

Univerzita Pardubice
Fakulta ekonomicko-správní

Stavební právo

Iveta Kopřivová

Bakalářská práce

2008

Univerzita Pardubice
Fakulta ekonomicko-správní
Ústav veřejné správy a práva
Akademický rok: 2007/2008

ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

(PROJEKTU, UMĚLECKÉHO DÍLA, UMĚLECKÉHO VÝKONU)

Jméno a příjmení: **Iveta KOPŘIVOVÁ**
Studijní program: **B6202 Hospodářská politika a správa**
Studijní obor: **Veřejná ekonomika a správa**

Název tématu: **Stavební právo**

Zásady pro vypracování:

Úvod

1.Stávající právní úprava

2.Stavební zákon v podmínkách stavebního úřadu Městského úřadu ve Skutči

Závěr

Rozsah grafických prací: -
Rozsah pracovní zprávy: cca 30 stran
Forma zpracování bakalářské práce: tištěná/elektronická

Seznam odborné literatury:

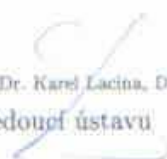
Správní právo - Henrych a kol., C.H. Beck, Praha 2006
Zákon č. 183/2006 Sb. - nový stavební zákon
Zákon č. 50/1976 Sb. - stavební zákon
Zákon č. 184/2006 Sb. - o vyvlastnění
Zákon č. 186/2006 Sb. - změnový zákon
Zákon č. 500/2004 Sb. - nový správní řád
Zákon č. 71/1967 Sb. - správní řád
Zákon č. 128/2000 Sb. - o obcích
Vyhláška č. 137/1998 Sb. - o obecných technických požadavcích na výstavbu
Vyhláška č. 369/2001 Sb. - o OTP zabezpečujících užívání staveb osobami s omezenou schopností pohybu a orientace
Vyhláška č. 500/2006 Sb.- o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti
Vyhláška č. 501/2006 Sb.- o obecných požadavcích na využití území
Vyhláška č. 503/2006 Sb.- o podrobnější úpravě územního řízení, veřejnoprávní smlouvy a územního opatření
Vyhláška č. 498/2006 Sb.- o autorizovaných inspektorech
Vyhláška č. 499/2006 Sb.- o dokumentaci staveb
Vyhláška č. 526/2006 Sb.-kterou se provádějí některá ustanovení stavebního zákona ve věcech stavebního řádu

Vedoucí bakalářské práce: JUDr. Milan Krupař
Ústav veřejné správy a práva

Datum zadání bakalářské práce: 5. října 2007
Termín odevzdání bakalářské práce: 19. května 2008


prof. Ing. Jan Čapek, CSC.
děkan

L.S.


prof. PhDr. Karel Lacina, DrSc.
vedoucí ústavu

V Pardubicích dne 15. listopadu 2007

Děkuji tímto panu JUDr. Milanovi Krupařovi za jeho cenné připomínky a podněty při tvorbě této práce.

Souhrn

Tato bakalářská práce pojednává o českém stavebním právu, zejména právu veřejném. Jde o velice rozsáhlé téma, proto jsem se zaměřila pouze na jeho výsek a to na oblast velmi diskutovanou – zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu. První část práce osvětluje historii českého stavebního práva, působnost stavebních úřadů a stručně popisuje nejdůležitější právní předpisy této oblasti. V druhé části práce se zabývám vybranými pojmy stavebního zákona a některými zjednodušujícími postupy v komparaci s předešlou právní úpravou, zákonem č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu. Dále provádím rozbor dvou konkrétních případů umístění stavby- územního rozhodnutí a veřejnoprávní smlouvy. Závěr práce je jakýmsi zhodnocením nových ustanovení a postupů stavebního zákona, zejména jejich uplatnění ve stavebně správní praxi.

Klíčová slova: stavební zákon, stavební právo, stavba, správní řád, správní řízení, územní řízení, stavební povolení, ohlášení, územní souhlas, stavební úřad, projektová dokumentace, kolaudace, zjednodušující postupy, spojené řízení, dotčené orgány.

Title: Construction lien

Summary

This bachelor's essay deals with the Czech construction lien, particularly with public law. As this topic is very large, I concentrate on one of its parts only, namely on a widely discussed section – Act. Nr. 183/2006 Enactment on landscape planning and building regulations. The first part of this essay gives information about the history of Czech construction lien, spheres of activities carried by building offices and it briefly describes the most important legal documents in this branch. The second part of my essay is devoted to specific definitions stated in the building act and to some simplifying procedures in comparison with previous legal form, Act. Nr. 50/1976 Enactment on landscape planning and building regulations. Hereafter I analyse two concrete cases of construction location – a regional statement and a contract governed by public law. In the conclusion of the essay I provide some judgement on the latest enactments as well as procedures included in the building act, especially with regard to their application in construction and administrative practice.

Key words : building act, construction lien, construction, administrative regulations, administrative procedure, area management, building licence, notification, regional agreement, building office, project documentation, final building approval, simplifying procedures, combined proceedings, authorities concerned.

Úvod

1. Stávající právní úprava	9
1.1. Výkon veřejné moci	9
1.1.1. Soubor zákonů určujících výkon správy na území ČR	9
1.1.2. Podvojný systém na úseku územního plánování a stavebního řádu.....	10
1.2. Dělení stavebního práva	10
1.2.1. Veřejné stavební právo	10
1.2.2. Soukromé stavební právo	10
1.3. Správní řád v řízení podle stavebního zákona.....	11
1.3.1. Zákon č. 500/2004 Sb.....	11
1.3.2. Subsidiarita správního řádu	11
1.3.3. Rozsah působnosti.....	11
1.4. Oblasti působnosti stavebních úřadů.....	12
1.4.1. Působnost na úseku územního plánování.....	12
1.4.2. Působnost na úseku stavebního řádu	13
1.4.3. Věcná působnost	13
1.5. Historie	14
1.5.1. Nejstarší stavební předpisy.....	14
1.5.2. Novodobá historie 1886-2007	14
1.5.3. První etapa.....	14
1.5.4. Druhá etapa	16
1.5.5. Třetí etapa.....	16
1.5.6. Čtvrtá etapa	16
1.6. Nový stavební zákon 1.leden 2007(pátá etapa).....	17
1.6.1. Účinnost stavebního zákona.....	17
1.6.2. Vyhlášky.....	18
1.6.3. Ukončení platnosti některých právních předpisů	20

1.6.4.	Speciální právní předpisy	20
1.6.5.	Nový kodex stavebního práva-soulad s.. právními předpisy Evropských společenství	21
1.6.6.	Členění stavebního zákona.....	21
2.	Stavební zákon v podmínkách stavebního úřadu Městského úřadu ve Skutči	22
2.1.	Vybrané pojmy nového zákona.....	22
2.1.1.	Stavba	23
2.1.2.	Změny dokončené stavby	23
2.1.3.	Údržba stavby.....	24
2.1.4.	Dočasná stavba	25
2.1.5.	Pojmy územního plánování.....	25
2.1.6.	Autorizovaný inspektor	25
2.2.	Zjednodušující postupy	26
2.2.1.	Veřejnoprávní smlouva	27
2.2.2.	Územní souhlas	28
2.2.3.	Spojení územního a stavebního řízení.....	28
2.2.4.	Sloučení vydání územního souhlasu s vydáním souhlasu s provedením stavby.....	30
2.2.5.	Ohlášení jednoduchých staveb	30
2.2.6.	Stavby nevyžadující ohlášení	32
2.2.7.	Zkrácené stavební řízení.....	32
2.2.8.	Odstranění	33
2.2.9.	Kolaudace.....	33
2.3.	Dotčené orgány	37
2.3.1.	Závazné stanovisko již není rozhodnutí	37
2.3.2.	Koordinované stanovisko	37
2.3.3.	Kontinuita stanovisek	37
2.4.	Rozbor konkrétního případu.....	38
2.4.1.	Územní řízení – supermarket PLUS.....	38

2.4.2.	Věřejnoprávní smlouva-sportovní hala	39
2.4.3.	Územní rozhodnutí versus veřejnoprávní smlouva.....	41
	Závěr.....	42
	Seznam použité literatury.....	45
	Seznam použitých zkratk.....	46
	Seznam grafů a tabulek.....	47
	Seznam příloh.....	48

Úvod

Toto téma bakalářské práce jsem si zvolila proto, že pět let pracuji ve veřejné správě a to na obecním stavebním úřadě. Správa v oblasti investiční výstavby je jedna z nejnáročnějších, o čemž svědčí i rozsah pramenů práva v této oblasti veřejné správy. Práce na stavebním úřadě mě stále víc utvrzuje v přesvědčení, že kromě důležitého stavebního vzdělání je snad ještě důležitější vzdělání se zaměřením právním, i proto se snažím své znalosti v této oblasti dále prohlubovat. Během mé profesní praxe na stavebním úřadě jsem absolvovala mnoho školení a přednášek týkajících se právních předpisů souvisejících se správním právem a to zejména školení na nový i starý zákon o územním plánování a stavební řádu a nový i starý správní řád. Z oblasti zákona č.50/1976 Sb., stavební zákon a z obou správních řádů a zákona o obcích, krajích a hlavím městě Praze jsem absolvovala zkoušky odborné způsobilosti pro úředníky územních samosprávních celků. Složitost všech předpisů s každou změnou, ať už jde o novelu nebo zcela nový právní předpis, enormně roste, což samozřejmě vyplývá z doby ve, které žijeme. V tržní společnosti nelze vystačit s předpisy, které platily pro totalitní režim. I proto byly přijaty dva nové a stěžejní předpisy správního práva, které se snaží plně respektovat podmínky tržní ekonomiky, soukromého vlastnictví, nové pojetí veřejných zájmů, demokracie a politické plurality.

Téma, které jsem si vybrala, je velice rozsáhlé, proto bych se ráda zaměřila pouze na jeho určitý výsek a to na oblast velmi diskutovanou - nový stavební zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění zákona č. 68/2007 Sb., kterým nastala nová etapa vývoje na úseku veřejného stavebního práva. Zejména bych se chtěla zaměřit na některé jeho nové pojmy a instituty a zejména některé zjednodušující postupy a to v komparaci s předešlou právní úpravou, zákonem č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu. Stavební zákon je klíčovou součástí veřejného práva, má mimořádný význam pro utváření území. Rozhodnutí ve správních řízeních konaných podle stavebního zákona představují šedesát procent rozhodnutí ve veřejné správě. O široké působnosti stavebního zákona svědčí i změnový zákon č. 186/2006 Sb., kterým bylo změněno 51 souvisejících právních předpisů se stavebním zákonem.

Významným předpisem souvisejícím úzce se stavebním právem je zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, který se vztahuje obecně na postupy orgánů, které vykonávají výkon veřejné správy. Ustanovení správního řádu se používají tzv. podpůrně-upravují procesní postup; a to vždy pokud zvláštní zákon nestanoví postup jiný. Na postupy podle nového stavebního zákona se aplikuje mnohem větší počet ustanovení správního řádu než doposud. Některými těmito postupy se budu

zabývat níže v textu-např. opatření obecné povahy, které stojí mezi správním rozhodnutím a právním předpisem, dále např. veřejnoprávní smlouvy, závazná stanoviska, aj..

Cílem mé bakalářské práce není opisovat jednotlivá ustanovení stěžejního předpisu stavebního práva, zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů, vyhlášek a ostatních právních předpisů s ním souvisejících, čímž bych sice zaplnila desítky stran, ale z práce by nevyplýnul prakticky žádný přínos. Chtěla bych zejména upozornit na některá ustanovení a pojmy nového stavebního zákona č. 183/2006 a vyhlášek s ním souvisejících, které se v zákoně 50/1976 Sb., tzv. starém stavebním zákoně¹ nevyskytovaly, blíže osvětlit jejich význam, zejména bych chtěla objasnit některé zjednodušující postupy, které jsou jednou z hlavních myšlenek tohoto zákona, osvětlit jejich využitelnost v praxi a zhodnotit jejich kladný či záporný přínos, a to vše z pohledu člověka, který s touto právní úpravou denně pracuje. Vše doplním grafy a tabulkami s konkrétními čísly odrážející skutečný stav v praxi stavebních úřadů.

1. Stávající právní úprava

V této části práce se budu zabývat stručným popisem historie, působností orgánů veřejné správy na úseku stavebního řádu a územního plánování a zejména teoretickým rozbohem nejdůležitějších právních předpisů souvisejících s územním plánováním a stavebním řádem.

1.1. Výkon veřejné moci

Na území České republiky je výkon veřejné moci podvojný, což vychází z reformy veřejné správy, realizované především souborem zákonů z roku 2000; je dán také historicky.

1.1.1. Soubor zákonů určujících výkon správy na území ČR

System výkonu veřejné moci odpovídá jednak podvojnému výkonu správy na území České republiky, který vyplýval z reformy veřejné správy. Stěžejními zákony určujícími výkon veřejné správy jsou zákony z roku 2000 – zákon č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), zákon č. 129/2000 Sb. o krajích (krajské zřízení), zákon č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze a také mnohokrát novelizovaný zákon kompetenční-zákon č. 2/1969 Sb. Tento podvojný systém rozděluje výkon veřejné správy na státní správu a samosprávu.

¹ Budu-li dále v textu užívat pojem starý stavební zákon, budu mít na mysli zákon č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu.

1.1.2. Podvojný systém na úseku územního plánování a stavebního řádu

Co se týče stavebního zákona - tento podvojný systém je nejmarkantněji zřetelný na úseku územního plánování, zejména při pořizování územního plánu, kdy pořizovatelem je obec s rozšířenou působností v přenesené působnosti (nově jím může být i kvalifikovaný odborník - osoba podnikající –zatím se příliš nevyužívá-na pardubicku je pouze jedna osoba, která splňuje tyto požadavky; tato služba je samozřejmě poskytována za nemalou finanční úplatu), naopak schvalování dokumentů je výkonem samosprávným, a to v kompetenci zastupitelstva obce.

Na úseku stavebního řádu tento podvojný systém není příliš patrný, na některých úřadech i na tom našem při vydání kolaudačního rozhodnutí, dnes již kolaudačního souhlasu, přidělujeme číslo popisné nebo číslo evidenční, toto by se dalo považovat za samosprávnou činnost. Na některých úřadech tento akt vůbec stavební úřady nevykonávají.

1.2.Dělení stavebního práva

Právní vztahy upravují předpisy stavebního práva veřejného a stavebního práva soukromého.

1.2.1. Veřejné stavební právo

Úkolem předpisů veřejného práva je ochrana veřejných zájmů. Ve veřejnoprávních vztazích je respektován vztah nadřízenosti a podřízenosti. V předpisech veřejného práva vystupuje stát a jeho orgány jako nadřízený nositel moci vůči podřízeným osobám. Těmto osobám jsou ukládány povinnosti. Hlavním právní nástrojem veřejného práva je forma úředního (správního rozhodnutí).Ochranu veřejných zájmů ve výstavbě zabezpečují základní speciální předpisy veřejného stavebního práva-jedná se zejména o stavební zákon a vyhlášky s ním související.

