

**ZÁKON
č. 183/2006 Sb.**

ze dne 14. března 2006

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

Mgr. Stanislav Malý

ČÁST PRVNÍ

ÚVODNÍ USTANOVENÍ

§ 1

Předmět úpravy

K § 1

Toto ustanovení vymezuje předmět působnosti nového stavebního zákona, když uvádí všechny základní okruhy otázek, které upravuje zejména první část – Úvodní ustanovení (§ 13), druhá část – Výkon veřejné správy (§ 4-17), třetí část – Územní plánování (§ 18-102), čtvrtá část – Stavební řád (§ 103-157) a pátá část – Společná ustanovení (§ 158-184). Šestou částí jsou Přechodná a závěrečná ustanovení (§ 185-197) a sedmou – poslední částí je § 198, který upravuje netradičně pouze účinnost nového zákona. Struktura nového zákona je tak zčásti odlišná od dosavadního, a to jak pokud jde o označení některých jeho nových částí, tak o obsah stávajících, především části páté – Společná ustanovení.

Související ustanovení:

§ 13, § 15, § 16, stavební úřady

§ 84-92, územní řízení

§ 105-107, ohlašování

§ 109-115, stavební řízení

§ 119-122, užívání staveb

§ 143 a násl., autorizovaný inspektor

Související předpisy:

zákon č. [100/2001 Sb.](#), o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů a životní prostředí), ve znění pozdějších předpisů

[§ 14](#), [§ 5](#), [§ 9](#), [§ 10](#) a [§ 20-22](#), příloha č. 1 k zákonu č. [100/2001 Sb.](#)

zákon č. [360/1992 Sb.](#), o výkonu povolání autorizovaných architektů a o výkonu povolání autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě, ve znění pozdějších předpisů, [§ 15](#), [§ 10-12](#), [§ 20-22a](#)

zákon č. [455/1991 Sb.](#), o živnostenském podnikání (živnostenský zákon), ve znění pozdějších předpisů, [§ 2](#), [§ 5](#), [§ 7](#), [§ 9](#), [§ 10](#), [§ 19 písm. b\)](#), příloha č. 2 k zákonu č. [455/1991 Sb.](#), vázané živnosti, skupina 213: Stavebnictví

zákon č. [513/1991 Sb.](#), obchodní zákoník, ve znění pozdějších předpisů, [§ 1](#), [§ 2 odst. 2](#)

zákon č. [500/2004 Sb.](#), správní řád, [§ 15 odst. 2](#)

zákon č. [312/2002 Sb.](#), o úřednících územních samosprávných celků a o změně některých zákonů, ve znění zákona č. [46/2004 Sb.](#) [§ 21-26](#)

vyhláška č. [137/1998 Sb.](#), o obecných technických požadavcích na výstavbu, ve znění pozdějších předpisů

vyhláška č. [26/1999 Sb.](#) hl. m. Prahy, o obecných technických požadavcích na výstavbu v hl. m. Praze, ve znění pozdějších předpisů

vyhláška č. [369/2001 Sb.](#), o obecných technických požadavcích zabezpečujících užívání osob osobami s omezenou schopností pohybu a orientace, ve znění vyhlášky č. [492/2006 Sb.](#)

vyhláška č. [498/2006 Sb.](#), o autorizovaných inspektorech

vyhláška č. [499/2006 Sb.](#), o dokumentaci staveb

vyhláška č. [500/2006 Sb.](#), o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti

vyhláška č. [501/2006 Sb.](#), o obecných požadavcích na využívání území

vyhláška č. [503/2006 Sb.](#), o podrobnější úpravě územního řízení, veřejnoprávní smlouvy a územního opatření

vyhláška č. [526/2006 Sb.](#), kterou se provádějí některá ustanovení stavebního zákona ve věcech stavebního řádu

§ 2

Základní pojmy

Přehled výkladu k § 2

- Změna v území odst. 1 písm. a)
- Stavební pozemek odst. 1 písm. b)
- Zastavěný stavební pozemek odst. 1 písm. c)
- Veřejná infrastruktura odst. 1 písm. k)
- Veřejné prostranství odst. 1 písm. k) bod 4.
- Veřejně prospěšná stavba odst. 1 písm. l)
- Pořizovatel, stavební podnikatel, stavebník a stavební dozor odst. 2
- Obecné požadavky na výstavbu odst. 2 písm. e)
- Stavba odst. 3
- Stavba pro reklamu odst. 3
- Obsah pojmu stavba odst. 3
- Změna dokončené stavby odst. 5
- Nástavba, přístavba a stavební úprava odst. 5 písm. a)
- Změna stavby před dokončením odst. 6

K § 2

Toto ustanovení vymezuje základní pojmy a kategorie nového zákona.

V oblasti územního plánování je to např. změna v území [§ 2 odst. 1 písm. a) zákona], stavební pozemek [§ 2 odst. 1 písm. b) zákona], zastavěné území [§ 2 odst. 1 písm. d) zákona], nezastavitelný pozemek [§ 2 odst. 1 písm. e) zákona], nezastavěné území [§ 2 odst. 1 písm. f) zákona], zastavitelná plocha [§ 2 odst. 1 písm. j) zákona], veřejná infrastruktura [§ 2 odst. 1 písm. k) zákona], veřejně prospěšná stavba [§ 2 odst. 1 písm. l) zákona], územně plánovací dokumentace [§ 2 odst. 1 písm. n) zákona] atd.

V oblasti stavebního řádu je to např. stavební podnikatel [§ 2 odst. 2 písm. b) zákona], stavebník [§ 2 odst. 2 písm. c) zákona], stavební dozor [§ 2 odst. 2 písm. d) zákona], obecné požadavky na výstavbu [§ 2 odst. 2 písm. e) zákona], stavba [§ 2 odst. 3 zákona], změna dokončené stavby – nástavba, přístavba a stavební úprava (§ 2 odst. 5 zákona), změna stavby před dokončením (§ 2 odst. 6 zákona), terénní úprava (§ 3 odst. 1 zákona), zařízení (§ 3 odst. 2 zákona), staveniště (§ 3 odst. 3 zákona) a údržba (§ 3 odst. 4 zákona) atd.

Některé pojmy jsou tradiční a jsou vymezeny buď shodně s dosavadní právní úpravou, např. nástavba a přístavba [srov. § 139b odst. 3 písm. a) a b) dosav. stav. zák.], nebo jde sice o pojmy tradiční, ale jsou doplněny nebo zpřesněny. To se týká např. pojmu stavba, stavební úprava [srov. § 139b odst. 1 a odst. 3 písm. c) dosav. stav. zák.] a stavební pozemek (srov. § 139b odst. 15 dosav. stav. zák.).

Dále se jedná o nové pojmy (kategorie), které dosavadní právní úprava nevymezovala jako např. terénní úpravy (zařízení, údržba, resp. udržovací práce). Jejich příkladný výčet byl uveden pouze v prováděcí vyhlášce k dosav. stav. zák. [§ 5 odst. 2 písm. a) vyhlášky č. 132/1998 Sb.], kterou se provádějí některá ustanovení stavebního zákona, dále jen o ÚSŘ. Tyto pojmy dosavadní právní úprava pouze používala (srov. např. § 71 odst. 1 a 2 dosav. stav. zák. – terénní úpravy a zařízení, a § 86 odst. 1 a 2 dosav. stav. zák. – udržovací práce) a bylo stanoveno, za jakých podmínek podléhají stavebnímu zákonu, tedy vyžadují povolení stavebního úřadu. To se např. týká § 71 odst. 1 a 2 dosav. stav. zák., pokud jde o terénní úpravy a zařízení, a § 55 odst. 3 a § 56 písm. i) dosav. stav. zák., pokud jde o udržovací práce.

odst. 1 písm. a)

Pojem změna v území je nový pojem z oblasti územního plánování. Jde o pojem s širokým obsahem, když se jím rozumí jakákoliv změna ve využití území [§ 77 odst. 1 písm. b) a § 80 odst. 2 a 4 zákona], ale i umísťování staveb [§ 2 odst. 3 zákona a § 77 odst. 1 písm. a) a § 79 zákona] a jejich změny. K pojmu změna stavby viz § 2 odst. 5 zákona, dále § 77 odst. 1 písm. c) a § 81 odst. 2 zákona.

Prověřovat a posuzovat potřebu změn v území je jedním ze základních úkolů územního plánování [§ 19 odst. 1 písm. c) zákona]. Mezi další úkoly územního plánování patří např. stanovovat podmínky pro provedení změn v území, zejména pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty území [§ 19 odst. 1 písm. e) zákona], a stanovovat pořadí provádění změn v území – etapizaci [19 odst. 1 písm. f) zákona].

odst. 1 písm. b)

Pojem stavební pozemek je vymezen v zásadě obdobně jako v dosavadní právní úpravě (srov. § 139b odst. 15 dosav. stav. zák.), když jedinou významnější odlišností je, že za stavební pozemek již zákon nepovažuje pozemek zastavěný hlavní stavbou. Vymezení tohoto pojmu je tak užší než v předchozí právní úpravě. Zákon nyní rozlišuje jednak nezastavěný stavební pozemek, označovaný v něm však jen jako stavební pozemek, jednak zastavěný stavební pozemek [§ 2 odst. 1 písm. c)], i když ani z jeho definice jednoznačně nevyplývá, že by jím byl i zastavěný pozemek, resp. pozemek zastavěný hlavní stavbou, jak bylo výslovně stanoveno dosavadní právní úpravou (§ 139b odst. 15 dosav. stav. zák.).

odst. 1 písm. c)

Pojem zastavěný stavební pozemek ve své definici odkazuje především na evidenci v katastru nemovitostí, když mluví o stavební parcele v něm evidované. Dále za zastavěný pozemek označuje další pozemkové parcely a k tomu uvádí, že tyto parcely jsou zpravidla pod společným oplocením a tvoří (vzájemně) souvislý celek s obytnými a hospodářskými budovami.

Podle [§ 2 odst. 1 písm. c\)](#) zákona č. [344/1992 Sb.](#), o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen kat. zák.), se v katastru nemovitostí evidují pozemky v podobě parcel, když podle § 2 odst. 3 kat. zák. se pozemky člení podle druhů na: 1) ornou půdu, 2) chmelnice, 3) vinice, 4) zahrady, 5) ovocné sady, 6) trvalé travní porosty (všechny tyto pozemky jsou naposled citovaným ustanovením kat. zák. souhrnně označovány jako zemědělské pozemky), 7) vodní plochy, 8) zastavěné plochy a nádvoří a 9) ostatní plochy.

Podle § 27 písm. b) kat. zák. se pro účely tohoto zákona rozumí parcelou „pozemek, který je geometricky a polohově určen, zobrazen v katastrální mapě a označen parcelním číslem“. Podle § 27 písm. c) kat. zák. se stavební parcelou rozumí „pozemek evidovaný v druhu pozemku zastavěné plochy a nádvoří“ a podle § 27 písm. d) kat. zák. pozemkovou parcelou „pozemek, který není stavební parcelou“.

Lze proto konstatovat, že zastavěným stavebním pozemkem se rozumí „pozemek evidovaný v druhu pozemku zastavěné plochy a nádvoří“ a dále „pozemky, které nejsou stavebními parcelami“.

odst. 1 písm. k)

Pojem veřejná infrastruktura je poměrně složité strukturovaným ustanovením, které především stanoví, že veřejnou infrastrukturou jsou: pozemky, stavby a zařízení. Pojem zařízení zde má, jak je patrné z dále uvedeného příkladného výčtu, odlišný význam od pojmu zařízení, jak jej definuje § 3 odst. 2 zákona. Toto ustanovení dále taxativně vymezuje čtyři základní typy veřejné infrastruktury, a to: bod 1. dopravní infrastrukturu, bod 2. technickou infrastrukturu, bod 3. občanské vybavení a bod 4. veřejné prostranství. U prvních tří z těchto čtyř kategorií jsou uvedeny příkladmo vždy některé konkrétní typy takovýchto staveb, jako např. stavby pozemních komunikací (bod 1.), vodní cesty, vodovody, vodojemy, kanalizace, čistírny odpadních vod, stavby a zařízení pro nakládání s odpady (bod 2.), stavby a pozemky sloužící např. pro vzdělávání a výchovu, zdravotní a sociální služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva (bod 3.) atd.

Samostatnou specifickou kategorií veřejné infrastruktury je veřejné prostranství (bod 4.). Společnou podmínkou pro to, aby šlo o veřejnou infrastrukturu, pak je u všech čtyř kategorií to, že musí být (rozumí se především tyto stavby, pozemky a zařízení) zřizovány a užívány ve veřejném zájmu [§ 2 odst. 1 písm. k) poslední věta zákona].

odst. 1 písm. k) bod 4.

Pojem veřejné prostranství je zahrnut pod pojem veřejná infrastruktura (uvozovací věta k tomuto ustanovení), a pokud jde o jeho obsah, zákon odkazuje přímo na konkrétní ustanovení zákona č. [128/2000 Sb.](#), o obcích (obecní zřízení), dále jen zák. o obcích. Podle § 34 zák. o obcích se veřejným prostranstvím rozumí: „...všechna náměstí, ulice, tržiště, chodníky, veřejná zeleň, parky a další prostory přístupné každému bez omezení, tedy sloužící obecnému užívání, a to bez ohledu na vlastnictví k tomuto prostoru“.

Pro posouzení toho, zda je konkrétní prostor veřejným prostranstvím či nikoliv, není tedy rozhodující, kdo je vlastníkem tohoto prostoru (subjekt vlastnictví), ale pouze ona uváděná všeobecná přístupnost bez omezení. Veřejným prostranstvím tak může být v konkrétním případě i pozemek v soukromém vlastnictví.

odst. 1 písm. l)

Pojem veřejně prospěšná stavba je zákonem definován na rozdíl od dosavadní právní úpravy (srov. § 108 odst. 2 věta druhá dosav. stav. zák.) podstatně podrobněji, a to s použitím pojmu veřejná infrastruktura (jako stavba pro veřejnou infrastrukturu) s tím, že musí být určená k rozvoji nebo ochraně území obce, kraje nebo státu a vymezená ve vydané územně plánovací dokumentaci. K pojmu územně plánovací dokumentace viz § 2 odst. 1 písm. n) zákona a k pojmu vydání územně plánovací dokumentace § 41, § 54 a § 69 zákona.

odst. 2

Toto ustanovení vymezuje kromě pojmu pořizovatel některé základní pojmy stavebního řádu, které dosavadní právní úprava neobsahovala, jako stavební podnikatel [písm. b)], resp. je nedefinovala jako pojem stavebník [písm. c)]. Tento pojem dosavadní právní úprava používala, ale nijak jej nevymezovala, pouze uváděla shodně s novou právní úpravou, že stavebníkem se rozumí též investor a objednatel stavby [srov. § 139 písm. d) dosav. stav. zák.]. Dále jde o pojmy stavební dozor [písm. d)] a obecné požadavky na výstavbu [písm. e)].

odst. 2 písm. b)

Ustanovení [§ 160 odst. 1](#) zákona uvádí, že „provádět stavbu může jako zhotovitel jen stavební podnikatel, který při její realizaci zabezpečí...“. Pojem stavební podnikatel dosavadní právní úprava nevymezovala. Rozumí se jím „osoba oprávněná k provádění stavebních a montážních prací jako předmětu své činnosti podle zvláštních právních předpisů“. Z těchto zvláštních právních předpisů, kterými mohou být zákon č. [455/1991 Sb.](#), o živnostenském podnikání (živnostenský zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen živ. zák.), a zákon č. [519/1991 Sb.](#), obchodní zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen obch. zák.), zákon v poznámce pod čarou č. 2 k tomuto ustanovení odkazuje jen na živ. zák.

odst. 2 písm. c)

Zákon definuje stavebníka jako „osobu, která pro sebe žádá vydání stavebního povolení nebo ohlašuje provedení stavby, jakož i jejího právního nástupce, a dále osobu, která stavbu provádí, pokud nejde o stavebního podnikatele realizujícího stavbu v rámci své podnikatelské činnosti...“. K tomu komentované ustanovení zcela shodně s dosavadní právní úpravou [srov. § 139 písm. d) dosav. stav. zák.] dodává, že stavebníkem se rozumí též investor a objednatel stavby, když zákon používá výhradně pojem stavebník.

Pojem investor se ve výstavbě používal a alespoň neformálně i nadále používá pro označení osoby, pro kterou se stavba provádí, resp. připravuje a provádí, popřípadě osoby, která stavbu připravuje a provádí.

Pojem investor používaly a pro svůj účel definovaly především předpisy o dokumentaci staveb (např. vyhl. č. [105/1981 Sb.](#),

vyhl. č. [5/1987 Sb.](#) a vyhl. č. [43/1990 Sb.](#), která ji nahradila). Dříve (vyhl. č. [5/1987 Sb.](#), o dokumentaci staveb) převládalo pojetí investora jako „organizace, která stavbu připravuje a zajišťuje“, zatímco vyhl. č. [43/1990 Sb.](#), o projektové přípravě staveb, kladla důraz na to, že jde o organizaci „z jejíchž prostředků se stavba financuje a která zpravidla zabezpečuje její přípravu a realizaci“.

Stavebníkem je tedy nejen osoba, která pro sebe buď teprve žádá o vydání stavebního povolení, nebo které již bylo stavební povolení vydáno (jde tedy o „původního“ stavebníka). Stavebníkem je také osoba, která o stavební povolení nežádala a které nemohlo být stavební povolení z tohoto důvodu vydáno, ale která je právním nástupcem původního stavebníka, popřípadě předchozího. Jde tedy o osobu, která se stala stavebníkem obvykle až v průběhu provádění stavby, i když k této změně může dojít i před zahájením stavby, jestliže dojde k přechodu vlastnického práva k dosud nezastavěnému pozemku ještě předtím, než byla stavba zahájena.

Stavební povolení je typickým příkladem správního aktu (rozhodnutí) ad rem (in rem). Takové rozhodnutí se váže nikoliv k určité (konkrétní) osobě, ale k určité věci (zde buď k pozemku, nebo ke stavbě), a s přechodem vlastnického práva k pozemku nebo stavbě stavební povolení, které je svou povahou oprávněním, přechází automaticky na nového vlastníka (stavebníka). Dále tak opravňuje a současně zavazuje (viz podmínky pro provedení stavby – § 115 odst. 1 zákona) nového vlastníka namísto původního (předchozího) vlastníka. Nová právní úprava (srov. § 70 dosav. stav. zák.) již nestanoví, že stavební povolení je závazné i pro právní nástupce účastníků řízení (tedy i stavebníka), když tato skutečnost vyplývá již z toho, že jde právě o tento typ správního aktu (rozhodnutí).

Za stavebníka se považuje kromě osoby, pro kterou se stavba provádí, i osoba, která stavbu provádí, pokud nejde o stavebního podnikatele – zhotovitele [§ 2 odst. 2 písm. b) a § 160 odst. 1 a 2 zákona]. Jde o osobu, která stavbu provádí sama pro sebe, tj. svépomocí (§ 160 odst. 3 a 4 zákona).

odst. 2 písm. d)

Obsah pojmu stavební dozor byl fakticky i dosavadní právní úpravou vymezen shodně (srov. § 44 odst. 3 dosav. stav. zák.). Osoba vykonávající popsanou činnost, kterou dosavadní i nová právní úprava označuje shodně jako odborný dozor, nebyla pouze takto výslovně označena. Nebylo uvedeno, že tato osoba je stavebním dozorem tak, jak je uvedeno v tomto ustanovení zákona. Bylo pouze stanoveno, jakou kvalifikaci (byla proto označována jako „kvalifikovaná osoba“ – viz shora citované ustanovení dosav. stav. zák.) tato osoba musí mít, aby mohla vykonávat uvedenou činnost. Výraz „stavební dozor“ tak označuje jak činnost, tak osobu, která ji vykonává (viz § 153 zákona).

Nová právní úprava požaduje pro osobu, která má vykonávat odborný dozor nad prováděním stavby svépomocí, vysokoškolské vzdělání stavebního nebo architektonického směru nebo střední vzdělání stavebního směru s maturitou a alespoň 3 roky praxe při provádění staveb. Především logickým a účelovým výkladem lze dospět k závěru, že požadavek 3 let praxe při provádění staveb se vztahuje pouze na osobu, která bude mít střední vzdělání. V opačném případě by, alespoň pokud jde o provádění stavebního dozoru, bylo střední vzdělání postaveno na roveň vysokoškolskému, což jistě nemohlo být záměrem zákonodárce.

Jestliže by se v obou případech, tj. jak u osoby se středním, tak vysokoškolským vzděláním, požadovala (měla požadovat) jako součást její kvalifikace pro výkon stavebního dozoru praxe v oboru provádění staveb, musela by být vzhledem k rozdílnému vzdělání různá i její délka.

odst. 2 písm. e)

Toto ustanovení pouze taxativně vymezuje obsah pojmu obecné požadavky na výstavbu, který je souhrnným pojmem a zahrnuje obecné požadavky na využívání území (viz vyhl. č. [501/2006 Sb.](#), o obecných požadavcích na využívání území, která provádí především ustanovení [§ 43](#) zákona – územní plán a další). Jsou to požadavky z oblasti územního plánování a dále požadavky z oblasti stavebního řádu, jako jsou technické požadavky na stavby. Sem patří i obecné technické požadavky na výstavbu stanovené v současné době dvěma dosavadními prováděcími vyhláškami (vyhl. č. [137/1998 Sb.](#), o obecných technických požadavcích na výstavbu, ve znění vyhl. č. [502/2006 Sb.](#), dále jen OTP, a vyhl. č. [26/1999 Sb.](#) hl. m. Prahy, o obecných technických požadavcích na výstavbu v hl. m. Praze, ve znění pozdějších předpisů, dále jen OTPP).

Komentované ustanovení kromě vymezení působnosti dosavadní vyhl. č. [369/2001 Sb.](#), o obecných technických požadavcích zabezpečujících užívání staveb osobami s omezenou schopností pohybu a orientace, ve znění vyhlášky č. [492/2006 Sb.](#) (dále jen OTPI), dále uvádí rovněž další oblasti působnosti obecných požadavků na výstavbu, a to obecné technické požadavky zabezpečující užívání staveb osobami pokročilého věku, těhotnými ženami, osobami doprovázejícími dítě v kočárku, dítě do tří let, popřípadě osobami s mentálním postižením. Celá tato oblast právní úpravy je označena legislativní zkratkou – „bezbariérové užívání stavby“.

odst. 3

Základní pojem stavebního zákona – stavba – je v novém zákoně charakterizován obdobně jako v dosavadní právní úpravě (srov. § 139b odst. 1 dosav. stav. zák.) jako každé stavební dílo (viz formulace „stavbou se rozumí veškerá stavební díla“). Dosavadní charakteristika tohoto pojmu byla pouze zpřesněna a doplněna především v tom smyslu, že musí jít o dílo vzniklé stavební a montážní technologií, a to i nadále bez zřetele na stavebně technické provedení, účel (účel využití) a dobu trvání; nově je pro zpřesnění stanoveno, že i bez zřetele na „použité stavební výrobky, materiály a konstrukce“.

Shodně s dosavadní právní úpravou je vymezen i pojem dočasná stavba (věta druhá odst. 2).

Zcela nově je však stanoveno, že „stavba, která slouží reklamním účelům, je stavba pro reklamu“ (věta třetí odst. 3).

Vzhledem k použité formulaci „... stavební díla, která vznikají stavební nebo montážní technologií“ je zřejmé, že zákon používá pojem stavba ve smyslu výsledku stavební činnosti (procesu stavění), nikoliv jako označení pro samotný proces stavění

ve smyslu provádění stavby, když v případech, kdy jde o stavbu ve smyslu procesu stavění, je používána formulace provádění stavebních a montážních prací, resp. stavby – viz např. § 2 odst. 2 písm. b) a d), § 3 odst. 3 a další ustanovení zákona. Klíčovým pojmem pro vymezení pojmu stavba tak zůstává i nadále pojem stavební dílo. Dosavadní právní úprava ani nový zákon tento pojem nijak nevymezuje (necharakterizuje), uvádí pouze, že stavební dílo musí vzniknout stavební a montážní technologií, jinak řečeno, musí být výsledkem stavební a montážní činnosti.

Stavební dílo ke svému vzniku vyžaduje naplnění alespoň těchto základních znaků:

- a) účast lidského činitele (přítomnost člověka) při procesu stavění – vzniku stavebního díla jako záměrné lidské činnosti sledující určitý cíl (stavebním dílem, tedy stavbou tak nemůže být např. jen náhodné, ale ani záměrné pouhé nahromadění – složení – stavebního materiálu na určitém místě apod.),
- b) použití stavebního materiálu (stavebních výrobků),
- c) použití stavební nebo montážní technologie k jeho vzniku (touto technologií v tomto případě bez rozlišení, zda jde o stavební nebo montážní technologii nebo o kombinaci obou, lze velmi obecně a zjednodušeně rozumět soubor určitých znalostí a dovedností, např. postupů, nutných ke vzniku stavebního díla); nebylo by tedy možné hovořit o stavebním díle, kdyby k jeho vzniku žádné takové ani základní schopnosti (znalosti) třeba nebyly,
- d) účel, ke kterému má stavební dílo po svém dokončení sloužit (lze si jistě jen obtížně představit, že by někdo začal připravovat realizaci jakékoliv stavby, aniž by ještě předtím alespoň neuvažoval, k jakému účelu bude po svém dokončení sloužit), a
- e) stavební pozemek (místo, na němž bude stavba prováděna).

Z výše uvedeného také vyplývá, že při realizaci stavebního díla, pokud má být stavbou ve smyslu stavebního zákona, mohou být vždy, a to ať již v konkrétních případech v menší či větší míře, dotčeny veřejné zájmy.

Pokud jde o klasifikaci staveb podle doby jejich trvání, stavební zákon definuje shodně s dosavadní právní úpravou (srov. § 139b odst. 1 dosav. stav. zák.) pouze stavby dočasné. Logicky pak platí, že všechny stavby, které nejsou stavbami dočasnými (rozumí se nesplňují požadavek definice uvedené v zákoně), jsou stavbami trvalými, a to bez ohledu na to, jak by byly případně slovně označeny (např. provizorium, provizorium kdykoliv odvolatelné apod.).

Stavby dočasné, tj. ty, u kterých zákon předem omezil dobu jejich trvání, lze rozdělit na dvě základní kategorie; stavby, u kterých je doba trvání omezena jejich účelem, a ty, u kterých stavební úřad, jak zákon požaduje, předem (rozumí se před jejich realizací) stanovil konkrétně přesně určenou lhůtu dobu jejich trvání. Příkladem dočasné stavby prvního typu je např. zařízení staveniště, u kterého je doba jeho trvání vždy omezena dobou realizace hlavní stavby (stavby, pro niž bylo zařízení staveniště stavebním úřadem povoleno), nebo různé výstavní pavilony apod. Doba trvání zařízení staveniště jako dočasné stavby tak vždy končí dokončením hlavní stavby. Tím okamžikem je v případě, že stavba nevyžaduje podle nové právní úpravy kolaudační souhlas (§ 119 a 120 zákona), okamžik, který stavební úřad jako okamžik dokončení stavby stanoví, a v případě, že stavba kolaudačnímu souhlasu podléhá (§ 122 zákona), pak okamžik, kdy byl kolaudační souhlas vydán. K pojmu vydání rozhodnutí a analogicky i opatření, kterým je kolaudační souhlas, viz § 122 odst. 3 zákona, § 71 odst. 2 písm. a) zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, dále jen spr. ř. V případě např. výstavního pavilonu je okamžikem ukončení doby trvání této stavby okamžik ukončení oné výstavní akce, pro niž byl pavilon určen a stavebním úřadem povolen.

Pokud jde o dočasné stavby, u kterých je doba trvání dána konkrétní lhůtou, může být tato lhůta stanovena pevným datem, např. „Stavba se povoluje jako stavba dočasná do 31. 12. 2010“, nebo dobou určenou obecně v časových jednotkách, např. v letech nebo měsících, tj. např.: „Stavba se povoluje jako stavba dočasná na dobu 5 let – 60 měsíců – od právní moci tohoto rozhodnutí“. V obou uvedených případech jsou nezpochybnitelné dvě zásadní věci, že jde o stavbu dočasnou a kdy končí doba jejího trvání. Charakter dočasné stavby však stavbě nepropůjčuje, jak je výše uvedeno, pouhé slovní označení (slovní vyjádření omezení doby trvání) bez jednoznačného určení této doby jedním ze dvou výše uzpůsobů.

Důležitým rozdílem oproti dosavadní právní úpravě je, že podle § 92 odst. 1 zákona u stavby dočasné je nyní obligatorní náležitostí rozhodnutí o umístění dočasné stavby, lhůta pro její odstranění, tj. jinak vyjádřeno, stanovení doby jejího trvání (viz komentář k tomuto ustanovení).

Věta třetí odst. 3 komentovaného ustanovení říká: „Stavba, která slouží reklamním účelům, je stavba pro reklamu.“ Toto nové ustanovení, které dosavadní zákonná právní úprava neobsahovala a vůbec pojem stavba pro reklamu nepoužívala, spolu s § 3 odst. 2 věta první zákona výslovně rozlišuje stavbu pro reklamu (a nepochybně, přestože to zákon výslovně neuvádí, i stavbu pro informaci) a informační a reklamní zařízení jako dvě zásadně odlišné kategorie stavebního zákona. To jednoznačně vyplývá z toho, že součástí charakteristiky pojmu informační a reklamní zařízení je i jeho negativní vymezení (§ 3 odst. 2 věta první zákona: „Zařízením se pro účely tohoto zákona rozumí..., pokud nejde o stavbu podle § 2 odst. 3 zákona.“). Z výše uvedené charakteristiky pojmu stavba pro účely stavebního zákona (§ 2 odst. 3 zákona) pak vyplývá, že stavba pro reklamu musí splňovat všechna kritéria stanovená pro stavbu jako takovou, tj. musí být stavebním dílem s výjimkou případu uvedeného v § 3 odst. 2 věta třetí zákona (viz komentář k tomuto ustanovení).

odst. 4

Shodně s dosavadní první úpravou [srov. § 139 písm. a) dosav. stav. zák.] i nový zákon stanoví, že pokud se v zákoně používá pojem stavba, rozumí se tím i její část a nově i změna dokončené stavby (§ 2 odst. 5 zákona a komentář k tomuto ustanovení).

odst. 5

Pojem změna dokončené stavby a vymezení jejich tří typů (kategorií), kterými jsou: nástavba, přístavba a stavební úprava, zůstává beze změny. Pouze v případě stavební úpravy je jako její specifický typ nově doplněno zateplení pláště stavby, které je vždy stavební úpravou [§ 2 odst. 5 písm. c)]. Změnou dokončené stavby se jinak vyjádřeno rozumí změna proti existujícímu právnímu stavu stavby (proti kolaudačnímu rozhodnutí podle dosavadní právní úpravy – § 82 odst. 1 dosav. stav. zák., proti

rozhodnutí o změně účelu užívání stavby podle dosavadní právní úpravy – § 85 dosav. stav. zák. nebo – § 126 zákona, proti oznámení záměru započít s užíváním dokončené stavby – § 120 odst. 1 zákona, proti kolaudačnímu souhlasu – § 122 zákona).

odst. 5 písm. a)

Nástavbou se i nadále [srov. § 139b odst. 3 písm. a) dosav. stav. zák.] rozumí jakékoliv zvýšení stávající stavby, když přitom není stanoven žádný minimální rozměr tohoto zvýšení, tj. nemusí jít o celé jedno podlaží apod., jak je někdy nesprávně uváděno.

odst. 5 písm. b)

V případě přístavby, která je i v novém zákoně definována zcela shodně s dosavadní právní úpravou [srov. § 139b odst. 3 písm. b) dosav. stav. zák.], není ani v nové právní úpravě jakkoliv charakterizován pojem provozní propojení jako zákonný znak přístavby. V praxi tak může jít např. o otvor mezi původní stavbou a nově vzniklou částí (přístavbou), kterým jsou typicky dveře nebo podávací okénko z kuchyně do jídelny apod. Provozním propojením mohou být i inženýrské sítě (např. vodovodní nebo kanalizační rozvody) provedené tak, aby přístavba mohla sloužit svému účelu, je-li to např. z provozních důvodů nezbytné (např. v případě přístavby garáže, dílny apod.).

V případě inženýrských sítí však dosud není všeobecná shoda, zda je lze za provozní propojení považovat či nikoliv, a v praxi se proto bude možné i nadále setkávat s oběma názory tak, jako tomu bylo za platnosti dosavadní právní úpravy.

odst. 5 písm. c)

Stavební úprava je i nadále vymezena zcela shodně s dosavadní právní úpravou [srov. § 139b odst. 3 písm. c) dosav. stav. zák.]. Jediným požadavkem, který musí být splněn, aby šlo o stavební úpravu, jde-li o změnu dokončené stavby, je, že po provedené změně stavby musí být zachováno vnější půdorysné i výškové ohraničení stavby, jinými slovy provedenou změnou se nesmí změnit dosavadní rozměry stavby. Stavební úpravou tak i nadále budou typicky různé vestavby (např. vestavba bytu do dosud prázdného půdního prostoru), přestavby, změny vzhledu stavby (např. zřízení nového okna nebo zazdění stávajícího), dispoziční změny stavby (zřízení nebo naopak vybourání příčky v jednotlivých místnostech) apod.

Podle nové právní úpravy je stavební úpravou, a to vždy bez toho, že by musely být splněny jakékoliv podmínky jako v případě „klasické“ stavební úpravy, i zateplení pláště stavby. V tomto případě nejde o změnu oproti dosavadní právní úpravě, neboť v dosavadní praxi existovala shoda o tom, že zateplení pláště stavby je stavební úpravou. Jen zcela ojediněle se vyskytovaly názory, že jde o údržbu. Doplnění komentovaného textu do nové právní úpravy jen jakékoliv případné diskuse o charakteru těchto prací v budoucnu vylučuje.

Vzhledem k dikci komentovaného ustanovení je zřejmé, že v případě zateplení pláště stavby jde o stavení úpravu sui generis, která na rozdíl od všech tradičních stavebních úprav (viz výše) nemusí splňovat pro ně nezbytnou společnou podmínku, tj. že se i po jejím provedení musí zachovat vnější půdorysné i výškové ohraničení stavby. Je tedy třeba rozlišit dvě kategorie stavebních úprav; dosavadní – tradiční stavební úpravy (viz příklady uvedené výše) a vedle toho specifický typ stavební úpravy – zateplení pláště stavby.

Zateplení pláště stavby tak bude stavební úpravou vždy, a to bez ohledu na konkrétní způsob provedení. Posouzení toho, zda v konkrétním případě půjde o zateplení pláště stavby či nikoliv, tj. o stavební úpravu, a nikoliv třeba o údržbu (udržovací práce) ve smyslu § 3 odst. 4 zákona, bude záviset na funkci provedených (zamýšlených) úprav (změn) stavby a na stanovisku stavebního úřadu, i když zákon to na rozdíl od rozlišení, zda se v konkrétním případě jedná o stavbu pro reklamu nebo reklamní zařízení (viz § 3 odst. 2 věta druhá zákona), nestanoví.

odst. 6

Shodně s dosavadní právní úpravou (srov. § 139b odst. 4 dosav. stav. zák.) je vymezena změna stavby před dokončením, a to jako změna v provádění stavby oproti povolení stavby (rozumí se např. proti některým podmínkám stavebního povolení) nebo dokumentaci stavby ověřené stavebním úřadem, např. změna ve způsobu provádění stavby, jak jej stanoví dokumentace ověřená stavebním úřadem ve stavebním řízení či např. odlišné dispoziční řešení stavby apod.

Související ustanovení

§ 3, terénní úpravy, zařízení a udržovací práce

§ 4, dotčené orgány

§ 79 odst. 3, stavby, terénní úpravy a zařízení nevyžadující rozhodnutí o umístění stavby ani územní souhlas

§ 84-95, územní řízení

§ 96 odst. 2, stavby, terénní úpravy a zařízení, u nichž postačí územní souhlas

§ 103, stavby nevyžadující stavební povolení ani ohlášení

§ 104 odst. 2, stavby vyžadující ohlášení, resp. stavby u nichž ohlášení stavebnímu úřadu postačí

§ 105-107, ohlašování

§ 109-115, stavební řízení

§ 119-122, užívání staveb

§ 128-131, odstraňování staveb

§ 178-182, sankce

Související předpisy:

ústavní zákon č. [347/1997 Sb.](#), o vytvoření vyšších územních samosprávných celků a o změně ústavního zákona České národní rady č. [1/1993 Sb.](#), Ústava České republiky, jak vyplývá ze změn provedených ústavním zákonem č. [146/2001 Sb.](#), čl. 1 a 3

zákon č. [128/2000 Sb.](#), o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů, § 1, § 2 odst. 1, § 18 odst. 1, § 34

zákon č. [129/2000 Sb.](#), o krajích (krajské zřízení), ve znění pozdějších předpisů, § 1 odst. 1, § 2

zákon č. [131/2000 Sb.](#), o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů, [§ 1 odst. 1](#) a [2, § 11 odst. 1](#) a [2](#), příloha k zákonu č. [131/2000 Sb.](#) – seznam katastrálních území v hlavním městě Praze,

zákon č. [254/2001 Sb.](#), o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů, § 55, § 56 odst. 1-3

vyhláška č. [225/2002 Sb.](#), o podrobném vymezení staveb k vodohospodářským melioracím pozemků a jejich částí a způsobu a rozsahu péče o ně, § 1, § 2

zákon č. [274/2001 Sb.](#), o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu a o změně některých zákonů (zákon o vodovodech a kanalizacích), ve znění pozdějších předpisů, § 1-3

zákon č. [13/1997 Sb.](#), o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů, § 1, § 2, § 4-7, § 10-14

zákon č. [266/1994 Sb.](#), o drahách, ve znění pozdějších předpisů (úplné znění vyhlášeno pod č. [460/2006 Sb.](#)), § 1, § 2, § 4, § 5, § 7

zákon č. [49/1997 Sb.](#), o civilním letectví a o změně a doplnění zákona č. [455/1991 Sb.](#), o živnostenském podnikání (živnostenský zákon), ve znění pozdějších předpisů, jak vyplývá z pozdějších změn (úplné znění vyhlášeno pod č. [439/2006 Sb.](#)), § 1, § 2 odst. 7, § 36

zákon č. [185/2001 Sb.](#), o odpadech, ve znění pozdějších předpisů, § 1-4

zákon č. [458/2000 Sb.](#), o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích a o změně některých zákonů (energetický zákon), ve znění pozdějších předpisů, § 2 odst. 2 písm. a), b) a c)

zákon č. [127/2005 Sb.](#), o elektronických komunikacích a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o elektronických komunikacích), § 1, § 2 písm. h) až k)

zákon č. [36/1960 Sb.](#), o územním členění státu, ve znění pozdějších předpisů, § 14

zákon č. [114/1992 Sb.](#), o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, (úplné znění vyhlášeno pod č. [460/2004 Sb.](#)), § 1-3

zákon č. [334/1992 Sb.](#), o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů, § 1

vyhláška č. [13/1994 Sb.](#), kterou se upravují některé podrobnosti ochrany zemědělského půdního fondu, § 12

zákon č. [344/1994 Sb.](#), o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů, § 1-2 odst. 3

zákon č. [20/1987 Sb.](#), o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů, § 2-3

zákon č. [289/1995 Sb.](#), o lesích a o změně a doplnění některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, § 2

zákon č. [455/1991 Sb.](#), o živnostenském podnikání (živnostenský zákon), ve znění pozdějších předpisů, [§ 1, § 2, § 5-7, § 9 odst. 1, § 10, § 19 písm. b\)](#) a příloha č. 2 k zákonu č. [455/1991 Sb.](#), Vázané živnosti – Skupina 213: Stavebnictví

zákon č. [513/1991 Sb.](#), obchodní zákoník, ve znění pozdějších předpisů, § 2 odst. 2

zákon č. [44/1988 Sb.](#), o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon), ve znění pozdějších předpisů, § 19, § 23

zákon č. [61/1988 Sb.](#), o hornické činnosti, výbušninách a o státní báňské správě, ve znění pozdějších předpisů, § 2-3

vyhláška č. [137/1998 Sb.](#), o obecných technických požadavcích na výstavbu, ve znění pozdějších předpisů

vyhláška č. [26/1999 Sb.](#) hl. m. Prahy, o obecných technických požadavcích na výstavbu v hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů

vyhláška č. [369/2001 Sb.](#), o obecných technických požadavcích zabezpečujících užívání staveb osobami s omezenou schopností pohybu a orientace, ve znění vyhlášky č. [492/2006 Sb.](#)

Z judikatury:

1. „Stavbou rozuměti jest pouze prostor podle umění stavitelského zděmi obklíčený.“

Boh. č. 4218/1924:

Pozn.:

Z pohledu dnešní charakteristiky pojmu stavba jde o příliš úzké vymezení obsahu pojmu stavba (§ 2 odst. 3), když za stavbu je třeba považovat i stavby, které nepochybně nelze označit za prostor zděmi obklíčený, např. oplocení (ploty) nebo opěrné zdi a jistě i řadu dalších staveb podléhajících stavebnímu zákonu. Naproti tomu stále použitelná je jistě charakteristika podle umění stavitelského, kterou by bylo možné s použitím dnešní terminologie nahradit formulací stavební dílo, které vzniká s použitím stavební nebo montážní technologie.

