a sousedních staveb.

(2) Za soulad prostorové polohy „Stavby“ s ověřenou projektovou dokumentací odpovídá „Projektant“ a stavbyvedoucí (zhotovitel).

Podmínky pro provedení stavby

(1) „Stavba“ bude provedena podle ověřené projektové dokumentace; případné změny nesmí být provedeny bez předchozího povolení „SÚ“.

(2) Při provádění „Stavby“ je nutno dodržovat předpisy týkající se bezpečnosti práce a technických zařízení, zejména Nařízení vlády č. 591/2006 Sb., o bližších minimálních požadavcích na bezpečnost a ochranu zdraví při práci na staveništích.

(3) Při „Stavbě“ budou dodržena v souladu s § 56 vyhl. č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby, ustanovení vyhlášky č. 137/1998 Sb., a ustanovení vyhlášky č. 501/2006 Sb., v platném znění, upravující požadavky na využívání území a závazná ustanovení obsažená v příslušných technických normách.

(4) Při provádění „Stavby“ je nutno dbát na ochranu proti hluku dle Nařízení vlády č. 148/2006 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací.

(5) „Stavba“ bude provedena stavebním podnikatelem dle § 160 „SZ“. Před zahájením „Stavby“ „Stavebník“ písemně oznámí „SÚ“ údaje o dodavateli „Stavby“ a termín zahájení stavebních prací.

(6) „Stavba“ bude dokončena nejpozději do ...

(7) Při realizaci „Stavby“ je zhotovitel povinen vést stavební deník v souladu s § 157 „SZ“, který musí být na stavbě k dispozici, včetně projektové dokumentace ověřené „SÚ“ a dokladů týkajících se provádění „Stavby“.

(8) V plném rozsahu budou dodrženy podmínky obsažené v těchto stanoviscích a vyjádřeních (viz Dotčené osoby a Dotčené orgány):

- ...,
- ...



- (9) Před zahájením stavby bude na viditelném místě staveniště umístěn štítek "Stavba povolena". Štítek musí být chráněn před povětrnostními vlivy a ponechán do doby dokončení stavby.
- (10) Staveniště bude zabezpečeno proti vstupu nepovolaných osob a možnosti jejich úrazu.
- (11) Během stavby nebude znečišťováno životní prostředí ani poškozována a znečišťována přilehlá komunikace. V případě znečištění zajistí „Stavebník“ okamžitou nápravu.
- (12) „Stavebník“, zhotovitel, in eventum vlastník „Stavby“ je povinen neprodleně „SÚ“ ohlásit závady, které ohrožují bezpečnost, životy či zdraví osob nebo mohou způsobit značné škody.
- (13) Před zahájením zemních prací je „Stavebník“ povinen zajistit vytyčení všech podzemních sítí a zařízení v místě staveniště a dodržet ochranná pásma, a to dle příslušné ČSN a podmínek pro napojení, křižování, souběh sítí, dané správcí těchto sítí.
- (14) Veškeré odpady vzniklé při realizaci „Stavby“ musí být po vytrídění přednostně využity nebo nabídnuty k recyklaci a zbylé pak odstraněny v souladu se zákonem č. 185/2001 Sb., v platném znění (o odpadech) a příslušnými prováděcími předpisy, přičemž musí být převedeny do vlastnictví pouze osobě oprávněné k jejich převzetí podle § 12 odst. 3 zákona o odpadech.
- (15) Ke kolaudačnímu souhlasu předloží „Stavebník“ doklady o tom, jak byly veškeré odpady vzniklé při stavbě využity nebo předány k odstranění.
- (16) Ve výše uvedené lhůtě k dokončení „Stavby“ je „Stavebník“ povinen požádat o kolaudační souhlas v souladu s § 122 „SZ“. Spolu s žádostí o kolaudační souhlas „Stavebník“ předloží doklady dle § 121 „SZ“. Náležitosti žádosti o vydání kolaudačního souhlasu upravuje vyhláška č. 526/2006 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení „SZ“ ve věcech stavebního řádu.
- (17) Bude-li stavba prováděna více zhotoviteli a přesáhne-li svým objemem prací a činností 500 pracovních dní v přepočtu na jednu fyzickou osobu, musí „Stavebník“ podle zákona č. 309/2006 Sb. určit koordinátora a doručit oznámení o zahájení prací na Oblastní inspektorát práce v ...