1.2.2. Soukromé stavební právo

Předpisy soukromého práva upravují společenské vztahy na základě rovného postavení účastníků. Základ soukromého práva tvoří právo občanské a také zahrnuje obchodní, rodinné, pracovní, mezinárodní právo soukromé. Nejdůležitějším předpisem soukromého stavebního práva je především občanský zákoník- zákon č. 401/1994 Sb, ve znění pozdějších předpisů, obchodní zákoník -zákon č. 513/1991 Sb., ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 137/2006 Sb., o veřejných zakázkách, zákon č. 139/2006 Sb, koncesní zákon. Tyto předpisy upravují mimo jiné smluvní vztahy ve výstavbě. Všechna ustanovení předpisů veřejného práva mají kogentní charakter- jsou bezvýhradně závazná; odchylky připouštějí pouze v případech, když je to výslovně v předpisu uvedeno. Ustanovení předpisů soukromého práva jsou z menší části kogentního charakteru, většinou se jedná o ustanovení dispozitivní; to znamená, že právní vztah se jimi řídí pouze

v případech, pokud se účastníci právního vztahu nedohodnou jinak (např. na odlišné úpravě ve smlouvě o dílo).²

1.3. Správní řád v řízení podle stavebního zákona

Správní řízení je postup správních orgánů upravený procesními normami správního práva. Cílem této činnosti je vydání individuálního správního aktu, což je meritorní³ správní rozhodnutí. Může mít charakter správního rozhodnutí, které zakládá, mění nebo ruší práva a povinnosti jmenovitě určené osoby nebo autoritativně prohlašuje, že jmenovitě určená osoba práva a povinnosti má nebo nemá (deklarativní správní akt).

1.3.1. Zákon č. 500/2004 Sb.

Obecné správní řízení je upraveno v zákoně č. 500/2004 Sb., správní řád. Správní řád upravuje postup správních orgánů, který přichází v úvahu při rozhodování prakticky na všech úsecích státní správy a v určitých případech i samosprávy.

1.3.2. Subsidiarita správního řádu

Ve vztahu k veřejnému stavebnímu právu má správní řád subsidiární charakter. Subsidiarita správního řádu v řízení podle stavebního zákona vyplývá z § 192 stavebního zákona, toto ustanovení říká, že není-li ve stavebním zákoně uvedeno jinak, vztahují se na řízení podle tohoto zákona obecné předpisy o správním řízení.

1.3.3. Rozsah působnosti

Oproti dřívější úpravě správního řízení - zákona č. 71/1967 Sb., správní řád, má nový správní řád mnohem širší rozsah působnosti. Rozsah jeho působnosti je vymezen v § 1 odst. 1 zákona. Nejedná se pouze o rozhodnutí, ale i o jiné úkony správních orgánů. Velice zajímavá je například jeho pátá část, která pojednává o veřejnoprávních smlouvách, kdy vždy jednou ze smluvních stran musí být správní orgán. Na to navazuje i stavební zákon v části subordinační smlouvy⁴ může uzavřít stavební úřad s účastníkem-žadatelem, což je účastník v užším smyslu.⁵

V části šesté se pojednává o opatřeních obecné povahy-jsou to správní akty, které nejsou ani právním předpisem ani rozhodnutím, použijí se v případech, kdy tak stanoví zvláštní zákon. Opět

² BÁČOVÁ, Marie. Nový stavební zákon. *KOMORA.cz : Měsíčník Hospodářské komory České republiky*. 2007, roč. 8, č. 2, s. 10 příručka na str.3, Dostupný z WWW: <komora.cz>

³ Meritorní – podstatný, věcný, jde o rozhodnutí ve věci.

⁴ Viz. § 161 zákona č. 183/2006 Sb., SZ, ve znění pozdějších předpisů

⁵ Viz. § 27 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů

využito ve stavebním zákoně, kdy vyloženě zákon určuje vymezení zastavitelného území pomocí opatření obecné povahy. Týká se především orgánů územního plánování, kdy některé úkony činily obecně závaznou vyhláškou obce či kraje nebo např. rozhodnutím o vyhlášení stavební uzávěry formou nařízení obce nebo kraje. Zde byla vyloučena aplikace správního řádu, proto nebylo možné používat opravné prostředky vyplývající ze správního řádu, ale ani soudní kontrolu ve správním soudnictví. S účinností nového stavebního zákona, kdy byla dána možnost orgánům územního plánování použít opatření obecné povahy (část šestá správního řádu), vznikla možnost tato řízení i přezkoumat⁶ a také podléhá i soudní kontrole-soudní řád správní (§101a)-zrušení opatření obecné povahy, ke kterému je příslušný nejvyšší správní soud. Stavební zákon neřeší některé postupy procesně úplně, proto se v těchto případech (např. řízení o odstranění stavby) použije podpůrně správní řád, a to zejména u vymezení okruhu účastníků řízení. Dále například, pokud se ve stavebním řízení používá institutu usnesení, postupuje se v souladu se správním řádem, jelikož stavební zákon ho procesně vůbec neupravuje.

Některá řízení se řídí výhradně stavebním zákonem tj. např. stavební řízení, územní řízení a řízení o správních deliktech. Naopak jsou řízení, která se řídí pouze správním řádem - zastupování účastníků, přezkoumání rozhodnutí, obnova řízení, exekuční řízení, ustanovení o doručování.

Ve správním řádu jsou také v § 2-8 vyjmenovány základní zásady činnosti správních orgánů, kterými se musí správní orgán řídit i ve stavebním řízení a nejen v řízení v pravém slova smyslu - zásada rychlosti a hospodárnosti, legality, materiální pravdy, součinnosti, pokus o smír, rovnosti a dobré správy.

1.4.Oblasti působnosti stavebních úřadů

Stavební úřady vykonávají své pravomoci podle místní a věcné příslušnosti.

1.4.1. Působnost na úseku územního plánování

Na úseku územního plánování je působnost samostatně popsána a určena pro úroveň obcí, krajů a speciálně pro území hlavního města Prahy, také ministerstvo obrany má speciální působnost pro vojenské újezdy.⁷ Ústředním orgánem územního plánování je ministerstvo pro místní rozvoj. Dále se působností v oblasti územního plánování nebudu zabývat, jelikož to není objektem mého zájmu a ani předmětem mé profesní působnosti, i když jde také o oblast velmi zajímavou, do které nový stavební zákon přinesl spoustu změn.

⁶ Přezkumné řízení-mimořádný opravný prostředek, §94-99 zákona č. 500/2004 Sb., SŘ, ve znění pozdějších předpisů

⁷ PLOS, Jiří. Nový stavební zákon : 2.díl. *Bulletin : Česká komora architektů*. 2007, roč. 14, č. 2, s. 62-19. Dostupný z WWW: <cka.cc>.

1.4.2. Působnost na úseku stavebního řádu

Soustava obecných stavebních úřadů je uvedena ve stavebním zákoně.⁸ Stavebním úřadem jsou obce, které jím byly k 31. prosinci 2006: města a obce, které vykonávaly působnost stavebního úřadu ke dni 31.12.2006, pověřené obecní úřady, magistrát statutárních měst, Magistrát hlavního města Prahy a úřady jeho městských částí určené statutem, krajské úřady, ministerstvo pro místní rozvoj. V této chvíli je vhodné upozornit na skutečnost, že nový stavební zákon zcela zrušil přenesenou pravomoc stavebního úřadu obcí, které nejsou stavebními úřady (jednalo se o malé obce tzv. třetího typu-většinou obsazeno pouze neuvolněným starostou a administrativním pracovníkem). Tyto obce už za působnosti starého stavebního zákona, který byl o poznání jednodušší, ne vždy správně aplikovaly jeho vlastně jediný paragraf týkající se ohlašování drobných staveb a udržovacích prací. Proto lze na jednu stranu říci, že je dobře, že jim tato působnost byla odebrána, ale na druhou stranu znají nejlépe poměry v území a stavebním úřadům tímto přibyla spousta nové práce, v našem případě bez navýšení stavu pracovníků. Z působnosti těchto úřadů mnohdy chybným souhlasem vznikly spory, které řešíme již několik let a ještě nějakou dobu řešit budeme.

1.4.3. Věcná působnost

Z hlediska věcné působnosti se úřady dělí na obecné, speciální, vojenské a jiné (jimiž se rozumí pro zákonem stanovené případy ministerstvo vnitra, ministerství spravedlnost, ministerstvo průmyslu a obchodu). Speciální stavební úřady jsou stanoveny v § 15 stavebního zákona. Svoji působnost vykonávají na základě speciálních zákonů, a to zákona o civilním letectví, zákona o drahách, zákona o pozemních komunikacích, zákona o vodách.

V pochybnostech, zda příslušnou stavbu povoluje obecný úřad nebo speciální stavební úřad, rozhoduje stanovisko speciálního stavebního úřadu. Lze využívat § 140 správního řádu, a to tak, že lze spojovat jednotlivá řízení do jednoho společného řízení (obecné, řízení o pozemních komunikacích a vodoprávní). Samozřejmě, že tuto možnost lze využít, pouze jedná-li se o obec s rozšířenou působností, tzv. obec prvního typu, protože zde jsou všechny speciální stavební úřady

V případě nejasností o místní příslušnosti rozhoduje společný nadřízený orgán. Další možností přenesení působnosti je atrahování⁹ (jednalo by většinou o to, že nadřízený orgán-kraj, by na sebe vztáhl složitý nebo neobvyklý případ- v praxi jsem se s tím nesetkala.

⁸ Viz. § 13 zákona č. 183/2006 Sb., SZ, ve znění pozdějších předpisů

⁹ Atrahování-vztažení na sebe.

1.5.Historie

V této části jen velice stručně popíši vývoj stavebních předpisů na našem území.

1.5.1. Nejstarší stavební předpisy

Stavební předpisy existovaly již od středověku, ale byly jako součást práva zvykového předávány ústně. První písemné zmínky se zachovaly jako zápisy ze zasedání městské rady. Mezi nejstarší ustanovení patří aspekty dotýkající se požární ochrany-1243-brněnská zakládací práva. Obecné dosud nekodifikované zvyky byly na našem území sepsány poprvé roku 1353. Zajímavostí je, že např. v zakládací listině z doby Karla IV. pro Nové Město Pražské (1348) se přikazovalo respektování ulic, vyměření ulic a např. lhůta na postavení domu k jeho obyvatelnosti byla stanovena na 18 měsíců. Až do poloviny 18. st. na našem území byly vydávány především požární řády. Součástí těchto řádů bylo i okrajové pojednání o stavebních předpisech. Od přelomu 18. století se stavební předpisy z požárních postupně vyjímalý do speciálních stavebních řádů. Jeden z nejvýznamnějších byl stavební řád z roku 1833, který byl platný pro všechna města i venkov, ovšem v Praze platil řád z roku 1815. Tento řád byl roku 1845 aktualizován (dnes bychom řekli novelizován) – byl napsán německy současně i s českým překladem a každá vesnice, která měla více než 20 domů, musela dostat jeden exemplář. Zásadním přínosem bylo zdůraznění významu stavebního řízení.

1.5.2. Novodobá historie 1886-2007

V novodobé historii českého stavebního práva lze rozlišit pět základních etap. První, nejdelší, od roku 1886 do druhé poloviny čtyřicátých let tohoto století, druhou trvajících pouhých 9 let (do roku 1958), třetí ohraničenou léty 1958-1976, čtvrtou od roku 1976 poznamenanou významnějšími novelizacemi stavebního zákona a základních prováděcích vyhlášek v roce 1992 a 1998 a konečně poslední od 1.1. 2007.

1.5.3. První etapa

V prvním období platilo v Čechách, na Moravě a ve Slezsku celkem 6 stavebních řádů. V Čechách byl vydán zákon z 10.4.1886 z.z., platný pro Prahu, Plzeň a České Budějovice.¹⁰ Tento stavební řád byl několikrát novelizován. A také zákon ze dne 8.1.1889 č. 5 z.z. pro všechny ostatní obce v Čechách (český stavební řád pro venkov).

Na Moravě byl vydán-pro Město Brno a Olomouc, Jihlavu a Znojmo a jejich obce předměstské stavební řád ze dne 16.6.1894, později novelizovaný; později byla platnost tohoto stavebního řádu

¹⁰ DOLEŽAL, Jiří, et al. *Nový stavební zákon v teorii a praxi : a předpisy související s poznámkami.* [s.l.] : Linde, 2006. 703 s. ISBN 80-7201-626-1.

rozšířena na všechny obce sloučené podle citovaného zákona s Brnem a Olomoucí. Statutární města Jihlava a Znojmo byla sice vládním nařízením č. 174/1928 Sb., deklasifikována na obce, ale zůstala podrobena dosavadnímu stavebnímu řádu. Pro ostatní obce platil stavební řád ze dne 16.6.1894 č. 64 z.z., změněný zákonem ze dne 16.6.1914 z.z.

Pro celé Slezsko byl v platnosti stavební řád z 2.6. 1883 č. 26 z.z.

Výše uvedené stavební řády měly převážně policejní ráz-sloužily především k odvrácení škod a nebezpečí hrozících ze stavebních činností, popř. hrály úlohu při podpoře veřejného zájmu. Stavební řády z r. 1886 a let následujících založily základní principy veřejného stavebního práva v moderním pojetí. Jednalo se o první zakotvení základních právních institutů a stanovení pravidel pro povolování staveb, ohlašování stavebních úprav a změn staveb, zásad pro dohled nad prováděním staveb a kolaudací dokončených staveb. Po celou dobu platnosti byly tyto stavební řády jediným předpisem, který tyto otázky meritorně upravoval, vedle toho, že řešil technické náležitosti staveb a jejich částí, stavebních konstrukcí i vybraných stavebních hmot a materiálů-a konečně určil i působnost a pravomoc stavebních úřadů a upravil správní trestání za přestupky ve věcech stavebních.¹¹

V období první republiky započaly legislativní práce na novém jednotném celostátním stavebním řádu, ovšem byly přerušeny světovou válkou.

V předpisech z období okupace byly řešeny otázky územního plánování tak, aby odpovídaly nutnosti podřízení úprav menšího území potřebám území širšího a organického vývoje celku. V roce 1942 vstoupilo v platnost vládní nařízení č. 102/1942 Sb., o změně stavebních řádů, které např. omezilo věcnou příslušnost obcí ve stavebních věcech při současném upřesnění záležitostí projednávaných obcemi a stanovení působnosti dozorčích úřadů ve stavebních věcech. Podrobně byly upraveny také požadavky na silniční ochranná pásma a řešení konfliktů při střetu zájmů výstavby s omezeními vyplývajícími z vymezených ochranných pásem. Rovněž byly vydány zvláštní předpisy pro některé druhy staveb: biograpy, jatky, stáje zemědělských podniků, plovárny a koupaliště, hřiště, chaty v záplavových územích, povrchové stavby v dolech a stanoveny podmínky pro stavby dráhy a v blízkosti hlavních silnic.

¹¹ DOLEŽAL, Jiří, et al. *Nový stavební zákon v teorii a praxi : a předpisy související s poznámkami*. [s.l.] : Linde, 2006. 703 s. ISBN 80-7201-626-1.

1.5.4. Druhá etapa

Jedním z prvních poválečných předpisů byl zákon č. 86/1946 Sb., o stavební obnově-byl dávno překonán a upadl v zapomnění, a k jeho zrušení došlo až nyní zákonem 183/2006 Sb. Zákon č. 280/1949 Sb. o územním plánování a výstavbě obcí-založil pojem územní plánování jakožto komplexní řešení území, namísto partikulárně pojatých urbanistických metod. Následovalo řada nařízení vlády a vyhlášek, zároveň byly ze zákona vyňaty technické požadavky na stavby, rovněž některé podrobnosti úpravy stavebního řízení –obojí bylo převedeno do vyhlášky. č. 709/1950-ve věcech technických otázek byla poměrně stručná, ovšem ve věcech náležitostí projektu a jeho přezkoumávání stavebním úřadem byla velmi rozsáhlá. Kromě toho byly ve vyhlášce definovány základní pojmy, a to podobným způsobem jak to řeší současné pojetí.