2. „Stavbou spadající pod předpisy stavebního řádu sluší se rozuměti takovou, jejíž korektní provádění přepokládá jistou míru stavebně-technických znalostí a jež pro svou povahu jest způsobila se veřejných zájmů dotýkati“. „Zahradní dřevěný domek se

všech stran uzavřený, opatřený střešou, dveřmi a okny, jest stavbou v tomto smyslu.“

Budw. č. 12.082/1918 srov. Budw. 13.059/1899

Pozn.:

Toto vymezení pojmu stavba je v podstatě jenom jiným vyjádřením vymezení této kategorie uvedeným pod bodem 1), když formulace „...jejíž korektní provádění předpokládá jistou míru stavebnětechnických znalostí...“, je jenom jinak vyjádřeno „...podle umění stavitelského...“

3. „Důkladnost není pojmovým znakem stavby.“

Boh. č. 6815/1927

Pozn.:

Rozumí se důkladnost způsobu provedení stavby.

4. „Ke zřízení prkenné stěny větších rozměrů (6 m dl. a 7 m vys.) jejíž postavení vyžaduje technických znalostí, jest třeba povolení.“

Budw. č. 13.059/1899

Pozn.:

Jde tedy o stavbu ve smyslu stavebního zákona.

5. „Dřevěná kolna na betonových sloupcích, do půdy zapuštěných, při domě zřízená, jest stavbou, která vyžaduje stavebního povolení po rozumu § 27 st. ř.“

Boh. č. 6815/1927

Pozn.:

Podle § 27 zákona ze dne 8. ledna 1889 č. 5 z. z. č. – Stavební řád pro Čechy: „Ke všem novým stavbám, též k tomu, aby se něco přistavělo nebo přestavělo, aby proti třídě neb ulici zřídilo se hrazení, jakož i k tomu, aby ve staveních již zřízených provedly se změny podstatné, potřebí jest povolení úřadu stavebního.“

6. „K zřízení nové dřevěné kolny jest třeba stavebního povolení.“

Boh. č. 1727/1922

7. „Ke zřízení hromosvodu na domě jest třeba povolení stavebního úřadu.“

Budw. č. 2935

Pozn.:

Srov. § 103 odst. 1 písm. c) bod 7. zákona.

8. „Postavení dřevěné tabule na dřevěných sloupech v nádražní zahradě není stavbou ve smyslu stavebního řádu.“

Boh. č. 2789/1923

9. „Stavbou ve smyslu stavebního řádu nelze pokládati jakoukoli uměle přivoděnou změnu terénu, jako je vykopání jámy, vyhloubení struh nebo zřízení náspu apod., nýbrž pouze změnu přivoděnou činností stavební podle zásad stavitelského umění, tj. činností, kterou se s použitím stavebního materiálu (cihel, kamene, malty, betonu apod.) vytvoří nový stavební objekt.“

Boh. č. 12.091/1935

10. „Stavby provizorní, jak nasvědčuje ustanovení § 121 st. ř., pro svou provizorní povahu nejsou z dosahu stavebního řádu vyloučeny.“

Boh. č. 6815/1927

11. „Pro reklamu mohou být využity jak stavby, tak zařízení. Je-li objekt pro reklamu posouzen stavebním úřadem jako stavba, pak takový objekt podléhá režimu staveb podle stavebního zákona. Je přitom nerozhodné, zda jde o stavbu movitou či nemovitou.“

SJS 6/1998, č. 230

Pozn.:

viz § 2 odst. 3 a § 3 odst. 2 věta první a druhá zákona, s výjimkou případu uvedeného v § 3 odst. 2 větě třetí zákona.

12. „Pojem „stavba“ stavební zákon nedefinuje, s výjimkou náznaku definice v [§ 139b odst. 1](#) (pozn.: nyní [§ 2 odst. 3](#) zákona), v němž se uvádí, že za stavbu se považují veškerá díla stavební bez zřetele na jejich stavebně technické provedení, účel, či dobu trvání. Z tohoto ustanovení však nelze dovodit nic jiného než to, že jde-li již o stavbu, je nerozhodné, z jakého materiálu, jak důkladně je provedena, k jakému účelu má sloužit, resp. zda z časového hlediska se jedná o stavbu provizorní nebo trvalou. Pro vymezení pojmu stavba je též nerozhodný způsob jejího spojení se zemí ve smyslu dělení věcí na movité a na nemovitosti podle občanského zákoníku. Určení toho, zda něco stavbou je nebo není, proto závisí na zhodnocení zjištěných skutečností a jejich právní kvalifikaci stavebním úřadem, resp. správním orgánem. Správní orgán si ale nemůže při tomto určení počínat libovolně, nýbrž musí respektovat existující kritéria, daná obecně uznávanou naukou, jakož i rozhodovací činností soudů. Z hlediska zákona je „stavba“ výsledkem stavební činnosti, tj. činností, kterou se s použitím stavebního materiálu vytvoří nový stavební objekt.“

SJS 4/2001, č. 827

Pozn.:

Z citovaného ustanovení lze nepochybně dovodit více než jen to, že „jde-li již o stavbu, je nerozhodné...“. Především z něj lze dovodit, že za stavbu se považují „veškerá stavební díla“, tj. že stavba, má-li podléhat stavebnímu zákonu, musí být především a to vždy stavebním dílem (§ 2 odst. 3 zákona).

13. „Nejprve je třeba si vyjasnit otázku, zda to, co vzniklo na pozemku položením panelů, je nebo není stavba. Konečně ani stavební zákon nedefinuje pojem stavby vyčerpávajícím způsobem a naprosto konkrétně, nýbrž ponechává prostor pro volnou úvahu – správní uvážení správního orgánu. Všeobecně se však za stavební dílo považuje výsledek záměrné lidské činnosti, jehož provedení vyžaduje určitou míru stavebně technických znalostí a dovedností. Stavba přitom může vzniknout nejen tzv.

mokrým procesem (zděním nebo litím), ale i pracemi pouze tesařskými nebo truhlářskými, při nichž jsou jednotlivé stavební prvky spojovány čepy, hřebíky, ale i jinak. Volně položené panely za stavbu považovat nelze.“

SR NSS 2/2004, č. 93

§ 3

(Terénní úpravy a zařízení)

K § 3

Stavební zákon nově definuje jak pojem terénní úpravy (odst. 1), tak zařízení pro účely stavebního zákona (odst. 2). Oba pojmy jsou na rozdíl od základního pojmu stavba (§ 2 odst. 3 zákona) vymezeny především poměrně obsáhlým příkladným výčtem konkrétních případů (typů), které se za terénní úpravy, resp. zařízení (v jejich případě jde výlučně o příkladný výčet) pro účely stavebního zákona typicky považují, když v případě terénních úprav je nejprve použito obecnější vymezení této kategorie, a to, že jde o zemní práce a změny terénu.

odst. 1

Stavební zákon definuje nově pojem terénní úpravy, a to jednak pozitivně (formulace „terénní úpravou se pro účely tohoto zákona rozumí zemní práce a změny terénu, jimž se podstatně mění vzhled prostředí a odtokové poměry...“), jednak negativně (formulace „nejedná se o hornickou činnost nebo činnost prováděnou hornickým způsobem...“).

Ze zákonné definice je zřejmé, že nová právní úprava považuje na rozdíl od dosavadní právní úpravy (srov. § 71 odst. 1 dosav. stav. zák.) za terénní úpravy jenom ty zemní práce a změny terénu, kterými se podstatně mění vzhled prostředí nebo odtokové poměry. To znamená, že tato charakteristika je nově pojmovým znakem terénních úprav, když podle dosavadní právní úpravy byla důvodem, pro který terénní úpravy podléhaly stavebnímu zákonu, ale nebyly jejich pojmovým znakem, jak je ze srovnání obou citovaných ustanovení zřejmé. Dosavadní právní úprava tak rozlišovala terénní úpravy podléhající a nepodléhající zákonu.

Zákon dále po obecné charakteristice terénních úprav příkladmo uvádí jednotlivé typy terénních úprav. Formulace uvedená v komentovaném ustanovení zákona, která např. skladovací a odstavné plochy jako takové přímo označuje za terénní úpravy, když vedle toho současně stanoví, že v případě hřišť a sportovišť jsou terénními úpravami pouze úpravy pozemků pro jejich zřízení a již nikoliv tyto plochy samotné, je zřejmě nesprávná. Skladovací, odstavné a samozřejmě i další obdobné plochy mohou a nemusí být, a to v závislosti na způsobu jejich provedení v konkrétních případech, samostatnými stavbami (§ 2 odst. 3 zákona). Pokud jimi budou, bude většinou k jejich zřízení třeba nejprve provést terénní úpravy, a teprve poté, kdy bude pozemek takto připraven (upraven), bude na něm možné zřídit např. odstavnou nebo parkovací plochu, která ale sama již terénní úpravou obvykle nebude, stejně jako jí není sportovní hřiště apod. Názor, že je třeba odlišovat terénní úpravy a různé plochy (např. manipulační nebo prodejní apod.) podporuje svým systematickým členěním např. § 80 odst. 1 zákona [písm. a) a c) tohoto ustanovení].

Správné rozlišení bylo podle dosavadní právní úpravy zřejmé např. z § 5 odst. 2 vyhlášky o ÚŠŘ, když v něm byly zřetelně rozlišeny terénní úpravy [písm. a) tohoto ustanovení], jako např. závážky, příkopy, násypy, lomy, pískovny a vedle nich [písm. c) téhož ustanovení] zřizování hřišť, skladovacích a odstavných ploch. Z obsahu citovaného ustanovení bylo zcela zřejmé, že v případech uvedených pod písm. c) nejde o terénní úpravy, které byly výslovně byt jen příkladmo uvedeny pouze pod písm. a) odst. 2 citovaného ustanovení. Toto správné rozlišení nová právní úprava bohužel nerespektovala.

odst. 2

Stavební zákon nově definuje, a to nejprve pozitivně, také pojem zařízení. Zařízením se pro účely stavebního zákona rozumí např. „informační a reklamní panel, tabule, deska či jiná konstrukce a technické zařízení...“. Dále zařízení vymezuje negativně, když výslovně uvádí „pokud nejde o stavbu podle § 2 odst. 3“ (rozumí se o stavbu pro reklamu podle věty třetí tohoto ustanovení). Závěrem pak komentované ustanovení uvádí, že „Zařízení o celkové ploše větší než 8 m² se považuje za stavbu pro reklamu“.

Kromě zařízení ve shora uvedeném významu, tj. jen jako informační a reklamní zařízení, nový zákon používá pojem zařízení v celé řadě dalších ustanovení, a to v rozdílných významech, např.: 1) bleskosvody a zařízení, které tvoří jejich součást [§ 79 odst. 3 písm. f) zákona a shodně § 103 odst. 1 písm. c) bod 7. zákona], 2) technická infrastruktura a doprovodná technická zařízení pro rozvod vody, energii, tepla [§ 79 odst. 3 písm. c) zákona a shodně § 103 odst. 1 písm. b) zákona], 3) povrchová zařízení pro rozvod nebo odvod vody na zemědělské půdě nebo na pozemcích určených k plnění funkcí lesa, nejde-li o vodní díla [§ 79 odst. 3 písm. c) zákona a shodně § 103 odst. 1 písm. b) bod 3. zákona], 4) vedení technického zařízení uvnitř budov a jejich stavební úpravy [§ 103 odst. 1 písm. b) bod 2. zákona], 5) zařízení, která jsou součástí nebo příslušenstvím energetické soustavy [§ 103 odst. 1 písm. b) bod 4. zákona], 6) stožáry, antény a jiná zařízení [§ 103 odst. 1 písm. c) zákona], 7) terénní úpravy a zařízení malého rozsahu [§ 103 odst. 1 písm. f) zákona] a 8) ostatní stavby a zařízení [§ 103 odst. 1 písm. g) zákona] atd.

Z tohoto jen příkladného výčtu je zřejmé, že nový zákon používá pojem zařízení ve velmi odlišných významech, než jak je tento pojem definován v § 3 odst. 2 zákona, aniž by však tento „univerzální pojem“ v těchto dalších významech nějak přímo vymezoval.

Stavební zákon však především rozlišuje informační a reklamní zařízení, které není stavbou ve smyslu § 2 odst. 3 zákona, a vedle něj také stavby pro tyto účely, i když zákon výslovně uvádí pouze stavbu pro reklamu a nikoliv již pro informaci (§ 2 odst. 3 věta třetí zákona). Dosavadní zákonná právní úprava vůbec pojem stavba pro reklamu, resp. pro informaci nebo propagaci, nepoužívala. Tento výraz používaly a nadále používají pouze dvě prováděcí vkhzákonu o OTP a OTTP v § 60, resp. čl. 60 (viz nadpisy a text obou ustanovení).

Vedle rozlišení dvou shora uvedených základních kategorií pak nová právní úprava stanoví, že zařízení o celkové ploše

větší než 8 m² se považuje za stavbu pro reklamu (v souladu s § 2 odst. 3 zákona opět pouze pro reklamu, a nikoliv pro informaci). V těchto případech tedy, přestože může v praxi jít o klasické panely, tabule, desky (billboardy), tj. typická zařízení, která však, budou-li mít celkovou plochu větší než 8 m², budou vždy považována za stavby pro reklamu. To znamená, že budou podléhat stejným povolovacím postupům jako klasické stavby, tj. stavební díla vzniklá stavební a montážní technologií (§ 2 odst. 3 zákona).

Věta druhá komentovaného ustanovení stanoví, že v pochybnostech, zda se jedná o stavbu (rozumí se o stavbu pro reklamu) nebo zařízení (rozumí se informační nebo reklamní zařízení), je určující stanovisko stavebního úřadu. V těchto případech musí příslušný stavební úřad nejprve posoudit, zda se v konkrétním případě vůbec jedná buď o stavbu ve smyslu charakteristiky obsažené v § 2 odst. 3 zákona, nebo o zařízení (panel, tabuli, desku či jinou konstrukci nebo zařízení) ve smyslu § 3 odst. 2 zákona, a nikoliv např. jen o různé tkaniny (látky) z jakéhokoliv materiálu upevněné nejčastěji na štítových zdech domů nebo na lešeních tzv. horolezeckým nebo jiným obdobně jednoduchým způsobem. V těchto případech nemůže stavební úřad jejich umístování (provedení) nijak regulovat, tj. ani nařizovat jejich zřizovateli jakékoliv úpravy nebo odstranění, neboť nejde ani o stavbu, ani o zařízení.

V případech, kdy zařazení do jedné nebo druhé kategorie nebude jednoznačné, musí stavební úřad při posuzování vždy vycházet ze stavebně technického charakteru stavby, resp. zařízení.

Jako typický příklad reklamního zařízení lze uvést např. klasický billboard umístěný na štítové zdi domu nebo na oplocení, ale samozřejmě i kdekoli jinde. Typickou stavbou pro reklamu pak jsou dnes stále častěji se objevující stavby pro tyto účely umístované především v blízkosti dálnic, kdy panel (deska, tabule) obvykle velkých rozměrů (např. 10 x 6 m) je umístěn na vysokém ocelovém sloupu (často i 10-12 m výšky) upevněném v mohutném betonovém bloku o váze často i několika tun a pevně zapuštěném v zemi. V těchto a v obdobných případech (z hlediska způsobu provedení) je zcela nepochybné, že jde vždy o stavby pro reklamu, a nikoliv o reklamní nebo informační zařízení.

odst. 3

Pojem staveniště je nově definován přímo v zákoně jako místo, na kterém se provádí stavba nebo udržovací práce, když dosud zákonem vymezený nebyl. Ustanovení týkající se staveniště jsou obsažena jen ve dvou prováděcích právních předpisech k zákonu, a to v § 14 (staveniště) vyhlášky o OTP a v čl. 14 (označeném jako staveniště a zařízení staveniště) vyhlášky o OTTP (viz související předpisy k § 3 zákona). Obě tato ustanovení obsahují logicky pouze podrobné požadavky na vybavení staveniště především z hlediska požadavků na ochranu životního prostředí a bezpečnost osob při provádění stavby, ale pojem sám nijak nevymezuje.

odst. 4

Stavební zákon nově charakterizuje údržbu stavby. Na rozdíl od všech ostatních základních pojmů (§ 2 odst. 3 až 6 a § 3 odst. 1 až 3 zákona) ji charakterizuje nikoliv jejím obsahem, tj. tak, že by vymezoval, co se údržbou stavby rozumí, ale pouze jejím účelem, když stanoví, proč, za jakým účelem je třeba údržbu stavby provádět („zabezpečit její dobrý stavební stav tak, aby nedocházelo k znehodnocení stavby a co nejvíce se prodloužila její užitelnost“). Tato charakteristika je převzata z dosavadní podrobnější právní úpravy této problematiky (srov. § 86 odst. 1 dosav. stav. zák.). Pokud vlastník stavby neplní svoji zákonnou povinnost podle § 154 odst. 1 písm. a) zákona, stavební úřad postupuje tak jako doposud (srov. § 86 odst. 2 věta první dosav. stav. zák.) a podle § 139 odst. 1 věta první zákona nařídí zjednatí nápravy, tj. provedení konkrétních udržovacích prací.

Související ustanovení:

- § 2 odst. 3, stavba
- § 2 odst. 5, změna dokončené stavby
- § 79 odst. 3, stavby, terénní úpravy a zařízení nevyžadující rozhodnutí o umístění stavby ani územní souhlas
- § 84-95, územní řízení
- § 96 odst. 2, stavby, terénní úpravy a zařízení, u nichž postačí územní souhlas
- § 103, stavby, terénní úpravy a zařízení nevyžadující stavební povolení ani ohlášení
- § 105-107, ohlašování
- § 109-115, stavební řízení
- § 128-131, odstraňování staveb, terénních úprav a zařízení

Související předpisy:

- zákon č. [44/1988 Sb.](#), o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon), ve znění pozdějších předpisů, § 19, § 23
- zákon č. [61/1988 Sb.](#), o hornické činnosti, výbušninách a o státní báňské správě, ve znění pozdějších předpisů, § 2-3
- vyhláška č. [137/1998 Sb.](#), o obecných technických požadavcích na výstavbu, ve znění pozdějších předpisů, § 14
- vyhláška č. [26/1999 Sb.](#) hl. m. Prahy, o obecných technických požadavcích na výstavbu v hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů, čl. 14

ČÁST DRUHÁ

VÝKON VEŘEJNÉ SPRÁVY

Hlava I

Úvodní ustanovení

§ 4

(Dotčené orgány)

K § 4

Toto ustanovení ukládá povinnosti správním orgánům a dotčeným orgánům státní správy (odst. 1 a 3), stanoví charakter jimi vydávaných stanovisek (odst. 2), určuje, kdy se ke stanoviskům dotčených orgánů již nepřihlíží (odst. 4), zakládá oprávnění dotčených orgánů kontrolovat dodržování podmínek stanovených jejich stanovisky (odst. 5), ukládá jim ve stanovených případech vydávat tzv. koordinovaná stanoviska a zároveň stanoví, kdy takové stanovisko vydat nelze (odst. 6), a upravuje postup v případě, kdy dojde k rozporům mezi dotčenými orgány; resp. budou těmito orgány uplatněna protichůdná stanoviska (odst. 7).

odst. 1

Správní orgány (orgány územního plánování a stavební úřady – viz § 5 a § 13 a násl. zákona) jsou povinny v souladu s § 6 spr. ř. a s obecnou zásadou správního řízení (§ 2-6 spr. ř.) využívat zjednodušující postupy a v řízení postupovat vždy tak, aby byly dotčené osoby co nejméně zatěžovány a nevznikaly jim zbytečné náklady a aby v případech, kdy lze za podmínek stavebního zákona vydat ve věci pouze jedno rozhodnutí, upustily od dalšího povolování záměru.

Příkladem takových zjednodušujících postupů (slučování řízení nebo upuštění od dalšího povolování, popřípadě od určitých úkonů předcházejících vydání opatření stavebního úřadu) jsou např.:

- 1) § 78 odst. 1 zákona – stavební úřad může podle spr. ř. spojit územní a stavební řízení za podmínek v tomto ustanovení stanovených,
- 2) § 78 odst. 2 zákona – stavební úřad může v územním rozhodnutí u staveb v tomto ustanovení taxativně uvedených rozhodnout, že k jejich provedení nebude třeba ani ohlášení, ani stavební povolení,
- 3) § 81 odst. 4 zákona – stavební úřad má možnost sloučit rozhodnutí o změně stavby s řízením o změně užívání stavby podle § 126 a § 127 zákona,
- 4) § 95 odst. 1 zákona – za podmínek v tomto ustanovení stanovených může stavební úřad vydat územní rozhodnutí pouze na základě zjednodušeného územního řízení, a
- 5) § 122 odst. 5 zákona – stavební úřad může v případě, že stavebník žádost o vydání kolaudačního souhlasu doloží posudkem (certifikátem) autorizovaného inspektora, upustit od závěrečné kontrolní prohlídky stavby a vydat kolaudační souhlas pouze na základě tohoto posudku.

odst. 2

Stanoviska vydávaná dotčenými orgány (k pojmu dotčený orgán – § 136 odst. 1 spr. ř.) se rozlišují podle toho, zda jsou vydávána za účelem vydání rozhodnutí ve správním řízení podle zákona [tato stanoviska jsou označována jako závazná stanoviska – § 149 odst. 1 spr. ř. (spr. ř. pro ně používá výraz „úkon“)] nebo pro účely postupů, které nejsou správním řízením (např. ohlašování staveb podle § 105 až 107 zákona nebo pro účely vydání kolaudačního souhlasu podle § 122 zákona). Tato stanoviska jsou označována pouze jako „stanoviska“, i když i v případě těchto stanovisek je nepochybné, že jsou závazná. V tomto směru je nová terminologie poněkud zavádějící.

V obou případech je stanoveno, že vydávaná stanoviska nejsou samostatným rozhodnutím ve správním řízení, pokud zvláštní právní předpisy, podle kterých jsou vydávána, nestanoví jinak.

odst. 3

Dotčený orgán nemůže, jak se stávalo za dosavadní právní úpravy v praxi velmi často, svoje původní stanovisko uplatněné v územním nebo stavebním řízení dodatečně, např. v rámci dosavadního kolaudačního řízení, měnit. Stávalo se zejména, že dotčený orgán požadoval splnění dalších podmínek, aniž by takový požadavek vycházel z nově zjištěných a prokazatelných (doložených) skutečností, které by je mohly odůvodňovat anebo měly oporu již v podmínkách územního rozhodnutí nebo stavebního povolení. To nová právní úprava výslovně vylučuje. Přesně specifikuje podmínky, za kterých tak stavební úřad výjimečně postupovat může.

Je stanoveno, že pokud dotčený orgán tyto podmínky, které mu umožňují uplatnit navazující stanovisko, nedodrží, k takovému stanovisku se nepřihlíží, viz odst. 3 poslední věta tohoto ustanovení.

odst. 4

Toto ustanovení má vztah k předchozímu odstavci. Obsahuje logickou zásadu vyjádřenou v prakticky shodné formě již v dosavadní právní úpravě (srov. § 61 odst. 1 věta třetí dosav. stav. zák.). Ta sleduje zajištění požadavku na nezbytnou rychlost a hospodárnost řízení vedených stavebním úřadem (v praxi půjde zejména o stavební řízení a řízení o odstranění stavby).

odst. 5

Význam tohoto nepochybně důležitého ustanovení je do určité míry oslaben tím, že dotčený orgán má v těchto případech pouze možnost, a nikoliv, jak by bylo logické, povinnost dodržování svých podmínek také kontrolovat. Je možné vyvodit, že podmínky stanovené dotčenými orgány, ať již v závazných stanoviscích nebo stanoviscích, nemusí být (nemusí se stát) vždy součástí výrokové části rozhodnutí, resp. součástí jiného opatření stavebního úřadu, když závazné stanovisko dotčeného orgánu je podle § 149 odst. 1 spr. ř., jak je výše uvedeno, „úkon učiněný správním orgánem na základě zákona, který není

samostatným rozhodnutím ve správním řízení a jehož obsah je závazný pro výrokovou část rozhodnutí správního orgánu“ (územní rozhodnutí, stavební povolení, rozhodnutí o odstranění stavby atd.).

odst. 6

V případech, kdy je dotčeným orgánem tentýž orgán veřejné správy a hájí veřejné zájmy v několika samostatných oblastech (typicky např. situace v oblasti ochrany životního prostředí), vydá tento orgán vždy jen jedno koordinované stanovisko (závazné stanovisko), které bude zahrnovat požadavky na ochranu všech dotčených veřejných zájmů. Logickou podmínkou takového postupu je, že požadavky na ochranu jednotlivých dílčích zájmů nesmí být vzájemně v rozporu. V těchto případech bude věcí vnitřního organizačního uspořádání příslušného orgánu (úřadu), kterému z jeho útvarů (odboru) bude tato pravomoc svěřena.

odst. 7

V případě rozporu mezi správním orgánem, který vede řízení, a dotčeným orgánem nebo mezi dotčenými orgány navzájem se postupuje podle § 136 spr. ř. Toto ustanovení odkazuje dále na § 133 spr. ř., které upravuje postup v případě řešení sporů o věcnou příslušnost, když prve citované ustanovení stanoví, že se podle § 133 spr. ř. postupuje v těchto případech přiměřeně.

Související ustanovení:

§ 2 odst. 3, stavba

§ 2 odst. 5, změna dokončené stavby

§ 79 odst. 3, stavby, terénní úpravy a zařízení nevyžadující rozhodnutí o umístění stavby ani územní souhlas

§ 84-95, územní řízení

§ 96 odst. 2, stavby, terénní úpravy a zařízení u nichž postačí územní souhlas

§ 103, stavby, terénní úpravy a zařízení nevyžadující stavební povolení ani ohlášení

§ 105-107, ohlašování

§ 109-115, stavební řízení

§ 128-131, odstraňování staveb, terénních úprav a zařízení

Související předpisy:

Viz přehled uvedený v poznámkách pod čarou č. 3) až 6) k tomuto ustanovení zákona.

Z judikatury:

viz bod 2. k § 92

Hlava II

Působnost ve věcech územního plánování a stavebního řádu

§ 5

Působnost ve věcech územního plánování

K § 5

Působnost ve věcech územního plánování je rozdělena mezi orgány obcí, krajů a ministerstvo. V současné době je to Ministerstvo pro místní rozvoj – [§ 14 odst. 1](#) zákona č. [2/1969 Sb.](#), o zřízení ministerstev a jiných ústředních orgánů státní správy České republiky, ve znění pozdějších předpisů, dále jen kompet. zák.

Orgány obcí a krajů, které vykonávají tuto působnost, jsou obecní, resp. krajský úřad (viz komentář k odst. 1). Vykonávají ji s výjimkou případů, kdy rozhoduje zastupitelstvo obce nebo kraje (viz komentář k odst. 1), jako působnost přenesenou [[§ 7 odst. 2](#), [§ 8](#) a [§ 61](#) a násl. zák. o obcích, resp. [§ 2 odst. 2](#), [§ 4](#), [§ 29](#) a [§ 30](#) zákona č. [129/2000 Sb.](#), o krajích (krajské zřízení), ve znění pozdějších předpisů (dále jen zák. o krajích), a [§ 4 odst. 2](#), [§ 5 odst. 1](#) a [§ 31](#) a násl. zákona č. [131/2000 Sb.](#), o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zák. o hl. m. Praze)].

Orgánem obce je podle § 5 odst. 1 zák. o obcích kromě zastupitelstva, rady a starosty také obecní, resp. městský úřad a podle § 5 odst. 2 tohoto zákona magistrát statutárního města a úřad městské části nebo městského obvodu (v případě územně členěných statutárních měst).

Orgánem kraje je podle § 1 odst. 3 zák. o krajích kromě zastupitelstva, rady a hejtmána také krajský úřad.

Orgánem hlavního města Prahy je podle § 1 odst. 4 zák. o hl. m. Praze kromě zastupitelstva, rady a primátora také Magistrát hlavního města Prahy.

Ministerstvem je v současné době Ministerstvo pro místní rozvoj (§ 14 odst. 1 kompet. zák.).

Vojenskými újezdy jsou podle [§ 30 odst. 1](#) zákona č. [222/1999 Sb.](#), o zajišťování obrany České republiky, vymezené části území státu určené k zajišťování obrany státu a k výcviku ozbrojených sil uvedené v příloze č. 1 k zákonu č. [222/1999 Sb.](#) Základní právní úprava postavení a struktury vojenských újezdů je obsažena v [§ 30 až 40](#) zákona č. [222/1999 Sb.](#) Újezdní

úřady (§ 35 zákona č. 222/1999 Sb.) mají na území vojenských újezdů plnou působnost stavebních úřadů (§ 16 odst. 1 zákona).

Související ustanovení:

§ 2 odst. 1 písm. n), pojem územně plánovací dokumentace

§ 6, orgány obce

§ 7, orgány kraje

§ 11, ministerstvo

§ 13, obecné stavební úřady

§ 18 a násl., územní plánování

§ 36 a násl., územně plánovací dokumentace

Související předpisy:

zákon č. 2/1969 Sb., o zřízení ministerstev a jiných ústředních orgánů státní správy České republiky, ve znění pozdějších předpisů, § 14, § 16

zákon č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů, § 5, § 8, § 61, § 84, § 102, § 109

zákon č. 129/2000 Sb., o krajích (krajské zřízení), ve znění pozdějších předpisů, § 1, § 2, § 29, § 35, § 59, § 66, § 67

zákon č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů, § 1, § 59, § 68, § 81

zákon č. 222/1999 Sb., o zajišťování obrany České republiky, ve znění pozdějších předpisů, § 30-36 a § 40, příloha č. 1 k zákonu č. 222/1999 Sb. Seznam vojenských újezdů a újezdních úřadů a příslušnost území újezdu k okresu

§ 6

Orgány obce

K § 6

Obecní úřad obce s rozšířenou působností je podle § 6 zákona označován jako „úřad územního plánování“ (odst. 1), když tento výraz je používán jako legislativní zkratka (viz dále). Jako obecní úřad obce s rozšířenou působností je pro účel výkonu přenesené působnosti v zákonech a jiných právních předpisech, popřípadě aktech řízení a úkonech, podle § 61 odst. 2 písm. b) zák. o obcích označován v § 66 tohoto zákona obecní úřad, který vedle přenesené působnosti podle § 61 odst. 1 písm. a) a vedle přenesené působnosti podle § 64 vykonává v rozsahu stanoveném zvláštními zákony přenesenou působnost ve správním obvodu určeném prováděcím právním předpisem.

Tímto prováděcím právním předpisem je vyhláška č. 388/2002 Sb., o stanovení správních obvodů obcí s pověřeným obecním úřadem a správních obvodů obcí s rozšířenou působností, ve znění pozdějších předpisů (správní obvody obcí s rozšířenou působností – § 14 až 26 citované vyhlášky). Obce s rozšířenou působností určuje zvláštní zákon – zákon č. 314/2002 Sb., o stanovení obcí s pověřeným obecním úřadem a stanovení obcí s rozšířenou působností, ve znění zákona č. 387/2004 Sb. Podle § 2 odst. 1 tohoto zákona jsou obce s rozšířenou působností uvedeny v příloze č. 2 k tomuto zákonu.

Stavebním úřadem se rozumí obecní stavební úřad (§ 13 zákona), který má na rozdíl od speciálních, vojenských a jiných stavebních úřadů (§ 15 a 16 zákona) plnou působnost stavebního úřadu, tj. i na úseku územního rozhodování (§ 15 odst. 1 a § 16 odst. 2 zákona) s výjimkou území vojenských újezdů, kde má plnou působnost stavebního úřadu újezdní úřad (§ 16 odst. 1 zákona).

odst. 1

Výraz úřad územního plánování zavádí zákon jako legislativní zkratku pro obecní úřady obcí s rozšířenou působností (viz výše).

Tento úřad: 1) pořizuje územní plán (§ 43 a násl. zákona), 2) regulační plán (§ 61 a násl. zákona), a to v obou případech pro území obce, 3) územně plánovací podklady (§ 25 a násl. zákona), 4) územní plán, regulační plán a územní studii (§ 30 zákona) na žádost obce ve svém územním obvodu, 5) pořizuje vymezení zastavěného území [§ 2 odst. 1 písm. d) zákona], 6) je dotčeným orgánem (§ 136 spr. ř. a § 4 zákona) v územním řízení (§ 84 až 92 zákona) z hlediska uplatňování záměrů územního plánování (§ 18 a 19 zákona), pokud nevzdává územní rozhodnutí (§ 92 a § 95 zákona), 7) je dotčeným orgánem v řízení podle zvláštního právního předpisu, v němž se rozhoduje o změnách v území [§ 2 odst. 1 písm. a) zákona], 8) podává návrh na vložení dat do evidence územně plánovací činnosti (§ 162 a násl. zákona) a 9) vykonává další činnosti podle tohoto zákona.

odst. 2

Kvalifikační předpoklady pro výkon územně plánovací činnosti – § 24 odst. 2 a 3 zákona.

odst. 3

Stavební úřad, rozumí se obecní stavební úřad (§ 13 zákona): 1) vydává územní rozhodnutí (§ 92 zákona), není-li dále stanoveno jinak, 2) vydává územní souhlas (§ 96 zákona), 3) poskytuje informace pro pořizování územně plánovacích podkladů (§ 25 zákona) a územně plánovací dokumentace [§ 2 odst. 1 písm. n) a § 36 a násl. zákona] a 4) vykonává další činnosti podle tohoto zákona.

odst. 4

Zastupitelstvo obce (§ 5 odst. 1, § 7 odst. 1, § 67 zákona a násl. a § 84 a násl. zák. o obcích): 1) rozhoduje v samostatné působnosti (§ 7 odst. 1 a § 35 a násl. zák. o obcích) o pořízení územního plánu (§ 44 a násl. zákona) a regulačního plánu (§ 62 a násl. zákona), 2) schvaluje v samostatné působnosti zadání územního plánu (§ 47 zákona), případně pokyny pro zpracování návrhu územního plánu [§ 2 odst. 1 písm. n) bod 2. zákona a § 50 zákona], 3) vydává v samostatné působnosti územní plán (vydání územního plánu – § 54 zákona), 4) vydává regulační plán [§ 2 odst. 1 písm. n) bod 3. zákona a § 69 zákona], 5) projednává v samostatné působnosti zprávu o uplatňování územního plánu (§ 55 zákona) a 6) vykonává další činnosti podle tohoto zákona.

odst. 6

Rada obce a v obcích, kde se rada nevolí, zastupitelstvo obce (rada obce se nevolí v obcích, kde zastupitelstvo má méně než 15 členů – § 99 odst. 3 věta třetí zák. o obcích): 1) vydává vymezení zastavěného území [§ 2 odst. 1 písm. d) zákona], 2) schvaluje žádost obce o pořizování územního plánu, regulačního plánu a územní studie (§ 44 a násl., § 62 a násl. a § 30 zákona) podle odst. 1 písm. c) nebo podle odst. 2 anebo uzavření smlouvy s právnickou nebo fyzickou osobou oprávněnou k výkonu územně plánovací činnosti (kvalifikační požadavky pro územně plánovací činnost stanoví § 24 zákona), 3) vydává územní opatření o asanaci území (§ 97 odst. 2, § 98 a § 100 zákona) a územní opatření o stavební uzávěře (§ 97 odst. 1, § 98 a § 99 zákona), 4) uplatňuje v samostatné působnosti námitky k zásadám územního rozvoje [§ 2 odst. 1 písm. n) bod 1. zákona a k námitkám k zásadám územního rozvoje a k jejich projednávání – § 39 a násl. zákona] a 5) vykonává další činnosti podle tohoto zákona.

Související ustanovení:

§ 2 odst. 1 písm. n), pojem územně plánovací dokumentace
§ 4, dotčené orgány
§ 13, obecné stavební úřady
§ 15, speciální stavební úřady
§ 43 a násl., územní plán
§ 61 a násl., regulační plán
§ 92, územní rozhodnutí
§ 95, zjednodušené územní řízení
§ 96, územní souhlas
§ 97 a násl., územní opatření o stavební uzávěře a asanaci území
§ 162 a násl., evidence územně plánovací činnosti

Související předpisy:

zákon č. [128/2000 Sb.](#), o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů, § 5, § 7, § 8, § 35, § 61, § 64, § 66, § 84, § 99, § 102
zákon č. [314/2002 Sb.](#), o stanovení obcí s pověřeným obecním úřadem a o stanovení obcí s rozšířenou působností, ve znění zákona č. [387/2004 Sb.](#), [§ 2 odst. 1](#) a příloha č. 2 k zákonu č. [314/2002 Sb.](#)
vyhláška č. [388/2002 Sb.](#), o stanovení správních obvodů obcí s pověřeným obecním úřadem a správních obvodů obcí s rozšířenou působností, jak vyplývá ze změn provedených vyhláškami č. [388/2004 Sb.](#) a č. [361/2006 Sb.](#), § 14-26
zákon č. [500/2004 Sb.](#), správní řád, § 159-170
zákon č. [360/1992 Sb.](#), o výkonu povolání autorizovaných architektů a o výkonu povolání autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě, ve znění pozdějších předpisů, § 4 odst. 2 písm. b) a odst. 3

§ 7

Orgány kraje

K § 7

Působnost kraje v této oblasti je rozdělena mezi tři orgány kraje: 1) krajský úřad (§ 1 odst. 3 a § 66 a 67 zák. o krajích), 2) zastupitelstvo kraje (§ 35 a násl. zák. o krajích) a 3) radu kraje (§ 59 a násl. zák. o krajích). Zastupitelstvo kraje a rada kraje vykonávají své úkoly jako samostatnou působnost (§ 2 odst. 1, § 14, § 35 a § 59 zák. o krajích) a krajský úřad jako působnost přenesenou (§ 2 odst. 2, § 29 odst. 1 a § 67 zák. o krajích).

Významná je působnost krajského úřadu jako dotčeného orgánu v územním řízení [§ 7 odst. 1 písm. c) a d) zákona, územní řízení – § 84-92 zákona], působnost vydávat územní rozhodnutí v zákonem stanovených případech [§ 7 odst. 1 písm. e) zákona, může jít např. o působnost podle § 13 odst. 5 věta první a § 17 odst. 1 a 2 zákona] a pravomoc určovat stavební úřad příslušný k územnímu řízení v zákonem stanovených případech (§ 13 odst. 5 věta druhá zákona).

Související ustanovení:

§ 2 odst. 1 písm. n), pojem územně plánovací dokumentace
§ 2 odst. 1 písm. h) a i), plochy nadmístního významu a koridory
§ 4, dotčené orgány

- § 13, obecné stavební úřady
- § 15, speciální stavební úřady
- § 25 a násl., územně plánovací podklady
- § 43 a násl., územní plán
- § 61 a násl., regulační plán
- § 92, územní rozhodnutí
- § 95, zjednodušené územní řízení
- § 96, územní souhlas
- § 97 a násl., územní opatření o stavební uzávěře a asanaci území
- § 162 a násl., evidence územně plánovací činnosti

Související předpisy:

zákon č. [128/2000 Sb.](#), o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů, § 66

zákon č. [129/2000 Sb.](#), o krajích (krajské zřízení), ve znění pozdějších předpisů, § 1, § 2, § 14, § 29, § 35, § 59, § 66, § 67

zákon č. [314/2002 Sb.](#), o stanovení obcí s pověřeným obecním úřadem a stanovení obcí s rozšířenou působností, jak vyplývá ze změn provedených zákonem č. [387/2004 Sb.](#), § 2 odst. 1 a příloha č. 2 k zákonu č. [314/2002 Sb.](#)

vyhláška č. [388/2002 Sb.](#), o stanovení správních obvodů obcí s pověřeným obecním úřadem a správních obvodů obcí s rozšířenou působností, jak vyplývá ze změn provedených vyhláškami č. [388/2004 Sb.](#) a č. [361/2006 Sb.](#), § 14-26

§ 8

Zvláštní působnost na území hlavního města Prahy

K § 8

Toto ustanovení reaguje na zvláštní postavení hlavního města Prahy. Zákonnou působnost krajského úřadu (§ 7 odst. 1 zákona) vykonává v současné době Ministerstvo pro místní rozvoj, pořizuje-li územní plán pro území hlavního města Prahy, Magistrát hlavního města Prahy.

Související ustanovení:

§ 2 odst. 1 písm. n) bod 2., územní plán

§ 11, ministerstvo

Související předpisy:

zákon č. [129/2000 Sb.](#), o krajích (krajské zřízení), ve znění pozdějších předpisů, § 1 odst. 3, § 66, § 67

zákon č. [131/2000 Sb.](#), o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů, § 1 odst. 4, § 11 odst. 1 a 2 a § 81

zákon č. [2/1969 Sb.](#), o zřízení ministerstev a jiných ústředních orgánů státní správy České republiky, ve znění pozdějších předpisů, § 14 odst. 1

§ 9

Rada obcí pro udržitelný rozvoj území

K § 9

Jde o nově vytvářený orgán, který má v případě, že o jeho zřízení dotčené obce v daném správním obvodu rozhodnou, postavení zvláštního orgánu obce, resp. města, podle § 5 odst. 1 a 2 zák. o obcích.