Čl. VII.

Doba trvání smlouvy

- (1) Tato smlouva se uzavírá na dobu neurčitou. Smlouva pozbude platnosti, jestliže stavba „Stavby“ nebude zahájena do 2 let ode dne účinnosti této „VPS“.
- (2) Správní orgán, „SÚ“ může tuto „VPS“ vypovědět v případě:
- jestliže se tato „VPS“ dostala do rozporu s platnými právními předpisy
 - jestliže vyšly najevo skutečnosti, které existovaly v době uzavírání této „VPS“ a nebyly správnímu orgánu („SÚ“) bez jeho zavinění známy
 - jestliže v průběhu plnění této „VPS“ nebudou „Stavebníkem“ dodrženy podmínky této „VPS“.



(3) „Stavebník“ může tuto „VPS“ vypovědět, rozhodne-li se, že předmětnou „Stavbu“ nebude za podmínek této „VPS“ provádět.

(4) Výpovědní lhůta činí 5 kalendářních dní a počíná běžet prvním dnem následujícím po doručení výpovědi druhé smluvní straně.

Čl. VIII.

Společná a závěrečná ustanovení

(1) Tato „VPS“ je uzavřena okamžikem podpisu poslední smluvních stran a nabývá účinnosti dnem jejího uzavření. Každá ze smluvních stran obdrží jeden stejnopis této „VPS“.

(2) Obsah této „VPS“ lze měnit jen písemnou dohodou smluvních stran a změna je podmíněna i souhlasem třetích osob a dotčených orgánů.

(3) Souhlasy dotčených orgánů a třetích osob s uzavřením této „VPS“, jejich stanoviska či závazná stanoviska, podklady pro uzavření této „VPS“, jsou součástí spisu pod spisovou značkou (jednacím číslem) vedeného správním orgánem „SÚ“.

(4) Přílohou této „VPS“ je dokumentace v rozsahu dokumentace předkládané pro stavební řízení. Každá ze smluvních stran obdrží jednu přílohu této „VPS“.

(5) Právní vztahy neupravené touto „VPS“ se řídí obecně závaznými právními předpisy, zejména „SZ“ a SŘ“, včetně jejich prováděcích předpisů.

V ... dne ...

.....
Správní orgán, Stavební úřad

.....
Stavebník

Souhlasy třetích osob (dotčených osob a dotčených orgánů) s touto „VPS“:

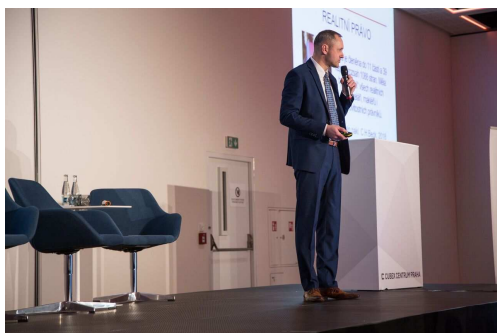
V ..., dne ... Označení a podpis:

V ..., dne ... Označení a podpis:

V ..., dne ... Označení a podpis:



PODPORA PRO REALITNÍ KANCELÁŘE A SAMOSTATNĚ PODNIKAJÍCÍ MAKLÉŘE NA
www.gaudens.cz



Věděli jste, že v roce 2022 společně s Vámi slavíme již 26 let od založení Realitní akademie Gaudens?

Děkujeme za důvěru.