1.5.5. Třetí etapa

Koncem padesátých let byly předpisy územního plánování a stavebního řádu zásadním způsobem novelizovány. Tato etapa setrvala u oddělení územního plánování od stavebního řádu, kolaudace zůstala téměř beze změn. Klíčové předpisy tohoto období- zákon 84/1958 Sb., o územním plánování a prováděcí vyhláška č. 153/1959 Ú.1., o územním plánování, zákon č. 87/1958, Sb., o stavebním řádu a vyhláška č. 144/1959 Ú.1., kterou se provádí zákon s o stavebním řádu. Došlo ke dvěma významným změnám -namísto tradičního pojmu stavební povolení byl zaveden nový pojem - rozhodnutí o přípustnosti stavby a v souladu se speciálními předpisy; vyhláškami o dokumentaci staveb; se začalo rozlišovat stavební řízení u staveb občanů a staveb organizací. Tato duplicita trvala určitou dobu i za platnosti zákona č. 50/1976 Sb. Od roku 1960, kdy byla ukončena platnost vyhlášky č. 709/1950 Ú.1., neobsahovaly předpisy stavebního řádu technické požadavky na stavby. Tento stav trval až do kodexové úpravy v roce 1976. V té době se prokázalo, že stavební právo musí obsahovat i technické regulativy vyjadřující veřejnoprávní požadavky na výstavbu, a to základní požadavky na urbanistická, územně technická i stavebně technická řešení staveb a jejich prostředí.

1.5.6. Čtvrtá etapa

Předposlední vývojovou etapu od roku 1976 do roku 2006 představoval zákon č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu. Tento zákon, na svou dobu poměrně zdařilý, byl od svého přijetí v roce 1976 celkem 24x novelizován a 2x (v roce 1998 a v roce 2001) bylo vydáno ve sbírce zákonů jeho úplné znění. Nejrazantněji do podoby veřejného stavebního práva zasáhla jeho novela vydaná ve sbírce jako zákon č. 262/1992 Sb-zrušila vazby na systém národohospodářského plánování a zrušila rozdílné podmínky pro stavby občanů a stavby organizací, dále posílila ochrany vlastnického práva. Novela tohoto zákona č. 83/1998 Sb., spolu s novými prováděcími předpisy

představovala významný a rozsáhlý legislativní počín, došlo ke zjednodušení územního a stavebního řízení, zpřísnění postihů za porušení stavebního řádu a zejména vstoupily v platnost nové vyhlášky k zákonu. Tato novela přinesla významnou liberalizaci procesů souvisejících s přípravou staveb. Zákon nešel ani zásahům ústavního soudu.

1.6. Nový stavební zákon 1.leden 2007(pátá etapa)

Stejně jako ostatní odvětví veřejné správy, tak i veřejné stavební právo má svůj základ v Ústavě a v Listině základních práv a svobod, které se v mnohém dotýkají problematiky řízení podle stavebního zákona, jako například otázky vlastnického práva, vstupy na pozemky, vyvlastňování a podobně. Těžištěm stavebního práva je od 1. ledna 2007 zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování stavebním řádu (dále stavební zákon), ve znění zákona č. 68/2007 Sb. Spolu s ním nabyl účinnosti zákon o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo stavbě (zákon o vyvlastnění) a dále zákon č. 186 /2006 Sb., o změně některých zákonů souvisejících přijetím stavebního zákona a zákona o vyvlastnění (změnový zákon).

1.6.1. Účinnost stavebního zákona

Zákonem č. 183/2006 Sb., se řídí právní vztahy, které vznikly ode dne jeho účinnosti, tj. od 1. ledna 2007, právní vztahy vzniklé přede dnem nabytí účinnosti nového stavebního zákona se řídí předpisy platnými v době jejich vzniku. Stavby zahájené nebo povolené přede dnem nabytí účinnosti nového stavebního se dokončily (v některých případech ještě dokončují) podle stavebního zákona č. 50/1976 Sb., ve znění pozdějších předpisů, naproti tomu neukončená stavební řízení dokončí příslušný stavební úřad podle nového stavebního zákona (§192). Některá ustanovení nového stavebního zákona, např. ta týkající se přípravy na zavedení institutu autorizovaného inspektora (§ 143, 144, 145, 147 a 151) nabyly účinnosti již 1. července 2006; ustanovení upravující náhrady za změnu v území (§102 odst. 2) nabude účinnosti až 1. ledna 2012.

I k tomuto ještě teplému zákonu je již připravena druhá novela, na které se začalo pracovat v létě loňského roku (pracovní název byl „malá rychlá“, to rychlá se příliš nedodržel)- senát by měl tuto novelu projednat do konce dubna, účinnost by měla nastat dnem vyhlášení ve sbírce. Obsahuje celkem 8 bodů rovnoměrně rozdělených, 4 body pro oblast územního plánování, které nebudu podrobně rozebírat, snad pouze jeden kontroverzní §18 odst. 5 zákona - zákaz stavět na nezastavěných územích-nový paragraf bude mít označení §188 písm. a) - zákaz z § 18 odst. 5 se posouvá do 31.12.2015 za určitých podmínek – je jich celkem pět (např. ten, kdo má pozemek sousedící s hranicí intravilánu, by zde mohl umístit stavbu). Na úseku stavebního řádu dochází k těmto čtyřem změnám- 1.soubor staveb – bude se povolovat v režimu stavby hlavní (nyní se řeší odděleně, každá stavba v jiném režimu povolování), 2. oplocení –novela navrhuje, že každý plot se

bude povolovat územním souhlasem, 3. ohlašovací režim § 107 –rozhodnutí o zákazu stavby se musel odejmout odkladný účinek rozhodnutí (byly dva výroky- a)že zakazuje a b) odnímá) nyní bude odejmut odkladný účinek již ze zákona - do § 107 se doplní odst. 3 odvolání nemá odkladný účinek, dále 4. změna- je pouze formální - § 117 odst. 3 –se doplňuje o to, že certifikát autorizovaného inspektora musí být označen kulatým razítkem (původně v zákoně bylo pouze razítkem, docházelo ke sporům mezi právníky.

Nyní ministerstvo shromažďuje podklady pro třetí rozsáhlou novelu, hrubý návrh je dokončován a opětovným nástupem ministra do funkce se práce rozjedou, ministr se údajně nechal slyšet, že je to jedna z jeho priorit. Měla by být schválena do konce roku 2008.

První novela nového stavebního zákona¹², která vyšla ve sbírce zákonů pod č. 68/2007 Sb., neměla velký význam. Jednalo se o změnu jednoho ustanovení –vypuštění působnosti speciálních stavebních úřadů u staveb podléhajících integrovanému povolení.¹³

1.6.2. Vyhlášky

K 1. lednu 2007 nabylo účinnosti také šest nových prováděcích vyhlášek k zákonu č. 183/2006 Sb., vydaných ministerstvem pro místní rozvoj:

- Vyhláška č. 498/2006 Sb., o autorizovaných inspektorech upravuje činnost koordinačního orgánu pro autorizované inspektory, obsahové náležitosti žádosti o jmenování autorizovaným inspektorem, přípravu, provádění a obsah zkoušek a náležitosti a způsob vedení evidence autorizovaných inspektorů.
- Vyhláška 499/2006 Sb., o dokumentaci staveb; stanoví rozsah a obsah projektové dokumentace pro ohlašované stavby uvedené v § 104 odst. 2 písm. a) až d) stavebního zákona, projektové dokumentace pro stavební řízení, dokumentace pro provádění stavby a dokumentace skutečného provedení stavby; dále stanoví náležitosti dokumentace bouracích prací, obsahové náležitosti stavebního deníku a jednoduchého záznamu o stavbě a způsob jejich vedení. Tato vyhláška se nevztahuje na projektovou dokumentaci pro stavby letecké, pro stavby drah a na dráze včetně zřízení na dráze, pro stavby dálnic, silnic, místních komunikací a veřejně přístupných účelových komunikací podle § 194 písm. c) stavebního zákona, u nichž je obsah a rozsah projektové dokumentace zmocněno stanovit samostatným prováděcím právním předpisem ministerstva dopravy.

¹² Pokud budu v textu používat pojem nový stavební zákon, mám na mysli zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu.

¹³ Viz. § 15 zákona č. 183/2006 Sb., SZ, ve znění pozdějších předpisů

- Vyhláška 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, která podrobněji upravuje náležitosti obsahu územně analytických podkladů, obsahu územně plánovací dokumentace, včetně náležitostí dokladů spojených s jejich pořizováním, vyhodnocením vlivů na udržitelný rozvoj území a aktualizaci územně plánovací dokumentace, a náležitosti podkladů pro evidenci územně plánovací činnosti.
- Vyhláška 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území; stanoví obecné požadavky na využívání území při vymezení ploch a pozemků, při stanovování podmínek jejich využití, umístování staveb na nich a rozhodování o změně stavby a o změně vlivu stavby na využití území.
- Vyhláška 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního řízení, veřejnoprávní smlouvy a územního opatření.
- Vyhláška 526/2006 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení stavebního zákona ve věci stavebního řádu, která upravuje: Obsahové náležitosti ohlášení stavby, žádosti o stavební povolení, oznámení stavby ve zkráceném stavebním řízení (včetně obsahu a struktury certifikátu, vydaného autorizovaným inspektorem), oznámení o užívání stavby, žádosti o vydání kolaudačního souhlasu, oznámení změny v užívání stavby, ohlášení odstranění stavby a dokladů k nim připojovaných. Obsahové náležitosti rozhodnutí a opatření stavebního úřadu, kterými se povoluje provedení staveb, veřejnoprávní smlouvy, kterou lze nahradit stavební povolení, kolaudačního souhlasu, rozhodnutí o změně v užívání stavby, povolení k odstranění stavby a rozhodnutí, jímž se poskytuje stavební příspěvek. Náležitosti výzvy ke sjednání nápravy a rozsah zjišťování při kontrolní prohlídce rozestavěné stavby.
- Vyhláška č. 23/2008, ze dne 8.2.2008, O technických podmínkách požární ochrany staveb- nabývá účinnosti 1.7.2008 – nenahrazuje žádný starý předpis, ale jedná se o úplně nový předpis. Vztahuje se ke stavebnímu zákonu, zejména v případech umístování staveb, odstupové vzdálenosti a požárně nebezpečný prostor. Poprvé se vyhláška dovolává českých technických norem. Zavádí povinnost umístit zařízení autonomní detekce a signalizace (zjednodušeně hasící přístroj + požární hlásiče) i v rodinném a bytovém domě (každý byt), týká se změn dokončené stavby, změn užívání, ale i údržby stavby- bude se vztahovat i na stavby, které jsou již užívány. Pokud na těchto stavbách budou prováděny změny vyžadující nějaké opatření stavebního úřadu, bude se na ně tato vyhláška vztahovat od 1.1.2009. Projektovat podle ní je nutno již od 1.7.2008

1.6.3. Ukončení platnosti některých právních předpisů

Zrušovacím ustanovením nového stavebního zákona §197 byla ukončena platnost starého stavebního zákona a některých jeho vyhlášek. Ovšem některých vyhlášek se toto ustanovení nedotklo, a to vyhlášky č. 137/1998 Sb., o obecných technických požadavcích na výstavbu označovaná jako OTP, vyhlášky č. 369/2001 Sb., o obecných technických požadavcích zabezpečujících užívání staveb osobami s omezenou schopností pohybu a orientace a vyhlášky hl. města Prahy č. 26/1999 Sb., o obecných technických požadavcích na výstavbu v hlavním městě Praze ve znění pozdějších předpisů označovaná jako OTTP. Zrušení a nahrazení těchto vyhlášek se předpokládalo v průběhu roku 2007, což se nepodařilo. Obě vyhlášky budou nahrazeny novými, jsou napsány a mají za sebou připomínkové řízení, budou odeslány do Bruselu- kontrola všemi členskými státy. Evropská komise by měla věc projednat během tří měsíců, předpokládaná účinnost nejpozději od 1.1.2009, dnem vyhlášení. Po připomínkovém řízení nastaly dva problémy -plastové trubky na plynové rozvody v budovách - připouští pokud budou opláštěny plechovým materiálem - jednání trvalo měsíce. Po připomínkovém řízení se také ozvaly nevládní organizace zdravotně postižených – připomínkovaly jeden paragraf -výtahy –požadovaly umístění výtahů od druhého nadzemního podlaží. V návrhu bylo od 4. NP-došlo k dohodě-výtahy budou v budovách od 3.NP-ovšem jednání není zatím uzavřeno. Z vyhlášek je vypuštěna požární bezpečnost, jelikož je samostatně v nové vyhlášce, kterou jsem popisovala výše. Došlo k přesunu některých pojmů z vyhlášky č. 137 do vyhl. č. 501- jedná se o pojem rodinný dům, bytový dům, stavba pro rodinnou rekreaci (mimo jiné, dříve se nazývala stavba pro individuální rekreaci), stavba ubytovacího zařízení. Tato vyhláška pojednává o jejich umístění proto i pojmy jsou přesunuty nově do vyhlášky č. 501.

1.6.4. Speciální právní předpisy

Výše uvedené předpisy jsou označovány jako základní předpisy stavebního práva. Povolování speciálních staveb upravují právní předpisy, které jsou označovány jako předpisy zvláštní či speciální. Speciální stavby jsou (stavby letecké, stavby drah a na dráze, včetně zařízení na dráze, stavby dálnic, silnic, místních komunikací a veřejně přístupných účelových komunikací, vodních děl. Působnost stavebního úřadu s výjimkou územního rozhodování vykonávají u speciálních staveb tzv. speciální stavební úřady, kterým jsou orgány vykonávající státní správu na uvedených úsecích (§ 15). Povolování speciálních staveb se řídí následujícími předpisy stavebního práva: Zákon č. 49/1997 Sb. O civilním letectví, ve znění pozdějších předpisů., zákon č. 266/1994 Sb. o drahách, ve znění pozdějších předpisů, zákon 13/1997 Sb. o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů a prováděcími vyhláškami těchto zákonů.

1.6.5. Nový kodex stavebního práva-soulad s právními předpisy Evropských společenství

Po více než 30 letech začal platit zcela nový kodex veřejného stavebního práva. Na svou dobu poměrně zdařilý stavební zákon č. 50/1976 Sb., postupně zastarával. Legislativní proces přípravy a přijetí nového stavebního zákona byl složitý; od schválení jeho věcného záměru v roce 2001 trval téměř pět let. Stavební zákon představuje základní ochranu veřejných zájmů ve výstavbě. Z rozsudku Nejvyššího správního soudu zn. 2As 11/2003-164 vyplývá, že veřejný zájem je pojem, který právním řádem České republiky není výslovně obsahově vymezen, nicméně, který se vyskytuje v celé řadě právních předpisů. Jde o tzv. neurčitý právní pojem.

Nový stavební zákon není v rozporu s mezinárodními smlouvami, jimiž je Česká republika vázána, neodporuje právním předpisům Evropských společenství. Ve stavebním zákoně jsou zohledňovány závazky vyplývající z některých úmluv, uvádím příklad: Úmluva o ochraně lidských práv a základních svobod, Úmluva o ochraně architektonického dědictví Evropy, Úmluva o ochraně architektonického dědictví, Úmluva o přístupu k informacím, účasti veřejnosti na rozhodování a přístupu k právní ochraně v záležitostech ochrany životního prostředí (tzv. Aarhuská úmluva), Evropská úmluva o krajině, Evropská dohoda v oblasti územního plánování včetně stavebního a urbanistického plánování, Směrnice Evropského parlamentu a rady 2001/42/ES o posuzování vlivů některých plánů a programů na životní prostředí. Požadavky uvedené ve výše jmenovaných aktech byly převzaty zejména do oblasti územního plánování, oblast stavebního řádu je v kompetenci národních vlád (vychází to z historických, geografických, klimatických poměrů...). Stavební řád respektuje zejména směrnici týkající se stavebních výrobků, z nichž přímo přebírá šest základních požadavků na stavby, které jsou uvedeny v § 156 SZ.