Související ustanovení:

§ 6, orgány obce

§ 26 a násl., územně analytické podklady

Související předpisy:

zákon č. [128/2000 Sb.](#), o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů, § 5 odst. 1 a 2, § 66, § 103

zákon č. [129/2000 Sb.](#), o krajích (krajské zřízení), ve znění pozdějších předpisů, § 1, § 2 odst. 1, § 35, § 37, § 59 odst. 3

zákon č. [314/2002 Sb.](#), o stanovení obcí s pověřeným obecním úřadem a stanovení obcí s rozšířenou působností, jak vyplývá ze změn provedených zákonem č. [387/2004 Sb.](#), § 2 odst. 1 a příloha č. 2 k zákonu č. [314/2002 Sb.](#)

vyhláška č. [388/2002 Sb.](#), o stanovení správních obvodů obcí s pověřeným obecním úřadem a správních obvodů obcí s rozšířenou působností, jak vyplývá ze změn provedených vyhláškami č. [388/2004 Sb.](#) a č. [361/2006 Sb.](#), § 14-26

§ 10

Ministerstvo obrany

K § 10

Toto ustanovení stanoví jak působnost Ministerstva obrany, tak újezdních úřadů (§ 35 zákona č. [222/1999 Sb.](#), o zajišťování obrany České republiky, ve znění pozdějších předpisů) na úseku územního plánování, a to pro území vojenských újezdů.

Související ustanovení:

§ 2 odst. 1 písm. n) bod 2. a 3., územní plán a regulační plán

§ 16, vojenské a jiné stavební úřady

§ 26 a násl., územně analytické podklady

§ 162 a násl., evidence územně plánovací činnosti

Související předpisy:

zákon č. [2/1969 Sb.](#), o zřízení ministerstev a jiných ústředních orgánů státní správy České republiky, ve znění pozdějších předpisů, § 16 odst. 1 písm. c)

zákon č. [222/1999 Sb.](#), o zajišťování obrany České republiky, ve znění pozdějších předpisů, § 30-36 a příloha č. 1 k zákonu č. [222/1999 Sb.](#); Seznam vojenských újezdů a újezdních úřadů, sídla újezdních úřadů a příslušnost území újezdu k okresu

Ministerstvo

§ 11

K § 11

Ústředním správním úřadem ve věcech územního plánování je podle § 14 odst. 1 zákona č. [2/1969 Sb.](#), o zřízení ministerstev a jiných ústředních orgánů státní správy České republiky, ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvo pro místní rozvoj.

Související ustanovení:

§ 5, působnost ve věcech územního plánování

§ 18 a násl., územní plánování

§ 31 a násl., politika územního rozvoje

§ 25 a násl., územně plánovací podklady

§ 162, evidence územně plánovací činnosti

Související předpisy:

zákon č. [2/1969 Sb.](#), o zřízení ministerstev a jiných ústředních orgánů státní správy České republiky, ve znění pozdějších předpisů, § 14 odst. 1

§ 12

(Ministerstvo)

K § 12

Ministerstvo pro místní rozvoj je ústředním správním úřadem i ve věcech stavebního řádu, a to na základě § 14 odst. 1 zákona č. [2/1969 Sb.](#), o zřízení ministerstev a jiných ústředních orgánů státní správy České republiky, ve znění pozdějších předpisů.

Související ustanovení:

§ 2 odst. 3, stavba

§ 2 odst. 4, stavba – za stavbu se považuje i její část a změna dokončené stavby

§ 2 odst. 5, změna dokončené stavby

§ 3, terénní úpravy a zařízení

§ 13-16, stavební úřady

§ 133, kontrolní prohlídka stavby

§ 143 a násl., autorizovaný inspektor

Související předpisy:

zákon č. [2/1969 Sb.](#), o zřízení ministerstev a jiných ústředních orgánů státní správy České republiky, ve znění pozdějších předpisů, § 14 odst. 1

vyhláška č. [137/1998 Sb.](#), o obecných technických požadavcích na výstavbu, ve znění pozdějších předpisů

vyhláška č. [26/1999 Sb.](#) hl. m. Prahy, o obecných technických požadavcích na výstavbu v hl. m. Praze, ve znění pozdějších předpisů

vyhláška č. [369/2001 Sb.](#), o obecných technických požadavcích zabezpečujících užívání staveb osobami s omezenou schopností pohybu a orientace, ve znění vyhl. č. [492/2006 Sb.](#)

§ 13

Obecné stavební úřady

Přehled výkladu k § 13

- Kategorie stavebních úřadů..... odst. 1
- Ministerstvo..... odst. 1 písm. a)
- Krajský úřad..... odst. 1 písm. b)
- Magistrát hl. m. Prahy..... odst. 1 písm. c)
- Statutární města..... odst. 1 písm. d)
- Pověřený obecní úřad odst. 1 písm. f)
- Městský a obecní úřad..... odst. 3
- Nadřízený stavební úřad..... odst. 5

K § 13

Toto ustanovení obsahuje výčet kategorií obecných stavebních úřadů (odst. 1). Dále upravuje některé další otázky, které s jejich působností souvisejí, jako oprávnění kraje určit nový obecný stavební úřad, a stanoví podmínky, které musí být v takovém případě splněny (odst. 2). Rovněž určuje podmínky, za jakých může být dosavadnímu stavebnímu úřadu tato působnost odejmuta a který orgán je k takovému rozhodnutí příslušný (odst. 3). V odst. 4 stanoví, jaká je povaha působnosti, kterou vykonávají obecné stavební úřady uvedené v odst. 1 písm. b)-g) a odst. 2. Rovněž obsahuje úpravu pro určení příslušnosti k provedení řízení a k vydání rozhodnutí v případech, kdy jde o stavbu nebo opatření, které se má uskutečnit ve správních obvodech dvou nebo více stavebních úřadů (odst. 5).

Obecné stavební úřady vykonávají plnou působnost pro své vlastní „nespeciální“ stavby a také působnost na úseku územního rozhodování pro stavby speciální (§ 15 zákona), pro stavby v působnosti ministerstva obrany, s výjimkou staveb na území vojenských újezdů (§ 16 odst. 1 zákona) a stavby v působnosti jiných stavebních úřadů (§ 16 odst. 2 zákona).

odst. 1

Dosavadní právní úprava obsahovala celkem 5 kategorií obecných stavebních úřadů [srov. § 117 odst. 1 písm. a)-e) dosav. stav. zák.], zatímco nová právní úprava vytváří celkem 7 kategorií těchto úřadů [§ 13 odst. 1 písm. a)-g) zákona].

Nově byla vytvořena jedna kategorie obecných stavebních úřadů [§ 13 odst. 1 písm. a) zákona]. Jedna ze stávajících kategorií byla nahrazena jinou [§ 13 odst. 1 písm. f) zákona] a jedna dosavadní kategorie [srov. § 117 odst. 1 písm. e) dosav. stav. zák.] byla nově rozdělena do dvou samostatných kategorií [§ 13 odst. 1 písm. e) a g) zákona].

odst. 1 písm. a)

Soustava obecných stavebních úřadů je oproti dosavadní právní úpravě (srov. [§ 117 odst. 1](#) dosav. stav. zák.) rozšířena o ministerstvo (v současné době na základě [§ 14 odst. 1](#) kompet. zák. Ministerstvo pro místní rozvoj). To je obecným stavebním úřadem, současně je nejen podle tohoto ustanovení, ale i podle [§ 11](#) a [§ 12](#) zákona také ústředním správním úřadem ve věcech územního plánování a stavebního řádu (viz [§ 14 odst. 1](#) kompet. zák.) a podle části třicáté deváté čl. XLII zákona č. [186/2006 Sb.](#), o změně některých zákonů souvisejících s přijetím stavebního zákona a zákona o vyvlastnění (dále jen změn. zák.), kterým byl novelizován kompet. zák., s účinností od 1. 1. 2007 nově také pro vyvlastnění.

odst. 1 písm. b)

Obecným stavebním úřadem je i nadále [srov. § 117 odst. 1 písm. b) dosav. stav. zák.] také každý krajský úřad (celkem 13 krajských úřadů jako orgánů krajů – § 1 odst. 3 zák. o krajích).

odst. 1 písm. c)

Na území hlavního města Prahy jsou obecnými stavebními úřady dále stejně jako dosud [srov. [§ 117 odst. 1 písm. c\)](#) dosav. stav. zák.] především Magistrát hlavního města Prahy jako orgán hlavního města Prahy ([§ 1 odst. 4](#) zák. o hl. m. Praze) a také úřady v současnosti 22 městských částí, které působí ve 22 správních obvodech určených Statutem hlavního města Prahy, označených jako Praha 1 až 22. Jde o tzv. nové nebo administrativní obvody, které existují vedle dosavadních tzv. původních (původních) obvodů, na něž se hlavní město Praha podle [§ 2](#) zákona č. [36/1960 Sb.](#), o územním členění státu, ve znění pozdějších předpisů, stále také člení. V rámci těchto původních obvodů působí na území hlavního města Prahy např. soudy, státní zastupitelství atd.

Většina z těchto úřadů (výjimkou jsou například úřady městských částí Praha 1, 2 a 3) vykonává působnost obecných stavebních úřadů kromě území své vlastní městské části také pro území dalších (sousedních) městských částí.

odst. 1 písm. d)

Obecnými stavebními úřady jsou i nadále [srov. § 117 odst. 1 písm. d) dosav. stav. zák.] magistráty územně členěných statutárních měst. Podle § 4 odst. 1 zák. o obcích je statutárními městy v současné době od 31. 5. 2006 celkem 23 měst v České republice, jejichž území se podle § 4 odst. 2 tohoto zákona může členit na městské obvody nebo městské části s vlastními orgány samosprávy. Obecnými stavebními úřady jsou také úřady jejich městských obvodů nebo městských částí určených statutem, z nichž k tomuto datu jsou územně členěná pro výkon státní správy na úseku územního plánování a stavebního řádu pouze města: 1) Brno na 27 městských částí, 2) Ostrava na 20 městských obvodů, 3) Pardubice na 7

městských obvodů, 4) Plzeň na 10 městských obvodů.

odst. 1. písm. e)

Stejně jako podle dosavadní právní úpravy [srov. § 117 odst. 1 písm. e) dosav. stav. zák.] i podle nového zákona jsou obecními stavebními úřady také magistráty ostatních statutárních, tj. územně nečleněných měst. Tyto magistráty byly podle dosavadní právní úpravy zařazeny do jedné kategorie spolu s městskými a obecními úřady, které byly stavebními úřady ke dni 31. 12. 1997 nebo byla jejich působnost k tomuto datu schválena [srov. § 117 odst. 1 písm. e) dosav. stav. zák.].

odst. 1 písm. f)

Dosavadní kategorii obecných stavebních úřadů – obecní úřady s rozšířenou působností [srov. [§ 117 odst. 1 písm. a\)](#) dosav. stav. zák.] tvořilo celkem 205 (viz [§ 2 odst. 1](#) zákona č. [314/2002 Sb.](#), o stanovení obcí s pověřeným obecním úřadem a stanovení obcí s rozšířenou působností, ve znění zákona č. [387/2004 Sb.](#), a příloha č. 2 k zákonu č. [314/2002 Sb.](#)). Ty byly novou právní úpravou nahrazeny pověřenými obecními úřady, kterých je celkem 388; viz [§ 1](#) zákona č. [314/2002 Sb.](#), ve znění zákona č. [387/2004 Sb.](#), a příloha č. 1 k zákonu č. [314/2002 Sb.](#)

odst. 1 písm. g)

Nejpočetnější kategorií obecných stavebních úřadů tvoří městské a obecní úřady, které tuto působnost vykonávaly ke dni 31. 12. 2006 [srov. § 117 odst. 1 písm. e) dosav. stav. zák.]. Jde o všechny ostatní obecné stavební úřady, které nejsou zařazeny do žádné z předchozích kategorií [§ 13 odst. 1 písm. a) až f) zákona].

Ministerstvo pro místní rozvoj na základě zmocnění obsaženého v § 117 odst. 2 dosav. stav. zák. zveřejňovalo každoročně seznam všech obecných stavebních úřadů podle krajů. Poslední seznam byl zveřejněn sdělením Ministerstva pro místní rozvoj č. 544 ze dne 30. listopadu 2006 v částce č. 176 Sbírky zákonů, a to podle stavu ke dni 1. 11. 2006. K tomuto datu působilo v České republice celkem 717 obecných stavebních úřadů.

Nová právní úprava již zmocnění ministerstva k vyhlášení seznamu obecných stavebních úřadů neobsahuje.

odst. 2

Na rozdíl od dosavadní právní úpravy, kdy bylo možné určit (od 1. 7. 1998) nový stavební úřad pouze zákonem (novelou dosavadního stavebního zákona), nová právní úprava umožňuje určit nový stavební úřad nařízením kraje, a to na žádost obce, což je první a zcela logická podmínka pro takové rozhodnutí.

Druhou podmínkou, aby tak mohl kraj, kterému je tato pravomoc svěřena, rozhodnout, je, že tento nový stavební úřad bude svou působnost vykonávat pro ucelený správní obvod.

Třetí podmínkou pro takové rozhodnutí je, že tato žádost musí být předem projednána s ministerstvem. Přestože to zákon nestanoví, je logické, že by nemělo jít o pouhou formalitu, ale že ministerstvo by mělo vždy na věc vyjádřit svůj odborný názor, pro který by si mělo opatřit potřebné podklady. Z toho vyplývá, i když ani to zákon nestanoví, že by v praxi nemělo docházet k situacím, že by kraj rozhodl o určení nového stavebního úřadu, bude-li stanovisko ministerstva k jeho zřízení negativní. V praxi by tak mělo při tomto rozhodování vždy jít o společné odborné posouzení splnění čtvrté a poslední zákonné podmínky pro takové rozhodnutí, a to způsobilosti obecního úřadu působnost stavebního úřadu kvalifikovaně vykonávat.

Komentované ustanovení, pokud jde o hlavní podmínku pro určení obecního úřadu stavebním úřadem, mluví o způsobilosti k výkonu agendy stavebního úřadu s ohledem na její (předpokládaný) rozsah v uvažovaném správním obvodu a očekávanou složitost.

Jde tedy o dvě samostatné podmínky, a to kvantitativní (předpokládaný rozsah agendy) a kvalitativní (složitost – odborná náročnost – výkonu takové agendy). Předpokladem pro vyhovění žádosti obce je tedy jednak dostatečný počet pracovníků nového úřadu (nemělo by již docházet k situacím, kdy, což je v současné době realita, existuje řada stavebních úřadů s pouze 2 nebo 3 zaměstnanci) a jednak jejich dostatečná odborná způsobilost k výkonu agendy stavebního úřadu.

Pouze v případě, že obecní úřad má vytvořeny tyto podmínky (dostatečný počet pracovníků obecního úřadu s potřebnou kvalifikací – jde především o stavební techniky a právníky), může kraj její žádosti vyhovět. Další podmínkou pro určení obecního úřadu novým stavebním úřadem by jistě mělo být i odpovídající materiální zabezpečení jeho činnosti, jako např. odpovídající počet kanceláří vybavených potřebnou výpočetní technikou, prostory pro archivaci spisů, všechny potřebné právní předpisy a ČSN, služební vozidlo a případně další nezbytné materiální předpoklady pro činnost stavebního úřadu.

Pokud jde o formu rozhodnutí, zákon stanoví, že kraj o určení nového stavebního úřadu rozhodne nařízením kraje (právním předpisem v oblasti přenesené působnosti). Takové nařízení vydává rada kraje ve své působnosti [§ 59 odst. 1 písm. k) zák. o krajích].

odst. 3

Nová právní úprava obsahuje oprávnění kraje působnost stavebního úřadu obecnímu úřadu také odejmout, a to opět po předchozím projednání s ministerstvem. Může tak učinit ovšem pouze v případě, že jde o obecní úřad uvedený v odst. 1 písm. g) zákona, tj. městský nebo obecní úřad, který tuto působnost vykonával ke dni 31. 12. 2006, anebo v případě obecního úřadu určeného stavebním úřadem podle § 13 odst. 2 zákona. Věcným důvodem pro takové rozhodnutí je pak pochopitelně situace, kdy stavební úřad svoji dosavadní způsobilost, tj. schopnost kvalifikovaně vykonávat agendu stavebního úřadu, popřípadě další nezbytné podmínky pro tuto činnost, následně ztratí. Například se mu již nepodaří dosavadní pracovníky, kteří odbornou způsobilost měli a ukončili pracovní poměr k obci, nahradit stejně kvalifikovanými apod.

V takovém případě lze říci, že je povinností kraje (byť zákon používá výraz „může“) obecnímu nebo městskému úřadu působnost stavebního úřadu odejmout, a nemělo by tedy jít o volnou úvahu, zda tak učiní.

Pokud jde o spoluúčast ministerstva na tomto rozhodnutí, nepochybně platí to, co je o jejím obsahu uvedeno v komentáři k odst. 2 zákona.

odst. 4

Toto ustanovení výslovně stanoví, jakou povahu má výkon agendy stavebního úřadu; jde o působnost přenesenou. Přenesená působnost a orgány, které ji zabezpečují – viz § 7 odst. 2 a § 61 a násl. zák. o obcích, § 1 odst. 3, § 2 odst. 2 a § 29 odst. 1 zák. o krajích, § 1 odst. 4, § 2 odst. 3, § 4 odst. 1 a 2, § 5 odst. 1, § 31 a § 33 zák. o hl. m. Praze.

odst. 5

Postup v případech, kdy se má stavba nebo opatření uskutečnit ve správním obvodu dvou nebo více stavebních úřadů, je shodný s dosavadní právní úpravou (srov. § 119 dosav. stav. zák.). V praxi může jít o dvě rozdílné situace. První možností je, když se stavba nebo opatření má uskutečnit ve správních obvodech dvou nebo více stavebních úřadů, ale tyto obvody budou na území jednoho kraje. V tomto případě bude nejbližším společně nadřízeným stavebním úřadem příslušný krajský úřad (krajský úřad tohoto kraje).

Druhou možností je, že půjde o stavbu nebo opatření na území nejméně dvou krajů. V tomto případě bude oním nejbližším společně nadřízeným stavebním úřadem ministerstvo. V obou případech bude mít příslušný stavební úřad (kraj nebo ministerstvo) možnost stanovit, zda provede řízení a vydá rozhodnutí sám, nebo zda určí, že tak učiní některý z místně příslušných stavebních úřadů. Jde o to, která z těchto možností bude v konkrétním případě vhodnější z hlediska rychlosti a hospodárnosti řízení.

Pokud stavební úřad stanoví, že řízení provede některý z podřízených stavebních úřadů, měl by při jeho určování vycházet především z toho, v obvodu jakého stavebního úřadu se bude nacházet větší část celé stavby (v praxi půjde často například o různé liniové stavby), který ze stavebních úřadů má pro provedení řízení lepší personální a materiální předpoklady (například z hlediska dostupnosti stavby v průběhu její realizace z důvodů provádění kontrolních prohlídek stavby a případných dalších nezbytných zásahů) apod.

Přestože to zákon tak jako dosavadní právní úprava nestanoví, je žádoucí, aby nadřízený stavební úřad předtím, než rozhodne, se všemi dotčenými stavebními úřady věc projednal a zjistil předem jejich stanovisko k otázce možné příslušnosti k vedení řízení ve věci.

Ostatní stavební úřady, na jejichž území se stavba nebo opatření budou nacházet, by měly vždy stavebnímu úřadu, který povede řízení, poskytovat plnou součinnost za své území.

Související ustanovení:

- § 2 odst. 3, stavba
- § 2 odst. 5, změna dokončené stavby
- § 3, terénní úpravy a zařízení
- § 15, speciální stavební úřady
- § 16, vojenské a jiné stavební úřady
- § 79 odst. 3, stavby, terénní úpravy a zařízení nevyžadující rozhodnutí o umístění stavby ani územní souhlas
- § 92, územní rozhodnutí
- § 95, zjednodušené územní řízení
- § 96, územní souhlas
- § 103, stavby, terénní úpravy a zařízení nevyžadující stavební povolení ani ohlášení
- § 105-107, ohlašování
- § 115, stavební povolení
- § 117, zkrácené stavební řízení
- § 119-122, užívání staveb
- § 128-131, odstraňování staveb
- § 178-182, sankce

Související předpisy:

ústavní zákon č. [347/1997 Sb.](#), o vytvoření vyšších územních samosprávných celků a o změně ústavního zákona č. [1/1993 Sb.](#), Ústava České republiky, jak vyplývá ze změn provedených ústavním zákonem č. [176/2001 Sb.](#), čl. 1 body 2 až 14

zákon č. [2/1969 Sb.](#), o zřízení ministerstev a jiných ústředních orgánů státní správy České republiky, ve znění pozdějších předpisů, § 14 odst. 1

zákon č. [128/2000 Sb.](#), o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů, § 4, § 61, § 64, § 66, § 109

zákon č. [129/2000 Sb.](#), o krajích (krajské zřízení), ve znění pozdějších předpisů, § 1, § 7, § 29, § 66-68

zákon č. [131/2000 Sb.](#), o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů, § 1-5, § 31, § 33, § 81, § 103, § 104

zákon č. [314/2002 Sb.](#), o stanovení obcí s pověřeným obecním úřadem a stanovení obcí s rozšířenou působností, ve znění

zákona č. [387/2004 Sb.](#) § 1 a příloha č. 1 k zákonu č. [314/2002 Sb.](#), ve znění zákona č. [387/2004 Sb.](#)

zákon č. [36/1960 Sb.](#), o územním členění státu, ve znění pozdějších předpisů, § 2

vyhláška č. [388/2002 Sb.](#), o stanovení správních obvodů obcí s pověřeným obecním úřadem a správních obvodů obcí s rozšířenou působností, jak vyplývá ze změn provedených vyhláškami č. [388/2004 Sb.](#) a č. [361/2006 Sb.](#), § 1-13

§ 14

(Povinnost stavebních úřadů a jiných správních orgánů)

K § 14

Toto ustanovení zakotvuje zákonnou povinnost stavebních úřadů a jejich zaměstnanců a zaměstnanců dalších správních orgánů zúčastněných na šetření při zjišťování stavebně technických příčin havárií staveb poskytovat zaměstnancům ministerstva nebo osobám ministerstvem pověřeným potřebnou součinnost při výkonu jejich oprávnění (zjišťování příčin havárií), pokud si ministerstvo tuto pravomoc vyhradilo podle § 12 odst. 2 písm. a) zákona.

Související ustanovení:

§ 12 odst. 1 písm. a), působnost ministerstva

§ 132 odst. 2, oprávnění stavebního úřadu při výkonu státního dozoru

Související předpisy:

zákon č. [2/1969 Sb.](#), o zřízení ministerstev a jiných ústředních orgánů státní správy České republiky, ve znění pozdějších předpisů, § 14 odst. 1

vyhláška č. [137/1998 Sb.](#), o obecných technických požadavcích na výstavbu, ve znění pozdějších předpisů

vyhláška č. [26/1999 Sb.](#) hl. m. Prahy, o obecných technických požadavcích na výstavbu v hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů

vyhláška č. [369/2001 Sb.](#), o obecných technických požadavcích zabezpečujících užívání staveb osobami s omezenou schopností pohybu a orientace, ve znění vyhl. č. [492/2006 Sb.](#)

zákon č. [22/1997 Sb.](#), o technických požadavcích na výrobky a o změně a doplnění některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů

nařízení vlády č. [163/2002 Sb.](#), kterým se stanoví technické požadavky na stavební výrobky

nařízení vlády č. [190/2002 Sb.](#), kterým se stanoví technické požadavky na stavební výrobky označované CE, ve znění pozdějších předpisů

§ 15

Speciální stavební úřady

K § 15

Toto ustanovení vymezuje jednotlivé kategorie speciálních stavebních úřadů (odst. 1), stanoví, podle jakých právních předpisů tyto stavební úřady postupují a v jakém případě mohou tyto stavební úřady vydat povolení pro stavby (odst. 2), a stanoví příslušnost k posouzení charakteru stavby v případě pochybností o tom, zda jde o speciální stavbu podle odst. 1 (odst. 3).

odst. 1

Kategorie speciálních stavebních úřadů, resp. pojem „speciální stavební úřad“, je souhrnný název pro stavební úřady uvedené v odst. 1 písm. a) až e) zákona a současně legislativní zkratka pro „orgány vykonávající státní správu na uvedených úsecích podle zvláštních právních předpisů“ (§ 15 odst. 1 zákona). Jímí jsou např. u leteckých staveb Ministerstvo dopravy a Úřad (Úřad pro civilní letectví), který je speciálním stavebním úřadem pro letecké stavby (viz dále), u vodních děl vodoprávních úřady, u staveb drah a na dráze drážní správní úřad a u staveb pozemních komunikací silniční správní úřad.

Těmito zvláštními předpisy jsou v současné době: 1) zákon č. [49/1997 Sb.](#), o civilním letectví a o změně a doplnění zákona č. [455/1991 Sb.](#), o živnostenském podnikání (živnostenský zákon) (dále jen zák. o civ. let.), 2) zákon č. [266/1994 Sb.](#), o dráhách (dále jen dráž. zák.), 3) zákon č. [13/1997 Sb.](#), o pozemních komunikacích (dále jen zák. o poz. kom.), 4) zákon č. [254/2001 Sb.](#), o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon) (dále jen vod. zák.) 5) zákon č. [76/2002 Sb.](#), o integrované prevenci a omezování znečištění, o integrovaném registru znečišťování a o změně některých zákonů (zákon o integrované prevenci) (dále jen zák. o integrov. prev.).

Zákon zde vymezuje působnost speciálních stavebních úřadů, když stanoví, že vykonávají působnost stavebních úřadů (rozumí se plnou působnost stavebních úřadů) s jedinou výjimkou, a to ve věcech územního rozhodování (srov. § 120 odst. 1 dosav. stav. zák.). Působnost na tomto úseku vykonávají v případě všech speciálních staveb obecné stavební úřady (§ 13 zákona).

Obecné stavební úřady tak mají plnou věcnou působnost u svých staveb. Ty lze, i když ne příliš přesně, označit jako „nespeciální“ stavby, jako protiklad staveb speciálních. Kromě toho mají také působnost na úseku územního rozhodování u všech speciálních a dalších staveb.

U speciálních staveb tak je působnost k jejich povolování stejně jako podle dosavadní právní úpravy (srov. § 120 odst. 1 dosav. stav. zák.) rozdělena mezi obecné a speciální stavební úřady, když obecné stavební úřady tyto stavby umísťují a

speciální stavební úřady vydávají všechna ostatní (navazující) rozhodnutí.

Pokud jde o soustavu speciálních stavebních úřadů, k dosavadním čtyřem (pro stavby drah a na dráze, stavby letecké, stavby pozemních komunikací a pro vodní díla – srov. § 120 odst. 1 věta první dosav. stav. zák.) vytváří nová právní úprava další speciální stavební úřad, a to pro stavby podléhající integrovanému povolení (podle zák. o integrov. prev.). Ten je tak pátým speciálním stavebním úřadem.

I u označení jednotlivých speciálních stavebních úřadů dochází v nové právní úpravě k několika drobným změnám, resp. zpřesněním a doplněním, když u speciálního stavebního úřadu pro stavby drah a na dráze se nově doplňuje „včetně zařízení na dráze“ (§ 3 odst. 2 zákona) jako zpřesnění, resp. doplnění, dosavadní věcné působnosti tohoto speciálního stavebního úřadu [viz § 15 odst. 1 písm. b) zákona].

U speciálního stavebního úřadu – dosud pro stavby pozemních komunikací – se tato formulace nahrazuje jejich taxativním výčtem, tj. nově jde o speciální stavební úřad pro stavby „dálnic, silnic, místních komunikací a veřejně přístupných účelových komunikací“ [viz § 15 odst. 1 písm. c) zákona]. Tyto kategorie pozemních komunikací jsou uvedeny v § 2 odst. 2 písm. a) až d) zák. o poz. kom., když § 2 odst. 1 tohoto zákona vymezuje pojem pozemní komunikace obecnou charakteristikou. Jednotlivé typy pozemních komunikací jsou pak definovány v § 4 až 7 tohoto zákona.

Kategorie vodního díla je v současné době vymezena jak pozitivně, tak negativně v § 55 vod. zák., když nejprve je uvedena obecná charakteristika vodního díla (viz formulace: „Vodní díla jsou stavby, které slouží ke vzdouvání a zadržování vod, umělému usměrňování odtokového režimu povrchových vod, k ochraně a užívání vod, k nakládání s vodami, ...“).

Podle § 55 odst. 1 vod. zák. vodní díla jsou zejména: a) přehrady, b) hráze, c) vodní nádrže, d) jezy, e) zdrze, f) stavby, jimiž se upravují, mění nebo zřizují koryta vodních toků, g) stavby vodovodních řadů a vodárenských objektů včetně úpraven vody, kanalizačních stok, kanalizačních objektů, čistíren odpadních vod, h) stavby na ochranu před povodněmi, ch) stavby k vodohospodářským melioracím, zavlažování a odvodňování pozemků, i) stavby k využití vodní energie a vodního potenciálu atd.

Podle § 55 odst. 2 vod. zák. se za vodní díla nepovažují: a) jednoduchá zařízení mimo koryta vodních toků na jednotlivých pozemcích a stavbách, k zachycení vody a k její ochraně a k ochraně jednotlivých pozemků proti škodlivým účinkům povrchových nebo podzemních vod, b) jakož i jednoduchá zařízení mimo koryta vodních toků k akumulaci odpadních vod (žumpy), c) vodovodní a kanalizační přípojky, pokud zvláštní právní předpisy nestanoví jinak.

Pokud jde o stavby letecké, je tato kategorie vymezena § 36 zák. o civ. let., a to tak, že leteckou stavbou je: 1) stavba letiště a stavba v prostoru letiště [§ 36 odst. 1 písm. a) zák. o civ. let.] a 2) stavba sloužící k zajištění letového provozu mimo prostor letiště [§ 36 odst. 1 písm. b) zák. o civ. let.].

Stavbami sloužícími k zajištění letového provozu mimo prostor letiště se rozumí stavby pro a) radiolokační, b) radionavigační, c) telekomunikační, d) radiokomunikační služby, e) leteckou meteorologickou a f) leteckou informační službu, g) pro službu pátrání a záchrany a denní, světelná a radiová návěstidla [§ 36 odst. 2 zák. o civ. let.].

Stavbami dráhy se podle § 5 odst. 1 dráž. zák. rozumí stavba „cesty určené k pohybu drážních vozidel a stavba, která rozšiřuje, doplňuje, mění nebo zabezpečuje dráhu bez ohledu na to, zda je v obvodu dráhy či nikoliv“. Stavbou na dráze se podle § 5 odst. 2 dráž. zák. rozumí „všechny stavby a zařízení v obvodu dráhy, které nejsou stavbou dráhy, bez ohledu na účel, jemuž slouží“. Dráhou je podle § 2 odst. 1 dráž. zák. „cesta určená k pohybu drážních vozidel včetně pevných zařízení potřebných pro zajišťování bezpečnosti a plynulosti drážní dopravy“.

Obvodem dráhy je podle § 4 odst. 1 dráž. zák. území „určené územním rozhodnutím pro umístění stavby dráhy“.

odst. 2

Speciální stavební úřady postupují podle stavebního zákona v řízeních týkajících se speciálních staveb, tj. při jejich povolování, povolování jejich užívání, odstraňování těchto staveb a ve všech dalších řízeních a jiných postupech týkajících se těchto staveb, pokud zvláštní právní předpisy pro speciální stavby (komentář k [§ 15 odst. 1](#) zákona) nestanoví jinak. Jde tedy stejně jako v případě vztahu stavebního zákona a správního řádu o vztah předpisu speciálního a obecného, když v tomto případě je obecným předpisem stavební zákon a speciálním předpisem vždy příslušný zákon upravující výkon státní správy na uvedeném úseku (viz předpisy uvedené v komentáři k odst. 1 zákona). Platí obecná zásada, že v těchto případech má vždy přednost předpis speciální před předpisem obecným, který se použije pouze podpůrně, tj. v případech, kdy speciální předpis příslušnou otázku neupravuje.

Příkladem postupů podle zvláštních předpisů jsou např. postup upravený v § 7 dráž. zák. – stavební řízení, v § 16 zák. o poz. kom. – stavební řízení a § 115 vod. zák. – vodoprávní řízení.

Podmínkou pro vydání povolení pro speciální stavby (stavební povolení nebo souhlas stavebního úřadu) je předchozí souhlas obecného stavebního úřadu příslušného k vydání územního rozhodnutí (případně – viz větu třetí tohoto ustanovení – k vydání územního souhlasu). Tímto stavebním úřadem je vždy místně příslušný obecný stavební úřad.

Úkolem obecného stavebního úřadu je v těchto případech pouze ověření dodržení podmínek územního rozhodnutí, které tento stavební úřad pro stavbu vydal. Tento souhlas není správním rozhodnutím; jde pouze o opatření ve smyslu § 154 spr. ř.

Jde o zcela logický požadavek, který má zajistit nezbytný soulad obou základních správních aktů v procesu povolování staveb, protože každé rozhodnutí je příslušný vydat jiný správní orgán (viz výše). Má umožnit obecnému stavebnímu úřadu kontrolu splnění podmínek jeho rozhodnutí, když se na dalších krocích při povolování speciálních staveb již nepodílí.

Nová právní úprava tak jako dosavadní (srov. § 120 odst. dosav. stav. zák.) stanoví, že v případech, kdy se nevydává územní rozhodnutí (§ 92 zákona) ani územní souhlas (§ 96 zákona), kontroluje obecný stavební úřad pouze soulad stavby se

záměry územního plánování (§ 18 a 19 zákona) a v kladném případě vydává souhlasné vyjádření, kterým zjištěný soulad potvrdí.

odst. 3

Dosavadní právní úprava toto ustanovení neobsahuje. Stanoví příslušnost k rozhodnutí, jestliže v konkrétním případě vzniknou pochybnosti, zda se jedná o stavbu speciální či nikoliv, jinak řečeno, zda k jejímu povolování bude příslušný speciální či obecný stavební úřad. V takových případech je rozhodující stanovisko příslušného speciálního stavebního úřadu. Totožné ustanovení obsahuje § 55 odst. 3 vod. zák., pokud jde o vodní díla.

Související ustanovení:

- § 2 odst. 3, stavba
- § 2 odst. 5, změna dokončené stavby
- § 3 odst. 1 a 2, terénní úpravy a zařízení
- § 4, dotčené orgány
- § 13, obecné stavební úřady
- § 18 a násl., záměry územního plánování
- § 77, druhy územních rozhodnutí
- § 92, územní rozhodnutí
- § 95, zjednodušené územní řízení
- § 96, územní souhlas
- § 103, stavby, terénní úpravy a zařízení nevyžadující stavební povolení ani ohlášení
- § 104 odst. 2, stavby, terénní úpravy a zařízení vyžadující ohlášení, resp. u nichž ohlášení postačí
- § 105-107, ohlašování
- § 109-115, stavební řízení
- § 117, zkrácené stavební řízení
- § 119-122, užívání staveb
- § 128-131, odstraňování staveb
- § 178-182, sankce

Související předpisy:

zákon č. [2/1969 Sb.](#), o zřízení ministerstev a jiných ústředních orgánů státní správy České republiky, ve znění pozdějších předpisů, § 12 odst. 1, § 15 odst. 1, § 17

zákon č. [266/1994 Sb.](#), o dráhách, ve znění pozdějších předpisů, § 1-5, § 7, § 53, § 57 odst. 2 písm. f), § 64

zákon č. [49/1997 Sb.](#), o civilním letectví a o změně zákona č. [455/1991 Sb.](#), o živnostenském podnikání (živnostenský zákon), ve znění pozdějších předpisů, § 1-3, § 36, § 87-89, § 95

zákon č. [13/1997 Sb.](#), o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů, § 1-7, § 16-18, § 25 odst. 7-10, § 30-32, § 40 odst. 2-5

zákon č. [254/2001 Sb.](#), o vodách a o změně některých zákonů (zákon o vodách), ve znění pozdějších předpisů, § 1, § 55 a 56, § 104-108, § 116, § 120

zákon č. [76/2002 Sb.](#), o integrované prevenci a o omezování znečištění, o integrovaném registru znečišťování a o změně některých zákonů (zákon o integrované prevenci), ve znění pozdějších předpisů, § 1-3, § 28-35

§ 16

Vojenské a jiné stavební úřady

K § 16

Toto ustanovení se týká jednak vojenských stavebních úřadů a jednak tzv. jiných stavebních úřadů a určuje i jejich věcnou působnost (odst. 1 a 2). Dále stanoví, za jakých podmínek mohou stavební úřady uvedené v odst. 2 vydat povolení pro stavby v uzavřených prostorech existujících staveb bez územního rozhodnutí (odst. 3), a stanoví, který orgán určí, zda se v konkrétním případě jedná o stavbu podle odst. 2 (odst. 4).

odst. 1

Působnost stavebních úřadů (rozumí se na rozdíl od speciálních a jiných stavebních úřadů plnou působnost stavebních úřadů) na území vojenských újezdů vykonávají újezdní úřady. Mají tedy působnost i v oblasti územního rozhodování. Jde o právní úpravu shodnou s dosavadní (srov. [§ 121 odst. 1 a 2](#) dosav. stav. zák.). Újezdními úřady jsou správní úřady, které vykonávají státní správu na území vojenských újezdů ([§ 35 odst. 1](#) zákona č. [222/1999 Sb.](#), o zajišťování obrany České republiky).

Vojenským újezdem je vymezená část území státu určená k zajišťování obrany a k výcviku ozbrojených sil. Újezd tvoří

územní správní jednotku (§ 30 odst. 1 věta první a druhá zákona č. 222/1999 Sb.). Újezd a újezdní úřady se zřizují, mění a ruší zvláštním zákonem (§ 30 odst. 2 zákona č. 222/1999 Sb.). Úkoly újezdního úřadu jsou stanoveny v § 37 zákona č. 222/1999 Sb. Seznam vojenských újezdů a újezdních úřadů, sídla újezdních úřadů a příslušnost újezdu k okresu stanoví příloha č. 1 k zákonu č. 222/1999 Sb. Přílohy č. 2-6 k zákonu č. 222/1999 Sb. pak stanoví hranice jednotlivých vojenských újezdů, kterých je v současné době na území České republiky celkem 5.

odst. 2

Působnost stavebních úřadů s výjimkou pravomoci ve věcech územního rozhodování vykonávají podle stavebního zákona dále Ministerstvo obrany, Ministerstvo vnitra, Ministerstvo spravedlnosti a Ministerstvo průmyslu a obchodu.

odst. 2 písm. a)

Stavby důležité pro obranu státu mimo území vojenských újezdů, které však slouží nebo mají sloužit k zajišťování obrany státu, jsou zřizovány Ministerstvem obrany nebo právnickou osobou tímto ministerstvem buď zřízenou, nebo založenou. Působnost stavebního úřadu vykonává Ministerstvo obrany s výjimkou pravomoci ve věcech územního rozhodování. Ministerstvo obrany má u těchto staveb stejnou působnost, jakou mají u speciálních staveb speciální stavební úřady (§ 15 zákona).

U těchto staveb působnost na úseku územního rozhodování vykonávají obecné stavební úřady.

odst. 2 písm. b)

U staveb pro bezpečnost státu, kterými jsou stavby uvedené v tomto ustanovení zákona, vykonává působnost stavebního úřadu Ministerstvo vnitra, které má u těchto staveb opět stejnou působnost, jako mají speciální stavební úřady a Ministerstvo obrany u svých staveb mimo území vojenských újezdů, když působnost na úseku územního rozhodování vykonávají příslušné obecné stavební úřady.

odst. 2 písm. c)

Pokud jde o stavby určené k plnění úkolů Ministerstva spravedlnosti a stavby pro služební účely Vězeňské služby a jejich organizačních složek, působnost stavebního úřadu vykonává Ministerstvo spravedlnosti, opět s výjimkou pravomoci ve věcech územního rozhodování.

odst. 2 písm. d)

Mezi jiné stavební úřady patří také Ministerstvo průmyslu a obchodu, pokud jde o stavby určené pro účely uvedené v tomto ustanovení zákona [srov. § 121 odst. 2 písm. d) dosav. stav. zák.]. Dosavadní působnost byla vymezena jako „stavby uranového průmyslu na území určeném pro tyto účely“. Tento pojem byl definován § 139b odst. 13 dosav. stav. zák. velmi obdobným způsobem, jako je dnes v ustanovení § 16 odst. 2 písm. d) zákona, ovšem s výjimkou staveb jaderných zařízení.