1.6.6. Členění stavebního zákona

Stavební zákon č. 183/2006 Sb., je velice obsáhlým právním předpisem, obsahuje celkem 198 paragrafů. Je členěn do sedmi částí, rozrostly se zejména části věnované územnímu plánování. V porovnání s předchozí právní úpravou je v novém stavebním zákoně patrná větší podrobnost vyplývající z ústavního pořádku ČR, kdy povinnosti mohou být ukládány pouze na základě zákona a v jeho mezích a jen při zachování základních práv a svobod, čl. 4 odst.1).

- Část první-úvodní ustanovení: obsahuje popis účelu stavebního zákona a vysvětluje základní pojmy (§1-3).
- Část druhá-výkon veřejné správy: stanoví postupy a působnost orgánů územního plánování, stavebních úřadů a dotčených orgánů státní správy, orgánů obcí, krajů (§4-17).

- Část třetí-územní plánování: stanovuje cíle, postupy a nástroje územního plánování a také postupy územního rozhodování (tři hlavy, §18-102).
- Část čtvrtá-stavební řád: pojednává o povolování, ohlašování i užívání staveb, dále také o odstraňování, vysvětluje pojmy stavební dozor a autorizovaný inspektor a stanoví jejich povinnosti (čtyři hlavy, §103-184).
- Část pátá-společná ustanovení: popisuje vybrané činnosti ve výstavbě, evidenci dokumentů, obecné požadavky na výstavbu, správní delikty, ustanovení k soudnímu přezkumu (šest hlav, §158-184).
- Část šestá-přechodná a závěrečná ustanovení: přechodná ustanovení stanoví termíny ukončení platnosti některých zpracovaných dokumentů podle starého stavebního zákona a určuje termín vydání nových (týká se především územního plánování), určuje působnosti podle starého a nového stavebního zákona, popisuje vztah ke správnímu řádu, závěrečná ustanovení upravují podání podle stavebního zákona na formulářích předepsaných prováděcími právními předpisy a nakonec zrušovací ustanovení (§185-197).
- Část sedmá-účinnost: stanoví data účinnosti stavebního zákona a jeho vybraných ustanovení (§198).

2. Stavební zákon v podmínkách stavebního úřadu Městského úřadu ve Skutči

Nyní bych se chtěla zabývat vybranými ustanoveními zákona a pojmy, které předchází úprava zákona neznala nebo došlo ke změně výkladu či k posunu významu a zároveň bych ráda zhodnotila jejich uplatnění v praxi se zdůrazněním významu zjednodušujících postupů. V závěru této kapitoly popíši dvě řízení jako porovnání postupů starého a nového stavebního zákona.

2.1. Vybrané pojmy nového zákona

Tyto pojmy jsou definovány v § 2-3 stavebního zákona¹⁴. Pojmy mají v zákoně zpravidla charakter interpretační nikoliv definující, tzn. že stejný pojem v různých právních předpisech může být vymezen odlišně. V mnoha právních předpisech najdeme odkazy na stavební zákon, proto má vymezení pojmů ve stavebním zákoně širší význam, neomezuje se pouze na potřeby stavebního zákona.

¹⁴ Viz. § 2a 3 zákona č. 183/2006 Sb., SZ, ve znění pozdějších předpisů

2.1.1. Stavba

Stěžejním pojmem je pojem stavba-podle nového stavebního zákona (§ 2 odst. 3 definuje se pojem stavba jako veškerá stavební díla, která vznikají stavební nebo montážní technologií bez zřetele na jejich stavebně technické provedení, použité stavební výrobky, materiály konstrukce, na účel využití a dobu trvání. Pokud se ve stavebním zákoně používá pojem stavba, rozumí se tím podle okolností i její část nebo změna dokončené stavby. První část definice je tzv. definice kruhem. Z hlediska zásad stanovených v mezinárodních technických normách je to však definice nepřijatelná. V evropské směrnici -Směrnice rady 89/106/EHS - je za stavbu označeno vše, co bylo postaveno nebo vzniklo ve stavebním procesu a je pevně spojeno se zemí. V českém právním řádu je pojem stavba chápán velmi odlišně ve stavebních (veřejnoprávních) předpisech-tento pojem je chápán spíše dynamicky-činnost směřující k něčemu. Ovšem v občanskoprávních předpisech je tento pojem chápán spíše staticky- výsledek určité stavební činnosti. Stavba jako věc ve smyslu práva vzniká až v okamžiku, kdy je provedeno zakrytí prvního nadzemního podlaží-tzn. je zřejmá dispozice 1.NP; až v tomto okamžiku může přijít geodet a stavbu zaměřit např. pro účel vkladu do katastru nemovitostí, kde se stavba zapíše jako rozestavěná stavba. Toto stavebníci využívají především za účelem získání hypotečních úvěrů.

Ve smyslu stavebních předpisů jde o stavbu od okamžiku zahájení stavebních prací. Také vzniká spousta sporů o tom, kdy už jsou zahájeny stavební práce? Stačí provedení skryvky vrchní kulturní vrstvy ornice nebo až započítí základových prací? Ovšem podle občanského zákoníku¹⁵ je to doba, kdy přestane být věcí a stane se součástí pozemku. V tomto pojmu došlo ke značnému posunu oproti starému zákonu, kde byl pojem stavba definován pouze několika slovy, vůbec zde nebyla definována jako montážní technologie, což je velmi přínosné. Předchází sporům týkajících se velkého množství montovaných staveb, které se začínají rozšiřovat a někteří „šikulové“ se pokoušeli obejít zákon, což je jim nyní znemožněno.

2.1.2. Změny dokončené stavby

a) nástavba, kterou se stavba zvyšuje.¹⁶

b) přístavba, kterou se stavba půdorysně rozšiřuje a která je vzájemně provozně propojena s dosavadní stavbou.¹⁷ Tady je velkou zajímavostí slovo komunikačně propojen, protože například

¹⁵ Viz. § 119 zákona č. 401/1994 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

¹⁶ DOLEŽAL, Jiří, et al. *Nový stavební zákon v teorii a praxi : a předpisy související s poznámkami*. [s.l.] : Linde, 2006. 703 s. ISBN 80-7201-626-1.

¹⁷ DOLEŽAL, Jiří, et al. *Nový stavební zákon v teorii a praxi : a předpisy související s poznámkami*. [s.l.] : Linde, 2006. 703 s. ISBN 80-7201-626-1.

garáž, která je přístavěna k domu a nevedou z ní dveře do tohoto domu není přístavba, ale nová samostatná stavba, která by měla mít i nové číslo stavební parcely, toto nekoresponduje s katastrálním zákonem, jelikož geodet tyto dvě stavby tzv. sloučí a katastrální úřad je zapíše jako stavbu jednu.

c)stavební úprava, při které s zachovává vnější půdorysné a výškové ohraničení stavby; ovšem pozor za stavební úpravu se považuje také zateplení pláště stavby- toto je výborný posun, který předchází spoustě nejasností, které byly se zateplováním. Docházelo k takovým extrémům, kdy některé stavební úřady toto posuzovaly jako přístavbu, čili vyžadující územní rozhodnutí a stavební povolení a některé úřady jako udržovací práce nevyžadující žádné opatření vydané stavební úřadem. Nyní je stanoveno, že zateplení je stavební úprava, kterou se nemění vzhled stavby, nezasahuje se do nosných konstrukcí a nemění se účel užívání. Takovéto stavby jsou uvedené v § 103 stavebního zákona a nevyžadují ohlášení, ale vyžadují územní souhlas. Není nutné ani zpracování dokumentace oprávněnou (autorizovanou)¹⁸ osobou, postačí pouze náčrt a popis, který si může stavebník vyhotovit sám.

2.1.3. Údržba stavby

Údržbou stavby se rozumějí práce, jimiž se zabezpečuje její dobrý stavební stav tak, aby nedocházelo k znehodnocení stavby a co nejvíce se prodloužila její užitelnost.¹⁹ Tento pojem se zde vyskytuje nově. Zákon 50/1976 Sb. obsahoval pouze procesní ustanovení zahrnující povinnost vlastníka stavby provádět její údržbu a také některé povinnosti stavebního úřadu. V novém zákoně je tato povinnost přiřazena i k povinnostem vlastníka do ustanovení § 154 odst. 1 stavebního zákona.

Tady pro zajímavost lze upozornit na skutečnost, že stavební zákon vůbec nezná pojmy, jako je regenerace, sanace, modernizace. Ale v projektové dokumentaci se tyto pojmy velice často vyskytují a lze jen velmi těžko projektanty přesvědčit, že je chybou užívat tyto pojmy v názvu stavby, který je povinen stavební úřad přebírat.

¹⁸ Viz § 3-5 zákona č. 360/1992 Sb., autorizační zákon, ve znění pozdějších předpisů

¹⁹ DOLEŽAL, Jiří, et al. *Nový stavební zákon v teorii a praxi : a předpisy související s poznámkami*. [s.l.] : Linde, 2006. 703 s. ISBN 80-7201-626-1.

2.1.4. Dočasná stavba

Dočasná stavba je stavba, u které stavební úřad dopředu omezí dobu jejího trvání. Dříve nebylo zákonem definováno, i když každý věděl, co si pod tím představit a stavby dočasné se povolovaly ve výroku se takto stavba nazývala.

2.1.5. Pojmy územního plánování

K této oblasti bych se chtěla vyjádřit pouze velice stručně: Preferuje se výstavba v zastavěném území, novým zákonem byla dána větší váha územnímu řízení. Vychází to z úvahy, že to, jak bude stavba a území vypadat, budou hodnotit zejména generace budoucí, třeba i po sto letech. Jednoznačnou prioritu má územní řízení, protože stavební řízení už řeší pouze konstrukční záležitosti, které, jednoduše řečeno, nejsou vidět. Nyní je územní řízení celkově více otevřené pro veřejnost, což pro stavební úřady znamená mnohdy komplikace. V *Příloze č. 1* této bakalářské práce jsou přehledně zakresleny možné cesty k umístění a povolení stavby v území, kde je schválen územní plán.

Mezi nejkontroverznější pojmy patří nezastavitelné území, což jsou pozemky nezahrnuté do zastavěného území nebo zastavitelné plochy. Toto ustanovení je jablkem sváru, protože v parlamentu existují lobby za zrušení tohoto ustanovení, jelikož některé společnosti zabývající se obchodem s pozemky vlastní mnohé pozemky, na kterých byla zamýšlena výstavby. Tyto parcely se díky tomuto ustanovení staly bezcennými. Toto ustanovení je jedním z předmětů schvalované novely stavebního zákona.

Zjednodušující postupy v rozhodování příslušných orgánů územního plánování a stavebních úřadů lze použít pouze v případech, že se jedná s zastavěné území nebo zastavitelnou plochu, tento pojem se táhne celým zákonem a je vlastně smyslem tohoto zákona užívat zjednodušující postupy vždy, když je to možné.

2.1.6. Autorizovaný inspektor

Autorizovaný inspektor je fyzická osoba, kterou jmenuje ministr pro místní rozvoj po vyjádření České komory architektů nebo České komory autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě, která splnila kvalifikační požadavky podle § 143 stavebního zákona, tj. je autorizovanou osobou podle autorizačního zákona, prokázala svou bezúhonnost, složila úspěšně příslušnou zkoušku, kterou prokázala právní a odborné znalosti a zkušenosti a uhradila při podání žádosti o jmenování správní poplatek podle zákona č. 634/2004 Sb. O správních poplatcích, ve znění pozdějších předpisů. Činnost autorizovaného inspektora není živností a může být vykonávána jako

svobodné povolání.²⁰ Právnícké osoby mohou vykovávat činnost autorizovaného inspektora, jen pokud zabezpečí její výkon fyzickými osobami splňujícími stanovené požadavky.

S činností autorizovaného inspektora jsem se v praxi zatím nesetkala. Ke dnešnímu dni (20.4.2008) je jmenováno 62 osob, které mohou vykovávat tuto činnost. Je to jistě zajímavá myšlenka, na území Německa prý působí k všeobecné spokojenosti. Myslím, že se mohou uplatnit u velkých společností, které se zabývají dodávkami staveb na klíč, jelikož služby této oprávněné osoby, která je osobou podnikající, přijdou prý na desítky tisíc korun. Pracovníci ministerstva tvrdí, že se rozhodli ctít volnou hospodářskou soutěž, proto nebudou ceny nijak regulované.

2.2. Zjednodušující postupy

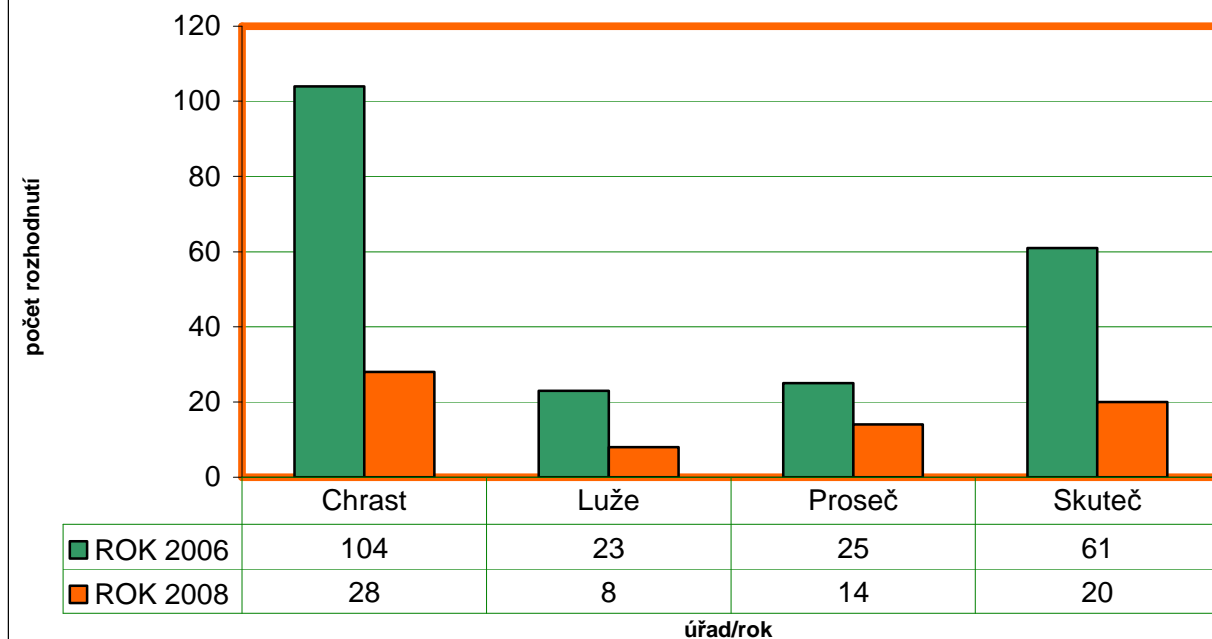
Nový stavení zákon ukládá orgánům územního plánování a stavební úřadům povinnost používat zjednodušujících postupů a postupovat tak, aby dotčené osoby byly co nejméně zatěžovány a aby v případě, kdy lze vydat v dané věci, zejména u jednoduchých staveb, pouze jedno rozhodnutí, upustily od dalšího povolení záměru. Činnost orgánů veřejné správy na úseku územního plánování a stavebního řádu je založena na principech, které by měly zajistit efektivnost výkonu veřejné správy a předejít opakovanému jednání ve věcech, o nichž bylo dříve rozhodnuto.