Důležitým rozšířením dosavadní působnosti tohoto stavebního úřadu je, že je nyní příslušný i u staveb jaderných zařízení. Jím se podle § 2 písm. h) zákona č. 18/1997 Sb., o mírovém využívání jaderné energie a ionizujícího záření (atomový zákon) a o změně některých zákonů, rozumí např.: 1) stavby a provozní celky, jejichž součástí je jaderný reaktor využívající štěpnou řetězovou reakci, 2) zařízení pro výrobu, zpracování, skladování a ukládání jaderných materiálů, kromě úpraven uranové rudy a skladů uranového koncentráту, 3) úložiště radioaktivních odpadů, s výjimkou úložišť obsahujících výlučně přírodní radionuklidy, a 4) zařízení pro skladování radioaktivních odpadů, jejichž aktivita přesahuje hodnoty stanovené prováděcím právním předpisem.

U těchto staveb byl dosud příslušným stavebním úřadem obecný stavební úřad.

odst. 3

Toto ustanovení je pouze zčásti shodné s § 15 odst. 2 zákona; na rozdíl od speciálních stavebních úřadů mají vojenské a jiné stavební úřady důležitou pravomoc, a to v případě, že stavba bude umístována v uzavřených prostorech existujících staveb, pokud se umístěním stavby nemění výškové uspořádání prostoru, vydat pro ni povolení bez územního rozhodnutí i bez územního souhlasu, tj. jinak řečeno, v daném případě nebude taková stavba vyžadovat ani územní rozhodnutí (§ 92 zákona), ani územní souhlas (§ 96 zákona).

Pokud jde o pojem „uzavřený prostor existujících staveb“, lze jím rozumět buď tzv. vnitroblok, nebo prostor, který vytvářejí stavby v různých areálech, např. nemocničních, školských, průmyslových a jiných. Důležitou podmínkou je vždy požadavek na „nezměněné výškové uspořádání prostoru“. Lze tím rozumět, že nově umístovaná stavba nesmí svojí výškou přesáhnout stávající výškové ohraničení daného prostoru vytvářeného existujícími stavbami, tj. nově umístovaná stavba musí zůstat „pohledově“ skryta uvnitř stávajících staveb.

Jde o ustanovení analogické dosavadní právní úpravě [srov. § 32 odst. 2 písm. c) dosav. stav. zák.]. Podstatným rozdílem je pouze to, že podle dosavadní právní úpravy bylo možné upustit od vydání územního rozhodnutí u jakékoliv stavby, tj. nikoliv jen té, která byla v působnosti vojenských nebo jiných stavebních úřadů. Nová právní úprava obdobné univerzální oprávnění stavebního úřadu již neobsahuje, když obdobné oprávnění obsahuje ustanovení § 96 odst. 2 písm. d) zákona (viz komentář k tomuto ustanovení).

Věta druhá tohoto ustanovení (povinnost v něm zakotvená) je pak zcela shodná s § 15 odst. 2 zákona a znamená, že v případě, kdy nebude splněna podmínka obsažená v první větě § 16 odst. 2 zákona, lze s použitím argumentu a contrario dovodit, že ostatní stavby budou vyžadovat územní rozhodnutí nebo územní souhlas, který mohou vydat pouze obecné stavební úřady.

V tomto případě ovšem toto ustanovení není příliš srozumitelné, neboť použitá formulace (zcela shodná s větou třetí § 15 odst. 2 zákona, kde ovšem navazuje na předpoklad, že se ani územní rozhodnutí ani územní souhlas nevydává, jak je výslovně uvedeno v první části věty třetí tohoto ustanovení) by neodpovídala případům, kdy musí být nejprve vydáno územní rozhodnutí nebo územní souhlas.

odst. 4

Toto ustanovení je obdobou § 15 odst. 3 zákona. Jde o stanovení příslušnosti k rozhodnutí o charakteru stavby, tj. o posouzení, zda stavba je v působnosti některého ze stavebních úřadů uvedených v § 16 odst. 2 zákona nebo obecného stavebního úřadu. V tomto případě platí stanovisko příslušného ústředního správního úřadu, jehož působnosti se stavba týká, tzn. že v pochybnostech bude vždy rozhodovat některé ze tří uvedených ministerstev.

Související ustanovení:

- § 2 odst. 3, stavba
- § 2 odst. 5, změna dokončené stavby
- § 3 odst. 1 a 2, terénní úpravy a zařízení
- § 4, dotčené orgány
- § 13, obecné stavební úřady
- § 92, územní rozhodnutí
- § 95, zjednodušené územní řízení
- § 96, územní souhlas
- § 103, stavby, terénní úpravy a zařízení nevyžadující stavební povolení ani ohlášení
- § 104 odst. 2, stavby, terénní úpravy a zařízení vyžadující ohlášení, resp. u nichž ohlášení postačí
- § 105-107, ohlašování
- § 109-115, stavební řízení
- § 117, zkrácené stavební řízení
- § 119-122, užívání staveb
- § 128-131, odstraňování staveb
- § 143 a násl., autorizovaný inspektor
- § 178-182, sankce

Související předpisy:

zákon č. [2/1969 Sb.](#), o zřízení ministerstev a jiných ústředních správních orgánů České republiky, ve znění pozdějších předpisů, § 11-13, § 16

zákon č. [222/1999 Sb.](#), o zajišťování obrany České republiky, ve znění pozdějších předpisů, § 30-35

zákon č. [18/1997 Sb.](#), o mírovém využívání jaderné energie a ionizujícího záření (atomový zákon), ve znění pozdějších předpisů, § 2 písm. h)

§ 17

Vyhrazení pravomoci stavebního úřadu

K § 17

Toto ustanovení upravuje již tradiční oprávnění nadřízeného stavebního úřadu (srov. § 123 dosav. stav. zák.), a to atrahovat (vyhradit si) pravomoc stavebního úřadu ve třech zákonem stanovených případech, a stanoví, v jakých případech tak může stavební úřad učinit, resp. jestliže si vyhradí pravomoc stavebního úřadu v určité oblasti, vykonává pak automaticky i další zákonem stanovené pravomoci (odst. 1). Jestliže si nadřízený stavební úřad vyhradí pravomoc k vydání územního rozhodnutí v případě záměru podléhajícího posouzení z hlediska vlivů na životní prostředí, vykonává automaticky zákonem stanovené další pravomoci (odst. 2). Je rovněž stanoveno oprávnění ministerstva vyhradit si pravomoc stavebního úřadu k vydání územního rozhodnutí ve třech zákonem stanovených případech (odst. 3).

odst. 1

Nadřízený stavební úřad (Magistrát hlavního města Prahy, krajský úřad, magistrát územně členěného statutárního města nebo ministerstvo) si může vyhradit pravomoc stavebního úřadu prvního stupně ve třech těchto případech: 1) u jednotlivých technicky zvlášť obtížných staveb, 2) u neobvyklých staveb a 3) u opatření s rozsáhlejšími účinky na životní prostředí, kulturní památku, památkovou rezervaci nebo památkovou zónu v jejich okolí. V praxi zřejmě nejčastější budou případy uvedené pod bodem 1).

Pojem „neobvyklá stavba“ je jistě méně konkrétní než stavba zvlášť technicky obtížná, když v praxi může jít např. o stavbu neobvyklou (v daném území) svým účelem nebo stavebně technickým provedením apod., ale nikoliv současně technicky obtížnou.

Důležitá je poslední věta tohoto odstavce. Pokud si nadřízený stavební úřad vyhradí pravomoc stavebního úřadu ve věcech upravených v části čtvrté hlavě I dílu 1 (§ 103-118 zákona, tj. pravomoc povolovat provádění staveb – udělovat souhlas nebo vydávat stavební povolení, resp. povolovat změnu stavby před dokončením), vykonává rovněž pravomoc podle § 120-126, tj. ve věcech upravených v části čtvrté hlavě I dílu 2 zákona. Jde o pravomoci týkající se užívání staveb (přijímat oznámení stavebníka o záměru užívat stavbu – § 120 odst. 1 zákona, vydávat kolaudační souhlas – § 122 odst. 3 zákona, povolovat

předčasné užívání stavby – § 123 zákona, povolovat zkušební provoz – § 124 zákona, povolovat změnu v užívání stavby – § 126 a 127 zákona). Jde tedy o obligatorní spojení těchto dvou skupin pravomocí stavebního úřadu a stavební úřad nemá možnost rozhodnout se, že bude vykonávat pouze některé z nich.

Z tohoto ustanovení lze naopak dovodit (s použitím argumentu a contrario), že pokud si nadřízený stavební úřad vyhradí pravomoc stavebního úřadu např. jen podle části třetí díl 4 a 5 (§ 76-96 zákona), tj. pravomoci rozhodovat o umístění staveb, vydávat územní rozhodnutí nebo územní souhlas, pak tuto povinnost nemá, ale jde pouze o možnost spojit tyto dvě skupiny pravomocí, a záleží jen na jeho správním uvážení, jak se v konkrétním případě rozhodne.

Nadřízený stavební úřad si tak může vyhradit jen některé pravomoci stavebního úřadu, popřípadě soubor těchto pravomocí, nebo se může rozhodnout, že bude vykonávat všechny pravomoci, když musí pouze respektovat požadavek obsažený ve druhé větě komentovaného ustanovení, které má kogentní povahu.

odst. 2

V tomto případě platí, že pokud si krajský úřad jako nadřízený stavební úřad vyhradí pravomoc stavebního úřadu k vydání územního rozhodnutí, tj. podle části třetí díl 4 a 5, pak musí současně vykonávat pravomoci podle části čtvrté hlava I díl 2 zákona (tj. pravomoci v oblasti povolování užívání staveb, resp. změn v jejich užívání – § 119-127 zákona).

Toto ustanovení však vyvolává zásadní pochybnost v tom, že v tomto případě nadřízený stavební úřad nemusí vykonávat současně i pravomoc podle části čtvrté hlavy I dílu 1, tj. pravomoc stavbu povolit. Jistě by nebylo logické ani praktické, aby nadřízený stavební úřad vykonával pouze pravomoc stavbu umístit a pak až pravomoc povolit její užívání, když mezitím by pravomoc povolit provedení stavby (vydat stavební povolení nebo souhlas k ohlášení stavby) vykonával stavební úřad prvního stupně, jak by z doslovného textu komentovaného ustanovení vyplývalo.

odst. 3

Toto nové oprávnění umožňuje ministerstvu vyhradit si pravomoc stavebního úřadu k vydání územního rozhodnutí (jde tedy vždy, s výjimkou území vojenských újezdů, o pravomoc obecního stavebního úřadu) ve třech kategoriích případů. Jednak jde-li o stavbu, která má být umístěna na území nejméně dvou krajů, jednak v případech, kdy stavba může mít mimořádně negativní vliv na životní prostředí. I když zde vzniká otázka, zda taková stavba – s mimořádně negativním účinkem na životní prostředí – by vůbec měla být povolena. V tomto případě by bylo patrně přesnější místo použité formulace „pravomoc k vydání územního rozhodnutí“ použít formulaci „pravomoc k provedení územního řízení“ ve smyslu pravomoci (oprávnění) rozhodnout o podané žádosti. I když v zákoně použitou formulaci by bylo možné snad vyložit i tak, že jde, a logicky musí jít, nejen o pravomoc k vydání územního rozhodnutí, ale i o pravomoc k zamítnutí žádosti o jeho vydání (tj. nejen o pravomoc vydat územní rozhodnutí podle § 92 odst. 1, ale i o pravomoc žádost o jeho vydání zamítnout podle § 92 odst. 2 zákona).

Toto ustanovení obsahuje rovněž oprávnění ministerstva vyhradit si pravomoc stavebního úřadu u staveb s vlivem na území sousedních států (u staveb s tzv. přeshraničním vlivem).

Související ustanovení:

- § 2 odst. 3, stavba
- § 2 odst. 5, změna dokončené stavby
- § 3 odst. 1 a 2, terénní úpravy a zařízení
- § 11 a 12, ministerstvo
- § 84 a násl., územní řízení
- § 92, územní rozhodnutí
- § 95, zjednodušené územní řízení
- § 96, územní souhlas
- § 103, stavby, terénní úpravy a zařízení nevyžadující stavební povolení ani ohlášení
- § 104 odst. 2, stavby, terénní úpravy a zařízení vyžadující ohlášení, resp. u nichž ohlášení postačí
- § 105-107, ohlašování
- § 109-115, stavební řízení
- § 117, zkrácené stavební řízení
- § 119-127, užívání staveb
- § 128-131, odstraňování staveb

Související předpisy:

zákon č. [2/1969 Sb.](#), o zřízení ministerstev a jiných ústředních orgánů státní správy České republiky, ve znění pozdějších předpisů, § 14 odst. 1

zákon č. [100/2001 Sb.](#), o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí), ve znění pozdějších předpisů, [§ 1-4](#), [§ 9-13](#), příloha č. 1 k zákonu č. [100/2001 Sb.](#)

zákon č. [129/2000 Sb.](#), o krajích (krajské zřízení), ve znění pozdějších předpisů, § 1 odst. 3, § 2 odst. 2, § 57, § 59, § 67, § 68

zákon č. [131/2000 Sb.](#), o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů, § 1 odst. 4, § 2 odst. 3, § 4 odst. 1 a 2, § 81 odst. 3, § 104 odst. 3

zákon č. [20/1987 Sb.](#), o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů, § 1-7

ČÁST TŘETÍ

ÚZEMNÍ PLÁNOVÁNÍ

Hlava II

Obecná ustanovení a společné postupy v územním plánování

K § 18 až 75

Jak je uvedeno již v předmluvě k této publikaci, není její součástí komentář k ustanovením § 18 až 75 zákona – část třetí – hlavy I a II a díly 1 až 3 hlavy III.

Důvodem je zaměření publikace především na ty subjekty, které se zabývají povolovacími procesy ve výstavbě, tj. zejména otázkami umisťování, povolování a užívání staveb, jejich změn, terénních úprav a udržovacích prací, a to ať již v pozici žadatele (stavebníka) nebo povolujícího správního orgánu (stavebního úřadu) či jiného účastníka výstavby (projektanta, zhotovitele stavebního díla).

Územní plánování v „užším“ slova smyslu je specifickou odbornou činností, jejíž znalost je nezbytná pro osoby, které se jí bezprostředně zabývají, když ostatní účastníci výstavby, jimž je především určena tato publikace, využívají ve své činnosti až jejich výsledků.

Jedinou výjimkou z výše uvedeného je ustanovení § 21 zákona, které obsahuje nově vytvořený institut – územně plánovací informace, a to pro jeho přímý vztah k postupu při povolování jednoduchých staveb, terénních úprav, zařízení a udržovacích prací uvedených v § 104 odst. 2 písm. a)-d) zákona.

K provedení shora uvedených staveb, terénních úprav atd. podle nové právní úpravy postačí ohlášení bez předchozího územního rozhodnutí nebo územního souhlasu, když jednou z řady podmínek pro takto zjednodušený postup je soulad návrhu s územně plánovací informací. Z tohoto důvodu publikace obsahuje komentář i k tomuto ustanovení jako odůvodněnou výjimku ze shora uvedeného.

§ 21

Územně plánovací informace

K § 21

Tento zákon přináší nový institut – územně plánovací informaci. Navazuje tak na novou právní úpravu vydávání předběžných informací podle § 139 spr. ř. Každý může požadovat od správního orgánu, který je příslušný vydat rozhodnutí nebo podmiňující úkon, aby mu v písemné formě poskytl předběžnou informaci o tom, zda lze určitý záměr uskutečnit jen za předpokladu vydání rozhodnutí nebo podmiňujícího úkonu [§ 139 odst. 1 písm. a) spr. ř.], a podle jakých hledisek bude posuzovat žádost pro vydání rozhodnutí nebo podmiňujícího úkonu, popřípadě za jakých předpokladů lze žádosti vyhovět [§ 139 odst. 1 písm. b) spr. ř.]. V téže věci lze předběžnou informaci požadovat jen jednou a lze ji požadovat i po zahájení řízení (§ 139 odst. 3 spr. ř.).

Doba platnosti předběžné informace může být správním orgánem omezena. Předběžná informace přestává platit, dostala-li se do rozporu s právním předpisem, který nabyl účinnosti po jejím vydání, nebo došlo-li ke změně okolností rozhodných pro její obsah. Předběžná informace je od počátku neplatná, pokud byla vydána na základě údajů nepravdivých, neúplných, zkreslených nebo žadatelem zatajených (§ 139 odst. 4 spr. ř.).

Územně plánovací informace je odbornou pomocí orgánů územního plánování a stavebních úřadů veřejnosti (např. vlastníkům nemovitostí, stavebníkům, projektantům, zhotovitelům apod.) o možnostech změn v území, vycházející z odborné znalosti daného území a podmínek v něm. Územně plánovací informace jsou vydávány na základě a v souladu s územně analytickými podklady (§ 26 a násl. zákona) a územně plánovací dokumentací [§ 36 a násl. zákona, k pojmu územně plánovací dokumentace – § 2 odst. 1 písm. n) zákona]. Komentované ustanovení upravuje příslušnost k poskytnutí územně plánovací informace, kdo je oprávněn informaci poskytnout a co může být jejím obsahem (odst. 1), co musí žadatel o poskytnutí informace v žádosti uvést (odst. 2) a dobu platnosti územně plánovací informace (odst. 3).

odst. 1

Informaci jsou oprávněny poskytnout subjekty uvedené v tomto ustanovení, a to vždy v rámci své působnosti. Informace se může týkat podmínek: 1) využívání území a změn jeho využití, když zdrojem informace mohou být především územně plánovací podklady (§ 25 a násl. zákona) a územně plánovací dokumentace (§ 36 a násl. zákona), 2) vydání regulačního plánu (§ 61 a násl. zákona a k pojmu vydání regulačního plánu – § 69 zákona), 3) vydání územního rozhodnutí (druhy územních rozhodnutí – § 77 odst. 1 zákona, základní obsahové náležitosti jednotlivých druhů územních rozhodnutí – § 79 až 83 zákona, obsah územního rozhodnutí – § 92 zákona) a 4) provedení jednoduchých staveb bez předchozího územního rozhodnutí (§ 92 zákona) nebo územního souhlasu (§ 96 zákona) [§ 104 odst. 1 zákona – viz komentář k tomuto ustanovení].

úřad) je povinen na žádost poskytnout např. stavebníkovi seznam dotčených orgánů, jejichž stanoviska budou nezbytná ve stavebním řízení, v němž stavebník žádá o vydání stavebního povolení na konkrétní stavbu. Na poskytnutí tohoto seznamu má stavebník při splnění obecných požadavků na vydání informace podle § 139 spr. ř. a při splnění požadavků v odst. 2 zákona právní nárok. Důležité je, že stavební úřad musí tento seznam vždy u každé stavby individualizovat. To znamená, že nemůže stavebníkovi dát paušálně seznam všech dotčených orgánů, které teoreticky přicházejí v úvahu, ale musí jít o seznam dotčených orgánů pouze u konkrétní vyžádané stavby. Tento okruh dotčených orgánů, jejichž stanoviska budou nezbytná, je povinen určit stavební úřad.

odst. 2

Toto ustanovení stanoví konkrétní požadavky na obsah žádosti o územně plánovací informaci. Pokud by tyto požadavky nebyly splněny, postupoval by stavební úřad podle § 139 odst. 2 věta druhá spr. ř.

odst. 3

Platnost územně plánovací informace je 1 rok ode dne jejího vydání [§ 71 odst. 2 písm. a) spr. ř.].

odst. 4

Viz [§ 2](#) vyhlášky č. [503/2006 Sb.](#), o podrobnější úpravě územního řízení, veřejnoprávní smlouvy a územního opatření a přílohy č. 1 a 2 k této vyhlášce.

Související ustanovení:

- § 2, základní pojmy
- § 2 odst. 1 písm. a), změna v území
- § 2 odst. 1 písm. n) bod 1., územně plánovací dokumentace – územní plán
- § 4, dotčené orgány
- § 6, úřad územního plánování
- § 7 odst. 1, krajský úřad
- § 13, § 15 a § 16, stavební úřady
- § 25 a násl., územně plánovací podklady zákona
- § 26 a násl., územně analytické podklady
- § 76 odst. 2, oprávnění vyžádat si územně plánovací informaci
- § 92, územní rozhodnutí
- § 95, zjednodušené územní řízení
- § 96, územní souhlas
- § 104 odst. 1, podmínky ohlašování jednoduchých staveb uvedených v § 104 odst. 2 písm. a)-d)

Související předpisy:

- zákon č. [500/2004 Sb.](#), správní řád, § 71 odst. 2 písm. a), § 139
- zákon č. [128/2000 Sb.](#), o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů, § 5 odst. 1 a 2, § 7 odst. 2, § 61, § 64, § 66, § 109 odst. 3 písm. b)
- zákon č. [129/2000 Sb.](#), o krajích (krajské zřízení), ve znění pozdějších předpisů, § 1 odst. 3, § 67
- zákon č. [131/2000 Sb.](#), o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů, § 1 odst. 4, § 2 odst. 3, § 3 odst. 1, § 4 odst. 1 a 2, § 31 a násl., § 81, § 103

Hlava III

Nástroje územního plánování

Díl 4

Územní rozhodnutí

§ 76

K § 76

Toto ustanovení vyjadřuje tak jako dosavadní právní úprava (srov. § 32 odst. 1 dosav. stav. zák.) základní princip platný v této oblasti územního plánování, územního rozhodování, a to, že: 1) umísťovat stavby, ale i jejich změny, rozumí se především nástavby a přístavby [§ 2 odst. 5 písm. a) a b), § 81 odst. 2 písm. a) a b) zákona], 2) měnit využití území a 3) chránit důležité zájmy v území lze jen na základě územního rozhodnutí (§ 77 odst. 1 a § 92 zákona) nebo územního souhlasu (§ 96 zákona).

odst. 2

Zákon vytváří nový institut – územní souhlas. Podle nové právní úpravy bude možné umísťovat stavby nejen na základě

územního rozhodnutí, ale i na základě územního souhlasu, když jde o určitou dobu souhlasu k ohlášení stavby podle § 106 odst. 1 zákona. Dále zákon stanovuje, že každý, kdo navrhuje vydání územního rozhodnutí nebo územního souhlasu, je povinen dbát požadavků uvedených v § 90 zákona. Jde o základní otázky, kterými se stavební úřad musí zabývat v řízení o vydání územního rozhodnutí nebo v postupu před vydáním územního souhlasu (§ 96 odst. 4 věta první zákona). Současně musí být šetrný k zájmům vlastníků sousedních nemovitostí a za tím účelem si může vyžádat územně plánovací informaci (§ 21 zákona).

Související ustanovení:

§ 2, základní pojmy
§ 2 odst. 3, stavba
§ 2 odst. 5, změna dokončené stavby
§ 3 odst. 1 a 2, terénní úpravy a zařízení
§ 21, územně plánovací informace
§ 77, druhy územních rozhodnutí
§ 79, rozhodnutí o umístění stavby
§ 80, rozhodnutí o změně využití území
§ 81, rozhodnutí o změně stavby
§ 82, rozhodnutí o dělení nebo scelování pozemků
§ 83, rozhodnutí o ochranném pásmu
§ 84, příslušnost k územnímu rozhodnutí
§ 86, žádost o vydání územního rozhodnutí
§ 92, územní rozhodnutí
§ 95, zjednodušené územní řízení
§ 96, územní souhlas

Související předpisy:

zákon č. [500/2004 Sb.](#), správní řád, § 67, § 68, § 139, § 154

§ 77

(Druhy územních rozhodnutí)

K § 77

Toto ustanovení obsahuje kategorizaci územních rozhodnutí. Oproti dosavadní právní úpravě (srov. § 32 odst. 1 dosav. stav. zák.) došlo k několika důležitým změnám. Zákon především vytváří nový typ územního rozhodnutí, a to rozhodnutí o změně stavby a o změně vlivu stavby na využití území [§ 77 odst. 1 písm. c) a § 81 zákona]. Územním rozhodnutím naopak již není dosud tradiční územní rozhodnutí o stavební uzávěře [srov. § 32 odst. 1 písm. d) dosav. stav. zák.], které má nově charakter opatření obecné povahy podle § 171 a násl. spr. ř. a je jako institut upraveno v § 97 a násl. zákona (viz komentář k tomuto ustanovení).

Stavební zákon dále již nezná, a to ani v jakkoliv modifikované podobě, územní rozhodnutí o chráněném území [§ 32 odst. 1 písm. c) dosav. stav. zák.], které bylo v dosavadní právní úpravě uváděno jako jeden společný typ územního rozhodnutí spolu s nadále zachovaným územním rozhodnutím o ochranném pásmu [§ 77 odst. 1 písm. e) zákona]. Ustanovení dále stanoví, v jakých případech a v jakém rozsahu se územní rozhodnutí nevzdává (odst. 2).

odst. 1 písm. a)

Tradičním a nejfrekventovanějším typem územního rozhodnutí je rozhodnutí o umístění stavby a nově ještě „nebo zařízení“. Zákon počítá tedy s tím, že vedle rozhodnutí o umístění stavby bude v některých případech (viz § 3 odst. 2 věta třetí a komentář k tomuto ustanovení) nově vydáváno rozhodnutí o umístění zařízení, když podle dosavadní právní úpravy [srov. § 32 odst. 2 písm. d) dosav. stav. zák.] informační, reklamní a propagační zařízení územní rozhodnutí, tj. ani rozhodnutí o umístění stavby, nevyžadovala. Výraz rozhodnutí o umístění stavby bude používán jako legislativní zkratka pro oba možné případy.

odst. 1 písm. b)

Tradičním typem územního rozhodnutí je rozhodnutí o změně využití území. Nová právní úprava pouze zpřesnila dosavadní označení tohoto typu územního rozhodnutí, doplněním výrazu „změna“ k dosavadnímu označení „rozhodnutí o využití území“ [srov. § 32 odst. 2 písm. b) dosav. stav. zák.], což je nepochybně přesnější vystižení obsahu tohoto rozhodnutí, neboť se jím skutečně povoluje změna dosavadního využití území.

odst. 1 písm. c)

Jde o zcela nový typ územního rozhodnutí, který zakotvuje nový zákon. Bliže viz komentář k § 81 zákona.

odst. 1 písm. d)

Nová právní úprava zachovává také rozhodnutí o dělení nebo scelování pozemků jako samostatný typ územního rozhodnutí, který byl do dosavadní právní úpravy včleněn tzv. velkou novelou stavebního zákona – zákon č. [83/1998 Sb.](#) – s

účinností od 1. 7. 1998 [srov. § 32 odst. 1 písm. e) dosav. stav. zák.] a v praxi se již osvědčil.

odst. 1 písm. e)

Lze říci, že bez podstatné změny pouze s vypuštěním části textu o chráněném území byl zachován i poslední typ dosavadního územního rozhodnutí, a to rozhodnutí o ochranném pásmu [srov. § 32 odst. 1 písm. c) dosav. stav. zák.].

odst. 2

Toto ustanovení lze označit za první povolovací ustanovení nového zákona, které stanoví, kdy (konkrétně v jakých územích) se územní rozhodnutí nevzdává. Jde o kogentní ustanovení, tj. není věci úvahy stavebního úřadu, zda v konkrétním případě rozhodnutí bude vydávat či nikoliv, ale ve všech případech, kdy půjde o umístování staveb v územích, v nichž již byl vydán regulační plán [viz § 2 odst. 1 písm. n) bod 3. zákona, podrobnější úprava – § 61 a násl. zákona, vydání regulačního plánu – § 69 zákona], se územní rozhodnutí nevzdává, a to v „rozsahu, v jakém regulační plán vzhledem ke svému obsahu nahrazuje příslušná územní rozhodnutí, když může jít o všechny typy územních rozhodnutí“.

Podle § 61 odst. 2 věta první a druhá zákona: „Regulační plán nahrazuje v řešené ploše ve schváleném rozsahu územní rozhodnutí a je závazný pro rozhodování v území. Regulační plán vydaný krajem je dále závazný pro územní plány a regulační plány vydávané obcemi“.

V této souvislosti je důležité ustanovení § 61 odst. 2 věta třetí zákona, podle kterého: „Regulační plán nenahrazuje územní rozhodnutí v nezastavěném území“ [viz § 2 odst. 1 písm. f) zákona]. Jde o pozemky nezahrnuté do zastavěného území [viz § 2 odst. 1 písm. d) zákona] nebo do zastavitelné plochy [viz § 2 odst. 1 písm. j) zákona] a dále jde o plochy vymezené k zastavění v územním plánu nebo v zásadách územního rozvoje [viz § 2 odst. 1 písm. n) bod 1. a 2. zákona]. Tyto dokumenty jsou součástí územně plánovací dokumentace.

Související ustanovení:

§ 2 odst. 3, stavba

§ 2 odst. 5, změna dokončené stavby

§ 3, terénní úpravy a zařízení

§ 61 a násl., regulační plán

§ 79, rozhodnutí o umístění stavby

§ 80, rozhodnutí o změně využití území

§ 81, rozhodnutí o změně stavby

§ 82, rozhodnutí o dělení nebo scelování pozemků

§ 83, rozhodnutí o ochranném pásmu

§ 92, územní rozhodnutí

§ 95, zjednodušené územní řízení

§ 78

(Oprávnění stavebního úřadu)

K § 78

Toto ustanovení stanoví, v jakých případech může stavební úřad spojit územní a stavební řízení (odst. 1), v jakých případech může stavební úřad v územním rozhodnutí, že předmětná stavba nebude vyžadovat ani stavební povolení, ani ohlášení (odst. 2), kdy může být mezi stavebním úřadem a uzavřená veřejnoprávní smlouva o: 1) umístění stavby, 2) změně využití území a o 3) změně vlivu stavby na využití území, která nahradí územní rozhodnutí (odst. 3). Dále toto ustanovení, pokud jde o podrobnější obsah veřejnoprávní smlouvy, odkazuje na prováděcí právní předpis (odst. 4). Konečně je zde stanoveno, v jaké lhůtě musí stavební úřad od předložení návrhu veřejnoprávní smlouvy oznámit postup podle odst. 3 osobám, které by byly účastníky územního řízení (kdyby bylo vedeno) podle zvláštního zákona (odst. 5).

odst. 1

Toto ustanovení umožňuje stavebnímu úřadu spojit, a to v souladu s obecnou úpravou obsaženou v § 140 spr. ř., územní a stavební řízení. Pro takový postup je stanovena jen jediná podmínka, a to, že podmínky v území jsou jednoznačné. Ustanovení dále jen jako příklad uvádí, že ke spojení obou předmětných řízení může docházet zejména, je-li pro dané území schválen územní [§ 2 odst. 1 písm. n) bod 2., § 43 a násl. zákona] nebo regulační [§ 2 odst. 1 písm. n) bod 3., § 61 a násl. zákona] plán. Stavební úřad tak musí, má-li v konkrétním případě rozhodnout o spojení obou řízení, posoudit, zda jsou podmínky v území jednoznačné. Touto formulací, která je na rozdíl od dosavadní právní úpravy [srov. § 32 odst. 3 věta třetí dosav. stav. zák.] obecnější, lze rozumět posouzení otázky, zda jsou v daném případě jednoznačné podmínky pro umístění dané stavby, tj. zda lze vůbec předmětnou stavbu umístit na daném pozemku i jiným způsobem než pouze jedním možným.

Dalším důležitým rozdílem proti dosavadní právní úpravě je, že stavební úřad tak může rozhodnout u všech staveb, tj. nikoliv jen u jednoduchých staveb (§ 139b odst. 5 a 6 dosav. stav. zák.) nebo staveb rozvodů inženýrských sítí, jak stanovila dosavadní právní úprava (srov. shora citované ustanovení dosav. stav. zák.).

Pokud dojde stavební úřad k závěru, že „podmínky umístění stavby v daném území (na daném pozemku) jsou jednoznačné“, může obě řízení spojit a vydat po provedeném spojeném řízení pouze jedno rozhodnutí (§ 140 odst. 7 spr. ř.), kterým bude rozhodnuto, jak o umístění stavby, tak o povolení jejího provedení.

Ke spojení řízení může dojít na návrh účastníka nebo z moci úřední. Pokud se řízení týká téhož předmětu řízení nebo spolu jinak věcně souvisejí, anebo se týkájích účastníků řízení, nebrání-li tomu povaha věci, účel řízení nebo ochrana práv nebo oprávněných zájmů účastníků řízení (§ 140 odst. 1 spr. ř.), otázka, kdo je účastníkem, se pro účely uplatnění § 27 odst. 1 ve společném řízení posuzuje tak, jako kdyby řízení probíhala samostatně (§ 140 odst. 6 spr. ř.), ve společném řízení se vydává společné rozhodnutí (§ 140 odst. 7 věta první spr. ř.). Jestliže jsou k přezkoumávání výroků společného rozhodnutí v odvolacím řízení příslušné různé odvolací správní orgány, vydává se více rozhodnutí, z nichž každé zahrnuje výroky, k jejichž přezkoumávání je příslušný jediný odvolací správní orgán (§ 140 odst. 7 věta druhá spr. ř.). Pokud se výroky takových společných rozhodnutí podmiňují, má odvolání proti rozhodnutí s podmiňujícím výrokem odkladný účinek i vůči rozhodnutí s navazujícím výrokem (§ 140 odst. 7 věta třetí spr. ř.).

odst. 2

Jde o první ze dvou ustanovení zákona, které vymezuje pojem jednoduchá stavba, když druhým je § 104 odst. 1 zákona (viz komentář k tomuto ustanovení). Obě ustanovení se, pokud jde o jednoduchou stavbu uvedenou pod písm. d), překrývají. Spojením obou ustanovení lze pojem jednoduchá stavba podle nového zákona taxativně vymezit (srov. § 139 odst. 5 a 6 dosavad. stav. zákona).

Toto ustanovení umožňuje stavebnímu úřadu, aby v případě jednoduchých staveb, terénních úprav a zařízení uvedených v § 104 odst. 2 písm. d)-m) za splnění zákonných podmínek v územním rozhodnutí stanovil na žádost, že k jejich provedení nebude vyžadovat ani ohlášení, ani stavební povolení. Jde celkem o tři podmínky, které jsou všechny formulovány značně obecně a dávají stavebnímu úřadu dostatečný prostor pro uplatnění správního uvážení.

Stavební úřad může takto postupovat např. u: 1) stavby do 25 m² zastavěné plochy a do 5 m výšky, s jedním nadzemním podlažím a podsklepené do hloubky 3 m, 2) větrné elektrárny do výšky 10 m, 3) stavby zařízení stavenišť, která nesplňuje některou z podmínek uvedených v § 103 odst. 1 písm. a) zákona, 4) vodovodních, kanalizačních nebo energetických přípojek delších než 50 m a u dalších staveb uvedených v tomto ustanovení. Jde celkem o 10 kategorií staveb, u nichž může stavební úřad rozhodnout na žádost, že nebudou ke svému provedení vyžadovat ani stavební povolení, ani ohlášení.

Jde o zcela nové oprávnění stavebního úřadu, které dosavadní právní úprava neobsahovala. Stavební úřad mohl dosud pouze sloučit územní a stavební řízení za podmínek stanovených v § 32 odst. 3 dosav. stav. zák., ale nemohl upustit od vydání ani stavebního povolení, ani ohlášení v případech, kdy bylo podle zákona třeba.

odst. 3

Zákon zavádí do naší právní úpravy veřejného stavebního práva institut veřejnoprávní smlouvy, jejíž obecná úprava je obsažena v § 161 až 168 spr. ř. Stanoví, že se souhlasem dotčeného orgánu může stavební úřad uzavřít se žadatelem o vydání územního rozhodnutí veřejnoprávní smlouvu ve třech uvedených případech (místo vydání tří uvedených typů územního rozhodnutí). Jde o: 1) rozhodnutí o umístění stavby (§ 79 zákona), 2) rozhodnutí o změně využití území (§ 80 zákona) a 3) rozhodnutí o změně vlivu stavby na využití území (§ 81 zákona), kdy veřejnoprávní smlouva nahradí příslušné územní rozhodnutí.

Podle § 161 odst. 1 spr. ř., stanoví-li tak zvláštní zákon (tj. v tomto případě stavební zákon), může správní orgán (v tomto případě příslušný stavební úřad) uzavřít veřejnoprávní smlouvu s osobou, která by byla účastníkem řízení podle § 27 odst. 1 spr. ř. [což je podle § 27 odst. 1 písm. a) spr. ř. žadatel], kdyby probíhalo řízení podle části druhé (§ 9 až 129 spr. ř.), a to i namísto vydání rozhodnutí (viz výše). Podmínkou účinnosti veřejnoprávní smlouvy je souhlas ostatních osob, které by byly účastníky řízení podle odst. 2 nebo 3 [v případě územního řízení podle § 85 odst. 1 písm. b) a odst. 2 zákona].

Podle § 168 odst. 1 spr. ř. veřejnoprávní smlouva, nejde-li o veřejnoprávní smlouvu podle § 160 spr. ř. (v těchto případech jde o veřejnoprávní smlouvy uzavírané vzájemně mezi subjekty vykonávajícími působnost v oblasti veřejné správy), která se přímo dotýká práv a povinností třetí osoby, nabývá účinnosti teprve v okamžiku, kdy s ní tato osoba vysloví písemný souhlas.

Podrobnější náležitosti obsahu veřejnoprávní smlouvy stanoví [§ 16](#) vyhlášky č. [503/2006 Sb.](#), o podrobnější úpravě územního řízení, veřejnoprávní smlouvy a územního opatření.

odst. 4

Viz [§ 16](#) vyhlášky č. [503/2006 Sb.](#), o podrobnější úpravě územního řízení, veřejnoprávní smlouvy a územního opatření

odst. 5

Stavební úřad má informační povinnost vůči osobám, které by byly účastníky územního řízení podle zvláštního zákona. Tato formulace je poněkud matoucí použitím slovního spojení podle zvláštního zákona, neboť § 85 odst. 2 písm. c) zákona stanoví, že účastníkem územního řízení jsou i osoby, o kterých tak stanoví zvláštní právní předpis [jde o občanská sdružení – viz komentář k § 85 odst. 2 písm. c) zákona].

Jde o určitou variantu obecné úpravy obsažené v § 161 a § 168 spr. ř. Ustanovení § 161 odst. 1 stanoví, že podmínkou účinnosti veřejnoprávní smlouvy je souhlas ostatních osob, které by byly účastníky řízení podle § 27 odst. 2 a 3, a § 168 stanoví, že veřejnoprávní smlouva, nejde-li o veřejnoprávní smlouvu podle § 160, která se přímo dotýká práv nebo povinností třetí osoby, nabývá účinnosti teprve v okamžiku, kdy s ní tato osoba vysloví písemný souhlas.

I když vzájemný vztah obou ustanovení není zcela zřejmý, lze dovodit, že podmínkou účinnosti veřejnoprávní smlouvy je souhlas všech osob, které by byly účastníky předmětného řízení, tj. v daném případě územního řízení.

Lze snad proto dovodit, že obecnou formulací použitou v komentovaném ustanovení zákona bylo míněno, že jde o všechny osoby, které by byly účastníky územního řízení podle § 85 odst. 1 písm. b) a odst. 2 zákona, tj. že oním zvláštním předpisem je stavební zákon a nikoliv pouze zákony, na které odkazuje § 85 odst. 2 písm. c) shora uvedenou formulací (viz

komentář k tomuto ustanovení).

Důvodem informační povinnosti uložené zákonem stavebního úřadu je umožnit třetím osobám, aby mohly uplatnit své zákonné oprávnění vůči návrhu smlouvy.

Pokud by nebyl písemný souhlas s uzavřením smlouvy získán, nemůže již uzavřená veřejnoprávní smlouva nabýt účinnosti.

Není-li tento souhlas získán, může správní orgán místo uzavření veřejnoprávní smlouvy vydat rozhodnutí ve správním řízení, v němž využije podkladů získaných při přípravě veřejnoprávní smlouvy.