V souvislosti s touto ideou bych ráda v Tabulce a grafu č. 1:počet rozhodnutí 1 .Q roku 2006 a 2008 ilustrovala uplatnění zjednodušujících postupů v praxi, a to v podmínkách čtyřech stavebních úřadů z okresu Chrudim, od kterých jsem získala údaje, které zpracovávám v tomto grafu a tabulce i v dalších čtyřech následujících. Jedná se o Městský úřad Skuteč, odbor stavebního úřadu, Městský úřad Chrast, odbor výstavby a životního prostředí, Městský úřad Luže, odbor výstavby, Obecní úřad Proseč, odbor stavebně správní. Všechny tyto úřady, i když každý nese jiný název, vykonávají působnost stavebního úřadu. Zde jsem se zabývala konkrétním počtem vydaných rozhodnutí (jednalo se pouze o všechna rozhodnutí vydaná podle stavebního zákona; tyto úřady vydávají rozhodnutí podle dalších zákonů-vodní zákon, zákon o pozemních komunikacích, zákon o ochraně přírody a krajiny, zákon o ochraně ovzduší.) a to vždy v prvním čtvrtletí roku 2006 a roku 2008. Záměrně jsem vynechala rok 2007, protože se jednalo o přechodné období, kdy se povolovalo podle obou stavebních zákonů (dokončovala se řízení podle starého stavebního zákona). Z uvedeného grafu a tabulky jasně vyplývá skutečnost, že došlo k rapidnímu poklesu počtu vydaných rozhodnutí, tzn. ubylo i administrativy, snížily se náklady řízení pro úřad i pro stavebníka a zejména nehrozí

²⁰ DOLEŽAL, Jiří, et al. *Nový stavební zákon v teorii a praxi : a předpisy související s poznámkami.* [s.l.] : Linde, 2006. 703 s. ISBN 80-7201-626-1.

nebezpečí odvolání. Počet klesl o cca 2/3 na všech úřadech, což je velice významné číslo. Proseč udává hodnoty, které se vymykají průměru, jde pouze a poloviční pokles - může to být ovlivněno jinými faktory. Tento přínos hodnotím jako pozitivní.

Tabulka a graf č.1: počet rozhodnutí 1.čtvrtletí roku 2006 a roku 2008



Zdroj:vlastní zpracování

2.2.1. Veřejnoprávní smlouva

Stanoví-li tak tento zákon,²¹ mohou orgány územního plánování a stavební úřady uzavřít se žadatelem veřejnoprávní smlouvu místo vydání správního rozhodnutí. Veřejnoprávní smlouvou lze nahradit územní rozhodnutí o umístění stavby, o změně využití území a o změně vlivu stavby na využití území²² za stanovených podmínek; dále také stavební povolení. Ovšem musí být splněny podmínky, zejména doložen souhlas osob, které by byly účastníky řízení, dále pak se smlouvou musí souhlasit dotčené orgány státní správy. Dále v textu uvedu konkrétní případ veřejnoprávní smlouvy uzavřené za účelem umístění stavby.

²¹ Viz. § 4 zákona č. 183/2006 Sb., SZ, ve znění pozdějších předpisů

²² Viz. § 78 zákona č. 183/2006 Sb., SZ, ve znění pozdějších předpisů

2.2.2. Územní souhlas

Územní souhlas;²³ přichází v úvahu při splnění podmínek stanovených zákonem na případy bezproblémových staveb. Odvíjí se od ustanovení § 103, kde je uvedeno, které stavby nevyžadují ohlášení, ale neznamená to, že nevyžadují ani územní opatření. V § 79 odst. 3 stavebního zákona je uvedeno několik staveb, které nevyžadují ani územní souhlas, jedná o bezvýznamné stavby, kde by snad ani stavebníka nenapadlo jít na stavební úřad pro povolení (např. stožáry na vlajky, bleskosvody, sirény, informační a reklamní zařízení do 0,6 m², opěrné zdi do 1,0 m výšky, atd..). Jednou z podmínek je i to, že se jedná o stavbu, která bude umístěna v zastavěném území či zastavitelné ploše. Dále dotčené orgány musí dát souhlas bez podmínek, stejně tak i mezující sousedé musí souhlasit, dále po předložení návrhu stavebnímu úřadu má stavebník povinnost svůj záměr vyvěsit na pozemku po dobu 30 dnů (pokud tak neučiní, není to právně vymahatelné). Z pohledu stavebního úřadu říkám, že se jedná o užitečné ustanovení, pokud souhlasí sousedé, tak lze povolovat např. přípojky inženýrských sítí bezproblémově, ovšem má to druhou stranu mince. Takto se povolují i stavby, které se podle starého zákona povolovaly jako drobné stavby na ohlášení (dříve nevyžadovalo souhlas souseda), např. zahradní domek 4 x 4 m-nyní pokud soused nebude souhlasit, tak se přesune do režimu územního řízení – zde by měli účastníci řízení možnost námitek a samozřejmě i odvolání. Proto pokud dnes nebudou sousedské vztahy právě ideální, bude stavebník budovat i tu sebemenší stavbu s velkými obtížemi. Na našem úřadě využíváme tohoto ustanovení v hojné míře, zatím jsme nenarazili na větší obtíže při jeho používání.

2.2.3. Spojení územního a stavebního řízení

Spojení územního a stavebního řízení²⁴-tento institut se používat i ve starém stavebním zákoně, ovšem jmenoval se sloučení a byly více omezené možnosti- bylo možno slučovat pouze u jednoduchých staveb, staveb inženýrských sítí a v území, kde byl schválen regulační plán (prakticky nikde). Nyní lze spojovat vždy, a to podle postupu uvedeném v § 140 správního řádu. Změna názvu sloučené/spojené souvisí spíše s novým správním řádem - zákonem 500/2004 Sb., nikoliv se stavebním zákonem. V praxi to probíhá spíše tak, že stavebník přinese projektovou dokumentaci již pro stavební řízení, pokud by dal vypracovat dokumentaci pro územní a stavební zvlášť, náklady by se ještě více zvýšily. Spojené řízení šetří čas i peníze. Měly by se použít oba formuláře a k tomu na samostatném papíru, dodatek, který bude obsahovat větu, že žádá aby bylo vedeno spojené řízení.

²³ Viz. § 96 zákona č. 183/2006 Sb., SZ, ve znění pozdějších předpisů

²⁴ Viz. § 78 zákona č. 183/2006 Sb., SZ, ve znění pozdějších předpisů

Zde by se slušelo říci něco málo k formulářům, jelikož nová právní úprava stavebního zákona, zejména jeho vyhlášky, ukládají jednotné použití formulářů žádostí, jejichž vzory jsou ve vyhlášce č. 503/2006 Sb. Formuláře jsou běžnou součástí úřadování. Nemovitost, stavba je složitá záležitost, proto i formulář je složitější než např. na vydání řidičského či občanského průkazu, některé odpovědi jsou předtištěné a pouze se křížkuje. Často se stává, že stavebníci je vyplňují, až na stavebním úřadě. Na jednu stranu to zdržuje, ale na druhou je jistota, že úřad nebude muset stavebníka vyzývat k doplnění, čímž by mu přibývala agenda i finanční náklady. Kladem je, že nemohou být stížnosti, že stavební úřady jsou šikanózní a požadují mnohé, zde je jasně napsáno, co kdo musí dodat. Jde o ochranu bezúhonnosti stavebních úřadů.

Pro spojování byla zpracována ministerstvem pro místní rozvoj metodika, protože se jedná o poměrně složitý postup a kraje i soudy často tato rozhodnutí rušily. Obecně toto spojování nevyvolalo přílišné nadšení, odborníci radí spíše nespojovat - je to velice zranitelné, musíme být velice zkušeným pracovníkem. Pokud by bylo podáno odvolání do rozhodnutí, je téměř jisté, že nadřízený orgán nějakou chybu najde. Ke spojení nemůže dojít, pokud stavba vyžaduje posuzování vlivů na životní prostředí podle zákona č. 100/2006 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, ve znění pozdějších předpisů. Dlužno říci, že spojit stavební úřad může, ale není to jeho povinností, ale měl by přihlídnout k povinnosti užívat zjednodušující postupy a dbát toho, aby nikomu nevznikaly zbytečné náklady a byl co nejméně zatěžován. Je nutno předložit dvě žádosti spolu se žádostí o spojení, lze to praktikovat i doplněním věty na jednu z žádostí. Rozhodne-li se stavební úřad, že tato řízení spojí, vydá usnesení, které poznamená do spisu a nelze se proti němu odvolat. S tímto spojením je nutno seznámit účastníky, ale lze to udělat spolu s oznámením o zahájení řízení. Stavební úřad má také povinnost oznámit skutečnost, že bylo zahájeno řízení občanským sdružením založeným za účelem ochrany přírody a krajiny v souladu s ust. § 70 odst. 3 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů. Okruh účastníků se stanoví tak, jako by tato řízení probíhala samostatně a takto se i odůvodní. V oznámení o zahájení se nařídí veřejné ústní jednání, pokud je to účelné, pak s ohledáním na místě samém. Účastníkům řízení se doručuje do vlastních rukou (pokud jich není více než 30)²⁵ a účastníkům územního řízení podle § 87 odst. 1, tzn. pokud je v území schválen územní plán, tak vlastníkům sousedních pozemků a vlastníkovi dotčeného pozemku, pokud nejsou stavebníky, doručuje se veřejnou vyhláškou, ostatním do vlastních rukou (tj. žadatel a obec). V souladu s Aarhuskou úmluvou zajišťující informování veřejnosti je třeba oznámení vyvěsit na úřední desce i způsobem umožňujícím dálkový přístup. Žadatel poté, co bylo nařízeno ústní jednání, musí splnit svoji povinnost, a to vyvěsit informaci o

²⁵ Viz § 144 odst.1 zákona č. 500/2004 Sb., SR, ve znění pozdějších předpisů

záměru na místě určeném stavebním úřadem nebo na jiném vhodném veřejně přístupném místě u stavby nebo na pozemku, kde se má záměr uskutečnit. Tato informace musí být vyvěšena až do doby konání ústního jednání. V průběhu jednání se jedná zvláště s účastníky stavebního a zvláště s účastníky územního řízení. Stavební úřad posuzuje všechna kritéria, která jsou uvedena v §90 stavebního zákona (územní), ale i kritéria v § 111 stavebního zákona (stavební). V tomto řízení se vydává společné rozhodnutí, které obsahuje dva oddělené výroky včetně stanovení podmínek a také rozhodnutí o námitkách. Odůvodnění společného rozhodnutí musí obsahovat odůvodnění obou výroků. Poučení výroků je nutno uvádět ke každému výroku zvláště. Oba výroky se vzájemně podmiňují, tzn. že odvolání proti územnímu rozhodnutí má odkladný účinek proti stavebnímu povolení, což je navazující výrok. Pokud by bylo rozhodnutí napadeno odvoláním, odvolání do stavebního řízení usnesením stavební úřad přesuší do doby, než bude vyřešeno odvolání do územního rozhodnutí. Po nabytí právní moci stavební úřad ověří projektovou dokumentaci a zašle ji stavebníkovi případně obci. Doba platnosti společného rozhodnutí je 2 roky. Za vydání společného rozhodnutí se vyměřuje správní poplatek jako za stavební řízení, podle zákona o správních poplatcích. Toto ustanovení využíváme v hojně míře vždy když je to možné. A zda správně, to ukáže až čas, případně nadřízený orgán, kterým je Krajský úřad Pardubického kraje.

2.2.4. Sloučení vydání územního souhlasu s vydáním souhlasu s provedením stavby

Sloučení vydání územního souhlasu s vydáním souhlasu s provedením stavby (§ 79 odst. 2 SZ). Potom se postupuje přiměřeně podle § 105-107 stavebního zákona. Podle mého názoru je zbytečným plýtváním energie vést tato řízení odděleně. Dosud jsme této možnost spojení využili ve 100 % případů. Formuláře žádostí k těmto oběma řízením jsou poměrně složité, proto bereme od žadatelů pouze jednu žádost, kterou nadepíšeme sloučení územního souhlasu a ohlášení stavby. Domnívám se, že je to možné, protože požadované údaje v obou žádostech jsou téměř totožné.

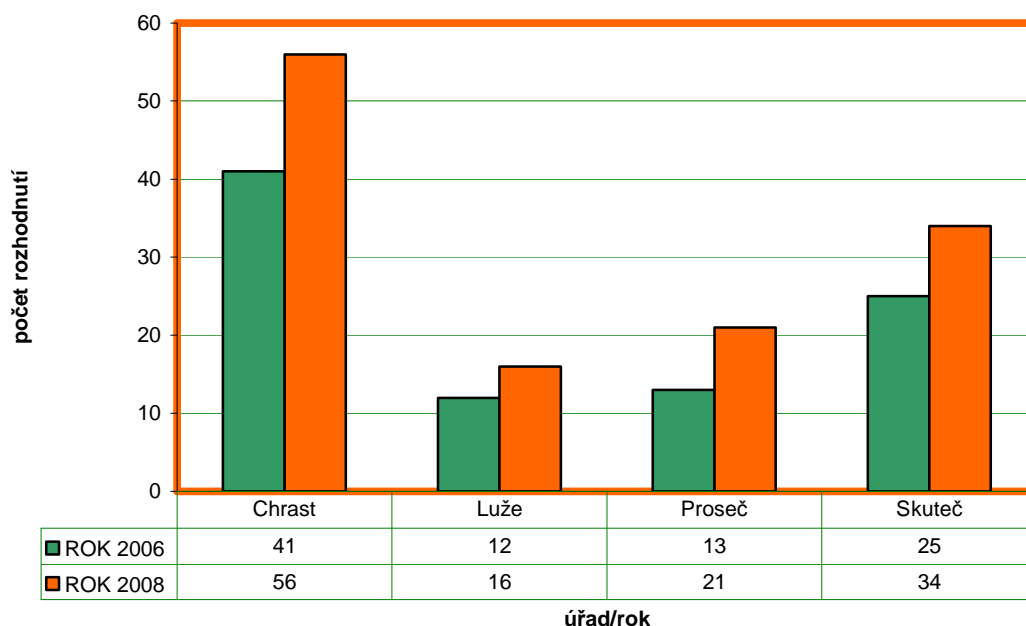
2.2.5. Ohlášení jednoduchých staveb

Ohlášení jednoduchých staveb uvedených v § 104 odst. 2 písm. a) až d) SZ, bez předchozího územního rozhodnutí nebo územního souhlasu při splnění podmínek stanovených v § 104 odst. 1; toto je velice výhodné ustanovení pro stavební úřady (např. náš úřad povolil zástavbu dvou území pro 20 rodinných domů v loňském roce a nyní už jen pěkně jednoduše usazujeme domečky na pozemky, a to formou sdělení k ohlášení – bylo by možné udělit souhlas i mlčky – pokud bychom do 40 dnů od dne doručení nevydali žádné opatření, k tomuto kroku jsme se zatím neodvážili a myslím, že by to i stavebník těžce nesl – už nyní se často shání po štítku „stavba povolena“. Pro stavebníka to sice není ulehčení, protože projekt je stejný jako byl, žádost je mnohem složitější, ale

s jejím vyplněním se snaží většinou stavební úřady pomáhat. A navíc pro stavebníka vyplynula povinnost prokazatelně obeznámit potencionální účastníky řízení se záměrem. Dále projektant musí dopředu zpracovat případné podmínky dotčených orgánů (týká se většinou ochrany ZPF) do projektové dokumentace, jelikož nelze vydat souhlas s podmínkami-není to rozhodnutí. Toto je se stavebníkem i projektantem trochu obtížné vykomunikovat, ale pomalu si zvykají přijít se informovat před započítím projektových prací. Pro stavebníka je velkou výhodou rychlost tohoto řízení a skutečnost, že zde není možnost odvolávat se, takže stavebník může ihned po obdržení souhlasu stavět.

Pokud bychom údaje o počtu ohlášení opět zpracovali do Tabulky a grafu č. 2: Počet ohlášení první čtvrtletí 2006 a 2008, výsledky by byly následující. Budeme opět zpracovávat údaje z prvního čtvrtletí roku 2006 a roku 2008 a také budou pocházet od stejných úřadů jako v předešlém případě. Do počtu ohlášení budeme počítat podle zákona č. 50/1976 Sb., starý stavební zákon, všechna ohlášení drobných staveb a stavebních úprav, které byly povolovány podle § 57 tohoto zákona. Do ohlášení podle nového stavebního zákona budeme počítat ohlášení stavby (§104) i územní souhlasy (§96). Zde naopak vidíme oproti počtu rozhodnutí nárůst, v průměru okolo 45 % původní hodnoty. Tento jev lze vysvětlit přesunem některých staveb z režimu povolování do režimu ohlašování a také ukončením působnosti stavebních úřadů na obcích tzv. třetího typu (malé obce bez pověřeného stavebního úřadu). Zvýšení počtu ohlášení hodnotím také jako pozitivní, jelikož jde o poměrně jednoduchý úkon s malou administrativní zátěží i malou zátěží finanční pro úřad i pro stavebníka, kterému zde odpadá správní poplatek (myslím, že ne nadlouho-jen do větší novely, zákona o správních poplatcích). Také odpadá možnost využití opravných prostředku účastníkem, což je pro úřad velkou výhodou, pro sousedy nikoliv (nemohou se odvolávat), ti mají ale jiné možnosti dovolávání se svých práv. I když tato práva nebyla úplně dořešena, v zákoně se píše, že může podat do 15-ti dnů připomínky proti stavbě, se kterými se stavební úřad zabývá. Po vydání souhlasu s ohlášenou stavbou lze podat podnět na jeho zrušení, kterým se opět zabývá příslušný stavební úřad. Pokud ovšem navrhovatel nevyhoví a ohlášení nezruší, zákon další postup neřeší. Ale myslím, že by bylo možné podat stížnost na krajský úřad případně na ministerstvo. I vzhledem k tomuto nedostatku jde o přínosné ustanovení a obrovské zjednodušení.

Tabulka a graf č. 2: Počet ohlášení v 1. čtvrtletí roku 2006 a 2008



Zdroj: vlastní zpracování

2.2.6. Stavby nevyžadující ohlášení

Tyto stavby jsou taxativně vymezeny v § 103 stavebního zákona, tzn. že tam nelze nic přidat. Těchto staveb bylo ve starém zákoně 11, nyní jich je 45. Tento paragraf se nevztahuje na stavební úpravy a udržovací práce na pozemních komunikacích – o nich pojednává samostatná prováděcí vyhláška k zákonu o pozemních komunikacích. Pro většinu z těchto 45 staveb je třeba územní souhlas, ale bude-li vydán, tím veškeré úřadování končí. Stavebníkovi těchto staveb zákon ukládá povinnost dbát na řádnou přípravu a provádění staveb. Často padne otázka, zda stavebník musí opatřovat nějakou dokumentaci. Zákon tuto povinnost výslovně nestanoví, ale v tomto výčtu jsou i takové stavby, které mají půdorysné rozměry třeba 50 i 70 m² zastavěné plochy. Jelikož jednou z nových povinností stavebníka je dbát na řádnou přípravu stavby a dalo by se pod to jistě podřadit nakreslení plánu.

2.2.7. Zkrácené stavební řízení

Stavebník uzavře smlouvu o provedení kontroly projektové dokumentace stavby, kterou hodlá provést s autorizovaným inspektorem, a stavbu pouze oznámí stavebnímu úřadu.²⁶ Jak už jsem

²⁶ KLIKOVÁ, Alena, et al. *Stavební právo : praktická příručka*. 2007. přeprac. vyd. Praha : Linde, 2007. 228 s. ISBN 978-80-7201-646-4.

zmínila, zatím jsem se s autorizovaným inspektorem nesešla, ovšem zde je zajímavá ne příliš příjemná skutečnost pro stavební úřad, pokud dojde k námitkám a problémům, pokračuje v řízení stavební úřad-takže autorizovaný inspektor dělá pouze tu pěknou práci.

2.2.8. Odstranění

V novém stavebním zákoně je odstraňování nastaveno vyloženě v režimu ohlašování. U staveb, které nevyžadují ohlášení ani stavební povolení a neobsahují azbest, se dokonce nemusí ohlašovat ani jejich odstraňování. Odstranění ostatních staveb je třeba ohlásit a předložit dokumentaci bouracích prací, která není vybranou činností ve výstavbě (nemusí ji zpracovávat autorizovaná osoba), jedná se vlastně pouze o měřičské a kresličské práce. Pokud stavební úřad stavebníkovi do 30 dnů nesdělí, že je třeba rozhodnutí, má se věc za povolenou. Dále už následují pouze povinnosti stavebníka (je to šikovně nastavené). Pokud je ve stavbě přítomen azbest, stavebník má povinnost přizvat autorizovanou osobu k dohlídce nad pracemi. Další povinností stavebníka je, pokud se jedná o stavbu, která by vyžadovala stavební povolení, musí být odstraněna stavebním podnikatelem. Ostatní lze odstraňovat svépomocí, ovšem zajistí se provádění stavebního dozoru nad bouracími pracemi (vzdělání VŠ nebo SŠ stavebního směru a tři roky praxe v oboru). V tomto roce jsme takto povolili odstranění tří staveb a na jeden rodinný dům jsme udělili souhlas mlčky.

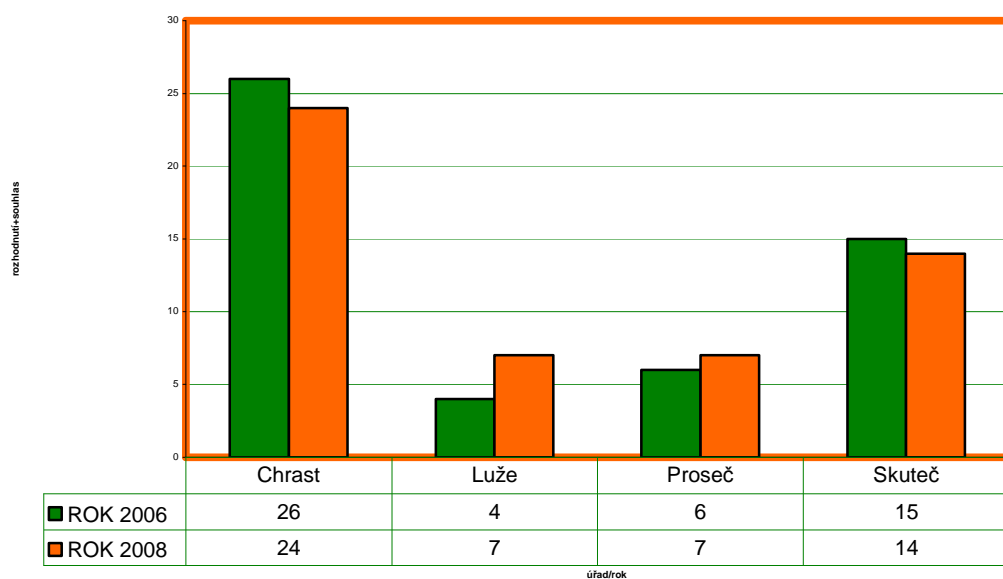
2.2.9. Kolaudace

Užívání stavby je završením procesu výstavby. Je to vlastně samotným důvodem pro realizaci konkrétní stavby, neboť lze předpokládat, že stavba je realizována z důvodu, aby mohla být užívána k účelu, pro který byla zhotovena.²⁷ Zde dochází k výraznému procesnímu zjednodušení, ovšem v závislosti na typu stavby. Před započítáním užívání stavby je vždy nutno ohlásit tuto skutečnost stavebnímu úřadu, vyjma staveb uvedených v § 103 SZ. Dále jsou stavby, kde je třeba kolaudační souhlas, tj. u staveb, jejichž vlastnosti nemohou budoucí uživatelé ovlivnit (nemocnice, školy, nájemné bytové domy, stavby pro obchod a průmysl, stavby pro shromažďování většího počtu osob apod. A dále u staveb, u nichž bylo stanoveno provedení zkušebního provozu. U ostatních staveb se nevydává ani kolaudační souhlas, stavebník pouze ohlásí užívání stavby 30 dnů předem- stavební úřad má možnost provádět kontrolní prohlídky v průběhu stavby včetně závěrečné kontrolní prohlídky, která je u staveb užívaných veřejností povinná a úřad má povinnost stanovit její termín do 15 dnů od doručení žádosti. Pokud se v průběhu kontrolní prohlídky zjistí, že je vše v pořádku, stavební úřad povolí užívání stavby, pokud ne, stavební úřad užívání zakáže do 15 dnů od

²⁷ KLIKOVÁ, Alena, et al. *Stavební právo : praktická příručka*. 2007. přeprac. vyd. Praha : Linde, 2007. 228 s. ISBN 978-80-7201-646-4.

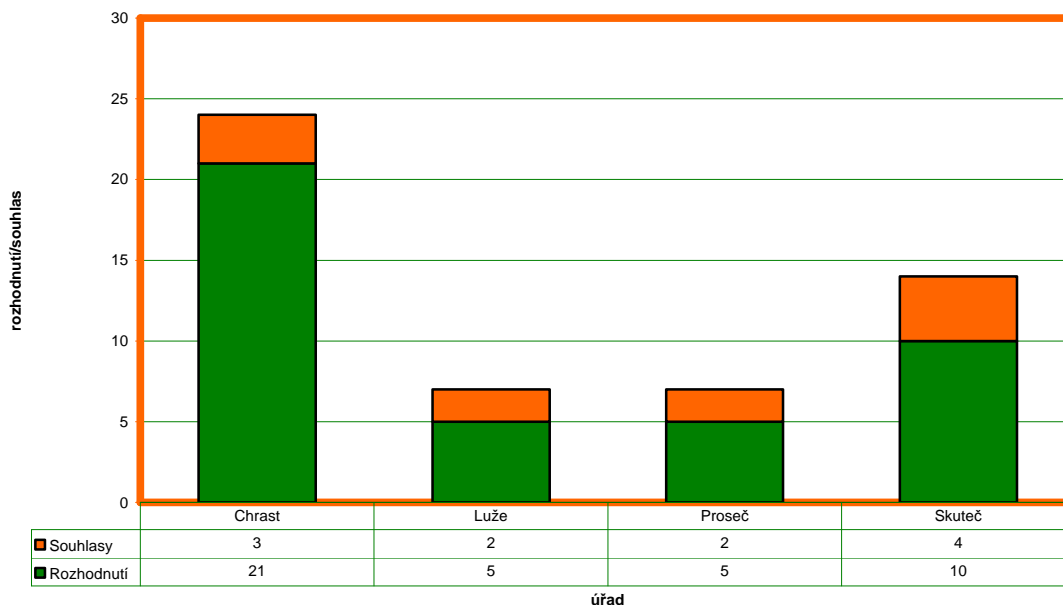
provedení kontrolní prohlídky. Když stavebník oznámí odstranění nedostatků, stavební úřad opět do 15 dnů povolí užívání. Počty kolaudačních rozhodnutí a kolaudačních souhlasů blíže osvětluje *Tabulka a graf č. 3 a č. 4*. U staveb, kde se nevydává kolaudační souhlas, není nijak právně vymahatelný rozsah podkladů, které může stavební úřad požadovat. Jediné, co je striktně dáno je geometrický plán, ale doklady o předepsaných zkouškách už jsou vlastně na zodpovědnosti stavebníka (revize elektro, plyn, komín...)- toto není příliš dobré řešení, stavebníci do toho nebudou chtít investovat. Má i další návaznosti např. na plnění škody při pojistných událostech.

Tabulka a graf č.3: Počet vydaných kolaudačních rozhodnutí a kolaudačních souhlasů v 1 .Q roku 2006 a 2008



Zdroj: vlastní zpracování

Tabulka a graf č.4: Poměr kolaudačních rozhodnutí a kolaudačních souhlasů v 1.Q 2008



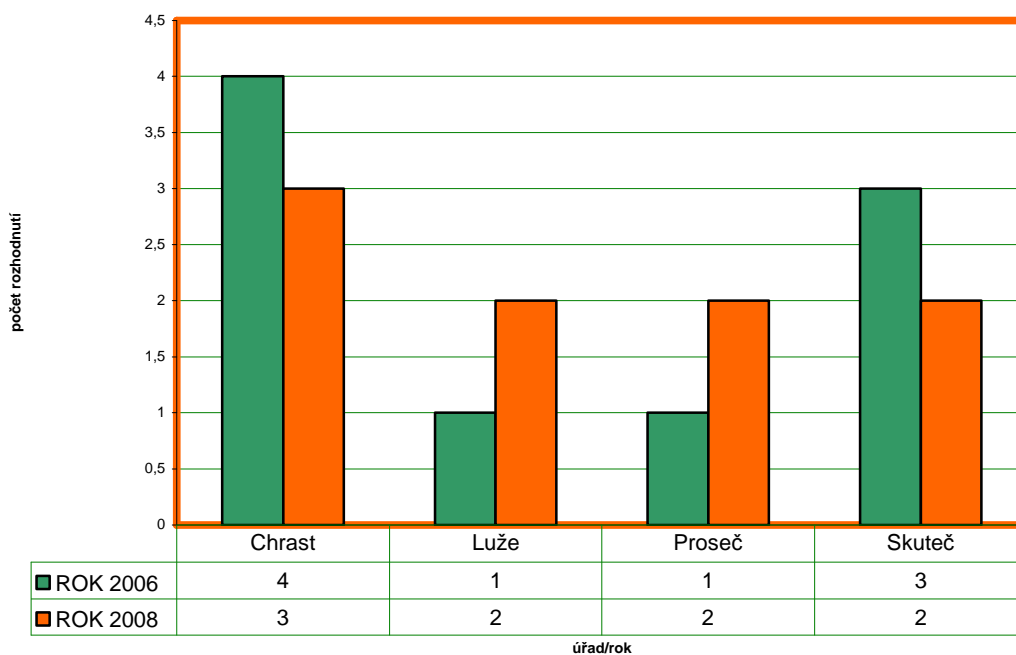
Zdroj:vlastní zpracování

Tabulka a graf č. 3: Počet vydaných kolaudačních rozhodnutí a kolaudačních souhlasů v 1.čtvrtletí roku 2006 a roku 2008 a Tabulka a graf č. 4: Poměr kolaudačních rozhodnutí a kolaudačních souhlasů. Srovnáme-li tato dvě období na všech již nám známých úřadech, zjistíme, že počet kolaudačních rozhodnutí potažmo kolaudačních souhlasů se téměř nezměnil, demonstruje to Tabulka a graf č. 3 a č.4. V roce 2008 začínají rozhodnutí přecházet do formy souhlas, což je dobře patrné z tabulky a grafu č.4. V průběhu let se tento počet bude přelévat ve prospěch souhlasů, jelikož bude postupně ubývat staveb povolených podle zákona č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, které všechny vyžadovaly kolaudační rozhodnutí a zároveň bude přibývat staveb, které budou ke svému užívání vyžadovat pouze kolaudační souhlasy případně se budou moci užívat bez opatření vydaného stavebním úřadem. I z těchto tabulek a grafů je patrné, že se jedná o přínosný zjednodušující postup, protože s rostoucí oranžovou barvou v tabulce a grafu č.4 klesá administrativní náročnost pro stavební úřady. Se 100 % jistotou lze říci, že pokud bychom si vytvořili podobný graf za deset let, bude v něm převažovat oranžová barva a sloupec bude mít jen zlomek výšky toho dnešního. Protože stavby se budou uvádět do provozu kolaudačním souhlasem a většina bez opatření stavebního úřadu.