Související ustanovení:

§ 2 odst. 3, stavba

§ 2 odst. 5, změna dokončené stavby

§ 3 odst. 1 a 2, terénní úpravy a zařízení

§ 13, obecné stavební úřady

§ 43 a násl., územní plán

§ 61 a násl., regulační plán

§ 79, rozhodnutí o umístění stavby

§ 80, rozhodnutí o změně využití území

§ 81, rozhodnutí o změně stavby

§ 84, příslušnost k územnímu řízení

§ 85, účastníci územního řízení

§ 94, změna a zrušení územního rozhodnutí

§ 104 odst. 2 písm. d)-m), jednoduché stavby, terénní úpravy a zařízení, které na základě rozhodnutí stavebního úřadu nebudou vyžadovat stavební povolení ani ohlášení

§ 105-107, ohlašování

§ 109-115, stavební řízení

Související předpisy:

viz přehled u § 4 zákona

zákon č. [500/2004 Sb.](#), správní řád, § 140, § 161-168

vyhláška č. [503/2006 Sb.](#), o podrobnější úpravě územního řízení, veřejnoprávní smlouvy a územního opatření, § 9-11, § 16

Z judikatury:

1. „Při sloučení územního řízení se stavebním řízením (§ 39 odst. 3 stavebního zákona) (pozn.: jde o chybu v citaci ustanovení, správně má být uvedeno § 32 odst. 3 stavebního zákona, nyní § 78 odst. 1 zákona a § 140 spr. ř.) nelze připustit, aby ve výsledném stavebním povolení bylo umístění stavby na stavebním pozemku věnováno méně pozornosti, než by tomu bylo v případě, kdyby byla obě řízení vedena samostatně. Proto musí být ve stavebním povolení ohledně umístění stavby stanoveny rovněž podmínky, jež svým obsahem patří do rozhodnutí o umístění stavby, tedy musí být jimi určeno i polohové umístění stavby a její odstupy od hranic pozemku a od sousedních staveb. Nestačí pouhý odkaz na projektovou dokumentaci stavby. Přitom je nutno si uvědomit, že pokud by stavebníkem připojená dokumentace stavby k žádosti o stavební povolení nebyla v souladu s podmínkami pro její umístění, nebylo by možno stavební povolení vydat. Nelze totiž na jedné straně po stavebníkovi vyžadovat, aby prováděl stavbu podle dokumentace ověřené stavebním úřadem (zastavovacího plánu), byla-li by taková dokumentace na druhé straně v rozporu s podmínkami pro umístění stavby obsaženými ve výroku stavebního povolení. Pokud by stavební povolení takovéto rozporné podmínky obsahovalo, nesplňovalo by základní zákonné požadavky kladené na individuální správní akty co do jejich určitosti a konkrétnosti.“ (podle rozsudku KS v Hradci Králové, č. j. Ca 142/99-31)

SJS 5/2001, č. 868

§ 79

Rozhodnutí o umístění stavby

Přehled výkladu k § 79

- Základní náležitosti rozhodnutí o umístění stavby odst. 1
- Stavby a zařízení nevyžadující rozhodnutí o umístění stavby ani územní souhlas..... odst. 3
- Kulturní památky..... odst. 4
- Povinnost stavebníka odst. 5

K § 79

Toto ustanovení stanoví základní obsahové náležitosti rozhodnutí o umístění stavby (odst. 1), oprávnění stavebního úřadu sloučit vydání územního souhlasu se provedením stavby (odst. 2), taxativní výčet kategorií, které nevyžadují ani rozhodnutí o umístění stavby, ani územní souhlas (odst. 3) a současně stanoví výjimky z tohoto ustanovení (odst. 4).

odst. 1

Základní zákonné obsahové náležitosti rozhodnutí o umístění stavby jsou především tyto: vymezení stavebního pozemku, umístění stavby na něm, druh a účel užívání umístované stavby, podmínky pro její umístění (např. odstupové vzdálenosti), pro zpracování projektové dokumentace, pro vydání stavebního povolení a další základní požadavky týkající se stavby a jejích vazeb na okolí, jako jsou např. podmínky pro napojení stavby na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu atd.

odst. 2

Poněkud nesystematicky, jestliže je celé ustanovení § 79 nazváno „Rozhodnutí o umístění stavby“, obsahuje komentované ustanovení v tomto odstavci oprávnění stavebního úřadu sloučit vydání územního souhlasu (§ 96 zákona) s vydáním souhlasu s provedením ohlášené stavby (§ 106 zákona). V takovém případě je stanoveno, že stavební úřad postupuje přiměřeně podle ustanovení § 105 až 107, tj. jako v případě vydávání samostatného souhlasu s provedením ohlášené stavby. Toto ustanovení by mělo být zařazeno k § 96 zákona, který procesně upravuje problematiku územního souhlasu.

odst. 3

Jde o jedno ze čtyř klíčových povolovacích ustanovení nového zákona (zbývajících třemi jsou § 96 odst. 2, § 103 a § 104 odst. 2 zákona). Stavební zákon zde stanoví celkem 15 kategorií (staveb a zařízení), které nevyžadují ani rozhodnutí o umístění stavby (§ 79 zákona), ani územní souhlas (§ 96 zákona).

odst. 3 písm. a)

Jde o informační a reklamní zařízení ve smyslu jejich zákonné charakteristiky (§ 3 odst. 2 zákona), jako jsou panely, desky, tabule, popřípadě jiné konstrukce a technická zařízení, které splňují současně dvě podmínky: jejich celková plocha je menší než 0,6 m² a nejsou umístěny v ochranných pásmech pozemních komunikací.

Pozemními komunikacemi se podle § 2 odst. 2 zák. o poz. kom. rozumí: dálnice, silnice, místní komunikace a účelové komunikace. Podrobná charakteristika těchto komunikací je pak obsažena v § 4-7 zák. o poz. kom. Ochranná pásma těchto pozemních komunikací jsou vymezena v § 30 zák. o poz. kom.

odst. 3 písm. b)

U této kategorie spočívá zákonné omezení jednak v maximální možné výšce (8 m) a jednak v účelu takového stožáru; musí jít vždy o stožár určený výlučně pro vlajky, a nikoliv pro jiné účely. Na žádných dalších parametrech této stavby nezáleží. Není proto rozhodné, jaké bude stavebně technické provedení stožáru, z jakého materiálu bude proveden, zda půjde o stavbu dočasnou či trvalou, kde bude umístěn apod.

odst. 3 písm. c)

Stavby uvedené v tomto ustanovení jsou speciálními stavbami vymezenými v § 2 vyhlášky č. 433/2001 Sb., kterou se stanoví technické požadavky pro stavby pro plnění funkcí lesa, a v § 2 vyhlášky č. 225/2002 Sb., o podrobném vymezení staveb k vodohospodářským melioracím pozemků a jejich částí a způsobu a rozsahu péče o ně. Podmínkou pro to, aby jejich umístění nevyžadovalo ani územní souhlas, je, že nesmí jít o vodní díla. Definice vodního díla jak pozitivní, tak negativní je obsažena v § 55 odst. 1 a 2 vod. zák.

Podle § 55 odst. 1 vod. zák. jsou vodním dílem (pozitivní vymezení) stavby, které (zde je uvedena alternativně obecná charakteristika, kterou musí každé vodní dílo splňovat) slouží: 1) ke vzdouvání a zadržování vody, 2) k umělému usměrňování odtokového režimu povrchových vod, 3) k ochraně a užívání vod, 4) k nakládání s vodami, 5) k ochraně před škodlivými účinky vod, 6) k úpravě vodních poměrů nebo 7) k jiným účelům sledovaným tímto zákonem. Těmi jsou zejména (zde je uveden pouze příkladný výčet konkrétních typů staveb, které zákon považuje za vodní díla): a) přehrady, b) hráze, c) vodní nádrže, d) jezy, e) zdrže, f) stavby, jimiž se upravují, mění nebo zřizují koryta vodních toků, g) stavby vodovodních řadů, h) stavby kanalizačních stok, i) stavby kanalizačních objektů, j) stavby vodárenských objektů včetně úpraven vody, k) stavby čistíren odpadních vod, l) stavby na ochranu před povodněmi, m) studny a další stavby uvedené ve vod. zák.

Za vodní díla se podle § 55 odst. 2 vod. zák. naopak nepovažují (negativní vymezení pojmu vodní dílo je na rozdíl od pozitivního vymezení taxativní): 1) jednoduchá zařízení mimo koryta vodních toků na jednotlivých pozemcích nebo stavbách k zachycení vody a k ochraně jednotlivých pozemků a staveb proti škodlivým účinkům povrchových nebo podzemních vod, 2) jednoduchá zařízení mimo koryta vodních toků k akumulaci odpadních vod (žumpy), 3) vodovodní a 4) kanalizační přípojky, pokud zvláštní právní předpisy nestanoví jinak. Za vodní díla se také nepovažují průzkumné hydrogeologické vrty a další zařízení realizovaná v rámci geologických prací.

Podle § 55 odst. 3 vod. zák. v pochybnostech, zda jde o vodní dílo, rozhodne místně příslušný vodoprávní úřad.

Vzhledem k tomu, že vodní dílo je pozitivně vymezeno obecnou charakteristikou, je pro posouzení, zda se v konkrétním případě jedná o vodní dílo či nikoliv, rozhodující nikoliv to, zda je to které dílo výslovně uvedeno v příkladném výčtu § 55 odst. 1 vod. zák., ale to, zda dílo splňuje obecné znaky vodního díla, jak jsou obsaženy v uvozovací větě § 55 vod. zák.

Mezi povrchová zařízení pro rozvod a odvod vody na zemědělské půdě nebo na pozemcích určených k plnění funkcí lesa lze řadit např. stavby odvodnění lesní půdy – § 1 a 2 vyhlášky č. 433/2001 Sb. Podrobné vymezení staveb k vodohospodářským melioracím pozemků a jejich částí je obsaženo v § 2 vyhlášky č. 225/2002 Sb. Patří mezi ně například stavby k závlaze pozemků (§ 2 odst. 1 až 3 vyhlášky č. 225/2002 Sb.) a stavby odvodnění pozemku (§ 2 odst. 4 až 6 vyhlášky č. 225/2002 Sb.). Stavbou sloužící k příčnému odvedení vod je i propustek – definice tohoto typu stavby je uvedena v § 2 odst. 1 písm. j) vyhlášky č. 433/2001 Sb., který je však zařazen v § 79 odst. 3 písm. i) zákona jako samostatný typ stavby nevyžadující ani územní souhlas.

odst. 3 písm. d)

U této kategorie je pouze jediná omezující podmínka, která má stavebně technický charakter, a to je maximální přípustná

celková výška. Tato kategorie nevyžaduje podle § 103 odst. 1 písm. c) bod 3. zákona ani ohlášení stavebnímu úřadu.

odst. 3 písm. e)

Jde o kategorii obdobnou dosavadní [srov. § 56 písm. e) dosav. stav. zák.], když nová právní úprava již nepožaduje, aby šlo o dřevěné a přenosné měřické věže, signály a pyramidy, a místo výrazu geodetické (věže, signály a pyramidy) používá formulaci (věže, signály a pyramidy) pro zeměměřické účely. Tato kategorie nevyžaduje podle § 103 odst. 1 písm. c) bod 4. zákona ani ohlášení stavebnímu úřadu. Rovněž tato kategorie nevyžaduje podle § 103 odst. 1 písm. c) bod 10. ani ohlášení stavebnímu úřadu.

Základními právními předpisy, které upravují tuto problematiku, jsou zákon č. [200/1994 Sb.](#), o zeměměřictví a o změně a doplnění některých zákonů souvisejících s jeho zavedením, a vyhláška č. [31/1995 Sb.](#), kterou se provádí zákon č. [200/1994 Sb.](#)

odst. 3 písm. f)

Toto ustanovení dosavadní právní úprava neobsahovala. Nyní je výslovně stanoveno, že tato kategorie staveb nevyžaduje ani územní souhlas a podle § 103 odst. 1 písm. c) bod 7. zákona ani ohlášení stavebnímu úřadu.

odst. 3 písm. g)

Informativními značkami na pozemních komunikacích (§ 4-7 zák. o poz. kom.) lze rozumět např. některé ze značek uvedených v § 12 a 13 zák. o poz. kom. Jsou to součásti a příslušenství dálnic, silnic a místních komunikací, jako jsou např.: 1) svislé dopravní značky, 2) směrové sloupky, 3) dopravní knoflíky, 4) staničníky, 5) mezníky, 6) vodorovná dopravní značení, 7) přenosné svislé dopravní značky, 8) přenosná dopravní zařízení (např. kuzele).

Za oznámení lze považovat např. různé nápisy na pozemních komunikacích.

odst. 3 písm. h)

Opěrné zdi, které podle dosavadní právní úpravy byly vždy jednoduchými stavbami [srov. § 139b odst. 5 písm. e) dosav. stav. zák.], a to bez ohledu na stavebně technické parametry (výšku, délku, šířku), způsob provedení, použitý materiál apod., a vyžadovaly proto územní rozhodnutí (a také stavební povolení a následně kolaudační rozhodnutí), nevyžadují podle nové právní úpravy ani územní souhlas. To platí pouze v případě, když splňují tři podmínky současně: 1) výška nesmí překročit 1 m a nesmí hraničit ani s 2) veřejně přístupnými pozemními komunikacemi (§ 4-7 zák. o poz. kom.) ani s 3) veřejným prostranstvím (§ 34 zák. o obcích).

V tomto případě pro posouzení, zda konkrétní prostor je či není veřejným prostranstvím, není rozhodující subjekt vlastnictví, tj. kdo je vlastníkem takového prostranství, ale pouze všeobecná přístupnost daného prostoru bez omezení. Veřejným prostranstvím tak může být i pozemek v soukromém vlastnictví [viz komentář k § 2 odst. 1 písm. k) bod 4. zákona].

odst. 3 písm. i)

Propustek je podle [§ 2 odst. 1 písm. j\)](#) vyhlášky č. [433/2001 Sb.](#), kterou se stanoví technické požadavky pro stavby pro plnění úlohy „soustavou světlostí otvoru do 2 m včetně sloužící k příčnému odvedení vod“.

Propustek na účelové komunikaci (§ 7 zák. o poz. kom.) je vždy stavbou, která bez ohledu na své parametry nevyžaduje ani územní souhlas a vzhledem k § 103 odst. 1 písm. g) bod 4. zákona ani ohlášení stavebnímu úřadu, tj. vůbec nepodléhá stavebnímu zákonu.

odst. 3 písm. j)

Jde o klíčové ustanovení celého stavebního zákona nikoliv pouze části třetí – Územní plánování. Obsahuje tři kategorie, a to: 1) stavby, 2) zařízení a 3) konstrukce.

Prvním a základním společným znakem a tím také podmínkou, aby nebyl k jejich umístění územní souhlas, je ve všech třech případech „přenositelnost“. Výraz přenosný v této souvislosti znamená, že musí být možné její (jeho) přemístění pouhou lidskou silou bez použití jakéhokoliv mechanismu. Tyto dva pojmy „přenositelný“ a „přemístitelný“ je třeba zásadně odlišovat. Lze jistě obecně tvrdit, že v současné době je (teoreticky) přemístitelná prakticky každá stavba (zařízení, konstrukce), ale pouze některé z nich jsou zároveň také přenosné.

Pojem zařízení použitý v komentovaném ustanovení bez další specifikace znamená především iroraz(lk§3o2vpzCsptatyskaznaúježrnbpu požadavek na dobu umístění byl místo nyní zcela konkrétně uvedených 30 dnů v roce vyjádřen neurčitým výrazem „krátkodobě“ (muselo jít o krátkodobá a současně přenosná zařízení atd.).

odst. 3 písm. k)

Tato kategorie není tak jako v případech uvedených např. pod písm. e) a f) zákona omezena žádnými parametry, a to ani stavebně technickými (celková výška, plocha apod.), jako u kategorií uvedených např. pod písm. a) a d) zákona, ani časem (maximální možnou dobou umístění na pozemku) jako u kategorie uvedené pod písm. j) zákona. Jediné omezení je dáno stanoveným účelem, k němuž musí tato zařízení sloužit.

odst. 3 písm. l)

Za důlní díla se považují např. podzemní a povrchové prostory, které jsou vytvářeny za účelem vyhledávání, průzkumu a využití ložiska, jakož i prostory, které jsou nutné pro likvidaci nebo zabezpečení jiných důlních děl. Jde zejména o důlní díla: 1) průzkumná (štoly, šachtice, jámy a komíny), 2) otvirková (jámy, štoly, překopy, slepé jámy, průzkumné chodby), 3) přípravná (chodby, prorážky), 4) sloužící k dobývání (poruby, stěny, komory, pilíře, chodbice), 5) při povrchovém dobývání (skrývkové a těžební řezy, etáže, lomové stěny) a dále větrací, odvodňovací, těžební a záchranné vrty. Důlní díly jsou i podzemní prostory vzniklé zvláštními zásahy do zemské kůry.

Za důlní díla se naopak nepovažují vyhledávací a průzkumné vrty, i když činnost související s jejich zřizováním je hornickou činností. V uvedených důlních dílech mohou být zřizovány další důlní stavby, např. lokomotivní remízy, čerpací stanice, strojovny a komory pro elektrická zařízení atd.

Problematika projektování, výstavby a rekonstrukce dolů a lomů je upravena v § 23 zákona č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen horní zákon).

Další důležitá ustanovení horního zákona související s komentovaným ustanovením zákona jsou např.: 1) § 2 – hornická činnost, 2) § 3 – činnost prováděna hornickým způsobem (obě kategorie – § 3 odst. 1 zákona – negativní vymezení pojmu terénní úpravy), 3) § 25 – dobývací prostor, 4) § 26 – hranice dobývacího prostoru, 5) § 27 – stanovení, změny a zrušení dobývacího prostoru, 6) § 28 – řízení o stanovení, změnách a zrušení dobývacího prostoru a další ustanovení horního zákona. Tato kategorie podle § 103 odst. 1 písm. a) bod 1. zákona nevyžaduje ani ohlášení stavebnímu úřadu.

odst. 3 písm. m)

Toto ustanovení obsahuje dvě samostatné kategorie, a to: 1) cirkusové stany pro nejvýše 200 osob a 2) scénické stavby pro a) film, b) televizi a c) divadlo. Je zde podřízena regulaci zcela nová kategorie staveb, a to cirkusové stany, když je stanoveno, že pokud jsou určeny pro nejvíce 200 osob, nevyžadují ani územní souhlas. Z toho pak logicky vyplývá, že pokud kapacita bude větší než 200 osob, podléhají územnímu souhlasu (§ 96 zákona). Pokud jde o povolení k jejich provedení – viz § 103 odst. 1 písm. g) bod 2. zákona.

Druhou samostatnou kategorií, která však přísně vzato zahrnuje tři relativně samostatné kategorie staveb, jsou scénické stavby pro film, televizi a divadlo.

Dosavadní právní úprava [srov. § 56 písm. d) dosav. stav. zák.] obsahovala pouze dvě z těchto subkategorií, a to scénické stavby pro film a televizi, ale bez srozumitelného důvodu již ne scénické stavby pro divadlo. Toto dosavadní opomenutí nová právní úprava odstraňuje. V případě těchto staveb je paušálně stanoveno, že nevyžadují ani územní rozhodnutí, ani územní souhlas, a to bez ohledu na jakékoliv parametry (především rozměry, stavebně technické provedení, použitý materiál, ale také kde budou umístovány atd.).

Tato velmi liberální úprava je přinejmenším diskutabilní, když si uvědomíme, jak značně složité a po stavebně technické stránce náročné to v konkrétních případech mohou být stavby (to platí samozřejmě především pro scénické stavby pro film a jistě jen v mnohem menší míře pro scénické stavby pro divadlo).

odst. 3 písm. n)

Pokud jde o tuto kategorii staveb, nejsou pro ni stanoveny tak jako v případě druhé skupiny staveb podle předchozího ustanovení žádné parametry. Její zařazení do tohoto ustanovení je dáno pouze její funkcí, tedy, jde-li o stavbu, která bude plnit funkci sjezdu z pozemní komunikace na sousední nemovitost.

Pojem sjezd z pozemní komunikace lze, aniž by však byl tímto ustanovením jakkoliv vymezen, nalézt v § 10 odst. 1 zák. o poz. kom., kde je stanoveno, že: „Pozemní komunikace lze navzájem připojovat zřizováním křižovatek nebo připojovat na ně sousední nemovitost zřízením sjezdů nebo nájezdů. Přímé připojení sousední nemovitosti na pozemní komunikaci není účelovou komunikací“. K postupu při povolování připojování sousední nemovitosti k souhrnně vyjádřeno „pozemní komunikaci“ stanoví § 10 odst. 4 písm. b) zák. o poz. kom., že příslušný silniční správní úřad si: „před vydáním povolení o připojení sousední nemovitosti k dálnici, silnici nebo místní komunikaci, o úpravě takového připojení nebo jeho zrušení vyžádá předchozí souhlas vlastníka dotčené pozemní komunikace, a jedná-li se o dálnici nebo rychlostní silnici, též předchozí souhlas Ministerstva vnitra, v ostatních případech souhlas příslušného orgánu Policie České republiky“.

Toto ustanovení se nepochybně vztahuje i na sjezdy z pozemní komunikace na sousední nemovitost. Jinak, jak je výše uvedeno, stavební zákon nestanoví žádné parametry pro stavby sjezdů z pozemních komunikací z hlediska jejich umístování. V žádném případě nebudou vyžadovat územní rozhodnutí ani územní souhlas. Podle § 104 odst. 2 písm. o) zákona však budou vždy vyžadovat ohlášení stavebnímu úřadu.

Prováděcí předpis k zák. o poz. kom. vyhláška č. 104/1997 Sb., kterou se provádí zákon o pozemních komunikacích, stanoví v ustanovení § 12 technické podmínky pro připojování pozemních komunikací navzájem a podmínky pro připojování sousední nemovitosti na dálnici, silnici a místní komunikaci.

Je třeba připomenout, že podle § 14 odst. 2 písm. a) zák. o poz. kom. nejsou sjezdy ani nájezdy na sousední nemovitosti součástí ani příslušenstvím dálnice, silnice nebo místní komunikace, i když jsou většinou zřizovány na silničním pozemku (§ 11 odst. 1 zák. o poz. kom.) a pro stavební řízení (k jeho povolení) není proto příslušný speciální stavební úřad [§ 15 odst. 1 písm. c) zákona], ale místně příslušný obecní stavební úřad (§ 13 zákona).

odst. 3 písm. o)

Toto ustanovení je v podstatě redukovanou podobou stávající právní úpravy, kde byl pod označením terénní úpravy, práce a zařízení uveden poměrně rozsáhlý a navíc ještě pouze demonstrativní výčet kategorií, které nevyžadovaly ohlášení stavebnímu úřadu (srov. § 71 odst. 5 odst. dosav. stav. zák.). Nová právní úprava přejímá formulaci „označení budov“, což je pojem, kterému by, pokud jde o zákonnou terminologii, odpovídal nejspíše výraz informační zařízení ve smyslu § 3 odst. 2 zákona. Jde tedy zcela konkrétně především o informační tabulky (označení budov) především státních orgánů a orgánů veřejné správy, jako např. Ministerstvo vnitra, obecní, popřípadě městský úřad apod.

Vedle toho může jít také o označení veřejně prospěšných staveb, když tento pojem je definován v § 2 odst. 1 písm. l) zákona jako „stavba pro veřejnou infrastrukturu určená k rozvoji nebo ochraně území obce, kraje nebo státu, vymezená ve vydané územně plánovací dokumentaci“.

Dále je zde odkaz na pojem veřejná infrastruktura, který je definován v § 2 odst. 1 písm. k) body 1.-4. zákona. Toto složitě strukturované ustanovení především stanoví, že veřejnou infrastrukturou se rozumí „pozemky, stavby a zařízení“, když dále definice taxativně vymezuje čtyři základní typy veřejné infrastruktury, a to: 1) dopravní infrastrukturu, 2) technickou infrastrukturu, 3) občanské vybavení a 4) veřejné prostranství.

U každé z prvních tří kategorií jsou uvedeny příkladmo vždy konkrétní typy takovýchto staveb, jako jsou např. stavby pozemních komunikací (bod 1), stavby vodních cest, vodovody, kanalizace, čistírny odpadních vod (bod 2.), stavby a pozemky sloužící např. pro vzdělávání a výchovu, zdravotní a sociální služby, kulturu a ochranu obyvatelstva (bod 3.) atd.

Samostatnou (specifickou) kategorií jsou veřejná prostranství (bod 4.), když tento pojem není ani příkladmo vymezen zákonem, ale odkazuje pouze na § 34 zák. o obcích, kde je pojem veřejné prostranství definován [viz § 2 odst. 1 písm. k) zákona]. Společnou podmínkou pro to, aby šlo o veřejnou infrastrukturu, je, že musí být (rozumí se především tyto stavby, pozemky a zařízení) „zřizovány nebo užívány ve veřejném zájmu“ [viz § 2 odst. 1 písm. k) poslední věta zákona].

Další, v pořadí čtvrtou kategorií výslovně obsaženou v komentovaném ustanovení a nepodléhající ani územnímu rozhodnutí, ani územnímu souhlasu jsou označení „staveb právnických a fyzických osob podnikajících podle zvláštních právních předpisů“.

Jde o označení provozoven (§ 17 odst. 1 živ. zák.). Provozovnou se rozumí „...prostor, v němž je živnost provozována. Za provozovnu se pro účely tohoto zákona považuje i stánek, pojízdná prodejna a obdobné zařízení, sloužící k prodeji zboží nebo k poskytování služeb“. Podle § 17 odst. 3 živ. zák.: „Podnikatel je povinen zajistit, aby provozovna byla způsobilá pro provozování živnosti podle zvláštních právních předpisů, byla řádně označena a aby pro každou provozovnu byla ustanovena osoba odpovědná za činnost provozovny.“

Podle § 17 odst. 7 věta první živ. zák.: „Provozovna musí být trvale a zvenčí viditelně označena obchodní firmou nebo názvem nebo jménem a příjmením podnikatele a jeho identifikačním číslem, bylo-li přiděleno.“

Pátou a poslední kategorií uvedenou v komentovaném ustanovení jsou označení nemovitých kulturních památek podle zvláštních právních předpisů (zákon o státní památkové péči), popřípadě značkou stanovenou mezinárodní smlouvou. K pojmu kulturní památka viz § 2 odst. 1 zákona o státní památkové péči. Je však otázkou, zda přinejmenším některé kulturní památky nejsou vzhledem k výše uvedené definici pojmu veřejně prospěšná stavba jen jedním z typů veřejně prospěšných staveb [viz § 2 odst. 1 písm. k) bod 3. zákona].

Podle § 103 odst. 1 písm. c) bod 11. zákona tato kategorie nevyžaduje ani ohlášení stavebnímu úřadu.

odst. 4

Toto ustanovení upravuje dvě kategorie výjimek. Pokud jde o kulturní památky (ale logicky také národní kulturní památky), nevztahuje se na ně žádné z ustanovení odst. 3 zákona. Pokud jde o nemovitosti, které nejsou kulturní památkou, ale jsou buď v: 1) památkové rezervaci (§ 5 zákona č. 20/1987 Sb.), 2) památkové zóně (§ 6 zákona č. 20/1987 Sb.), 3) ochranném pásmu (§ 17 zákona č. 20/1987 Sb.), a to nemovité kulturní památky, nemovité národní kulturní památky (§ 4 zákona č. 20/1987 Sb.), památkové rezervace nebo památkové zóny, nevztahují se na ně pouze taxativně vyjmenovaná ustanovení odst. 3. To znamená, že v těchto případech stejně jako v případě všech kulturních památek budou vyžadovat např. stožáry pro vyluky 8 m nebo informační a reklamní zařízení o celkové ploše menší než 0,6 m² územní souhlas.

odst. 5

Toto ustanovení, které ukládá povinnost stavebníkovi, má současně vztah k ustanovení § 161 zákona, podle kterého vlastníci technické infrastruktury jsou povinni, mj. na žádost oprávněné osoby, sdělit stavebníkovi ve lhůtě do 30 dnů údaje o její poloze, podmínkách napojení, ochraně a další údaje nezbytné pro projektovou činnost a provedení stavby (§ 161 odst. 1 věta druhá zákona).

Související ustanovení:

- § 2 odst. 3, stavba
- § 2 odst. 5, změna dokončené stavby
- § 3 odst. 1 a 2, terénní úpravy a zařízení
- § 13, obecné stavební úřady
- § 15, speciální stavební úřady
- § 77, druhy územních rozhodnutí
- § 84, příslušnost k územnímu řízení
- § 92, územní rozhodnutí
- § 94, změna a zrušení územního rozhodnutí
- § 95, zjednodušené územní řízení
- § 105-107, ohlašování staveb
- § 115, stavební povolení
- § 117, zkrácené stavební řízení
- § 158 odst. 2, pojem projektová dokumentace stavby
- § 161, povinnosti vlastníků technické infrastruktury

Související předpisy:

zákon č. [500/2004 Sb.](#), správní řád, § 67-69

zákon č. [13/1997 Sb.](#), o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů, § 2, § 4-7, § 10-14, § 30-32

zákon č. [200/1994 Sb.](#), o zeměměřictví a o změně a doplnění některých zákonů souvisejících s jeho zavedením, ve znění pozdějších předpisů, § 2 písm. e)

zákon č. [128/2000 Sb.](#), o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů, § 5 odst. 1 a 2, § 61 a násl., § 64, § 66, § 109 odst. 3 písm. b)

zákon č. [254/2001 Sb.](#), o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů, § 55

zákon č. [44/1988 Sb.](#), o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon), ve znění pozdějších předpisů, § 2, § 3, § 23, § 25-28

zákon č. [20/1987 Sb.](#), o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů, § 2, § 4-6, § 17

zákon č. [455/1991 Sb.](#), o živnostenském podnikání (živnostenský zákon), ve znění pozdějších předpisů, § 2, § 3, § 17 odst. 1, 3 a 7

vyhláška č. [433/2001 Sb.](#), kterou se stanoví technické požadavky pro stavby pro plnění funkcí lesa, § 2 odst. 3

vyhláška č. [590/2002 Sb.](#), o technických požadavcích pro vodní díla, jak vyplývá ze změn provedených vyhláškou č. [367/2006 Sb.](#), § 2

vyhláška č. [225/2002 Sb.](#), o podrobném vymezení staveb k vodohospodářským melioracím a jejich částí a způsobu a rozsahu péče o ně, § 2 odst. 1-6

Z judikatury:

1. viz bod 1 k § 78 zákona

2. „Územní rozhodnutí se nevyžaduje jenom pro stavební úpravy, při nichž se zachovává vnější půdorysné i výškové ohraničení stavby [[§ 32 odst. 2 písm. a\)](#) a [§ 139b odst. 3 písm. c\)](#) zákona č. [50/1976 Sb.](#), stavebního zákona] [pozn.: nyní [§ 81 odst. 3 písm. a\)](#) a [§ 2 odst. 5 písm. c\)](#) zákona]. Takovou stavbou však není stavba protihlukové stěny u dálnice, neboť jí dochází ke změně výškového ohraničení stavby dálnice. Protože protihluková stěna je ve smyslu [§ 12 odst. 1 písm. e\)](#) zákona č. [13/1997 Sb.](#), o pozemních komunikacích, součástí dálnice [pozn.: pokud je umístěna na silničním pozemku – viz citované ustanovení zákona o pozemních komunikacích, silniční pozemek – [§ 11](#) zákona o pozemních komunikacích; obecně k pojmu „součást věci“ – viz [§ 120 odst. 1](#) zákona č. [40/1961 Sb.](#), občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „obč. zák.“)], platí pro územní a stavební řízení stavby dálnice stavební zákon, pokud v zákoně o pozemních komunikacích není stanoveno jinak (§ 16 odst. 2 zákona o pozemních komunikacích).

Vzhledem k tomu, že zákon o pozemních komunikacích nestanoví jinak, pokud se jedná o vyžadování územního rozhodnutí, platí i pro stavební úpravy dálnice ustanovení [§ 32 odst. 1 písm. a\)](#) stavebního zákona [pozn.: nyní shora uvedené ustanovení zákona], podle něž územní rozhodnutí nevyžadují stavební úpravy... Stavebními úpravami, které spadají pod pojem změny dokončených staveb, jsou přitom takové úpravy, při nichž se zachovává vnější půdorysné a výškové ohraničení staveb [[§ 139b odst. 3 písm. c\)](#) stavebního zákona] [pozn.: nyní výše citované ustanovení zákona]. Tím se odlišují od jiných změn dokončených staveb, jimiž jsou nástavby a přístavby [pozn.: nyní [§ 2 odst. 5 písm. a\)](#) a b) zákona]. Z toho vyplývá závěr, že jen takové změny dokončených staveb, při nichž se zachovává vnější půdorysné i výškové ohraničení staveb, není ve smyslu [§ 32 odst. 2 písm. a\)](#) stavebního zákona vyžadováno územní rozhodnutí [pozn.: nyní ve smyslu [§ 81 odst. 3 písm. a\)](#) zákona]. Stavbou protihlukové stěny na dálnici se však mění minimálně výškové ohraničení stavby dálnice...

Na tomto závěru nemůže nic změnit ani skutečnost namítaná žalovaným, že právní předpisy upravující povolování pozemních komunikací mají ustanovení týkající se stavebních úprav a nikoliv jiných změn těchto staveb, protože nic nebrání tomu, aby i na stavbě dálnice byly prováděny změny mající charakter nástavby či přístavby. Územní řízení musí vždy přecházet stavebnímu řízení, s výjimkou případů, kdy se podle stavebního zákona buď územní rozhodnutí nevyžadují, nebo lze územní řízení sloučit se stavebním řízením ...“ (podle rozsudku NSS, č. j. [7 A 178/2002-36](#))

SR NSS 2/2004, č. 117

§ 80

Rozhodnutí o změně využití území

K § 80

Toto ustanovení stanoví stručně, co je obsahem rozhodnutí o změně využití území (odst. 1), dále obsahuje taxativní výčet případů, kdy se takové rozhodnutí vyžaduje (odst. 2), uvedení jediného případu, kdy se naopak toto rozhodnutí ani územní souhlas nevyžaduje (odst. 3), a nakonec stanoví „výjimku“ z této výjimky (odst. 4).

odst. 1

Toto ustanovení uvádí, co je základním obsahem rozhodnutí o změně využití území. Podrobnější obsah tohoto typu územního rozhodnutí stanoví jednak [§ 92](#) zákona, jednak na základě zmocnění obsaženého v [§ 92 odst. 5](#) zákona [§ 10](#) vyhlášky č. [503/2006 Sb.](#), o podrobnější úpravě územního řízení, veřejnoprávní smlouvy a územního opatření.

odst. 2

Zde je uveden taxativní výčet celkem 6 kategorií, které vyžadují rozhodnutí o změně využití území.

odst. 2 písm. a)

Jde o terénní úpravy uvedené v [§ 3 odst. 1](#) zákona. Všechny terénní úpravy tak, jak je vymezuje zákon v uvedeném ustanovení, vyžadují vždy rozhodnutí o změně využití území s výjimkou těch, které jsou uvedeny v [§ 96 odst. 2 písm. e\)](#)

zákona, u nichž postačí územní souhlas – viz komentář k tomuto ustanovení.

odst. 2 písm. b)

Podle [§ 27 odst. 6](#) zák. č. [40/1988 Sb.](#), o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon), ve znění pozdějších předpisů, stanovení a změna dobývacího prostoru je i rozhodnutím o využití území (dnes o změně využití území) v rozsahu jeho vymezení na povrchu.

odst. 2 písm. c)

Rozhodnutí o změně využití území vyžadují plochy (rozumí se zřizování takových ploch) uvedené v komentovaném ustanovení. Je třeba připomenout, že zákon mezi ně nezařazuje např. skladovací a odstavné plochy. Ty jsou uvedeny v [§ 3 odst. 1](#), když výčet těchto ploch (uvedení pouhých dvou typů ploch a vedle nich tržišť) v komentovaném ustanovení je nepochybně taxativní. Jde o povolení užívat pozemek (stávající plochu) k některému ze tří uvedených účelů, tj. k jinému než dosavadnímu účelu. Výjimkou jsou ty plochy, které splňují požadavky stanovené v [§ 96 odst. 2 písm. f\)](#) zákona – komentář k tomuto ustanovení.

Z obou ustanovení [[písm. a\)](#) i [c\)](#) [odst. 1](#)] a rovněž z [§ 3 odst. 1](#) zákona by tak vyplývalo, že zatímco skladovací a odstavné plochy jsou terénními úpravami, manipulační a prodejní plochy nikoliv.

odst. 2 písm. d)

Zákon používá pojem hřbitov, zatímco speciální právní předpis upravující tuto problematiku – zákon č. [256/2001 Sb.](#), o pohřebnictví a o změně některých zákonů – pojmy veřejné a neveřejné pohřebiště [[§ 2 písm. d\)](#) a [§ 3](#) zákona č. [256/2001 Sb.](#)]. Lze učinit závěr, že pojmem hřbitov je míněno obvykle veřejné pohřebiště.

Podle [§ 17 odst. 1](#) věty první zákona č. [256/2001 Sb.](#) „Veřejné pohřebiště lze zřídit na návrh ... jen na základě územního rozhodnutí a následného stavebního povolení, je-li podle zvláštního právního předpisu vyžadováno ...“, když podle věty třetí téhož ustanovení „Ke zřizování hrobů, hrobek, náhrobků a hrobových zařízení na veřejném pohřebišti není třeba povolení nebo ohlášení podle zvláštních právních předpisů“. Toto ustanovení odkazuje na [§ 54](#) zákona č. [50/1976 Sb.](#), když dnes by analogickým ustanovením byly [§ 103](#) a [§ 104](#) zákona č. [183/2006 Sb.](#)

Toto ustanovení tak nepřímou doplňuje [§ 103 odst. 1](#) a [2](#) zákona, když rozšiřuje okruh staveb, které nevyžadují ani stavební povolení, ani ohlášení stavebnímu úřadu. Obě citovaná ustanovení zákona č. [256/2001 Sb.](#) však vyvolávají určité pochybnosti. Je především otázkou, zda výrazem „povolení“, použitým v [§ 17 odst. 1](#) zákona č. [256/2001 Sb.](#), je míněno vzhledem k odkazu pouze na [§ 54](#) („Stavby, jejich změny a udržovací práce na nich, lze provádět jen podle stavebního povolení nebo na základě ohlášení stavebnímu úřadu.“), a nikoliv na [§ 32 odst. 1](#) zákona č. [50/1976 Sb.](#), jen stavební povolení, nebo i územní rozhodnutí.

Pokud měl zákonodárce v úmyslu vyjádřit, že shora uvedené stavby a zařízení nevyžadují nejen stavební povolení, ale ani územní rozhodnutí, tj. jinak vyjádřeno, vůbec nepodléhají stavebnímu zákonu, měl buď obě rozhodnutí přesně označit (tj. nikoliv jen použitím obecného výrazu „povolení“), nebo měl uvést v odkazu obě příslušná ustanovení zákona.

Druhou nejasností je formulace použitá v první větě [§ 17 odst. 1](#) zákona č. [256/2001 Sb.](#), podle které „Veřejné pohřebiště lze zřídit ... jen na základě územního rozhodnutí a následného stavebního povolení ...“. Veřejným pohřebištem se podle [§ 2 písm. d\)](#) zákona č. [256/2001 Sb.](#) rozumí „Prostor určený k pohřbení lidských pozůstatků nebo uložení zpopelněných lidských ostatků v podobě míst pro hroby a hrobky nebo úložiště jednotlivých uren nebo rozptylové či vsypové louky nebo jejich kombinace“.

Není totiž jasné, na rozdíl od územního rozhodnutí, co by bylo předmětem stavebního povolení v případě zřizování veřejného pohřebiště, je-li veřejné pohřebiště vymezeno právě shora uvedeným způsobem. Vydávání stavebního povolení pro zřízení prostoru? Jestliže jednotlivé hroby, hrobky, hrobová místa atd. nevyžadují stavební povolení ani ohlášení a veřejné pohřebiště je definováno jako prostor pro místa pro hroby a hrobky atd., je požadavek na vydání následného stavebního povolení (po předchozím územním rozhodnutí, jehož nezbytnost jako vymezení místa, tj. porostu pro zřízení veřejného pohřebiště, je naopak zcela logická) pro zřízení veřejného pohřebiště jen obtížně zdůvodnitelný.

odst. 2 písm. e)

K pojům pozemkové úpravy a schválené pozemkové úpravy – viz [§ 2](#) a [§ 11](#) zákona č. [139/2002 Sb.](#), o pozemkových úpravách a pozemkových úřadech a o změně zákona č. [229/1991 Sb.](#), o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku.

odst. 2 písm. f)

Jde o takové úpravy pozemků ([§ 3 odst. 1](#) zákona), které mohou mít vliv na schopnost, tj. mohou ji změnit, zhoršit nebo zlepšit, vsakování vody na daném pozemku. To znamená, že jejich provedením by mohlo dojít buď ke zhoršení, nebo ke zlepšení této schopnosti. Regulaci by měl logicky podléhat především první případ.

odst. 2 odst. 3

Sjezdy z pozemních komunikací nevyžadují především rozhodnutí o umístění stavby ani územní souhlas jako zjednodušenou formu „rozhodnutí“ o umístění stavby [[§ 79 odst. 3 písm. n\)](#) zákona]. Je to možno chápat vzhledem k označení citovaného ustanovení „Rozhodnutí o umístění stavby“, jako výslovné vyjádření toho, že sjezdy z pozemních komunikací na sousední nemovitosti nevyžadují nejen rozhodnutí o umístění stavby, resp. územní souhlas, ale ani rozhodnutí o změně využití území ani územní souhlas. Souhlasem se zde rozumí zjednodušená forma „rozhodnutí“ o změně využití území, která může nahradit nejen rozhodnutí o umístění stavby, ale i tento a další druhy územních rozhodnutí.

Takovému výkladu by mohl nasvědčovat [§ 96 odst. 1](#) věta první zákona: „Místo územního rozhodnutí – rozumí se tedy jakéhokoliv druhu územního rozhodnutí – může stavební úřad vydat územní souhlas, a to na základě ...“.

K pojmu „sjezdy z pozemních komunikací“ – viz komentář k § 79 odst. 3 písm. n) zákona.

odst. 2 odst. 4

Toto ustanovení uvádí jediný případ, kdy sjezdy z pozemních komunikací vyžadují přinejmenším územní souhlas. Je však otázkou, zda by v některých případech vzhledem k použité formulaci nevyžadovaly dokonce územní rozhodnutí. Toto rozlišení však bez stanovení jakékoliv další podmínky není možné. Jistě by k jasnější aplikaci tohoto ustanovení přispěla místo zákonodárcem zvolené formulace např. formulace: „V případech, kdy se v území prokazatelně nalézají archeologické nálezy, vyžadují sjezdy z pozemních komunikací územní souhlas (popřípadě územní rozhodnutí)“.

Pokud však ustanovení odst. 3 obsahuje bez rozlišení obě možné varianty tak jako § 79 odst. 3 písm. n) zákona, tj. platí, že žádný sjezd z pozemní komunikace na sousední nemovitost bez ohledu na jakékoliv parametry nevyžaduje ani územní souhlas, pak je možné bez pochybností dovodit pouze to, že v případě zřízení sjezdu v území, v němž se prokazatelně nacházejí archeologické nálezy, bude třeba minimálně územní souhlas. Nelze však najít jasné kritérium, podle kterého by bylo možné rozhodnout, zda vůbec, a pokud ano, pak v jakých případech by bylo třeba územní rozhodnutí.

Logickým výkladem by bylo možné dospět k závěru, že celá formulace použitá nejen v tomto ustanovení, ale i v § 79 odst. 3 zákona (jako uvozovací věta) je vlastně nadbytečná a zavádějící a zcela by stačilo, kdyby byla použita pouze věta: „Územní souhlas nevyžadují ...“. Je logické, že jestliže stavba nevyžaduje územní souhlas, nemůže tím spíše vyžadovat ani územní rozhodnutí, když samozřejmě naopak to neplatí. Bylo by snad proto vzhledem ke shora uvedenému možno dojít k závěru, že v těchto a pouze v těchto případech bude sjezd z pozemní komunikace na sousední nemovitost vyžadovat „jen“ územní souhlas.

K pojmu archeologický nálezy – viz [§ 23 odst. 1](#) zákona č. [20/1987 Sb.](#), o státní památkové péči, když celá problematika archeologických výzkumů a nálezů je upravena v § 21 a násl. tohoto zákona.

Související ustanovení:

§ 2 odst. 3, stavba

§ 2 odst. 5, změna dokončené stavby

§ 3 odst. 1, terénní úpravy

§ 13, obecné stavební úřady

§ 77, druhy územních rozhodnutí

§ 84-92, územní řízení

§ 95, zjednodušené územní řízení

§ 96, územní souhlas

§ 104 odst. 2, jednoduché stavby, terénní úpravy a zařízení, které vyžadují ohlášení stavebnímu úřadu, resp. u nichž ohlášení stavebnímu úřadu postačí

§ 105-107, ohlašování

§ 109-115, stavební řízení

Související předpisy:

zákon č. [500/2004 Sb.](#), správní řád, § 67-69

zákon č. [44/1988 Sb.](#), o ochraně nerostného bohatství (horní zákon), ve znění pozdějších předpisů, § 27 odst. 6

zákon č. [256/2001 Sb.](#), o pohřebnictví a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, § 2 písm. d), § 3 a 17 odst. 1

zákon č. [139/2002 Sb.](#), o pozemkových úpravách a pozemkových úřadech a o změně zákona č. [229/1991 Sb.](#), o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku, ve znění pozdějších předpisů, § 2-11

vyhláška č. [545/2002 Sb.](#), o postupu při provádění pozemkových úprav a náležitostí návrhu pozemkových úprav

zákon č. [13/1997 Sb.](#), o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů, § 2, § 4-7, § 14, § 16

vyhláška č. [104/1997 Sb.](#), kterou se provádí zákon o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů, § 11, § 12

zákon č. [20/1987 Sb.](#), o státní památkové péči, § 23 odst. 1

§ 81

Rozhodnutí o změně stavby a o změně vlivu stavby na využití území

K § 81

Nový typ územního rozhodnutí o změně stavby a o změně vlivu stavby na využití území (zákon dále používá legislativní zkratku rozhodnutí o změně stavby) zajišťuje soulad těchto změn s podmínkami v území. Zákon vymezuje podmínky pro vydání rozhodnutí o změně užívání stavby, která může mít územní důsledky nebo územní nároky. Toto rozhodnutí bude vydáváno ve významných případech změn vlivu v území, jestliže se podstatně mění nároky stavby na okolí [§ 81 odst. 2 písm. c) zákona].

Komentované ustanovení uvádí základní obsahové náležitosti tohoto typu územního rozhodnutí (odst. 1), když podrobnější náležitosti jeho obsahu stanoví jednak [§ 92](#) zákona, jednak na základě zmocnění v [§ 92 odst. 5](#) zákona ustanovení [§ 11](#)

vyhlášky č. [503/2006 Sb.](#), o podrobnější úpravě územního řízení, veřejnoprávní smlouvy a územního opatření.

Zde je dále taxativně stanoveno, v jakých případech se rozhodnutí o změně stavby vyžaduje (odst. 2) a v jakých případech se naopak nevyžaduje (odst. 3). Odstavec 4 zakotvuje oprávnění stavebního úřadu sloučit rozhodnutí o změně stavby s řízením o změně v užívání stavby podle § 126 a 127 zákona.

Vzhledem k obsahu § 81 odst. 2 a 3 je zřejmé, že zákon v tomto ustanovení používá výraz změna stavby v tom nejširším významu. Jsou v něm zahrnuty nejen případy dokončených staveb, konkrétně nástaveb a přístaveb [§ 81 odst. 2 písm. a) a b) zákona, definice obou pojmů – § 2 odst. 5 písm. a) a b) zákona], ale kromě toho také změna stavby spočívající ve změně způsobu užívání, pokud bude tato změna „podstatně měnit nároky stavby na okolí“ [§ 81 odst. 2 písm. c) zákona].

odst. 2

Odstavec 2 stanoví tři případy, kdy se rozhodnutí o změně stavby vyžaduje. Jde o: 1) nástavby [viz § 2 odst. 5 písm. a)], 2) přístavby [viz § 2 odst. 5 písm. b)] a 3) změny ve způsobu užívání stavby, které podstatně mění nároky stavby na okolí. Tyto změny ve způsobu užívání stavby zákonem definovány ani charakterizovány nejsou, když zákon tento pojem pouze používá, aniž by jeho obsah vymezoval.

V případě prvních dvou kategorií – nástaveb a přístaveb – tento typ územního rozhodnutí vyžadují všechny nástavby a přístavby vzhledem k tomu, že zákon v těchto případech na rozdíl od § 80 odst. 4 zákona žádnou výjimku nestanoví. To však platí pouze v případech, kdy sama stavba, jejíž nástavba nebo přístavba má být provedena, podléhá územnímu rozhodnutí (vyžaduje rozhodnutí o umístění stavby).

Druhou možností, kdy je třeba v případě nástavby nebo přístavby rozhodnutí o změně stavby, jsou ty případy, kdy stavba sama rozhodnutí o umístění stavby nevyžadovala, ale provedením nástavby nebo přístavby vznikne celek – stavba, která by rozhodnutí o umístění stavby vyžadovala, kdyby byla umísťována jako takový celek.

odst. 3

Zde jsou taxativně uvedeny případy, kdy se rozhodnutí o změně stavby ani územní souhlas nevyžaduje. Ani zde zákon nestanoví žádnou výjimku, která by znamenala, že by mohla existovat stavební úprava nebo udržovací práce, které by rozhodnutí o změně stavby nebo územní souhlas vyžadovaly.

odst. 3 písm. a)

Stavební úpravy [§ 2 odst. 5 písm. c) zákona] shodně s dosavadní právní úpravou [srov. § 32 odst. 2 písm. a) dosav. stav. zák.] ani podle nové právní úpravy nevyžadují územní rozhodnutí a ani jednodušší formu umístění – územní souhlas. Týká se to rovněž nové subkategorie stavebních úprav, zateplení pláště stavby [viz § 2 odst. 5 písm. c) věta druhá za středníkem zákona – viz komentář k tomuto ustanovení].

odst. 3 písm. b)

Ke změně oproti dosavadní právní úpravě [srov. § 32 odst. 2 písm. a) dosav. stav. zák.] nedošlo ani u udržovacích prací. Zákon v § 3 odst. 4 používá výraz udržovací práce namísto pojmu údržba a zde je charakterizuje. Ani podle nové právní úpravy udržovací práce nepodléhají z hlediska umísťování stavebnímu zákonu. Pokud jde o provádění udržovacích prací – viz § 103 odst. 1 písm. e) zákona a komentář k tomuto ustanovení.

odst. 4

Toto ustanovení umožňuje stavebnímu úřadu v případech, kdy změny vlivu stavby v území nejsou významné, tj. jinak vyjádřeno, nemohou se dotknout chráněných veřejných zájmů, sloučit rozhodnutí o změně stavby s řízením o změně v užívání stavby podle uvedených ustanovení zákona.

Související ustanovení:

§ 2 odst. 3, stavba

§ 2 odst. 5, změna dokončené stavby

§ 3 odst. 1 a 2, terénní úpravy a zařízení

§ 4, dotčené orgány

§ 13, obecné stavební úřady

§ 77, druhy územních rozhodnutí

§ 78 odst. 3, veřejnoprávní smlouva

§ 84-92, územní řízení

§ 95, zjednodušené územní řízení

§ 96, územní souhlas

§ 103, stavby, terénní úpravy a zařízení nevyžadující stavební povolení ani ohlášení

§ 105-107, ohlašování

§ 109-115, stavební řízení

§ 117, zkrácené stavební řízení

§ 119-122, užívání stavby

§ 126-127, změna v užívání stavby

Související předpisy:

zákon č. [500/2004 Sb.](#), správní řád, § 67-69, § 140

zákon č. [100/2001 Sb.](#), o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí), ve znění pozdějších předpisů, [§ 1-4](#), [§ 10](#), [§ 21](#), [§ 22](#), příloha č. 1 k zákonu č. [100/2001 Sb.](#)

Z judikatury:

viz bod 2. k § 79 zákona

§ 82

Rozhodnutí o dělení nebo scelování pozemků

K § 82

Rozhodnutí o dělení nebo scelování pozemků je územním rozhodnutím, které bylo do dosavadní právní úpravy zakotveno zákonem č. [83/1998 Sb.](#) (tzv. velká novela stavebního zákona) a v praxi se osvědčilo.

Toto ustanovení stanoví podmínky pro nové dělení nebo scelování pozemků tak jako dosavadní právní úprava [srov. [§ 32 odst. 1 písm. e\)](#) dosav. stav. zák.]. Je zde výslovně stanoveno, že takové rozhodnutí je možné vydat pouze na žádost, kterou podají všichni spoluvlastníci nejen dotčených pozemků, ale i staveb na nich (odst. 1 a 2). V odstavci 3 [srov. [§ 32 odst. 2 písm. e\)](#) dosav. stav. zák.] je stanoveno, že rozhodnutí se nevydává pouze v případech, kdy podmínky pro rozdělení nebo scelení pozemku jsou dány buď regulačním plánem ([§ 61](#) a násl. zákona), nebo byly stanoveny jiným rozhodnutím stavebního úřadu (např. rozhodnutím o umístění stavby – [§ 79](#) a [§ 92](#) zákona) nebo rozhodnutím podle zvláštního právního předpisu. Jím je zákon č. [139/2002 Sb.](#), o pozemkových úpravách a pozemkových úřadech a o změně zákona č. [229/1991 Sb.](#), o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku, ve znění pozdějších předpisů. Rozhodnutí se nevydává rovněž v popřípadě, kdy není důvodné stanovit podmínky pro dělení nebo scelování pozemku.

Zákon stanoví jen velmi stručně obsah rozhodnutí o dělení a scelování pozemků (odst. 1). Podrobné náležitosti tohoto typu územního rozhodnutí jsou stanoveny v [§ 12](#) vyhlášky č. [503/2006 Sb.](#), o podrobnější úpravě územního řízení, veřejnoprávní smlouvy a územního opatření.

Zákon ponechává na správním uvážení stavebnímu úřadu, aby posoudil, kdy nebude důvodné stanovit podmínky pro dělení nebo scelování pozemků.

Související ustanovení:

§ 2 odst. 1 písm. n) bod 3., pojem regulační plán

§ 2 odst. 3, stavba

§ 61 a násl., regulační plán

§ 77, druhy územních rozhodnutí

§ 84-92, územní řízení

§ 95, zjednodušené územní řízení

Související předpisy:

zákon č. [500/2004 Sb.](#), správní řád, § 67-69

zákon č. [139/2002 Sb.](#), o pozemkových úpravách a pozemkových úřadech a o změně zákona č. [229/1991 Sb.](#), o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku, ve znění pozdějších předpisů, § 2-11

Z judikatury:

„Při rozhodování o rozdělení pozemku podle [§ 32 odst. 1 písm. e\)](#) zákona č. [50/1976 Sb.](#), stavebního zákona [pozn.: nyní § 82 zákona], nelze při zkoumání souladu se závazným územním plánem vycházet ze spekulací o budoucím využití částí pozemku jeho vlastníky podkladem pro územně plánovací dokumentace.“

„Pro územní řízení je podle § 37 odst. 1 stavebního zákona [pozn.: nyní podle § 90 písm. a) zákona] a stavební úřad podle odstavce 2 téhož ustanovení [pozn.: nyní podle § 90 písm. e) zákona] posoudí návrh též z hlediska péče o životní prostředí a potřeb požadovaného opatření v území a jeho důsledků; přezkoumá návrh a jeho soulad s podklady podle odstavce 1 a s předchozími rozhodnutími o území Závaznost územně plánovací dokumentace jistě nesměřuje zpětně a nelze ani požadovat po vlastnících pozemků, aby jejich dosavadní využití uvedli s územním plánem do souladu. Závaznost územního plánu se ovšem projevuje tam, kde je žádáno o vydání územního rozhodnutí; v takovém případě je stavební úřad povinen zkoumat žádost z hlediska souladu se závazným územním plánem. Je tak nerozhodné, jak byl předmětný pozemek užíván před podáním žádosti o jeho rozdělení; rozhodné je, zda rozdělením dojde k užití odporujícímu závaznému územnímu plánu. Rozhodnutí o rozdělení pozemku je územním rozhodnutím, na které má žadatel při splnění zákonných podmínek nárok; nejedná se o rozhodnutí vydávané na základě absolutní volné úvahy správního orgánu. Zákon nestanoví důvody, z jakých lze rozdělení pozemku povolit, nestanoví speciální podmínky kromě obecných podmínek pro vydání jakéhokoli územního rozhodnutí, nevylučuje vydání rozhodnutí tam, kde lze teoreticky řešit problém jinou právní cestou. Jen z hlediska zákonných podmínek je správní orgán oprávněn a povinen návrh zkoumat a z tohoto hlediska musí být také rozhodnutí odůvodněno...“

„Správní orgán I. stupně zamítl návrh (pozn.: na rozdělení pozemku) s odůvodněním, že navržené dělení pozemku, který je

zahradou k bytovému domu, pro využití jako jednotlivé zahrádky není v souladu s využitím stanoveným územním plánem a není vhodným ani z hlediska urbanistického, neboť neodpovídá klasickému pojetí urbanisticky hodnotné zástavby a nezaručilo by trvalé plnění požadavku na ochranu hodnotné zeleně. Návrh ovšem spočíval pouze v rozdělení pozemkové parcely, aniž by se tím nějak měnilo její využití, a rozhodnutí pouze spekuluje s tím, že by došlo k jinému využití, a to dokonce k využití narušujícímu zájem na ochraně zeleně. Podstatné je ovšem rozhodnutí žalovaného, které je rozhodnutím konečným a proti němuž žaloba zejména směřuje. Žalovaný rozšířil důvody o argumentaci, že po rozdělení pozemku by docházelo k oplocování jednotlivých částí, zřizování různých drobných staveb a k nejednotnému uspořádání jednotlivých částí děleného pozemku. Žalovaný tedy rovněž nevychází ze zjištěných skutečností, ale ze spekulací, k čemu by mohlo rozdělení pozemku vést. Jistě nelze vyloučit takovou snahu vlastníků částí rozdělného pozemku, ovšem tomu lze v souladu se zákonem zabránit Samotné rozdělení pozemku rozhodnutím tvrzené následky nemá“. (podle rozsudku NSS ze dne 12. 8. 2004, č. j. A 4/2003-53)

SR NSS 12/2004, č. 399

§ 83

Rozhodnutí o ochranném pásmu

K § 83

Nová úprava z dosavadního typu územního rozhodnutí [srov. § 32 odst. 1 písm. c) dosav. stav. zák.] vypustila rozhodnutí o chráněném území, když bylo zachováno pouze rozhodnutí o ochranném pásmu. Komentované ustanovení nejprve uvádí, co je funkcí rozhodnutí o ochranném pásmu (odst. 1), kdy se toto rozhodnutí obvykle vydává (odst. 2), a konečně v jakých případech se rozhodnutí o ochranném pásmu nevydává (odst. 3).

odst. 1

Nová právní úprava stanoví, že rozhodnutí o ochranném pásmu má dvojí funkci: chránit stavby, ale i zařízení nebo pozemek před negativními vlivy, které na ně může mít jejich okolí, nebo naopak chránit okolí stavby, popřípadě zařízení nebo pozemku před jejich negativními účinky. Jimi se rozumí negativní účinky zejména některých staveb, jejichž užívání (provoz) může okolí obtěžovat hlukem, zápachem nebo jinými nežádoucími vlivy.

odst. 2

Rozhodnutí o ochranném pásmu je možné vydat buď, což bude v praxi pravidlem, v rámci rozhodování podle § 84-92 zákona (v územním řízení), tj. spojit toto rozhodnutí např. s rozhodnutím o umístění stavby, anebo je vydat samostatně.

odst. 3

Jako výjimku zákon stanoví, že rozhodnutí o ochranném pásmu se nevydává, jestliže podmínky ochrany (§ 89 odst. 1 zákona) jsou stanoveny přímo zvláštním právním předpisem nebo na jeho základě. Toto ustanovení odkazuje, pokud jde o zmíněné zvláštní právní předpisy, na dva zákony, a to na dráž. zák. a na zák. o poz. kom.

Silniční ochranná pásma jsou vymezena v § 30 zák. o poz. kom. V § 31 je uvedeno, jaké činnosti a za jakých podmínek jsou v ochranných pásmech povoleny, kdo takové povolení vydává a jaké má silniční správní orgán další povinnosti, zejména pokud jde o reklamní zařízení umístěvaná v ochranných pásmech pozemních komunikací. V § 32 zák. o poz. kom. je stanoveno, jakou stavební činnost a za jakých podmínek lze v ochranných pásmech provádět. V § 33 zák. o poz. kom. je stanoven rozsah omezení, pokud jde o zřizování a provozování jakýchkoliv objektů a vysazování stromů nebo keřů a pěstování kultur v ochranných pásmech pozemních komunikací.

Ochranné pásmo dráhy je vymezeno v § 8 dráž. zák., když § 9 odst. 1 tohoto zákona stanoví, jaké činnosti lze v ochranném pásmu dráhy se souhlasem drážního správního úřadu provádět.

Ochranná pásma vznikají nebo se zřizují i podle dalších právních předpisů (viz přehled souvisejících předpisů).

Související ustanovení:

§ 2 odst. 3, stavba

§ 2 odst. 5, změna dokončené stavby

§ 3 odst. 1 a 2, terénní úpravy a zařízení

§ 13, obecné stavební úřady

§ 77, druhy územních rozhodnutí

§ 79, rozhodnutí o umístění stavby

§ 80, rozhodnutí o změně využití území

§ 81, rozhodnutí o změně stavby

§ 84-92, územní řízení

§ 95, zjednodušené územní řízení

Související předpisy:

zákon č. [500/2004 Sb.](#), správní řád, § 67-69

zákon č. [13/1997 Sb.](#), o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů, § 30-33

zákon č. [266/1994 Sb.](#), o dráhách, ve znění pozdějších předpisů, § 8, § 9

zákon č. [49/1997 Sb.](#), o civilním letectví a o změně a doplnění zákona č. [455/1991 Sb.](#), o živnostenském podnikání (živnostenský zákon), ve znění pozdějších předpisů, § 37, § 40

zákon č. [20/1987 Sb.](#), o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů, § 17

zákon č. [458/2000 Sb.](#), o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích a o změně některých zákonů (energetický zákon), ve znění pozdějších předpisů, § 46, § 68, § 87

zákon č. [258/2000 Sb.](#), o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů, § 31 odst. 2

Díl 5

Územní řízení

§ 84

Příslušnost k územnímu rozhodnutí

K § 84

odst. 1

Toto ustanovení stanoví příslušnost [rozumí se věcná a místní příslušnost – obecná úprava této problematiky – § 10 a § 11 odst. 1 písm. b) spr. ř.] k vydání územního rozhodnutí (§ 77 odst. 1 a § 92 zákona). Vydává jej příslušný stavební úřad, kterým je vždy s jedinou výjimkou (území vojenských újezdů – § 16 odst. 1 zákona) příslušný obecný stavební úřad (viz § 13 zákona). Obecné stavební úřady jsou tak věcně příslušné k vydání územního rozhodnutí nejen pro své stavby, ale také pro speciální stavby, stavby Ministerstva obrany důležité pro obranu státu mimo území vojenských újezdů a stavby v působnosti jiných stavebních úřadů (viz § 15 a 16 zákona).

Místní příslušnost obecného stavebního úřadu je pak dána místem, kde se nachází příslušný pozemek, na kterém má být stavba umístěna. Místně příslušným stavebním úřadem k vydání územního rozhodnutí je ten obecný stavební úřad, v jehož správním obvodu se nachází pozemek, na němž má být navrhovaná stavba umístěna.

odst. 2

Zvláštní právní předpisy (horní zákon a zákon o státní památkové péči) svěřují pravomoc vydat rozhodnutí o změně využití území, a to schválení dobývacího prostoru – § 27 horního zákona, a o ochranném pásmu kulturních památek – § 17 zákona o státní památkové péči, jiným správním orgánům než stavebnímu úřadu. V těchto případech je zajištěna nezbytná koordinace rozvoje území závazným stanoviskem obecného stavebního úřadu, bez kterého nemůže báňský úřad nebo orgán památkové péče své rozhodnutí vydat.

Související ustanovení:

§ 2 odst. 3, stavba

§ 2 odst. 5, změna dokončené stavby

§ 3 odst. 1 a 2, terénní úpravy a zařízení

§ 4, dotčené orgány

§ 13, obecné stavební úřady

§ 16 odst. 1, vojenské újezdy a jiné stavební úřady

§ 17, vyhrazení pravomoci stavebního úřadu

§ 77, druhy územních rozhodnutí

§ 85, účastníci územního řízení

§ 86, žádost o vydání územního rozhodnutí

§ 87, zahájení územního řízení

§ 88, přerušování územního řízení

§ 89, stanoviska, námitky připomínky

§ 90, posuzování záměru žadatele

§ 91, posuzování vlivů na životní prostředí

§ 92, územní rozhodnutí

§ 93, platnost územního rozhodnutí

§ 94, změna a zrušení územního rozhodnutí

§ 95, zjednodušené územní řízení

Související předpisy:

zákon č. [128/2000 Sb.](#), o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů, § 5 odst. 1 a 2, § 61 a násl., § 66, § 109 odst. 3 písm. b)

zákon č. [129/2000 Sb.](#), o krajích (krajské zřízení), ve znění pozdějších předpisů, § 1 odst. 3, § 2 odst. 2, § 29 odst. 1, § 67

zákon č. [131/2000 Sb.](#), o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů, § 1 odst. 4, § 2 odst. 3, § 31-33, § 81 odst. 3, § 103, § 104 odst. 3

zákon č. [20/1987 Sb.](#), o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů, § 17

zákon č. [44/1988 Sb.](#), o ochraně nerostného bohatství (horní zákon), ve znění pozdějších předpisů, § 27

zákon č. [314/2002 Sb.](#), o stanovení obcí s pověřenými obecními úřady a stanovení obcí s rozšířenou působností, jak vyplývá ze změn provedených zákonem č. [387/2004 Sb.](#), § 1, § 2 odst. 1, přílohy č. 1 a 2 k zákonu č. [387/2002 Sb.](#)

vyhláška č. [388/2002 Sb.](#), o stanovení správních obvodů obcí s pověřeným obecním úřadem a správních obvodů obcí s rozšířenou působností, jak vyplývá ze změn provedených vyhláškami č. [388/2004 Sb.](#) a č. [361/2006 Sb.](#), § 1-26

§ 85

Účastníci územního řízení

Přehled výkladu k § 85

- Rozdělení účastníků odst. 1
- Žadatel odst. 1 písm. a)
- Vlastník odst. 2 písm. a)
- Věcná práva..... odst. 2 písm. b)
- Soused odst. 2 písm. b)
- Přímé dotčení odst. 2 písm. b)
- Občanská sdružení..... odst. 2 písm. c)
- Společenství vlastníků jednotek..... odst. 2 písm. d)
- Nájemci..... odst. 3

K § 85

Nová právní úprava rozděluje účastníky územního řízení obdobně jako spr. ř. (viz § 27 odst. 1, 2 a 3 spr. ř.) na dvě kategorie, na esenciální (§ 27 odst. 1 spr. ř.) a parciální (§ 27 odst. 2 a 3 spr. ř.) účastníky řízení. Shodně jako v dosavadní právní úpravě [srov. § 34 odst. 1 až 3 a odst. 4 dosav. stav. zák.] jsou účastníci územního řízení vymezeni jednak pozitivně (odst. 1 a 2 zákona), jednak negativně (odst. 3 zákona). Pokud jde o rozsah okruhu účastníků územního řízení, lze říci, že je v zásadě shodný s dosavadní právní úpravou (viz shora citované ustanovení dosav. stav. zák.) s výjimkou účastníků řízení uvedených v § 85 odst. 2 písm. d) zákona.

odst. 1

Do této kategorie účastníků řadí nová právní úprava žadatele a obec, na jejímž území má být požadovaný záměr uskutečněn.

odst. 1 písm. a)

Účastníkem územního řízení, pokud bylo zahájeno na žádost [viz § 27 odst. 1 písm. a) spr. ř.], je žadatel (v dosavadní terminologii navrhovatel – srov. § 34 odst. 1 dosav. stav. zák.). Ten je účastníkem územního řízení vždy, aniž by musel splňovat jakékoliv další podmínky, na rozdíl od některých účastníků uvedených v odst. 2 zákona.

Územním řízením zahajovaným na žádost je řízení o: 1) umístění stavby (§ 79 zákona), 2) změně využití území (§ 80 zákona), 3) změně stavby a změně vlivu stavby na využití území (§ 81 zákona), 4) o dělení nebo scelování pozemků (§ 82 zákona), když řízení o ochranném pásmu (§ 83 zákona) může být zahájeno jak na žádost, tak z moci úřední.

odst. 1 písm. b)

Shodně s dosavadní právní úpravou (srov. § 34 odst. 3 věta první dosav. stav. zák.) je účastníkem územního řízení i obec, na jejímž území má být požadovaný záměr uskutečněn. Obec je účastníkem územního řízení stejně jako žadatel vždy bez ohledu na to, zda navrhovaná stavba je stavbou veřejně prospěšnou [viz § 2 odst. 1 písm. k)] či nikoliv, zda se jedná o stavbu, která se svým charakterem (účelem), umístěním, způsobem provedení atd. může dotknout důležitých zájmů obce, případně v jaké míře, či nikoliv.

Může jít tedy v určitých případech např. o stavbu navrhovanou na pozemku v uzavřeném prostoru již existujících staveb určenou pouze k potřebě vlastníka předmětných pozemků, která se v konkrétním případě svým umístěním, způsobem provedení ani účelem užívání nemůže dotýkat zájmů obce (zájmů, které je obec oprávněna na svém území hájit) a přesto bude obec účastníkem řízení o umístění takové stavby [viz případ uvedený v § 96 odst. 2 písm. d) zákona – komentář k tomuto ustanovení s použitím argumentu a contrario].

odst. 2

Zde je dále pozitivně vymezen okruh účastníků územního řízení na čtyři kategorie [písm. a)-d)]. Tyto lze dále rozdělit na dvě subkategorie. Jde jednak o ty účastníky řízení, kteří jsou účastníky přímo na základě zákona [písm. a) a d)], a na ty, kteří toto postavení mají jen v případě, že splní ještě další zákonem stanovenou podmínku [písm. b) a c)].

odst. 2 písm. a)

Tato kategorie účastníků řízení obsahuje dvě podskupiny. Účastníkem územního řízení je vždy bez splnění jakékoliv další podmínky vlastník pozemku (v případě nové stavby – viz § 2 odst. 3 zákona) nebo stavby [v případě nástavby nebo stavební úpravy – § 2 odst. 5 písm. a) a c) zákona], na kterých má být požadovaný záměr uskutečněn, a to v případě, kdy není sám

žadatelem. Žadatelem bude např. nájemce pozemku, resp. stavby u nástavby (stavební úpravy), na základě nájemní smlouvy s vlastníkem. V těchto případech se, zejména když jde o umístění stavby na cizím pozemku, vychází z toho, že již tímto samotným faktem musí být vlastnické právo k pozemku vždy přímo dotčeno, a proto zákon tuto podmínku na rozdíl od kategorie uvedené pod písm. b) logicky již neklade. Totéž se týká i případu provádění nástavby nebo stavební úpravy osobou odlišnou od vlastníka stavby, kdy jde o dotčení vlastnického práva ke stavbě.

Vedle vlastníka jsou účastníky řízení i všichni, kdo mají k pozemku nebo stavbě jiné věcné právo, nejde-li o případ uvedený v odst. 2 písm. d).

Věcná práva lze definovat jako absolutní práva, jejichž předmětem je věc hmotná (např. pozemek nebo stavba), anebo právo, jehož předmětem je věc hmotná.

Věcná práva tvoří dvě podskupiny. K právu vlastnickému (§ 123 a násl. obč. zák.) se zpravidla řadí i držba věci jinou osobou než vlastníkem (§ 129 a násl. obč. zák.). Věcná práva k věci cizí podle platného občanského práva jsou práva odpovídající věcným břemenům (§ 151n a násl. obč. zák.), právo zástavní (§ 152 a násl. obč. zák.), resp. právo podzástavní (§ 173 a 174 obč. zák.), a právo retenční (neboli zadržovací) podle § 175 a násl. obč. zák. Věcněprávní charakter může mít ze zákona (§ 140 obč. zák.) nebo na základě smlouvy (§ 603 odst. 2 obč. zák.) i právo předkupní (§ 602-606 obč. zák.). Zčásti věcněprávní charakter má i právo nájemní podle § 680 odst. 2 a 3 obč. zák. (nájem – § 663-684 obč. zák.).

Výčet věcných práv v zákoně je taxativní (konečný, uzavřený) a nemůže být na rozdíl od závazkových práv smluvní cestou dále rozšiřován. To znamená, že si strany nemohou smlouvou zřídit věcné právo, které není jako věcné právo výslovně v zákoně uvedeno, resp. není v zákoně výslovně dovoleno, aby si je strany samy zřídily (domluvily).

Věc hmotná, která je předmětem věcných práv, může být podle toho, o jaké právo jde, movitá nebo nemovitá (věci nemovitě – § 119 odst. 2 obč. zák.). Předmětem práv odpovídajících věcným břemenům může být jen věc nemovitá (viz výše). Naproti tomu předmětem práva zadržovacího může být jen věc movitá. Předmětem zástavního práva může být jak věc movitá (v tom případě se mluví o tzv. zástavě ruční), tak věc nemovitá (v tomto případě se zástava označuje jako hypotéka a zástavní právo jako hypotekární zástavní právo).

Věcná práva k nemovitým věcem se zapisují do katastru nemovitostí a u smluvního vzniku vznikají teprve tímto zápisem (§ 1 odst. 1 a 2 a § 2 kat. zák.), tj. konkrétně vkladem do katastru nemovitostí, a to s účinky ode dne doručení návrhu na vklad katastrálnímu úřadu (tzv. intabulační princip).

Ani v případě této subkategorie účastníků územního řízení není jejich postavení jako účastníků (svědčí-li jim některé z výše uvedených práv) již ničím podmíněno, a to z důvodů shodných s těmi jako u první podskupiny účastníků řízení v rámci této kategorie (viz výše).

odst. 2 písm. b)

Účastníky územního řízení jsou v zásadě shodně jako podle dosavadní právní úpravy (srov. § 34 odst. 2 dosav. stav. zák.) také všichni, jejichž „vlastnické nebo jiné věcné právo k sousedním pozemkům nebo stavbám na nich může být územním rozhodnutím přímo dotčeno“. Důležitou změnou oproti dosavadní právní úpravě je, že jsou vedle vlastníků sousedních pozemků nebo staveb účastníky řízení nikoliv ti, kdo mají k těmto nemovitostem jiné právo [srov. § 139 písm. f) dosav. stav. zák.], ale nyní jiné věcné právo [viz komentář k písm. a) zákona]. Klíčovými pojmy pro objasnění rozsahu okruhu účastníků územního řízení podle tohoto ustanovení jsou pojmy „soused“ a „přímé dotčení“ (vlastnického nebo jiného věcného práva).

K pojmu soused je třeba především zmínit zásadní rozhodnutí Ústavního soudu ČR, nález [Pl. ÚS 19/99](#), sv. 17, ročník 2000, 1. díl, str. 303 a násl., č. [96/2000 Sb.](#) – viz výběr z judikatury k tomuto ustanovení. Tímto nálezem bylo s účinností ode dne jeho vyhlášení – od 21. 4. 2000 – zrušeno ustanovení § 139 písm. c) dosav. stav. zák., kde byla obsažena definice pojmu soused, resp. přesněji řečeno, pojmů „sousední pozemky a stavby na nich“ pro účely stavebního zákona.

Za souseda byl podle Ústavním soudem zrušené definice považován pouze ten, kdo měl s pozemkem, na němž měla být stavba umístěna, společnou hranici, tj. pouze tzv. přímý nebo mezující soused a vlastník stavby na takovém pozemku. Toto velmi úzké vymezení pojmu soused, resp. sousední pozemek a sousední stavba, shledal Ústavní soud neústavním (viz odůvodnění citovaného nálezu). Tímto rozhodnutím se obsah pojmu soused zásadně změnil tak, že dnes tento pojem vlastně nemá žádný obsah, neboť sousedem může být v řízeních podle stavebního zákona kdokoliv, i velmi vzdálený soused jako vlastník velmi vzdáleného pozemku nebo stavby.

Účastníkem řízení však bude soused pouze v případě, že stavební úřad dojde k závěru, že jeho vlastnické nebo jiné věcné právo k pozemku nebo stavbě může být územním rozhodnutím vzhledem k velikosti stavebního pozemku a umístění stavby na něm, odstupovým vzdálenostem, rozměrům stavby, účelu jejího užívání atd., přímo dotčeno.

Klíčovým pojmem pro vymezení okruhu účastníků územního řízení podle tohoto ustanovení je proto pojem „přímé dotčení“. Vzhledem k tomu, že zákonodárce i nadále používá pro vymezení okruhu účastníků řízení pojem přímé dotčení, je nezbytné rozlišit dvě kategorie možného dotčení vlastnického nebo jiného věcného práva k pozemku nebo ke stavbě; a to dotčení přímé a nepřímé.

Je třeba se proto nejprve pokusit o vymezení pojmu přímé dotčení pozemku nebo stavby. Přímým dotčením lze nepochybně rozumět především dotčení stíněním, hlukem, prachem, pachem, zápachem, kouřem, vibracemi, světlem apod., tj. různé imise (§ 127 odst. 1 obč. zák.). Imisemi se obecně rozumí výkon vlastnického práva, kterým se neoprávněně zasahuje do cizího vlastnického nebo jiného práva nad míru přiměřenou poměrům (viz shora citované ustanovení obč. zák. podle kterého: „Vlastník věci se musí zdržet všeho, čím by nad míru přiměřenou obtěžoval jiného nebo čím by vážně ohrožoval výkon jeho práv... Nesmí ... nad míru přiměřenou poměrům obtěžovat sousedy hlukem, prachem, popílkem, kouřem, plyny, parami, pachy, ... stíněním a vibracemi ...“).

Přímým dotčením sousedních nemovitostí bude i jejich dotčení zvýšenou intenzitou dopravy v místě stavby vzhledem k jejímu účelu (např. velkosklad, který bude zásobován denně přijíždějícími a odjíždějícími kamióny pohybujícími se tak v bezprostřední blízkosti okolních staveb a pozemků apod.). Naproti tomu není zcela zřejmé (není dosud všeobecná shoda), zda lze za přímé dotčení sousední nemovitosti považovat např. výrazné zhoršení nebo úplné odejmutí stávajícího výhledu ze sousedního pozemku nebo stavby nově umísťovanou stavbou nebo obtěžování souseda pohledem (výhledem), kdy na sousedním pozemku je již stavba pro bydlení, která má okna obytných místností orientována směrem vůči protilehlým stěnám rovněž s okny obytných místností nově umísťované stavby, byť by odstupové vzdálenosti staveb stanovené prováděcí vyhláškou ke stavebnímu zákonu byly dodrženy.

Tyto dva posledně uvedené příklady jsou svým charakterem dotčení sousedních nemovitostí nepochybně odlišné od předchozí řady případů shora uvedených, kdy jde nesporně vždy o přímé dotčení.

Důležitý je postup stavebního úřadu v případech, kdy dojde k závěru, že soused buď navrhovanou stavbou není dotčen vůbec, anebo sice dotčen je (může být), ale pouze nepřímo. V těchto případech musí stavební úřad v případě, že se soused bude domáhat práva být účastníkem řízení, rozhodnout o tom, že účastníkem řízení není. To znamená, že jej musí vyloučit z okruhu účastníků řízení postupem podle § 28 odst. 1 věta druhá spr. ř., tedy vydat usnesení, že daná osoba není účastníkem konkrétního územního řízení. Toto usnesení se oznamuje pouze osobě, o jejíž účasti v řízení bylo takto rozhodnuto, a ostatní účastníci řízení se o něm pouze vyrozumí (§ 28 odst. 1 věta druhá spr. ř.). Proti usnesení se může osoba, o níž bylo rozhodnuto, že účastníkem řízení není, odvolat (§ 76 odst. 5 věta první spr. ř.), když toto odvolání nemá odkladný účinek (§ 76 odst. 5 věta druhá spr. ř.).

odst. 2 písm. c)

Účastníkem územního řízení je kromě subjektů, kterým toto postavení přiznává přímo stavební zákon [[§ 85 odst. 1 a 2 písm. a\), b\) a d\)](#) zákona], i každá osoba, o které tak stanoví zvláštní zákon, na který komentované ustanovení pouze obecně odkazuje. V současné době jsou těmito osobami občanská sdružení. Zvláštními právními předpisy, které za splnění stanovených podmínek občanským sdružením přiznávají právo být účastníkem územního řízení, jsou tři zákony:

1. Zákon č. [100/2001 Sb.](#), o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí), ve znění pozdějších předpisů (dále jen zák. o posuz. vlivů). Podle [§ 23 odst. 9](#) tohoto zákona: „Místně příslušná jednotka občanského sdružení nebo obecně prospěšné společnosti, jejímž předmětem činnosti je ochrana veřejných zájmů chráněných podle zvláštních právních předpisů zákon č. [83/1990 Sb.](#), o sdružování občanů, ve znění pozdějších předpisů – zákon č. [227/1997 Sb.](#), o nadacích a nadačních fondech a o změně a doplnění některých souvisejících zákonů (zákon o nadacích a nadačních fondech), zákon č. [248/1995 Sb.](#), o obecně prospěšných společnostech a o změně a doplnění některých zákonů – (dále jen „občanské sdružení“) nebo obec dotčená záměrem, se stává účastníkem navazujících řízení podle zvláštních právních předpisů [pozn.: jde pouze o jejich příkladný výčet, např. zákon č. [50/1976 Sb.](#), o územním plánování a stavebním řádu (pozn.: dnes zákon č. [183/2006 Sb.](#)), zákon č. [44/1988 Sb.](#), o ochraně nerostného bohatství (horní zákon), ve znění pozdějších předpisů, a další právní předpisy uvedené v pozn. pod čarou 1a) k [§ 1 odst. 3](#) zákona č. [100/2001 Sb.](#)], pokud: a) podala ve lhůtách stanovených tímto zákonem písemné vyjádření k oznámení, dokumentaci nebo posudku, b) příslušný úřad ve svém stanovisku podle § 10 odst. 1 uvedl, že toto vyjádření zcela nebo zčásti zahrnul do svého stanoviska a c) správní orgán rozhodující v navazujícím řízení nerozhodl, že veřejné zájmy, které občanské sdružení hájí, nejsou v navazujícím řízení dotčeny.“
2. Zákon č. [114/1992 Sb.](#), o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, dále jen zák. o ochr. přír. a kraj. Podle § 70 odst. 2 tohoto zákona: „Občanské sdružení nebo jeho organizační jednotka, jehož hlavním posláním podle stanov je ochrana přírody a krajiny (dále jen „občanské sdružení“), je oprávněno, pokud má právní subjektivitu, požadovat u příslušných orgánů státní správy, aby bylo předem informováno o všech zamýšlených zásazích a zahajovaných správních řízeních, při nichž mohou být dotčeny zájmy ochrany přírody a krajiny chráněné podle tohoto zákona. Tato žádost je platná jeden rok ode dne jejího podání; lze ji podávat opakovaně. Musí být věcně a místně specifikována.“ Podle § 70 odst. 3 tohoto zákona: „Občanské sdružení je oprávněno za podmínky a v případech podle odstavce 2 účastnit se správního řízení, pokud oznámí svou účast písemně do osmi dnů, ode dne, kdy mu bylo příslušným správním orgánem zahájení řízení oznámeno; v tomto případě má postavení účastníka řízení.“
3. Podle § 115 odst. 6 vod. zák.: „Občanské sdružení, jehož cílem je podle jeho stanov ochrana životního prostředí, je oprávněno být informováno o zahajovaných správních řízeních vedených podle tohoto zákona, pokud o tyto informace vodoprávní úřad požádá; žádost musí být co do předmětu a místa řízení specifikována“. Podle § 115 odst. 7 vod. zák.: „Občanské sdružení má postavení účastníka řízení vedeného podle tohoto zákona, jestliže písemně požádá o postavení účastníka řízení do 8 dnů ode dne sdělení informace podle odstavce 6.“

Jak je z citovaných ustanovení všech tří zvláštních právních předpisů zřejmé, vymezují podmínky pro účast v územním řízení odlišně.