V souvislosti s kolaudací si řekněme pár slov ke kontrolním prohlídkám stavby. Měly být jistým posunem od nefungujícího státního stavebního dohledu, ovšem myslím, že to velký posun nebude, protože kontrolní prohlídky nejsou povinné a stavební úřady nemají času na zbytek, aby je prováděly.

Jediné místo, kde se tohoto institutu bude využívat a využívá, je právě zmiňovaná závěrečná prohlídka nebo prošetření podaného podnětu, tak jako tomu bylo za platnosti starého stavebního zákona. Situaci si budeme demonstrovat *Tabulkou a grafem č. 5: Státní stavební dohled 1.Q 2006 a kontrolní prohlídky 1.Q 2008. Budeme-li se zabývat cílem, který si zákonodárce vytyčil při tvorbě nového stavebního zákona a který usiloval o překlopení nefungujícího státního stavebního dohledu do fungujících kontrolních prohlídek, vezmeme opět první čtvrtletí let 2006 a 2008 a na již známých stavebních úřadech provedeme průzkum. Z toho malého počtu sledovaných úkonů, které jsem uspořádala do tabulky a do grafu, je patrné, že v této oblasti nový stavební zákon nepřinesl přílišnou změnu k lepšímu. Spíše se dá říci, že vše zůstalo při starém. Kontrolní prohlídky zřejmě nebudou fungovat stejně jako státní stavební dohled, jelikož nejsou povinné pro stavební úřady, stavebník má povinnost ohlašovat určité fáze výstavby, ale v 99 % tak nečiní. Stavební úřady nemají dostatečnou personální kapacitu na jejich provádění. Provádí se pouze závěrečná kontrolní prohlídka před uvedením stavby do užívání, ovšem tu jsem do tabulky nemohla započítat, jelikož nekoresponduje s pojetím státního stavebního dohledu v roce 2006, kdy se užívání stavby, a to jak trvalé, tak zkušební provoz, povolovalo vždy pouze po obhlídce na místě samém v rámci kolaudačního řízení, z čehož vyplývá, že zde není zahrnuta ani v roce 2006. V tomto případě se dá říci, že se očekávání zákonodárce nevyplnilo a přínos je nulový.*

Tabulka a graf č.5: Státní stavební dohled 1.Q 2006 a kontrolní prohlídky 1.Q 2008



Zdroj: vlastní zpracování

2.3. Dotčené orgány

Součinnost orgánů územního plánování a stavebních úřadu s dotčenými orgány, které chrání veřejné zájmy podle zvláštních předpisů a již nevedou samostatná správní řízení je stanovena jak v § 136 správního řádu, tak v dalších právních předpisech.

2.3.1. Závazné stanovisko již není rozhodnutí

DO orgány již nevydávají samostatná rozhodnutí resp. stanovisko pro vydání rozhodnutí orgánu územního plánování nebo stavebního úřadu. Vydávání závazných stanovisek DO, která nejsou správním rozhodnutím, odstranilo řetězení lhůt podkladových správních řízení pro správní rozhodování stavebního úřadu.

2.3.2. Koordinované stanovisko

Novinkou je vydání koordinovaného stanoviska za všechny působnosti příslušného úřadu, obce, kraje nebo ministerstva. Jestliže orgán veřejné správy je dotčeným orgánem podle více zvláštních právních předpisů, nevydává několik stanovisek/závazných stanovisek, ale vydá koordinované stanovisko, do kterého zahrne požadavky na ochranu všech veřejných zájmů, které hájí (týká s např. obecního úřadu obce s rozšířenou působností). Je to vlastně úkon učiněný dotčeným orgánem příslušným na základě několika zvláštních právních předpisů k dané věci-např. k posouzení projektové dokumentace pro stavební řízení (např. zákon o vodách, zákon o ochraně přírody a krajiny, zákon o ochraně ZPF, zákon o ochraně ovzduší). Z praxe mohu říci, že s tímto stanoviskem nemá problém obec s rozšířenou působností Chrudim, odbor životního prostředí. Ovšem, pokud jsem měla možnost diskutovat o tomto s krajskými úředníky, vidí ho jako zcela nemožný (problém je vzdálenost pracovišť, neschopnost dohodnout se, rozpor v názorech, neví kdo by měl stanovisko podepsat, atd...). Nejčastěji náš úřad spolupracuje s těmito DO: Městský úřad Chrudim-odbor životního prostředí, Městský úřad Chrudim-odbor dopravy, Městský úřad Chrudim-stavební odbor, oddělení památkové ochrany, Hasičský záchranný sbor Pardubického kraje, Krajská hygienická stanice Pardubického kraje, Krajský úřad, odbor životního prostředí a zemědělství, Policie ČR, dopravní inspektorát, Oblastní inspektorát práce, Vojenská ubytovací a stavební správa.

2.3.3. Kontinuita stanovisek

Kontinuita stanovisek-dotčené orgány jsou vázány svým předchozím stanoviskem (závazným stanoviskem. Navazující stanoviska/závazná stanoviska mohou dotčené orgány uplatňovat pouze na základě nově zjištěných a doložených skutečností, jednoduše nemohou svévolně svá stanoviska měnit podle momentálního personálního obsazení či politického uskupení.

2.4. Rozbor konkrétního případu

Nyní popíši dva konkrétní případy, které jsem projednávala. Na nich budu interpretovat uplatnění zjednodušujících postupů. Obojí bude řízení o umístění poměrně rozsáhlé stavby. První bude klasické územní řízení vedené podle starého stavebního zákona č. 50/1976 a druhé řízení bude veřejnoprávní smlouva podle nového stavebního zákona č. 183/2006 Sb.

2.4.1. Územní řízení – supermarket PLUS

Jedná se o územní řízení o umístění stavby vedené podle zákona č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu. Stavebník podal návrh na umístění stavby supermarketu dne 1.11.2006. Spolu se žádostí navrhovatel předložil majetkoprávní doklad, stanoviska a rozhodnutí dotčených orgánů státní správy, ostatní vyjádření a stanoviska, dále doložil vlastnická práva k pozemkům (pozemky, na kterých má být stavba umístěna, jsou ve vlastnictví Města Skuteč, stavebník k nim má jiné právo vyplývající ze smlouvy a o smlouvě budoucí). Jelikož na území našeho správního obvodu se vytvořilo občanské sdružení, které má ve svém programu ochranu přírody a krajiny podle zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, předložilo na náš stavební úřad předložilo žádost o informování v případě tohoto konkrétního záměru a ještě na další záměry, kde by se jednalo o výstavbu odstavných či parkovacích ploch. Toto sdružení bylo seznámeno s podaným návrhem dne 3.11.2006-poté oznámilo stavebnímu úřadu svůj zájem být účastníkem tohoto řízení, proto stavební úřad postavení účastníka přiznal. Následně byly všichni účastníci řízení informováni oznámením o zahájení řízení, a to dne 3.1.2007. Ovšem dne 8.1.2007 bylo vedené řízení přerušeno z důvodu vyřešení předběžné otázky, kterou bylo kácení dřevin rostoucích mimo les. O kácení těchto dřevin bylo vydáno naším odborem rozhodnutí, které napadlo občanské sdružení odvoláním. Toto odvolání krajský úřad zamítl a naše rozhodnutí potvrdil, poté občanské sdružení podalo podnět k přezkumnému řízení na ministerstvo životního prostředí, ministerstvo opět postup krajského i našeho úřadu potvrdilo, proto sdružení podalo žalobu k soudu, ovšem ten dal zapravdu našemu rozhodnutí, nyní je podána další žaloba u Nejvyššího správního soudu v Brně.

Po vyřešení výše zmíněného odvolání stavební úřad pokračoval v územním řízení a účastníkům řízení byla dána možnost seznámit se s podklady před vydáním rozhodnutí. Jelikož po tomto termínu seznámení žadatel doplnil ještě další podklady, byla účastníkům znovu dána opakovaná možnost seznámení se s podklady před vydáním rozhodnutí. Ve dvacetistránkovém rozhodnutí, které je *Přílohou č. 2* této práce, se stavební úřad poctivě a důkladně zabýval 23 námitkami především občanského sdružení, kde musel podrobně odůvodnit, proč je zamítá nebo proč se jim naopak vyhovuje. Dne 19.7.2007 bylo ve věci vydáno rozhodnutí o umístění stavby supermarketu,

kde stavební úřad ve výroku povoluje umístění této stavby. Toto rozhodnutí bylo v odvolacím řízení po odvolání podaném občanským sdružením rozhodnutím Krajského úřadu Pardubického kraje zrušeno a věc vrácena stavebnímu úřadu k novému projednání. Z důvodu některých procesních nesprávností (hlavním důvodem bylo, že krajský úřad měl za to, že stavební úřad opomněl jednoho účastníka řízení, kterého by se záměr mohl také dotknout). Po věcné stránce se ovšem krajský úřad ztotožnil s názorem našeho stavebního úřadu, a to tak, že stavbu lze v tomto území za splnění určitých podmínek povolit. Poté byly navrhovatelem opraveny některé nepřesnosti ve výkresové dokumentaci, byla upřesněna žádost a doložena některá stanoviska vlastníků dopravní a technické infrastruktury. Nyní je řízení v této fázi: všem známým účastníkům a dotčeným orgánům bylo doručeno oznámení o pokračování ve vedeném řízení a zároveň bylo nařízeno ústní jednání spojené s místním šetřením, které proběhlo dne 27.3.2007. V průběhu tohoto ohledání na místě samém byly opět uplatněny námítky a připomínky účastníků řízení. Znovu byla všem účastníkům řízení dána možnost seznámit se s podklady před vydáním rozhodnutí ve dnech 28.4. a 30.4.2008. Předpokládám, že rozhodnutí budu vydávat někdy v týdnu od 5.5.-9.5.2008. Ovšem nedovoluji si ani doufat, že by toto mohlo znamenat konec případu, jelikož občanské sdružení se nechalo slyšet, že v žádném případě neustoupí od svých cílů. A protože žijeme v právním státě a každý má možnost se bránit, mám se ještě na co těšit. Dlužno říci, že členy sdružení jsou pouze osoby žijící v bytovém domě sousedícím s plánovanou výstavbou. Tudíž je zcela patrné, že nejde o ochranu přírody. Ono vlastně ani není příliš, co chránit. Je zde celkem 52 ks stromů, které nemají žádný větší ekologický ani estetický význam a okolo 20 z nich jsou přestarlé ovocné stromy. V tomto případě jde spíše o osobní zájmy majitelů či nájemníků bytů žijících v bytovém domě, který sousedí s danou lokalitou. Na druhou stranu buď iž těmto členům občanského sdružení ke cti, že nevzniklo pouze za účelem materiálního zisku, za kterým spousta, možná i valná většina těchto sdružení vzniká, a po dosažení tohoto cíle je již naše životní prostředí nezajímá. A možná pokud bych bydlela v této lokalitě chovala bych se podobně.

2.4.2. Veřejnoprávní smlouva-sportovní hala

Tento případ by se mohl projednávat obdobně jako ten předcházející, čili v územním řízení (ovšem pravděpodobně bez opravných prostředků). Ale díky tomu, že nový stavební zákon č. 183/2006 Sb, ve znění pozdějších předpisů, dává stavebním úřadům možnost využívat již výše zmíněných zjednodušujících postupů a vzhledem k tomu, že k tomu byl náš úřad okolnostmi donucen, využil možnosti uzavřít veřejnoprávní smlouvu. Zde se jedná o umístění stavby sportovní haly, jejímž stavebníkem je Město Skuteč. Jelikož město na tento projekt mělo v úmyslu žádat dotace z Evropských fondů, konkrétně z Regionálního operačního programu NUTS II Severovýchod, pracovní osa 2-Rozvoj městských a venkovských oblastí, oblast podpory 2.2-Rozvoj

měst, a to již ve druhé výzvě tj. do konce března 2008 a o záměru se zastupitelstvo po několika změnách s konečnou platností dohodlo, až v polovině února, byl náš úřad donucen k tomuto postupu. Ono se sice krásně hovoří o nezávislosti státní správy na místní samosprávě, ale v praxi to tak úplně nelze dodržet, když vás samospráva platí, sídlí v jednom objektu a jste v denním kontaktu, tak to prostě nelze, snad na velkých úřadech. Nevýhodou tohoto postupu je to, že se nelze o nic opřít, zatím neexistují zkušenosti z jiných úřadů ani nadřízených orgánů ani judikáty.

Samotný správní akt proběhl takto: Stavebníkem byl stavebnímu úřadu předložen návrh veřejnoprávní smlouvy dne 28.2.2008 (tedy měl by být, ovšem zde to byl tak, že jsem si tento návrh sestavila sama jménem investora a statutární zástupce investora ho pouze podepsal-zákon, ale umožňuje i tento postup vzhledem k rovnosti smluvních stran). Při uzavírání veřejnoprávních smluv se postupuje plně v souladu se subsidiárním postavením správního řádu a to tak, že celý postup včetně stanovení okruhu účastníků (tady se nejmenují účastníci řízení, ale smluvní strany a osoby, které by byly účastníky, kdyby se jednalo o územní řízení o umístění stavby) se postupuje podle správního řádu. Náležitosti této smlouvy stanovuje prováděcí právní předpis, tj. vyhláška č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního řízení, veřejnoprávní smlouvy a územního opatření.

Veřejnoprávní smlouva mohla být uzavřena pouze za podmínky, že byly doloženy souhlasy dotčených orgánů, a to souhlasy jednak se smlouvou a jednak jejich souhlasná závazná stanoviska k záměru a dále byly doloženy souhlasy tzv. třetích osob, tj. osob, které by byly účastníky územního řízení podle § 27 odst. 2 nebo 3 správního řádu. Tyto souhlasy byly stavebnímu úřadu předloženy dne 30.3.2008. Stavební úřad po obdržení návrhu veřejnoprávní smlouvy má povinnost do 7 dnů oznámit tento postup všem osobám, které by byly účastníky řízení podle zvláštního zákona, toto ustanovení je zde zejména proto, aby byla chráněna práva účastníků, kteří chrání zájmy ochrany přírody a krajiny-tedy občanských sdružení. Toto oznámení bylo odesláno dne 28.2.2008 všem možným účastníkům (tj. vlastníkům sousedních pozemků). Poté byla sepsána veřejnoprávní smlouva(přílohač.3 této práce), která byla dne 11.3.2008 stvrzena podpisy obou stran a to správního orgánu-Městský úřad Skuteč, odbor stavebního úřadu a druhou stranou Městem Skuteč-starostou města jako statutárním zástupcem. Jelikož smlouva nahrazuje plně územní rozhodnutí, jsou v ní zahrnuty podmínky, které by toto rozhodnutí obsahovalo, jsou zde zapracována i závazná stanoviska dotčených orgánů, tato smlouva je přezkoumatelná podle správního řádu nadřízeným orgánem, tj. krajským úřadem. Nedílnou součástí této smlouvy je i grafická příloha, na které je výkres skutečného stavu územní v měřítku 1:5000 s vyznačením stavby haly a jejích vazeb a vlivů na okolí, zejména jsou zde zakresleny vzdálenosti od hranic pozemků,

dále jsou zde přiloženy architektonické pohledy, všechny přílohy jsou ověřeny v souladu s podmínkami smlouvy.