Zákon o posuz. vlivů mluví o právu být účastníkem řízení v „navazujících řízeních“, zákon o ochraně přírody o právu účastnit se správního řízení (bez jakékoliv specifikace, o jaké řízení se může jednat) a vod. zák. o postavení účastníka řízení vedeného „podle tohoto zákona“. Lze učinit závěr, že se ve dvou prvních případech jedná o právo být účastníkem územního řízení, v němž se rozhoduje o umístění stavby, když především rozhodnutím o umístění stavby mohou být dotčeny zájmy, které občanské sdružení hájí. Zatímco v případě postupu podle příslušného ustanovení vod. zák. se může jednat o povolovací řízení (řízení, v němž má být vydáno stavební povolení), když vodoprávní úřad řízení o umístění stavby (vodního díla) jako speciální stavební úřad neprovádí; to přísluší obecnému stavebnímu úřadu (viz [§ 13 a 15](#) zákona a komentář k těmto ustanovením).

Zákon o posuzov. vlivů stanoví celkem čtyři podmínky, které musí občanské sdružení splnit, aby mohlo být účastníkem územního řízení. U první podmínky lze říci, že je univerzální podmínkou v oblasti ochrany životního prostředí. Musí jít o takové občanské sdružení, jehož předmětem činnosti je ochrana veřejných zájmů chráněných podle zvláštních právních předpisů, když tyto předpisy zák. o posuz. vlivů výslovně uvádí v poznámce pod čarou č. 11 k [§ 29](#) odst. 3. Další dvě podmínky jsou

specifickými podmínkami, které zák. o posuz. vlivů stanoví s ohledem na postupy, které upravuje (§ 6, § 8, § 9 a 10). Poslední podmínka se týká rozhodnutí správního orgánu (stavebního úřadu) provádějícího navazující správní řízení (např. územní nebo stavební řízení), když na jeho posouzení [viz § 23 odst. 9 písm. c)] závisí, zda bude mít občanské sdružení postavení účastníka příslušného správního řízení.

Zákon o ochr. přír. a kraj. stanoví rovněž čtyři podmínky, které musí občanské sdružení splnit, aby bylo účastníkem řízení. První podmínkou je ona výše zmíněná univerzální podmínka; v těchto případech vzhledem k předmětu úpravy tohoto zákona musí jít o takové občanské sdružení, jehož hlavním posláním podle stanov je ochrana přírody a krajiny. Druhou podmínkou je, že občanské sdružení musí mít právní subjektivitu. Třetí podmínkou pak je, že občanské sdružení podá generelní žádost o podávání informací o zahajování všech správních řízení, při nichž mohou být dotčeny zájmy ochrany přírody a krajiny. Poslední, čtvrtou podmínkou, je splnění zákonné 8denní lhůty, v níž musí občanské sdružení uplatnit svůj požadavek být účastníkem příslušného řízení.

Vodní zák. stanoví tři podmínky pro účast občanského sdružení v územním řízení. První je opět univerzální požadavek. Musí jít o občanské sdružení, které má za cíl ochranu životního prostředí. Jde tedy o podstatně širší okruh působnosti než v případě zák. o posuz. vlivů a zároveň věcně odlišný okruh působnosti. Druhou podmínkou je, že občanské sdružení musí požádat o informace o zahajovaných správních řízeních vedených podle tohoto zákona (jde o vodoprávní řízení). Třetí a závěrečnou podmínkou je, že občanské sdružení do 8 dnů ode dne, kdy mu byla sdělena informace podle odst. 6 § 115 vod. zák., písemně požádá o postavení účastníka řízení.

odst. 2 písm. d)

V tomto případě jde o zcela novou kategorii, která však v sobě obsahuje alternativně dvě subkategorie a kterou dosavadní právní úprava (srov. § 34 dosav. stav. zák.) neznala. Účastníkem územního řízení bude také společenství vlastníků jednotek podle zvláštního právního předpisu a v případě, kdy toto společenství nebude mít právní subjektivitu, pak ten vlastník, jehož podíl na společných částech domu bude činit více než jednu polovinu.

Podle [§ 9 odst. 1](#) zákona č. [72/1994 Sb.](#), kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), ve znění pozdějších předpisů (dále jen zák. o vl. bytů): „Společenství vlastníků jednotek (dále jen „společenství“) je právnická osoba, která je způsobilá vykonávat práva a zavazovat se pouze ve věcech spojených se správou, provozem a opravami společných částí domu (dále jen „správa domu“), popřípadě vykonávat činnosti v rozsahu tohoto zákona a činnosti související s provozováním společných částí domu, které slouží i jiným fyzickým nebo právnickým osobám. Společenství může nabývat věci, práva, jiné majetkové hodnoty, byty nebo nebytové prostory pouze k účelům uvedeným ve větě první.“

Podle § 9 odst. 3 zák. o vl. bytů: „Společenství vzniká v domě s nejméně pěti jednotkami, z nichž alespoň tři jsou ve vlastnictví tří různých vlastníků, a to dnem doručení listiny s doložkou o vyznačení vkladu do katastru nemovitostí nebo jiné listiny, kterou příslušný státní orgán osvědčuje vlastnické vztahy k jednotce, poslednímu z těchto vlastníků.“

Ustanovení § 9a zák. o vl. bytů pak konkrétně uvádí, jaké právní úkony je společenství oprávněno činit, např. uzavírat smlouvy zejména o zajištění dodávek služeb spojených s užíváním jednotek, pojištění domu, o nájmu v případech nájmu společných částí domu a dále nájmu jednotek ve vlastnictví všech spoluvlastníků jednotek.

Vzhledem k zákonnému omezení subjektivity společenství je smysl tohoto ustanovení (takto vymezené kategorie účastníků územního řízení) zatím zcela nejasný. Navíc není ani stanoveno jako v případě společenství jako účastníka stavebního řízení podle § 109 odst. 1 písm. g) zákona, že společenství je obdobně účastníkem územního řízení jen v případech územních řízení, které se týkají domu nebo společných částí domu nebo pozemku apod.

Nejasný je také vzájemný vztah, pokud jde o vymezení okruhu účastníků řízení podle § 85 odst. 2 písm. a) a podle komentovaného ustanovení. Podle použité formulace by ustanovení odst. 2 písm. a) mělo být k ustanovení odst. 2 písm. d) ve vztahu ustanovení obecného a speciálního. To znamená, že pokud jde o určení, podle jakého ustanovení budou určováni účastníci konkrétního řízení, mělo by platit, že přednost má ustanovení speciální, tj. odst. 2 písm. d), před obecným ustanovením odst. 2 písm. a) zákona, jak ostatně druhé z uvedených ustanovení výslovně uvádí [viz formulace: „... nejde-li o případ uvedený v písm. d)“].

odst. 3

Toto ustanovení obsahuje negativní vymezení účastníků územního řízení, tj. výslovně stanoví, kdo jím být nemůže, a to i v případě, kdy by jeho práva mohla být územním rozhodnutím přímo dotčena. Oproti negativnímu vymezení účastníků územního řízení podle dosavadní právní úpravy (srov. § 34 odst. 4 dosav. stav. zák.) však došlo k důležité změně, a to rozšíření tohoto výčtu o nájemce pozemků, kteří podle dosavadní právní úpravy naopak účastníky územního řízení byli (srov. § 34 odst. 1 dosav. stav. zák.). Důvod této změny je nepochybně praktický, a to, aby nebyl okruh účastníků územního řízení, který bude zejména v některých konkrétních případech velmi rozsáhlý, ještě dále rozšiřován o nájemce sousedních dotčených pozemků.

V případech, kdy se bude práva být účastníkem územního řízení domáhat někdo, kdo je zákonem z okruhu účastníků řízení výslovně vyloučen, nebude samozřejmě stavební úřad o této otázce rozhodovat a vydávat usnesení jako v případech podle odst. 2 písm. b) zákona, že tato osoba účastníkem řízení není. Takové rozhodování přichází v úvahu pouze v těch případech, kdy rozhodnutí o tom, kdo v konkrétním případě účastníkem řízení je a kdo nikoliv, závisí na posouzení neurčitého (neostrého) právního pojmu jako např. „přímé dotčení“ vlastnického nebo jiného věcného práva apod.

Související ustanovení:

§ 2 odst. 3, stavba

§ 2 odst. 5, změna dokončené stavby

§ 3 odst. 1, terénní úpravy

§ 13, obecné stavební úřady

§ 84-92, územní řízení

§ 95, zjednodušené územní řízení

Související předpisy:

zákon č. [128/2000 Sb.](#), o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů, § 1, § 2, § 5 odst. 1 a 2, § 35 odst. 1 a 2, § 84 odst. 4, § 102 odst. 2 a 3

zákon č. [40/1964 Sb.](#), občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, § 123 a násl., § 140, § 151n-p, § 152 a násl., § 173 a 174, § 602 a násl., § 663 a násl.

zákon č. [100/2001 Sb.](#), o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí), ve znění pozdějších předpisů, § 23 odst. 9

zákon č. [114/1992 Sb.](#), o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, § 70 odst. 2 a 3, § 76

zákon č. [254/2001 Sb.](#), o vodách a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, § 115 odst. 6 a 7

zákon č. [83/1990 Sb.](#), o sdružování občanů, ve znění pozdějších předpisů

zákon č. [227/1997 Sb.](#), o nadacích, nadačních fondech a o změně a doplnění některých zákonů (zákon o nadacích a nadačních fondech), ve znění pozdějších předpisů

zákon č. [248/1995 Sb.](#), o obecně prospěšných společnostech a o změně a doplnění některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů

zákon č. [72/1994 Sb.](#), kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony, ve znění pozdějších předpisů, § 9 a 9a

zákon č. [500/2004 Sb.](#), správní řád, § 27, § 28, § 67-69, § 72, § 76

zákon č. [265/1992 Sb.](#), o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ve znění pozdějších předpisů, § 1-3

zákon č. [344/1992 Sb.](#), o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů, § 1-2

Z judikatury:

1. „Je evidentní, že důvodem zařazení předmětné legální definice do stavebního zákona bylo posílení principu rychlosti a hospodárnosti příslušných řízení podle stavebního zákona, a to pevným uzavřením okruhu osob, které se účastnění domáhají s odkazem na vlastnická nebo jiná práva k sousedním pozemkům a stavbám na nich. Jakkoli lze tomuto záměru rozumět, nelze z pohledu Ústavního osudu pominout, že uzavřená legální definice, absolutně vylučující možnost pojmout za účastníky řízení i vlastníky jiných sousedních pozemků než pozemků, které mají společnou hranici s pozemkem, který je předmětem řízení (tedy i vlastníky pozemku za potokem, za cestou, za zjevně bagatelním co do výměry vklíněným pozemkem ve vlastnictví jiné osoby), jejichž práva mohou být v řízení dotčena, omezuje prostor pro správní uvážení správních orgánů tam, kde je zjevné, že i přes neexistenci společné hranice mohou být práva nemezujícího souseda dotčena. Napadené ustanovení § 139 písm. c) stavebního zákona tím, že vymezuje pojem soused přímo v zákoně, bere tak správnímu orgánu možnost, aby jako s účastníkem zacházel též s osobou, která očividně může být rozhodnutím vydávaným ve stavebním řízení [pozn.: tento náleze Ústavního soudu, přestože byl vydán ve věci, v níž šlo o posouzení otázky vymezení okruhu účastníků v řízení na odstranění stavby – viz § 97 dosav. stav. zák., se vzhledem k § 85 odst. 2 písm. b) zákona vztahuje beze zbytku i na otázku vymezení okruhu účastníků územního řízení podle nové právní úpravy] dotčena ve svých právech, a to i právech ústavně chráněných, jako je právo na pokojné užívání majetku, případně právo vlastnické...“

To, že je možno takovou osobu přizvat k řízení (nikoliv však jako účastníka) podle [§ 59 odst. 3](#) stavebního zákona [pozn.: nyní podle [§ 109 odst. 1 písm. e\)](#) zákona], je nedostatečné, neboť s ohledem na dikci [§ 250 odst. 2](#) občanského soudního řádu vyřazuje napadené ustanovení tuto osobu z práva obrátit se na soud. V tomto smyslu je tedy napadené ustanovení zcela evidentně v rozporu s [čl. 36 odst. 2](#) Listiny základních práv a svobod, neboť z práva na přístup k soudu a na soudní ochranu vylučuje toho, kdo nejen tvrdí, že může být správním rozhodnutím dotčen ve svých právech, ale kde takové dotčení může být zcela zřejmé ... Ústavní soud si je vědom možných interpretačních problémů v tom směru, až kam do jaké šíře či vzdálenosti mohou tzv. sousední pozemky, pokud nebude platit podmínka společné hranice, sahat.

Nezbývá však než konstatovat, že posouzení této otázky bude vždy věcí individuálních případů (zřejmě s přihlédnutím k povaze zamýšlených staveb a z ní plynoucích možných nežádoucích dopadů), a to jak na úrovni rozhodovací praxe stavebních úřadů, tak na úrovni rozhodování o přezkoumávání těchto rozhodnutí v rámci správního soudnictví. Samotná náročnost takového postupu nemůže však být dostatečným důvodem pro postup opačný, který by spočíval (a tak tomu de lege lata je) v koncipování legální definice, která nebude sice činit žádné interpretační problémy, nicméně její existence může zužovat prostor pro ochranu ústavně zaručených práv.“

Pl. ÚS č. 19/99, sv. 17, ročník 2000, č. 43 (č. [96/2000 Sb.](#))

2. „Zákon č. [50/1976 Sb.](#) (stavební zákon) (pozn.: nyní zákon č. [183/2006 Sb.](#), stavební zákon) a předpisy o ochraně přírody a krajiny jsou ve vztahu speciality. Zájmy na ochraně přírody a krajiny proto nemusejí být dotčeny v každém územním řízení. Stavebnímu úřadu nepřísluší posuzovat, budou-li v územním řízení dotčeny zájmy ochrany přírody a krajiny. Tato kompetence přísluší okresnímu úřadu (pozn.: nyní podle [§ 76 odst. 3](#) zákona č. [114/1992 Sb.](#), o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, obecnímu úřadu obce s rozšířenou působností), který je povolán k prosazování zájmu na ochraně této složky životního prostředí. Účastnění občanských sdružení v řízeních, ve kterých mohou být dotčeny zájmy ochrany přírody a krajiny, chráněné podle zákona ČNR č. [114/1992 Sb.](#), upravuje § 70 uvedeného zákona. Místně příslušná jednotka občanského sdružení, jehož hlavním posláním podle stanov je ochrana přírody a krajiny, je oprávněna, pokud má právní

subjektivitu, požadovat u příslušných orgánů státní správy, aby byla předem informována o všech zamýšlených zásazích a zahajovaných správních řízeních, při nichž mohou být dotčeny zájmy ochrany přírody a krajiny chráněné podle zákona (§ 70 odst. 2)... Účastenství v řízení je pak založeno tehdy, jsou-li uvedené zákonné požadavky splněny současně.“ (podle rozsudku KS v Českých Budějovicích, č. j. [10 Ca 151/2001-21](#))

SJS 5/2002, č. 1020

3. „Je-li správní řízení, při němž mohou být dotčeny zájmy ochrany přírody a krajiny chráněné podle zákona ČNR č. 114/1992 Sb, o ochraně přírody a krajiny, zahájeno z podnětu účastníka, musí být osmidenní lhůta pro přihlášení se k účastenství počítána od okamžiku, kdy je občanské sdružení o zahájení řízení informováno...“. Při aplikaci a interpretaci právní normy je vždy nutno šetřit jejího významu. Záměrem právní normy je zjevně zajistit postavení účastníka řízení občanským sdružením, a to při zachování podmínek zákonem stanovených a v případě, že se ke svému účastenství v řízení přihlásí ve stanové osmidenní lhůtě. Je-li zákonem stanovena lhůta, pak musí být možnost uplatnit oprávnění reálná. Protože však správní řízení lze zahájit dvěma způsoby a v obou může být zahájeno takové řízení, při němž mohou být dotčeny zájmy ochrany přírody a krajiny chráněné podle zákona č. [114/1992 Sb.](#), pak právo účasti občanských sdružení na těchto řízeních bez ohledu na způsob jejich zahájení, při respektování dalších zákonných podmínek, musí být zachováno. Je-li řízení zahájeno z podnětu správního orgánu a existuje-li tedy záměr správního orgánu zahájit správní řízení, při němž mohou být dotčeny zájmy ochrany přírody a krajiny (správní orgán o takovém řízení dopředu ví), pak, oznámí-li občanskému sdružení zamýšlený termín zahájení správního řízení, je reálné, aby se občanské sdružení v osmidenní lhůtě ke svému účastenství přihlásilo. Jiná je ovšem situace, je-li správní řízení zahájeno z podnětu účastníka. V takovém případě musí být osmidenní lhůta pro přihlášení se k účastenství počítána od okamžiku, kdy je občanské sdružení o zahájení řízení informováno.“ (podle rozsudku NSS, č. j. As 10/2004-72)

SR NSS 9/2005, č. 659

§ 86

Žádost o vydání územního rozhodnutí

K § 86

Obsah žádosti o vydání územního rozhodnutí lze rozdělit z hlediska její struktury do tří částí. Jako první část žádost samotnou (odst. 1), dále tzv. přílohy jako druhou část [odst. 2 písm. a)-c) zákona]. Mezi nimi lze ještě rozlišit doklady, které musí být k žádosti připojeny, např. doklady prokazující požadované právo žadatele k pozemku nebo ke stavbě a rozhodnutí a stanoviska dotčených orgánů a vlastníků veřejné dopravní a technické infrastruktury. Třetí část žádosti tvoří dokumentace záměru [odst. 2 písm. d) zákona].

odst. 1

Náležitosti žádosti o vydání územního rozhodnutí podle tohoto ustanovení lze rozdělit na dvě skupiny. Jednak jsou to obecné náležitosti (§ 45 odst. 1 a § 37 odst. 2 spr. ř.), jednak náležitosti stanovené konkrétně tímto ustanovením, tedy základní údaje o požadovaném záměru a identifikační údaje pozemků a staveb. Pokud jde o zákonné náležitosti, jsou oba v něm obsažené požadavky mnohem jednodušší než požadavky dané „obecnými náležitostmi“ podle spr. ř. Pokud jde o obecné náležitosti žádosti podle § 45 odst. 1 spr. ř., žádost musí mít náležitosti uvedené v § 37 odst. 1 spr. ř. a musí z ní být patrné, co žadatel žádá nebo čeho se domáhá. Žadatel je dále povinen označit jemu známé účastníky řízení (§ 85 zákona). Ustanovení § 45 spr. ř. tak samo stanoví tři náležitosti žádosti.

Ustanovení § 45 odst. 1 spr. ř., pokud jde o obsah žádosti, především odkazuje na § 37 odst. 2 spr. ř., které má název Podání; jde tedy o náležitosti podání. Vzhledem k zákonnému odkazu (viz § 45 odst. 1 spr. ř.) jsou tak náležitosti podání současně také náležitostmi žádosti.

Pokud jde o obsah pojmů žádost a podání, je z ustanovení § 37 odst. 1 spr. ř. a z obsahu pojmu žádost (byť na rozdíl od pojmu podání v § 37 odst. 1 a § 45 odst. 1 spr. ř.; spr. ř. neobsahuje její definici) zřejmé, že pojem podání je mnohem širší než pojem žádost.

Podle § 37 odst. 1 spr. ř. je podání „úkonem směřujícím vůči správnímu orgánu. Podání se posuzuje podle svého skutečného obsahu a bez ohledu na to, jak je označeno“. Z této zákonné definice je zřejmé, že podáním je kromě žádosti např. odvolání (např. odvolání proti rozhodnutí ve věci – § 81 a násl. spr. ř.), stížnost, námitky (např. námitky účastníků v územním řízení – § 89 odst. 1 zákona), připomínky (např. připomínky veřejnosti uplatněné v územním řízení – § 89 odst. 1 zákona) nebo námitka podjatosti pracovníka správního orgánu – § 14 odst. 2 spr. ř. atd. Žádost je tedy pouze jedním z mnoha množných typů podání.

Podle § 37 odst. 2 spr. ř. z podání (a tedy i ze žádosti) musí být patrné, kdo je činí, které věci se týká a co se navrhuje. Tyto požadavky lze označit jako společné pro fyzické osoby, fyzické podnikající osoby i právnické osoby. Dalšími společnými náležitostmi podání jsou označení správního orgánu, jemuž je určeno, další náležitosti, které stanoví zákon a podpis osoby, která jej činí. Ustanovení § 37 odst. 2 pak stanoví zvláštní náležitosti ve třech odlišných případech, a to podle toho, zda osoba, která podání činí, je fyzickou osobou (rozumí se nepodnikající fyzickou osobou, tj. občan), fyzickou podnikající osobou anebo právnickou osobou.

Fyzická osoba uvede podle § 19 odst. 3 spr. ř. v podání jméno, příjmení, datum narození a místo trvalého pobytu, popřípadě jinou adresu pro doručování.

Fyzická osoba podnikající v podání, ale pouze pokud toto podání souvisí s její podnikatelskou činností, uvede jméno, příjmení, popřípadě dodatek odlišující osobu podnikatele nebo druh podnikání vztahující se k této osobě nebo jí provozovanému druhu podnikání, identifikační číslo a adresu zapsanou v obchodním rejstříku nebo jiné zákonem upravené evidenci jako místo podnikání, popřípadě jinou adresu pro doručování.

Právnícká osoba pak uvede v podání svůj název nebo obchodní firmu, identifikační číslo nebo obdobný údaj a adresu sídla, popřípadě jinou adresu pro doručování.

Základními údaji a identifikačními údaji o požadovaném záměru lze rozumět především označení účelu navrhované stavby, její stručný technický popis, označení pozemku, na němž má být umístěna, a případně další údaje.

odst. 2 písm. a)

Zákon ukládá žadateli povinnost předložit doklady prokazující např., že má k pozemku právo nájmu. Doklady prokazujícími vlastnické právo k nemovitosti mohou být např. výpis z katastru nemovitostí, kupní nebo darovací smlouva, pokud bude současně obsahovat údaj o právní moci povolení práva vkladu do katastru nemovitostí, nebo rozhodnutí soudu o vypořádání dědictví atd. Dokladem o právu založeném smlouvou provést stavbu lze rozumět např. nájemní smlouvu, na základě které je nájemce oprávněn provést v pronajaté části stavby např. stavební úpravy nebo udržovací práce [oba pojmy – § 2 odst. 5 písm. c) a § 3 odst. 4 zákona], nebo doklad o zřízení práva věcného břemene opravňující žadatele provést např. stavební úpravy na stavbě.

Důležitou změnou oproti dosavadní právní úpravě (srov. § 58 odst. 2 a 3 dosav. stav. zák.) je, že tyto doklady, resp. doklady prokazující vlastnické nebo jiné právo žadatele, se přikládají k žádosti pouze v případě, kdy toto právo nelze ověřit v katastru nemovitostí. Z tohoto ustanovení tak vyplývá, že toto ověření musí např. v případě tvrzeného vlastnického práva provést sám stavební úřad nahlédnutím do evidence katastru nemovitostí.

odst. 2 písm. b)

Další zákonnou povinností žadatele je předložit předepsaná rozhodnutí dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů (§ 4 zákona), ale pouze v případě, že byla obstarána před zahájením řízení. Tato povinnost tak logicky neplatí, pokud žadatel tuto povinnost (rozumí se povinnost obstarat stanoviska dotčených orgánů předem ještě před zahájením řízení) nemá; zákon mu ji neukládá.

odst. 2 písm. c)

Samostatnou kategorií v rámci náležitostí žádosti o vydání územního rozhodnutí tvoří stanoviska vlastníků veřejné dopravní a technické infrastruktury v dosavadní technologii, tzv. správců sítí.

odst. 2 písm. d)

Pokud jde o dokumentaci záměru tak jako v případě prvních dvou částí žádosti, její podrobné obsahové náležitosti stanoví prováděcí právní předpis. Podle § 3 odst. 1 vyhlášky č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního řízení, veřejnoprávní smlouvy a územního opatření, žádost o vydání rozhodnutí o umístění stavby se podává na formuláři, jehož obsahové náležitosti jsou stanoveny v příloze č. 3 k této vyhlášce. Přílohy, které musí být součástí žádosti, jsou podle § 3 odst. 2 této vyhlášky uvedeny v části B formuláře žádosti o vydání rozhodnutí, když obsah dokumentace je uveden v příloze č. 4 k této vyhlášce.

Podle § 158 odst. 1 věta druhá zákona je zpracování dokumentace pro vydání územního rozhodnutí (v terminologii použité v komentovaném ustanovení dokumentace záměru) jedním z typů projektové činnosti ve výstavbě, která je jako celek vybranou činností ve výstavbě vyžadující oprávnění podle zvláštního právního předpisu. Tím je zákon č. 360/1992 Sb., o výkonu povolání autorizovaných architektů a o výkonu povolání autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě, ve znění pozdějších předpisů (dále jen autoriz. zák.).

odst. 3

Toto ustanovení shodně s dosavadní právní úpravou (srov. § 38 dosav. stav. zák.) stanoví, že žádost o vydání územního rozhodnutí lze podat i na základě pouhého souhlasu vlastníka předmětného pozemku, když oprávnění, resp. doklad, uvedené v odst. 2 lze kromě tohoto souhlasu nahradit i dohodou o parcelaci – viz § 66 odst. 2 zákona.

Podle § 66 odst. 2 zákona: „Žadatel o vydání regulačního plánu může uzavřít smlouvu s vlastníky pozemků a staveb, které jsou dotčeny navrhovaným záměrem, jejímž obsahem musí být souhlas s tímto záměrem a souhlas s rozdělením nákladů a prospěchů spojených s jeho realizací (dále jen „dohoda o parcelaci“). Obec nebo kraj mohou podmínit vydání regulačního plánu uzavřením smlouvy o spoluúčasti žadatele na vybudování nové nebo na úpravách stávající veřejné infrastruktury (dále jen „plánovací smlouva“).“

Pokud lze předmětný pozemek (stavbu) pro navrhovaný záměr vyvlastnit, souhlas vlastníka však není třeba. Účely vyvlastnění – viz § 170 zákona. Podmínky vyvlastnění – viz čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod, vyhlášené usnesením předsednictva České národní rady č. 2/1993 Sb., jako součásti ústavního pořádku České republiky, ve znění ústavního zákona č. 162/1998 Sb. (dále jen Listina), a § 3 až 5 zákona č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění), dále jen vyvl. zák.

odst. 4

Pokud žadatelem navrhovaný záměr vyžaduje posouzení vlivu na životní prostředí (příloha č. 1 k zák. o posuzov. vlivů – kategorie I a II), musí žadatel připojit k žádosti rovněž stanovisko (§ 10 zák. o posuz. vlivů) příslušného úřadu. Příslušným úřadem se podle § 3 písm. f) zák. o posuz. vlivů rozumí Ministerstvo životního prostředí nebo orgán kraje v přenesené působnosti – krajský úřad, v jehož územně správním obvodu je navržen záměr. Dokumentace vlivu záměru – viz § 8 zák. o posuzov. vlivů. Náležitosti dokumentace – příloha č. 4 k zák. o posuz. vlivů.

odst. 5

K pojmu ochranné pásmo – viz § 77 odst. 1 písm. e) zákona. Náležitosti žádosti o vydání rozhodnutí o ochranném pásmu – § 7 vyhlášky č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního řízení, veřejnoprávní smlouvy a územního opatření, a příloha č. 8 k vyhlášce č. 503/2006 Sb. Rozhodnutí o ochranném pásmu – § 83 zákona, základní náležitosti rozhodnutí o ochranném pásmu – § 92 zákona, podrobnější náležitosti rozhodnutí o ochranném pásmu – § 13 vyhlášky č. 503/2006 Sb., o

podrobnější úpravě územního řízení, veřejnoprávní smlouvy a územního opatření.

odst. 6

Viz [§ 3 až 7](#) vyhlášky č. [503/2006 Sb.](#), o podrobnější úpravě územního řízení, veřejnoprávní smlouvy a územního opatření, a přílohy č. 3 až 8 vyhlášky č. [503/2006 Sb.](#)

Související ustanovení:

§ 2 odst. 3, stavba

§ 2 odst. 5, změna dokončené stavby

§ 3 odst. 1, terénní úpravy

§ 4, dotčené orgány

§ 13, obecné stavební úřady

§ 79, rozhodnutí o umístění stavby

§ 80, rozhodnutí o změně využití území

§ 81, rozhodnutí o změně stavby

§ 82, rozhodnutí o dělení nebo scelování pozemků

§ 83, rozhodnutí o ochranném pásmu

§ 84-92, územní řízení

§ 94, změna územního rozhodnutí

§ 95, zjednodušené územní řízení

§ 158 odst. 1, vybrané činnosti ve výstavbě, dokumentace záměru – dokumentace pro vydání územního rozhodnutí

Související předpisy:

Usnesení předsednictva České národní rady č. [2/1993 Sb.](#), o vyhlášení Listiny základních práv a svobod jako součásti ústavního pořádku České republiky, jak vyplývá ze změny provedené ústavním zákonem č. [162/1998 Sb.](#), čl. 11 odst. 4

zákon č. [500/2004 Sb.](#), správní řád, § 37, § 45, § 67-69, § 139, § 149

zákon č. [265/1992 Sb.](#), o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ve znění pozdějších předpisů, § 1-3

zákon č. [344/1992 Sb.](#), o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), znění pozdějších předpisů, § 1, § 2, § 5 odst. 6

zákon č. [184/2006 Sb.](#), o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění), § 1-5

zákon č. [100/2001 Sb.](#), o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí), ve znění pozdějších předpisů, [§ 1-3](#) písm. f), [§ 4](#), [§ 8](#), [§ 10](#), [§ 21](#), [§ 22](#), příloha č. 1 k zákonu č. [100/2001 Sb.](#)

zákon č. [114/1992 Sb.](#), o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, § 70

vyhláška č. [503/2006 Sb.](#), o podrobnější úpravě územního řízení, veřejnoprávní smlouvy a územního opatření, [§ 3-7](#), [§ 13](#), přílohy č. 3-8 vyhlášky č. [503/2006 Sb.](#)

§ 87

Zahájení územního řízení

K § 87

Toto ustanovení upravuje postup stavebního úřadu v první fázi územního řízení poté, kdy byla podána žádost o vydání územního rozhodnutí, a to zejména v souvislosti s provedením veřejného ústního jednání (odst. 1). Stanoví povinnost žadatele vyvěsit informaci o jeho záměru a o tom, že podal žádost o vydání územního rozhodnutí (odst. 2). Upravuje postup v případě, kdy se veřejného ústního jednání zúčastní více osob z řad veřejnosti a mohlo by to vést ke zmaření účelu jednání (odst. 3). Pokud jde o obsahové náležitosti informace podle odst. 2, odkazuje komentované ustanovení na prováděcí právní předpis (odst. 4).

odst. 1

Nová právní úprava zachovává dosavadní 15denní lhůtu (srov. [§ 36 odst. 1](#) dosav. stav. zák.) pro oznámení veřejného ústního jednání ve věci. Významnou změnou oproti dosavadní právní úpravě je konání veřejného ústního jednání namísto dosavadního neveřejného [srov. [§ 21 odst. 3](#) zák. č. [71/1967 Sb.](#), o správním řízení (správní řád)]. Veřejné ústní jednání se v územním řízení koná vždy (viz formulace: „Stavební úřad oznámí zahájení územního řízení a k projednání žádosti nařídí veřejné ústní jednání.“). Pro tento institut platí obecná úprava obsažená v § 49 spr. ř., když podle § 49 odst. 2 spr. ř.: „Ústní jednání je neveřejné, pokud zákon nestanoví nebo správní orgán neurčí, že jednání je veřejné.“ V tomto případě je to stavební zákon, který stanoví, že ústní jednání v územním řízení je veřejné.

K pojmu veřejné ústní jednání je možno uvést, že tato formulace znamená, že se jednání může zúčastnit každý. U jednání neveřejného mohou být kromě pracovníků správního orgánu a zástupců dotčených orgánů jen účastníci řízení a případně další subjekty, jejichž účast je pro zajištění účelu jednání nezbytná, jako např. svědci, znalci apod. Veřejné ústní

jednání je naproti tomu jednání přístupné pro veřejnost.

Významnou změnou oproti dosavadní právní úpravě je odlišná úprava způsobu oznamování zahájení řízení účastníkům podle § 85 odst. 1 zákona, tj. žadateli a obci a dále dotčeným orgánům. Všem těmto subjektům se doručuje oznámení o konání ústního jednání jednotlivě a ostatním účastníkům řízení vymezeným v § 85 odst. 2 zákona veřejnou vyhláškou (§ 25 spr. ř.), ale jen v případě, že byl v území vydán územní nebo regulační plán [viz § 2 odst. 1 písm. n) body 2 a 3 a § 43 a násl. a § 61 a násl. zákona]. S použitím argumentu a contrario lze dovodit, že pokud v území nebyl vydán ani územní, ani regulační plán, musí být všem účastníkům řízení doručováno jednotlivě, v případě fyzických osob do vlastních rukou podle § 20 spr. ř. a v případě právnických osob tak, jak to ukládá § 21 spr. ř., když společná ustanovení o doručování písemností obsahuje § 19 spr. ř.

Doručování písemností veřejnou vyhláškou je upraveno především v § 25 odst. 2 spr. ř., podle kterého: „Doručení veřejnou vyhláškou se provede tak, že se písemnost, popřípadě oznámení o možnosti převzít písemnost, vyvěsí na úřední desce správního orgánu, který písemnost doručuje; na písemnosti se vyznačí den vyvěšení. Písemnost nebo oznámení se zveřejní též způsobem umožňujícím dálkový přístup. Patnáctým dnem po vyvěšení se písemnost považuje za doručenou, byla-li v této lhůtě splněna i povinnost podle věty druhé.“

Nová právní úprava tak již nespojuje formu oznámení zahájení řízení veřejnou vyhláškou obligatorně s liniovými stavbami a v odůvodněných případech také se stavbami zvlášť rozsáhlými s velkým počtem účastníků řízení (srov. § 36 odst. 4 dosav. stav. zák.), ale stavební úřad může využít obecnou úpravu obsaženou v ustanovení § 144 spr. ř., podle které účastníky řízení s velkým počtem účastníků lze o zahájení řízení uvědomit veřejnou vyhláškou (viz výše). Řízení je zahájeno uplynutím lhůty stanovené ve veřejné vyhlášce; lhůta nesmí být kratší než 15 dnů ode dne vyvěšení veřejné vyhlášky na úřední desce (§ 144 odst. 2 spr. ř.). Nestanoví-li zvláštní zákon jinak, rozumí se řízením s velkým počtem účastníků řízení s více než 30 účastníky (§ 144 odst. 1 spr. ř.).

V řízení s velkým počtem účastníků řízení lze doručovat písemnosti, včetně písemností uvedených v § 19 odst. 4, veřejnou vyhláškou. To se netýká účastníků řízení uvedených v § 27 odst. 1, kteří jsou správnímu orgánu známi; těmto účastníkům řízení se doručuje jednotlivě (§ 144 odst. 6 spr. ř.).

Tímto účastníkem řízení [podle 85 odst. 1 písm. a) zákona] je v územním řízení pouze žadatel, kterému tak musí být v řízení doručováno vždy jednotlivě. Pro nepřiliš srozumitelnou dikci § 27 odst. 1 písm. a) spr. ř. není zcela jasné, zda tímto účastníkem je i obec [§ 85 odst. 1 písm. b) zákona].

odst. 2

Toto ustanovení upravuje novou povinnost žadatele. Má zajistit, aby informace o jeho záměru a o tom, že podal žádost o vydání územního rozhodnutí, byla bezodkladně poté, co bylo nařízeno veřejné ústní jednání, vyvěšena. Pokud jde o místo vyvěšení, upravuje zákon alternativně dvě možnosti. První je, že žadatel musí informaci vyvěsit na místě, které mu určí stavební úřad. Druhá možnost přichází v úvahu pouze v případě, že stavební úřad nevyužije své oprávnění a neurčí sám místo pro vyvěšení. V takovém případě musí být informace vyvěšena (žadatel musí zajistit, aby byla vyvěšena) na vhodném veřejně přístupném místě u pozemku nebo stavby, na nichž se má záměr uskutečnit.

Protože zákon v tomto směru stavební úřad nijak neomezuje, je možné, že by mohl rozhodnout o umístění informace na libovolném místě. Bylo však logické a vhodné, aby tímto místem byla úřední deska příslušného úřadu, resp. její zvlášť k tomuto účelu vyhrazená část. Stavební úřad, resp. příslušný úřad, jehož je stavební úřad součástí, by měl pro tyto účely vhodné místo nechat zřídít, vyhradit pro ně část své úřední desky, popřípadě zřídít pro tento účel zvláštní úřední desku tak, aby žadatel mohl v těchto případech svou povinnost řádně splnit.

V případě, že stavební úřad z jakéhokoliv důvodu žadateli neurčí místo pro vyvěšení informace, má žadatel povinnost zajistit vyvěšení informace na jiném místě (rozumí se na místě, které si sám zvolí). Je však vázán třemi podmínkami, které musí vždy splnit. První podmínkou je, že informace musí být vyvěšena na vhodném místě, druhou, že musí jít o místo veřejně přístupné, a třetí, že tímto místem musí být místo u stavby nebo pozemku, na nichž se má záměr uskutečnit (v závislosti na tom, o jaký záměr se bude v konkrétním případě jednat, zda půjde o novou stavbu umístěnou na dosud nezastavěném pozemku, nebo o změnu stávající stavby, např. o nástavbu apod.).

Důležitou částí tohoto ustanovení je ta, která stručně stanoví, jaký musí být obsah informace, když podrobnosti jsou stanoveny v prováděcím právním předpise v [§ 8](#) vyhlášky č. [503/2006 Sb.](#), o podrobnější úpravě územního řízení, veřejnoprávní smlouvy a územního opatření.

odst. 3

Toto ustanovení stanoví důležitou podrobnost týkající se veřejného ústního jednání, resp. toho, jak musí stavební úřad postupovat v případě, že by se veřejného ústního jednání zúčastnilo více osob z řad veřejnosti a jejich účast by mohla vést ke zmaření účelu veřejného ústního jednání. V takovém případě zákon stanoví pouze, že stavební úřad vyzve (je povinen vyzvat) tyto osoby, aby si zvolili společného zmocněnce. Poslední věta komentovaného ustanovení odkazuje na příslušné ustanovení spr. ř. s tím, že jej stavební úřad použije obdobně.

Tímto ustanovením je [§ 35 odst. 2](#) spr. ř., které stanoví: „Pokud si účastníci společného zmocněnce na výzvu správního orgánu nezvolí a pokud v souvislosti s tím lze očekávat vznik průtahů v řízení, může správní orgán usnesením ustanovit některého z účastníků, který je fyzickou osobu, nebo některou fyzickou osobu uvedenou v [§ 30 odst. 1](#) (toto ustanovení dále odkazuje na [§ 21](#) zákona č. [99/1963 Sb.](#), občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů) společným zmocněncem pro účastníky, kteří uplatňují shodný zájem, a to s přihlédnutím k jejich zájmům.“

odst. 4

Viz [§ 8](#) vyhlášky č. [503/2006 Sb.](#), o podrobnější úpravě územního řízení veřejnoprávní smlouvy a územního opatření.