2.4.3. Územní rozhodnutí versus veřejnoprávní smlouva

Pokud bychom se chopili porovnávání těchto dvou variant, předesílám jedná se o téměř neporovnatelné, jelikož v územním řízení došlo k obrovským obstrukcím ze strany některých účastníků řízení. Toto řízení bylo projednáváno podle starého stavebního zákona, ale konkrétně tento typ řízení v novém stavebním zákoně nedoznal nijak velkých změn, došlo pouze k některým drobnostem v doručování. Budeme-li se zabývat časovým hlediskem- územní řízení bylo zahájeno již v roce 2006, máme polovinu roku 2008 a jeho konec je v nedohlednu, veřejnoprávní smlouva byla hotova a dokonce i účinná během 14 dnů-samozřejmě byl to trochu výjimečný případ, např. v tom, že správní orgán doručoval písemnosti osobně prostřednictvím pověřeného zaměstnance, nikoliv prostřednictvím poštovní přepravní služby, která má podle poštovního zákona také své předpisy a úložní doby a také není jistota že si obesílaná osoba zásilku vyzvedne.

Budeme-li porovnávat hledisko finanční, bezkonkurenčně také vede smlouva. Pro investora je to sice také nákladné, protože musí zaplatit zpracování dokumentace oprávněnou osobou podle platných vyhlášek. Veřejnoprávní smlouvy není zpoplatněna správním poplatkem, protože zákon o správních poplatcích²⁸ zatím toto neřeší, nejspíš se na to zapomnělo. Územní řízení je zpoplatněno částkou 1000,- Kč, s tím, že město, ke kterému je příslušný stavební úřad, je od poplatku osvobozeno-platilo by si samo sobě. Správní orgán měl v tomto případě také minimální náklady, protože doručování probíhalo, jak jsem již uvedla výše v textu a zaměstnanci jsou placeni podle platových tříd a skupin, přesčasy nejsou hrazeny. Co se týče územního řízení, pokud budeme počítat náklady jen na poštovní přepravu uvedeného územního řízení, kde je 29 účastníků + 9 dotčených orgánů a budeme-li počítat, že všem byla dodána písemnost do vlastních rukou zmocněnce celkem 8 krát a cena za jednu zásilku je 36,- Kč, tato záležitost stála správní orgán již 10944,-Kč zde samozřejmě nepočítám náklady ostatních správních orgánů, které jsou do tohoto případu zasvěceny. A už vůbec se neodvažuji vyčíslovat náklady investora, který několikrát doplňoval projekt, zpracovával různé posudky, apod.. Z tohoto hlediska by vyšla lépe také smlouva.

Budu-li porovnávat hledisko znalostní, tak až zde hraje prim jednoznačně územní řízení, protože každý stavební úřad ví, jak se takového řízení vede. Stejně tak i investoři většinou vědí, jak probíhá územní řízení a co je třeba k němu doložit. Naproti tomu smlouva je něco zcela nového a nikdo neví jak s ní zacházet a jak se bude dále chovat-jakých chyb se může stavební úřad dopustit. Ani

²⁸ Viz. § zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích

investoři vůbec nevědí, že takováto možnost existuje a už vůbec ne, jak o ni žádat. Zde se jeví varianta smlouvy naprosto nejhorší.

Porovnáme-li ideální stav, tj. bezproblémovou veřejnoprávní smlouvu a bezproblémové územní řízení o umístění stavby a tato porovnání zapracují do Tabulky č.6, situace bude vypadat takto: Ve vodorovných rádcích zapíšeme typy řízení (tj. veřejnoprávní smlouva a územní řízení) a do svislých sloupců tři hlediska, a to finanční, časové a znalostní a také průměrnou hodnotu hodnocení. Každé hledisko může mít ve své kategorii známku od jedné do pěti - nejlepší známka je jako ve škole jednička. Finanční hledisko nám vyjde pro smlouvu se známkou jedna-ve vztahu ke správnímu orgánu je to zdarma, pro územní řízení bych dala známku 3, sice je to zpoplatněné, ale ta částka by mohla být i řádově vyšší, časové hledisko je úplně bezchybné pro smlouvu-tedy známka jedna, lze ji zvládnout do tří týdnů, kdežto řízení o umístění stavby do tří měsíců i s nabytím právní moci-známka pět, je to dlouhá doba. Ovšem v hledisku znalostním smlouva zatím úplně propadá, známka pět-je to něco nového, kdežto územní řízení to je základ, který musí znát každý stavební úřad téměř dokonale-známka jedna. Ze sloupce č. 5 je patrné, který správní akt se jeví jako lepší, není to velký rozdíl, ale je. Z toho vyplývá, že zjednodušující postup, tj. veřejnoprávní smlouva, zvítězil.

Tabulka č. 6: Porovnání územního řízení a veřejnoprávní smlouvy

	finanční hledisko	časové hledisko	znalostní hledisko	PRŮMĚR
územní rozhodnutí	3	5	1	3
veřejnoprávní smlouva	1	1	5	2,3

Zdroj:vlastní zpracování

Ještě před závěrem příkládám v Příloze č. 4 pro ilustraci projektovou dokumentaci včetně žádosti o povolení stavby a také povolení této stavby, z roku 1930. Jedná se o vynikající zjednodušující postup pro stavebníka, ale nikoliv pro projektanta, za jednostránkový projekt by si jen stěží mohl načítovat třicet tisíc korun, což je minimum za projektovou dokumentaci pro rodinný dům. Povolení ke stavbě je velice kvalitně provedené a zahrnuje i technické podmínky pro stavbu, které jsou lépe propracované než bývají dnes.

Závěr

Nové stavební zákony a (v nich obsažené) stavební řády jsou vydávány tak, jak potřebuje stát a veřejnost, jak pokračuje vědecké poznání a technický vývoj ve společnosti. U nás k tomuto kroku dozrála doba po téměř třiceti letech platnosti předešlé právní úpravy. Úkolem této práce bylo

zdůraznit změny, nové instituty a požadavky stavebního zákona č. 183/2006 Sb., případně dát do souvislosti ustanovení a požadavky, které spolu věcně souvisejí, ale jsou obsaženy v různých částech stavebního zákona, případně v jiných navazujících předpisech nastínit jejich uplatnění v praxi a to zejména uplatnění zjednodušujících postupů.

Když se nám jako pracovníkům stavebních úřadů poprvé dostalo do rukou znění nového zákona, po jeho přečtení, jsme všichni do jednoho byli přesvědčeni, že s tímto není možné pracovat. Teď, po roce a půl práce s tímto právním předpisem, i když na nějaké závěry je to doba velmi krátká, mohu říci, že si začínáme zvykat a některá ustanovení začínáme umně využívat-snažíme se hledat ty proklamované zjednodušující postupy, snažíme se šetřit stavebníky a pevně věříme, že tak činíme v souladu s tímto zákonem. Výklad si tvoříme sami, zatím není, kam chodit pro cenné rady a zkušenosti, učíme se my i naši nadřízení; dokonce i úředníci z ministerstva mně na školeních k novému zákonu připadali rozpačití, chvílemi se i omlouvali, že jejich záměr byl mírně odlišný, ale když se vrátil z poslanecké sněmovny s vypuštěnými částmi ustanovení, úprava toho zbyvšího už jim nebyla umožněna. Opěvovaných zjednodušujících postupů je nemálo: výrazně s rozšířil okruh staveb, u nichž není vyžadováno stavební povolení ani ohlášení, řada staveb je přesunuta z režimu povolování do režimu ohlašování, je zjednodušen postup změn stavby před dokončením-lze schválit při kontrolní prohlídce stavby zápisem do stavebního deníku nebo jednoduchého záznamu o stavbě; upouští se od dosavadní kolaudace stavby a vydání správního rozhodnutí a mnoho dalších. Omezení regulace povolování staveb je vyváženo na druhé straně některými novými instituty- jako kontrolní prohlídky v průběhu stavby, nové povinnosti stavebníka, stavbyvedoucího, stavebního podnikatele, atd.

Cíl, který jsem si stanovila v úvodu mé bakalářské práce jsem splnila. Vysvětlila jsem některé nové pojmy a několik zjednodušujících postupů jsem podrobně zanalyzovala v tabulkách a grafech, ze kterých je patrné pro mě i pro případného náhodného čtenáře, že v praxi skutečně v těchto konkrétních případech podle očekávání ke zjednodušení došlo. Ovšem existují i opačné případy, které si v procesu vyžadují vydání i několika usnesení a také další procesní administrativní opatření, která jsou naopak zkomplikováním práce stavebních úřadů. Také stále objevujeme ustanovení, která se v praxi těžko uplatňují nebo jsou zcela chybná, ale některé tyto nedostatky jsou zahrnuty do připravené novely a věřím, že takto budou odstraněny v dalších novelách i zbývající nesrovnalosti.

Bude nejen věcí pracovníků stavebních úřadů (nový stavební zákon zvyšuje kvalifikační nároky na ně kladené), ale všech dalších účastníků výstavby-stavebníků projektantů, stavebních podnikatelů, vlastníků a provozovatelů staveb, jak dokáží přijmout a používat nový stavební zákon,

jak s těmito novými postupy naloží. Bylo by vhodné, aby každý účastník výstavby a vlastník stavby měl k dispozici v tištěné nebo elektronické formě plné znění stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů, a přímo bezpodmínečně nutné je toto v případě podnikatelů ve stavebnictví a projektantů. K tomu lze připojit doporučení k účasti na odborných vzdělávacích akcích, kde je stavební zákon přednášen a vysvětlován, pro projektanty takovéto školení pořádá ČKAIT.

Myslím, že valná většina stavebních úřadů se snaží najít ty zjednodušující postupy, ale dříve existovaly a jistě budou z účinnosti tohoto zákona takové úřady, které v žádném případě nehledají zjednodušení, naopak ztěžují práci sobě i stavebníkům, používají složitější řízení, než vyžaduje zákon a postupně se utápí v množství nevyřízených spisů.

Proto si vezměme poučení z tohoto citátu: „Zákon je dobrý nebo špatný podle toho, jak se vykládá. Zákonem není možno nadekretovat novou, lepší stavbu měst; je to jen nástroj, který v rukou dovedného pracovníka může vytvořit zázraky, je však škodlivý, ba přímo nebezpečný, užívá-li ho ten, kdo s ním neumí zacházet!“²⁹

²⁹ Jaroslav Vaněček a Zdeněk Wirth:, Stavba měst v Čechách, uveřejněno ve sborníku Z vývoje české technické tvorby, Praha 1940.

Seznam použité literatury

- BÁČOVÁ, Marie. Nový stavební zákon. *KOMORA.cz : Měsíčník Hospodářské komory České republiky*. 2007, r.č. 8, č. 2, s. 10 příručka na str.3, Dostupný z WWW: <komora.cz>.
- BLAŽKOVÁ , Miriam, MACHAČKOVÁ, Jana. *Územní rozhodování a ohlašování : jednoduchých staveb, terénních úprav, zařízení a udržovacích prací*. 2007. vyd. Praha : Linde, 2007. 239 s. ISBN 978-80-7201-445-7.
- DOLEŽAL, Jiří, et al. *Nový stavební zákon v teorii a praxi : a předpisy související s poznámkami*. [s.l.] : Linde, 2006. 703 s. ISBN 80-7201-626-1.
- DOLEŽAL, Jiří, et al. *Prováděcí předpisy k novému stavebnímu zákonu : s poznámkami*. 2007. vyd. Praha : Linde, 2007. 330 s. ISBN 978-80-7201-656-3.
- EBEL, Martin. *Dějiny českého stavebního práva*. 2007. vyd. Praha : ABF, 2007. 255 s. ISBN 978-80-86905-21-1.
- HENDRYCH, Dušan, et al. *Správní právo*. Eva Jasná. 2006. vyd. Praha : C.H.Beck, 2006. 822 s. ISBN 80-7179-442-2.
- HOLUB, Milan, FIALA, Josef, BIČOVSKÝ, Jaroslav. *Občanský zákoník : poznámkové vydání s judikaturou*. 2006. vyd. Praha : Linde, 2006. 871 s. ISBN 80-7201-602-4.
- HRUŠKOVÁ , Jana. Nový stavební zákon. *Bulletin : Česká komora architektů*. 2006, roč. 13, č. 2, s. 62-26. Dostupný z WWW: <cka.cc>.
- KLIKOVÁ, Alena, et al. *Stavební právo : praktická příručka*. 2007. přeprac. vyd. Praha : Linde, 2007. 228 s. ISBN 978-80-7201-646-4.
- MATRASOVÁ, Eva, et al. *Správní řád : komentář*. 1996. vyd. Praha : LINDE, 1996. 301 s. ISBN 80-7201-008-5.
- ONDRUŠ, Radek. *Správní řád : nový zákon s důvodovou zprávou a poznámkami*. 2005. vyd. Praha : Linde, 2005. 515 s. ISBN 80-7201-523-0.
- PEKÁREK, Milan, et al. *Zákon o ochraně přírody a krajiny : komentář*. 1995. vyd. Brno : Iuridica Brunensia, 1995. 199 s. ISBN 80-85964-14-1.
- PLOS , Jiří. Nový stavební zákon : 2.díl. *Bulletin : Česká komora architektů*. 2007, roč. 14, č. 2, s. 62-19. Dostupný z WWW: <cka.cc>.
- RABAN, Přemysl. *Stavební zákon : poznámkové vydání s judikaturou*. 1998. aktualiz. vyd. Praha : Eurounion, 1998. 393 s. ISBN 80-85858-68-1.
- Urbanismus a územní rozvoj-zvláštní příloha časopisu, Nový stavební zákon o územním plánování a stavebním řádu, vybrané referáty z 15.celostátní konference o územním plánování a stavebním řádu Praha, 10.-11. listopad 2005.
- Zákon č. 128/200 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů.
- Zákon č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích, ve znění pozdějších předpisů.
- Zákona č. 360/1992 Sb., o výkonu povolání autorizovaných architektů a o výkonu povolání autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě, dále autorizační zákon, ve znění pozdějších předpisů.

Seznam použitých zkratek

č.	číslo
čl.	článek
ČR	Česká republika
DO	dotčené orgány
EIA	environment impact assessment
ES	Evropské společenství
EHS	Evropské hospodářské společenství
NP	nadzemní podlaží
odst.	odstavec
OTP	obecné technické požadavky na výstavbu
OTPP	obecné technické požadavky na výstavbu v hlavním městě Praze
OZ	občanský zákoník
Q	čtvrtletí
Sb.	sbírky
SZ	stavební zákon
SŘ	správní řád
ZPF	zemědělský půdní fond

Seznam grafů a tabulek

Tabulka a graf č.1: Počet rozhodnutí v1.Q roku 2006 a 2008

Tabulka a graf č.2: Počet ohlášení v 1. Q roku 2006 a 2008

Tabulka a graf č. 3: Počet vydaných kolaudačních rozhodnutí a kolaudačních souhlasů
v 1. Q roku 2006 a 2008

Tabulka a graf č. 4: Poměr kolaudačních rozhodnutí a kolaudačních souhlasů v 1.Q 2008

Tabulka a graf č. 5: Státní stavební dohled v1.Q 2006 a kontrolní prohlídky v 1 Q 2008

Tabulka č. 6: Porovnání územního řízení a veřejnoprávní smlouvy

Seznam příloh

Příloha č. 1: Přehledné schéma možných způsobů povolení stavby v území, kde je územní plán

Příloha č. 2: Územní rozhodnutí

Příloha č. 3: Veřejnoprávní smlouva

Příloha č. 4: Žádost o stavební povolení, stavební povolení a plán, vše z roku 1930