Související ustanovení:

§ 2 odst. 3, stavba
§ 2 odst. 5, změna dokončené stavby
§ 3 odst. 1, terénní úpravy
§ 4, dotčené orgány
§ 13, obecné stavební úřady
§ 43 a násl., územní plán
§ 61 a násl., regulační plán
§ 78 odst. 1, spojení územního a stavebního řízení
§ 84-92, územní řízení
§ 94, změna územního rozhodnutí
§ 95, zjednodušené územní řízení
§ 178 odst. 1 písm. e), přestupek – nevyvěšení informace o záměru
§ 179 písm. a), výše pokuty
§ 180 odst. 1 písm. e), správní delikt – nevyvěšení informace o záměru
§ 181 písm. a), výše pokuty

Související předpisy:

zákon č. [500/2004 Sb.](#), správní řád, § 25, § 30, § 34, § 35, § 49, § 144
zákon č. [99/1963 Sb.](#), občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů, § 21
vyhláška č. [503/2006 Sb.](#), o podrobnější úpravě územního řízení, veřejnoprávní smlouvy a územního opatření, § 8

Z judikatury:

„Ústní jednání, jež stavební úřad nařizuje k projednání návrhu na vydání územního rozhodnutí ([§ 36 odst. 1](#) zákona č. [50/1976 Sb.](#), stavebního zákona (pozn.: nyní § 87 odst. 1 zákona – viz komentář k tomuto ustanovení), končí až okamžikem provedení posledního úkonu v protokolu (§ 22 spr. ř.) (pozn.: nyní § 18 spr. ř.). Správní řád stanoví náležitosti protokolu v § 22 odst. 2 (pozn.: nyní v § 18 odst. 2 spr. ř.), a to pouze příkladmo. Nicméně i podle tohoto ustanovení musí být z protokolu patrné, kdy se řízení provádělo, a tento požadavek nelze dodržet jinak než uvedením doby jeho počátku a ukončení. V předmětném protokolu ale chybí doba ukončení ústního jednání a není v něm uveden ani časový údaj o tom, kdy se vlastně žalobce k jednání dostavil. I kdyby tomu tak však bylo až v době, kdy byl protokol z jednání již účastníky podepisován, jak tvrdí správní orgán, žalobce se dostavil k jednání jen sice se zpožděním, ale ještě včas. Jednání totiž nekončí přečtením protokolu, neboť jeho účastníci mají poté plné právo se k obsahu protokolu vyjádřit ještě vedle svého podpisu.“ (podle rozsudku KS v Hradci Králové, č. j. [30 Ca 217/2002-27](#))

SR NSS 2/2004, č. 92

§ 88

Přerušení územního řízení

K § 88

Pokud jde o důvody k přerušení územního řízení, odkazuje zákon jednak na obecnou úpravu ve spr. ř. (§ 64), jednak uvádí vlastní důvod pro přerušení řízení. Obecná úprava podle § 64 spr. ř. stanoví zejména tyto důvody pro přerušení řízení: 1) současně s výzvou k odstranění nedostatků podání (zde žádosti o vydání územního rozhodnutí), 2) současně s výzvou k zaplacení správního poplatku, který je spojen s určitým úkonem v řízení, a s určením lhůty k jeho zaplacení; v řízení správní orgán pokračuje, jakmile mu byl předložen doklad o zaplacení správního poplatku, 3) probíhá-li řízení o předběžné otázce (§ 57 spr. ř.), 4) do doby ustavení opatrovníka procesně nezpůsobilému účastníkovi a 5) z dalších zákonem stanovených důvodů.

Vlastní důvod k přerušení řízení stanoví zákon pouze jeden, a to, že jde o záměr, který klade takové nároky na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu [§ 2 odst. 1 písm. k) body 1. a 2. zákona], že jej nelze bez vybudování nových staveb (např. nové dostatečně kapacitní komunikace, vodovodního nebo kanalizačního řádu, čističky odpadních vod, trafostanice apod.) nebo bez úpravy stávajících (např. nezbytného rozšíření stávající přístupové komunikace, zvýšení kapacity stávajících rozvodných sítí, čističky apod.) realizovat. V takovém případě zákon stanoví, že stavební úřad současně s přerušением územního řízení vyzve žadatele k předložení plánovací smlouvy (k pojmu a významu kategorie plánovací smlouvy – § 66 odst. 2 zákona).

Související ustanovení:

§ 2 odst. 1 písm. k) bod 1. a 2, veřejná dopravní a technická infrastruktura
§ 66 odst. 2, plánovací smlouva
§ 85, účastníci územního řízení
§ 86, žádost o vydání územního rozhodnutí

§ 192, vztah ke správnímu řádu

Související předpisy:

zákon č. [500/2004 Sb.](#), správní řád, § 64 a 65

§ 89

Stanoviska, námitky a připomínky

K § 89

Toto ustanovení především nově terminologicky rozlišuje vedle tradičních stanovisek dotčených orgánů a námitek účastníků řízení (srov. § 36 odst. 3 dosav. stav. zák.) připomínky pouze pro vyjádření veřejnosti, tedy nově pouze veřejnost může uplatňovat připomínky (odst. 1). Tento pojem byl dosud používán vedle termínu námitky u účastníků řízení jako další charakteristika jejich vyjádření v řízení (viz shora citované ustanovení dosav. stav. zák.).

Další a mnohem významnější změnou oproti dosavadní právní úpravě jsou požadavky na účastníka řízení v souvislosti s uplatňováním námitek a zakotvení důsledku, když účastník řízení těmto požadavkům nedostojí (odst. 3). Je stanoveno, jaké námitky mohou v územním řízení uplatňovat jednotlivé kategorie účastníků řízení jako obec [§ 85 odst. 1 písm. b) zákona] a další účastníci řízení podle § 85 odst. 2 zákona (odst. 4).

Velmi významné je rovněž vymezení hranice mezi občanskoprávními námitkami účastníků řízení, pokud jde o působnost k jejich posouzení a rozhodnutí o nich; takové ustanovení dosavadní právní úprava vůbec neobsahovala (srov. § 137 dosav. stav. zák.). (odst. 5). Toto rozlišení bylo dosud ponecháno pouze praxi a na rozhodovací praxi soudů (výběr z judikatury k tomuto ustanovení), z níž, jak je patrné, zákonodárce vycházel a respektoval ji.

Stavební úřad tak bude muset posuzovat i takové námitky jako např. tvrzené nepřiměřené zastínění pozemku stavbou (pouze pozemku, a nikoliv stavby), omezení nebo odejmutí výhledu nově umisťovanou stavbou, obtěžování souseda pohledem (nepřiměřené narušování soukromí, resp. tzv. intimity bydlení) atd.

odst. 1

Zde nalézáme jako v dosavadní právní úpravě (srov. § 36 odst. 1 dosav. stav. zák.) koncentrační zásadu pro závazná stanoviska dotčených orgánů a námitky účastníků řízení, dále pak i pro nově zavedený institut připomínek veřejnosti.

Důležitou změnou je věta druhá komentovaného ustanovení. Podle ní musí být účastníci řízení, tedy nikoliv ostatní subjekty řízení, na které se vztahuje, na její existenci a důsledky plynoucí z jejího nedodržení výslovně stavební úřadem upozorněni. Lze usuzovat, že pokud by tak stavební úřad neučinil, musel by přihlídnout i k opožděným námitkám účastníků územního řízení. V opačném případě nelze najít rozumný důvod existence této povinnosti.

odst. 2

Toto ustanovení dosavadní právní úprava neobsahovala (srov. § 36 dosav. stav. zák.). Obdobné ustanovení platilo pouze ve stavebním řízení (srov. § 61 odst. 1 věta třetí dosav. stav. zák.).

odst. 3

Zcela novou povinnost, pokud jde o účastníky řízení, stanoví odst. 3. Účastník řízení je vždy povinen ve svých námitkách jednak uvést skutečnosti, které zakládají jeho postavení jako účastníka řízení (§ 85 zákona), jednak důvody pro podání námitek. I přes ne zcela jednoznačnou formulaci lze usuzovat, že nesplnění uvedených požadavků bude mít pro účastníka řízení ten závažný následek, že stavební úřad k jeho námitkám nebude přihlížet. Jde tedy o shodnou sankci jako v případě nedodržení koncentrační zásady (viz komentář k odst. 1).

odst. 4

K obsahu tohoto také zcela nového ustanovení je třeba uvést jen to, že pokud uvedené subjekty (jde o všechny účastníky územního řízení s výjimkou žadatele) nesplní povinnosti stanovené jim tímto ustanovením, nebude se stavební úřad jejich námitkami tak jako v případě uvedeném v odst. 3 zabývat, byť to zákon přímo nestanoví.

Pokud by tomu tak být nemělo, bylo by opět jen velmi obtížné (obdobně jako v případě požadavku uvedeného v odst. 1 druhé větě zákona) najít rozumný důvod pro existenci tohoto ustanovení.

odst. 5

Jde o velmi důležité ustanovení nové právní úpravy. Oproti dosavadní právní úpravě stanoví především rozsah působnosti stavebního úřadu v případě posuzování občanskoprávních námitek uplatněných v řízení. Jednoznačně říká, že o námitce, o níž nedošlo mezi účastníky řízení k dohodě, rozhodne stavební úřad. Rozhodne však pouze v případě, že tato námitka svoji povahou nepřesahuje rozsah jeho působnosti (viz formulace „pokud taková námitka nepřesahuje rozsah jeho působnosti“). Zákon přitom stanoví, na základě jakých podkladů stavební úřad námitku posoudí a rozhodne o ní.

Závěrečná část tohoto ustanovení pak vymezuje věcnou působnost stavebního úřadu v případě posuzování těchto námitek velmi široce, a to tak, že stavebnímu úřadu přísluší rozhodnout o všech takových námitkách pouze se dvěma výjimkami. Obě se však týkají výlučně vlastnického, popřípadě jiného práva. Jde jednak o námitky, které se týkají existence práva, a jednak o námitky, které se týkají jeho rozsahu.

Přestože to zákon výslovně na rozdíl od druhého případu neuvádí (formulace: „... to neplatí v případě námitek týkajících se existence práva (tj. nejen vlastnického) nebo rozsahu vlastnických práv“), je zřejmé, že jde především o existenci vlastnického práva. Kromě toho ale může jít právě vzhledem k použité formulaci i o existenci jiných věcných práv [viz § 85 odst. 2 písm. a) a b) zákona a komentář k tomuto ustanovení] a vedle toho o rozsah vlastnických, resp. jiných věcných práv.

V prvním případě půjde např. o námitku zpochybňující věrohodným způsobem to, že žadatel je vlastníkem pozemku, na němž hodlá svůj záměr realizovat a jež je předmětem územního řízení. Nebo může jít o námitku zpochybňující, že má žadatel k pozemku (nebo stavbě) jiné právo, které mu umožňuje jeho záměr realizovat, např. právo nájmu, tj. např. namítaná neplatnost nájemní smlouvy apod.

Druhým případem pak budou jistě v praxi stále velmi časté případy sporů o hranici pozemků. Soused bude v řízení o umístění stavby namítat, že žadatelem uváděné vedení hranice mezi dotčenými pozemky neodpovídá skutečnosti a bude opět schopen své tvrzení věrohodně doložit. Kdyby stavba jím navrhovaná byla takto umístěna, znamenalo by to, že by nebyly dodrženy odstupové vzdálenosti nebo že by stavba byla dokonce umístěna zčásti na jeho, tj. na cizím pozemku.

V těchto a ve všech obdobných případech může stavební úřad toho účastníka, který námitku uplatnil, vyzvat podle § 57 odst. 1 písm. b) spr. ř., aby se se svou námitkou obrátil na soud, a řízení usnesením v souladu s § 64 odst. 1 písm. c) bod 1. spr. ř. přeruší. Nejde o povinnost stavebního úřadu jako podle dosavadní právní úpravy (srov. § 137 odst. 2 dosav. stav. zák.). V souladu s obecnou poučovací povinností podle § 4 odst. 2 spr. ř. a v souladu s požadavkem umožnit dotčeným osobám uplatňovat jejich práva a oprávněné zájmy (§ 4 odst. 4 spr. ř.) by měl stavební úřad na tuto možnost toho, kdo námitku uplatnil, vždy upozornit.

Související ustanovení:

§ 2, základní pojmy

§ 2 odst. 1 písm. n) body 2. a 3., územně plánovací dokumentace – územní plán a regulační plán

§ 2 odst. 2 písm. e), obecné požadavky na výstavbu

§ 4, dotčené orgány

§ 13, obecné stavební úřady

§ 43 a násl., územní plán

§ 61 a násl., regulační plán

§ 85, účastníci řízení

§ 92, územní rozhodnutí

§ 95, zjednodušené územní řízení

§ 192, vztah ke správnímu řádu

Související předpisy:

viz přehled u § 4 zákona

zákon č. [500/2004 Sb.](#), správní řád, § 25, § 49, § 57 odst. 1-3, § 64, § 67-69, § 76

vyhláška č. [137/1998 Sb.](#), o obecných technických požadavcích na výstavbu, ve znění pozdějších předpisů

vyhláška č. [26/1999 Sb.](#) hl. m. Prahy, o obecných technických požadavcích na výstavbu v hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů,

vyhláška č. [369/2001 Sb.](#), o obecných technických požadavcích zabezpečujících užívání staveb osobami s omezenou schopností pohybu a orientace, ve znění vyhlášky č. [492/2006 Sb.](#)

Z judikatury:

1. „Námítky účastníků územního či stavebního řízení, týkající se obtěžování výhledem, kouřem, hlučností, prašností, zápachem z budoucího provozu, zastínění pozemků a staveb apod., nepřekračují rozsah pravomoci stavebního úřadu a dotčených orgánů státní správy. Jde o námítky územně technického či stavebně technického charakteru, které stavební úřad posoudí ve své pravomoci, aniž by s nimi účastníky řízení odkazoval na soud podle § 137 odst. 2 stavebního zákona.“ (pozn.: nová právní úprava – § 89 odst. 5 zákona – viz komentář k tomuto ustanovení – již oprávnění stavebního úřadu odkázat účastníky řízení s jejich námitkami na soud, pokud překračují pravomoc stavebního úřadu, neobsahuje; tento postup je nyní upraven § 57 odst. 1 písm. b) spr. ř., podle kterého správní orgán může vyzvat účastníka řízení, popřípadě jinou osobu, aby podala žádost o zahájení řízení před příslušným správním orgánem nebo jiným orgánem veřejné moci ve lhůtě, kterou správní orgán určí.) (podle rozsudku KS v Hradci Králové, sp. zn. [30 Ca 58/2001](#))

SJS 4/2001, č. 825

2. „Občanskoprávní námitkou (§ 137 stavebního zákona) (pozn.: nyní § 89 zákona) není, tvrdí-li soused stavebníka, že nedostatečně podklady pro rozhodnutí mu neumožňují věc posoudit, a navrhuje-li, aby bylo řízení v určitých směrech doplněno.“

„Je nepřípustná žalobní námitka proti územnímu rozhodnutí o umístění stavby čerpací stanice odpadních vod, spatřující porušení zákona v nesrozumitelném údaji o vzdálenosti umístěvané stavby od hranice žalobcova pozemku (buď 5 nebo 8 metrů), netvrdí-li žalobce jako soused stavebníka současně, že tu vůbec existuje nějaký právní předpis, z něhož by vyplývala povinnost stavebníka dodržet odstup umístěvané stavby od společné hranice, a že je tedy žalobce „na svém právu zkrácen“ ([§ 247 odst. 1](#) o. s. ř.).“ (podle rozsudku VS v Praze, č. j. [6 A 74/96-30](#))

SJS 3/2002, č. 971

3. „Právo na odvolání, zaručené účastníku řízení v [§ 53](#) správního řádu (pozn.: nyní § 81 spr. ř.), je v územním řízení omezeno zásadou koncentrace řízení. Proto námítky k umístění navržené stavby, neuplatněné včas, není možno účinně uplatnit v odvolání. To však neplatí, byla-li nesprávným postupem stavebního úřadu omezena práva účastníka řízení. Právo na odvolání, zaručené účastníku řízení v [§ 53](#) spr. ř. (pozn.: viz výše), je ovšem v případě územního řízení limitováno zásadou

koncentrace řízení, která zde platí. Jestliže tedy lze námitky a připomínky k navržené stavbě uplatnit jen koncentrovaně, tj. při nařízeném ústním jednání, místním šetření nebo ve stanovené lhůtě (§ 36 odst. 1 a 2 stavebního zákona) (pozn.: nyní § 89 odst. 1 zákona), a později k nim nebude přihlédnuto, není je možné účinně uplatnit v odvolání. Výjimkou by byl pouze případ, kdy by k tomu účastník řízení byla odňata možnost nesprávným postupem stavebního úřadu (neoznámení zahájení řízení, oznámení zahájení řízení veřejnou vyhláškou bez splnění zákonných podmínek k takovém postupu, neupozornění na možnost podání námitek a připomínek, neupozornění na zásadu koncentrace řízení – tedy neúčinnost opožděných námitek a připomínek, nedodržení zákonných lhůt apod.).“ (podle rozsudku VS v Praze, č. j. [5 A 156/2000-25](#))

SJS 4/2002, č. 991

4. „Koncentrační zásada vyjádřená v [§ 36 odst. 2](#) zákona č. [50/1976 Sb.](#), stavební zákon (pozn.: nyní v § 89 odst. 1 zákona – viz komentář k tomuto ustanovení), se vztahuje i na námitky obce obsahující nesouhlas s vydáním rozhodnutí o umístění stavby. Pokud obec jako účastník územního řízení uplatnila takovou námitku opožděně, nemůže stavební úřad z důvodu zachování zásady procesní rovnosti účastníků řízení (§ 4 odst. 2 spr. ř.) (pozn.: nyní § 7 odst. 1 spr. ř.) k takové námitce přihlížet. Pouze v případě, že obsahem uplatněné námítky bude tvrzení o porušení kogentního právního předpisu hmotného nebo procesního práva, je správní orgán povinen se touto námitkou zabývat i v případě, že byla uplatněna po marném uplynutí lhůty. To lze vyvodit z ustanovení § 3 odst. 1 a § 46 spr. ř. (pozn.: nyní § 2 odst. 1 až 4 a § 3 spr. ř.) zakotvujících požadavek zákonnosti správního rozhodnutí a zároveň i z článku 2 Listiny základních práv a svobod, podle nějž lze státní moc uplatňovat jen v případech a v mezích stanovených zákonem, a to způsobem, který zákon stanoví.“ (podle rozsudku KS v Hradci Králové, č. j. [52 Ca 1/2003-77](#))

SR NSS 2/2004, č. 88

§ 90

Posuzování záměru žadatele

K § 90

Toto ustanovení stanoví základní hlediska, podle kterých stavební úřad posuzuje podanou žádost (záměr žadatele).

písm. a)

Jde o základní hledisko posuzování žádosti, když územně plánovací dokumentací jsou podle § 2 odst. 1 písm. n) zákona:

1) zásady územního rozvoje (bod 1.), 2) územní plán (bod 2.) a 3) regulační plán (bod 3.). S těmito základními dokumenty musí být předkládaný záměr vždy v souladu.

písm. b)

Cíle a úkoly územního plánování jsou vymezeny v § 18 (cíle) a § 19 (úkoly) zákona.

Mezi cíle územního plánování patří např.: 1) vytvářet předpoklady pro výstavbu a udržitelný rozvoj území spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a uspokojující potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích; 2) zajišťovat předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území; 3) koordinovat veřejné i soukromé záměry změn v území, výstavbu a jiné činnosti ovlivňující rozvoj území a konkretizující ochranu veřejných zájmů vyplývajících ze zvláštních právních předpisů; 4) chránit a rozvíjet přírodní kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví a přitom chránit krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti atd.

Mezi úkoly územního plánování patří např.: 1) zjišťovat a posuzovat stav území, jeho přírodní, kulturní a civilizační hodnoty, 2) stanovovat koncepci rozvoje území, včetně urbanistické koncepce s ohledem na hodnoty a podmínky území, 3) prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, veřejný zájem na jejich provedení, jejich přínosy, problémy a rizika s ohledem například na veřejné zdraví, životní prostředí, geologickou stavbu území, vliv na veřejnou infrastrukturu a na její hospodárné využívání, 4) stanovovat urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny, zejména na umístění, uspořádání a řešení staveb, 5) vytvářet podmínky pro odstraňování důsledků náhlých hospodářských změn a 6) stanovovat podmínky pro obnovu a rozvoj sídelní struktury a pro kvalitu bydlení atd.

písm. c)

Jde nejprve o obecný odkaz na požadavky tohoto zákona a pak na požadavky prováděcích předpisů. Jímí je zejména vyhláška č. [501/2006 Sb.](#), o obecných požadavcích na využívání území, která stanoví obecné požadavky na využívání území při vymezování ploch a pozemků, při stanovování podmínek jejich využití a umisťování staveb na nich a rozhodování o změně stavby a o změně vlivu stavby na využití území ([§ 1](#) vyhlášky č. [501/2006 Sb.](#)).

Tato vyhláška provádí § 43 zákona – územní plán, když v § 3 až 19 stanoví požadavky na vymezování ploch, v § 20 až 25 stanoví požadavky na vymezování pozemků a umisťování staveb na nich (stanoví např. vzájemné odstupy staveb – § 25) a v § 26 uvádí, z jakých ustanovení jsou možné za podmínek stanovených v § 169 zákona výjimky.

písm. d)

Jde o specifické požadavky vycházející z vymezení pojmu veřejná infrastruktura [viz § 2 odst. 1 písm. k) zákona].

Dopravní infrastrukturou se rozumí především stavby pozemních komunikací, drah, vodních cest, letišť apod. a technickou infrastrukturou pak např. vodovody, vodojemy, kanalizace, čistírny odpadních vod, stavby a zařízení pro nakládání s odpady, trafostanice atd.

písm. e)

Jde o celou velmi rozsáhlou skupinu požadavků vyplývajících především přímo ze zvláštních právních předpisů uvedených jen příkladmo v poznámce pod čarou č. 4 k § 4 zákona nebo z konkrétních požadavků dotčených orgánů uplatněných v rámci

územního řízení postupem podle shora citovaného ustanovení. Ta jsou závazným podkladem pro rozhodování stavebního úřadu v konkrétním řízení. Pokud jde o požadavek, že záměr musí být také v souladu s výsledkem řešení rozporů, jde o postup podle § 4 odst. 7 zákona.

Související ustanovení:

§ 2 odst. 1 písm. k) body 1. a 2., veřejná dopravní a technická infrastruktura
§ 2 odst. 1 písm. n), územně plánovací dokumentace
§ 2 odst. 2 písm. e), obecné požadavky na výstavbu – obecné požadavky na využívání území
§ 2 odst. 3, stavba
§ 2 odst. 5, změna dokončené stavby
§ 4, dotčené orgány
§ 13, obecné stavební úřady
§ 18-19, cíle a úkoly územního plánování
§ 36 a násl., územně plánovací dokumentace
§ 85, účastníci řízení
§ 92, územní rozhodnutí
§ 95, zjednodušené územní řízení
§ 96, územní souhlas
§ 193, zmocňovací ustanovení
§ 194, prováděcí právní předpisy

Související předpisy:

viz přehled u § 4 zákona

zákon č. [128/2000 Sb.](#), o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů, § 1, § 2 odst. 2, § 5 odst. 1 a 2, § 35, § 84 odst. 2, § 102 odst. 2 a 3

zákon č. [40/1964 Sb.](#), občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, § 123 a násl., § 151n-p, § 152 a násl., § 173, § 174, § 602 a násl., § 663 a násl., § 685 a násl.

zákon č. [100/2001 Sb.](#), o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí), ve znění pozdějších předpisů

zákon č. [72/1994 Sb.](#), kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví k bytům), ve znění pozdějších předpisů

vyhláška č. [500/2006 Sb.](#), o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti

vyhláška č. [501/2006 Sb.](#), o obecných požadavcích na využívání území

vyhláška č. [137/1998 Sb.](#), o obecných technických požadavcích na výstavbu, ve znění pozdějších předpisů

vyhláška č. [26/1999 Sb.](#) hl. m. Prahy, o obecných technických požadavcích na výstavbu v hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů

Z judikatury:

1. „Stavební úřad v územním řízení při posuzování splnění obecných technických požadavků na výstavbu ve smyslu § 37 odst. stavebního zákona [pozn.: nyní § 90 písm. c) zákona] zkoumá možnost vlivu umístěvané stavby na sousední pozemek podle skutečného stavu a podle stávajícího využití v době rozhodování. Nemůže přihlížet k ničím nepodloženému záměru zástavby sousedního pozemku ani k případnému budoucímu využití k účelu, který by předpokládal změnu charakteru pozemku. Jestliže je vlastníkovu povoleno umístění stavby na pozemek zákonem předpokládaným postupem, nejde bez dalšího o porušení vlastnického práva vlastníka pozemku sousedního, ani o porušení rovnosti práv účastníků řízení.

Stavební zákon ukládá v [§ 37 odst. 2](#) stavebnímu úřadu [pozn.: nyní v [§ 90 písm. e\)](#) zákona – viz komentář k tomuto ustanovení] posoudit návrh především z hlediska péče o životní prostředí a potřeb požadovaného opatření v území a jeho důsledků, přezkoumat návrh a jeho soulad s předepsanými podklady a posoudit, zda vyhovuje obecným technickým požadavkům na výstavbu a obecným technickým požadavkům zabezpečujícím užívání staveb osobami s omezenou schopností pohybu a orientace a soulad s dalšími předpisy, zajišťujícími zde vypočtené podmínky. Stejně tak [§ 138a](#) stavebního zákona (pozn.: nyní [§ 169](#) zákona) ukládá mj. i stavebním úřadům postupovat podle obecných technických požadavků na výstavbu, stanovených prováděcími předpisy. Žalobci žalovanému vytýkají právě nesoulad s obecnými technickými požadavky. Ty jsou na základě [§ 143 odst. 4](#) stavebního zákona [pozn.: nyní na základě [§ 194 písm. e\)](#) zákona – viz komentář k tomuto ustanovení] stanoveny vyhláškou č. [5/1979 Sb.](#) NVP, o obecných technických požadavcích na výstavbu v hlavním městě Praze (pozn.: nyní vyhláška č. [26/1999 Sb.](#), hlavního města Prahy, ve znění pozdějších předpisů).

Splnění všech zákonných podmínek pro vydání územního rozhodnutí posuzuje stavební úřad ke dni vydání rozhodnutí. Žalobci vytýkají konkrétně porušení § 5 odst. 1 a § 40 odst. 4 OTP. Ustanovení [§ 40 odst. 4](#) OTP stanoví odstupy jednotlivých staveb pro bydlení, a to i v případě, že je taková pouze jedna z nich. Stavba, jejíž umístění bylo daným územním

rozhodnutím povoleno, ovšem není stavbou pro bydlení; na pozemku žalobců se rovněž žádná stavba tohoto charakteru nenachází. V případě, že by v době rozhodování o územním povolení bylo žalobci doloženo, že na svém pozemku stavbu tohoto určení skutečně zamýšlejí realizovat, musel by se stavební úřad vztahem těchto staveb z technického hlediska zabývat. K tomu by však musel mít k dispozici skutková zjištění takové hodnocení umožňující. Žalobci k podání vlastní žádosti o územní či stavební povolení nebyli samozřejmě povinni, ovšem pokud jejich námítky v rámci stávajícího územního řízení spočívaly v nekonkrétním a nedoloženém tvrzení, nemohl k nim stavební úřad přihlížet jako k existujícím skutečnostem, když jen takové mohl vzít v úvahu při hodnocení důkazů. Jeho povinností podle § 32 a násl. a § 46 správního řádu je vycházet ze skutečného stavu věci (pozn.: nyní podle § 3 spr. ř.). Ten ovšem nasvědčuje závěru, že porušení vzdálenosti mezi obytnými domy nepřichází v úvahu a že k rozporu s § 40 odst. 4 OTP nedojde. Žalobci namítají i porušení zásad stanovených v § 5 odst. 1 OTP. Podle tohoto ustanovení se odstupy staveb od hranic stavebních pozemků určují podle konkrétní situace, polohy ve městě a okolní zástavby, pokud to není u některých druhů staveb touto vyhláškou závazně stanoveno. Tam, kde je stavba umístěna u hranice pozemku, je nutno dbát na to, aby nebylo omezeno použití a způsob zástavby sousedního pozemku, a aby nebyla ztížena nebo znemožněna oprava průčelí na této hranici. U tohoto ustanovení nejde jen o vztah obytných objektů, neboť to byl právě případ, kdy vyhláška stanoví konkrétní kritéria. Ustanovení řeší obecně umístění staveb na sousedních pozemcích, když ovšem upravuje odstupy od hranice stavebních pozemků. I když pozemek žalobců oproti jejich tvrzení podle podkladů z katastru nemovitostí není stavební parcelou, nepochybně dané ustanovení slouží i k ochraně jeho využití. Tím lze rozumět zejména využití stávající (kterým je zastavěná plocha se zbořeníštěm a neudržovaným porostem), ale i případné budoucí využití odvoditelné z charakteru pozemku.

Pokud jde o stávající využití, bylo v řízení řádně zjištěno, a s možným vlivem sousední stavby se stavební úřad i žalovaný vypořádali (možnost zastínění v porovnání se zastíněním stávající zástavbou). Pokud jde o budoucí využití pozemku, rozhodl žalovaný veškeré znaky pozemku a vycházel z nich. Pozemek žalobců není pozemkem stavebním, u něhož by byl stavební úřad povinen respektovat jeho určení a vycházet z toho, aby stavba na něm nebyla realizací povolené stavby vyloučena. Nebyl k takovému posouzení povinen tam, kde se o stavební pozemek nejedná a kde zatím nemá žádný podklad k závěru, že by se pozemek mohl stavebním stát a že na něm bude umístěna stavba konkrétního druhu a uspořádání.

Závěr žalovaného, že umístění předmětné stavby není v rozporu s OTP, má oporu ve zjištěném skutkovém stavu věci a odpovídá zákonu.“ (podle rozsudku VS v Praze, č. j. [7 A 89/98-35](#))

SJS 2/2001, č. 767

Pozn.:

Pokud jde o použití zkratky „OTP“ v dalším textu – jde o chybu; uvedená zkratka označuje celostátní vyhlášku č. [137/1998 Sb.](#), o obecných technických požadavcích na výstavbu – když zkratka všeobecně používaná pro citovanou vyhlášku je OTPP.

2. „Namítají-li sousedé jako účastníci územního řízení či řízení o odstranění stavby, že by navrhovaná či dodatečně povolovaná stavba bránila budoucím stavebním záměrům, vezme stavební úřad takové námítky v úvahu pouze tehdy, pokud již i tito sousedé o povolení jimi zamýšlené stavby sami požádali. K budoucím eventuálním stavebním úmyslům se nepřihlíží a sousedé se v tom případě mohou úspěšně bránit pouze poukazem na rozpor projednávané stavby s obecně závaznými právními předpisy.“ (podle rozsudku KS v Hradci Králové, sp. zn. [30 Ca 206/2000](#))

SJS 2/2001, č. 774

3. „Pro posouzení druhu navržené stavby v územním řízení je rozhodující skutečný charakter stavby, nikoliv označení stavby v projektové dokumentaci. Pro hodnocení rozsahu podlahové plochy místností a prostor určených k bydlení jako jednoho z kritérií předepsaného pro rodinný dům, je třeba uvažovat s aktivitami, které jsou spojené s bydlením v rodinném domě. Do výměry takových prostor je proto nezbytné zahrnout plochu místností a prostor, jejichž účelové určení má souvislost s uspokojováním bytových potřeb v rodinných domech podle současných požadavků na bydlení a úrovně vybavenosti domácností.“ (podle rozsudku KS v Českých Budějovicích, č. j. [10 Ca 21/2002-21](#))

SJS 5/2002, č. 1019

4. „Pro rozhodnutí po návrhu na umístění stavby je rozhodný právní a skutkový stav v době jeho vydání. Pokud došlo po podání návrhu na vydání rozhodnutí o umístění stavby ke změně územně plánovací dokumentace, je podkladem pro vydání územního rozhodnutí (§ 37 odst. 1 zákona č. [50/1976 Sb.](#), stavebního zákona) (pozn.: nyní § 90 zákona) již tato pozměněná územně plánovací dokumentace, nikoliv ta, která platila v době podání návrhu.

Pokud se žalobkyně dovolávala rozhodnutí o návrh na umístění stavby podle stavu ke dni jeho podání, třeba poznamenat, že stavební úřad musel rozhodnout o věci na základě skutkového a právního vztahu (pozn.: pravděpodobně jde o chybu, místo výrazu „vztah“ měl být použit výraz „stav“ – viz v úvodu citovaná právní věta), který tu byl až ke dni rozhodnutí o něm. Rozhodující tak není den podání návrhu či žádosti na vydání rozhodnutí, nýbrž okamžik, kdy je o nich rozhodováno.“ (podle rozsudku KS v Hradci Králové, č. j. [30 Ca 24/2005-36](#))

SR NSS 7/2006, č. 904

§ 91

Posuzování vlivů na životní prostředí v územním řízení

K § 91

Toto ustanovení upravuje vzájemný vztah a koordinaci postupů v územním řízení s postupy v řízení o posuzování vlivů na životní prostředí v případech, kdy jde o záměr, který podléhá tomuto posuzování podle zák. o posuz. vlivů, a kdy příslušným úřadem (pro posouzení vlivů záměru na životní prostředí) je krajský úřad a varianty řešení se z hlediska umístění nepracovávají (odst. 1). Ustanovení dále stanoví, co je žadatel k žádosti o vydání územního rozhodnutí povinen připojit (odst. 2). Dále stanoví požadavek na zveřejnění oznámení o zahájení řízení, posudku a dokumentace vlivů (odst. 3), oprávnění každého zaslat stavebnímu úřadu vyjádření k posudku i dokumentaci a povinnost pořizovatele seznámit s vyjádřeními stavební úřad (odst. 4). Pak je stanoveno veřejné projednání posudku, dokumentace a lhůta, v níž musí být konání veřejného projednání oznámeno (odst. 5). Nakonec je zakotvena povinnost příslušného úřadu nejdéle do 30 dnů zaslat stanovisko k posouzení vlivů provedení záměru na životní prostředí stavebnímu úřadu, jeho povinnost toto stanovisko bezodkladně zveřejnit a pokračovat v řízení (odst. 6).

odst. 1

Podle § 6 odst. 1 věta první zák. o posuz. vlivů, na který v poznámce č. 26 text tohoto ustanovení přímo odkazuje: „Ten, kdo hodlá provést záměr (dále jen „oznamovatel“), je povinen předložit oznámení o záměru (dále jen „oznámení“) příslušnému úřadu.“ Příslušným úřadem k posouzení záměru je podle § 3 písm. f) zák. o posuz. vlivů Ministerstvo životního prostředí (§ 21) nebo orgán kraje v přenesené působnosti, tj. krajský úřad, v jehož územně správním obvodu je navržen záměr nebo pro jehož územně správní obvod je zpracovávána koncepce (§ 22). Tento upravený postup se použije pouze v těch případech, kdy příslušným úřadem je krajský úřad jako orgán kraje v přenesené působnosti. Podle § 21 písm. c) a § 22 písm. a) zák. o posuz. vlivů orgány kraje (krajské úřady) zajišťují posuzování záměrů uvedených v příloze č. 1 sloupcích B a jejich změn k zák. o posuz. vlivů s výjimkou případů, kdy oznamovatelem je Ministerstvo obrany, v těchto případech je příslušným orgánem Ministerstvo životního prostředí.

Komentované ustanovení jen obecně odkazuje na spojení územního řízení s vybranými postupy při posuzování vlivů na životní prostředí podle zák. o posuz. vlivů, a to ve shora uvedených případech s tím, že se postupuje podle tohoto zákona a stavebního zákona. Jde-li o veřejné projednání, postupuje se podle § 22 (veřejné projednání) a § 23 (zástupce veřejnosti) stavebního zákona obdobně, když veřejné projednání podle zák. o posuz. vlivů je upraveno v § 17 tohoto zákona (odst. 3).

odst. 2

Součástí žádosti o vydání územního rozhodnutí je v těchto případech posudek (§ 9 zák. o posuz. vlivů) a dokumentace vlivů (§ 8 zák. o posuz. vlivů), když stanovisko (§ 10 zák. o posuz. vlivů) se v těchto případech již nepřikládá.

odst. 3

Informace o posudku (viz § 9 odst. 7 zák. o posuz. vlivů), která je v těchto případech součástí oznámení o zahájení územního řízení (§ 87 zákona) spolu s dokumentací vlivů (§ 8 zák. o posuz. vlivů), musí být bezodkladně zveřejněna, když otázky související se zveřejněním jsou upraveny v § 16 zák. o posuz. vlivů, a současně musí být informace doručena způsobem stanoveným v § 87 odst. 1 zákona (jednotlivě nebo veřejnou vyhláškou) a shodně v § 19 a 25 spr. ř.

odst. 4

Každý se podle § 8 odst. 3 zák. o posuz. vlivů může k dokumentaci vyjádřit u příslušného úřadu (v tomto případě u krajského úřadu), a to písemně ve lhůtě do 30 dnů od zveřejnění informace (odst. 3), když k vyjádřením zaslaným po této lhůtě nemusí úřad přihlídnout (§ 8 odst. 3 věta druhá zák. o posuz. vlivů).

Každý je podle § 9 odst. 8 zák. o posuz. vlivů oprávněn zaslat příslušnému úřadu vyjádření k posudku do 30 dnů ode dne zveřejnění informace o něm, popřípadě se k němu vyjádřit na veřejném projednání podle § 9 odst. 8 zák. o posuz. vlivů. Pokud příslušný úřad obdržel nesouhlasné vyjádření k dokumentaci nebo k posudku, zajistí veřejné projednání posudku a současně dokumentace podle § 17 zák. o posuz. vlivů (odst. 1).

Tato vyjádření musí být zaslána stavebnímu úřadu ve stejné lhůtě, v jaké mohou být uplatněna závazná stanoviska, námítky a připomínky podle § 89 odst. 1 zákona, tj. v souladu s koncentrační zásadou.

odst. 5

Toto ustanovení upravuje vzájemnou součinnost příslušného úřadu a stavebního úřadu v souvislosti s projednáním posudku, dokumentace vlivů a vyjádření. Povinnost oznámit konání veřejného ústního projednání je uložena stavebnímu úřadu, když toto pro jednání lze sloučit s veřejným ústním jednáním, které se koná k projednání záměru v rámci územního řízení (viz § 87 odst. 1 zákona a komentář k tomuto ustanovení).

odst. 6

Poslední fází postupu je zaslání stanoviska podle § 10 zák. o posuz. vlivů příslušnému úřadu stavebnímu úřadu v zákonné lhůtě 30 dnů, který je povinen jej bezodkladně zveřejnit. Zveřejnění je upraveno v § 16 zák. o posuz. vlivů (odst. 3 tohoto ustanovení). Poté stavební úřad dokončí „své“ územní řízení a vydá rozhodnutí (územní rozhodnutí – § 92 zákona).

Související ustanovení:

- § 4, dotčené orgány
- § 7, orgány kraje
- § 13, obecné stavební úřady
- § 77, druhy územních rozhodnutí
- § 84-92, územní řízení
- § 92, územní rozhodnutí
- § 94, změna územního rozhodnutí
- § 95, zjednodušené územní řízení

Související předpisy:

zákon č. [2/1969 Sb.](#), o zřízení ministerstev a jiných ústředních orgánů státní správy České republiky, ve znění pozdějších předpisů, § 19

zákon č. [100/2001 Sb.](#), o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí), ve znění pozdějších předpisů, § 1-4, § 6, § 8-10, § 16, § 17, § 21, § 22

zákon č. [129/2000 Sb.](#), o krajích (krajské zřízení), ve znění pozdějších předpisů, § 1 odst. 3, § 2 odst. 2, § 67, § 68

zákon č. [500/2004 Sb.](#), správní řád, § 19, § 25, § 136, § 149

§ 92

Územní rozhodnutí

K § 92

Toto ustanovení je souhrnným ustanovením obsahujícím společné obsahové náležitosti územního rozhodnutí (odst. 1), zejména však rozhodnutí o umístění stavby (např. formulace: „... stavební úřad ... stanoví ... podmínky pro další přípravu a realizaci záměru, zejména pro projektovou přípravu stavby; ...“), když speciálními ustanoveními, která stanoví základní obsah jednotlivých druhů územních rozhodnutí, jsou § 79-83 zákona – viz komentář k těmto ustanovením. Dále upravuje důvody pro zamítnutí žádosti o vydání územního rozhodnutí (odst. 2), stanoví způsob doručování rozhodnutí (odst. 3), upravuje další otázky s tím související (odst. 4), a pokud jde o podrobnější náležitosti jednotlivých druhů územních rozhodnutí, odkazuje na prováděcí právní předpis (odst. 5).

odst. 1

Kromě zachování tradičních náležitostí dochází v obsahu územního rozhodnutí k několika důležitým změnám, resp. doplněním (srov. § 39 dosav. stav. zák.). Především je to významné oprávnění stavebního úřadu při splnění zákonných podmínek uložit žadateli (budoucímu stavebníkovi) povinnost zpracování prováděcí dokumentace stavby. Jde o kategorii dokumentace, kterou dosavadní právní úprava neznala, neboť zákon pracoval pouze s dokumentací pro stavební řízení – v dřívější terminologii – „úvodním projektem“, na základě kterého bylo vydáváno stavební povolení. Tato forma dokumentace se samozřejmě i nadále zachovává, viz např. § 105 odst. 5 a § 110 odst. 2, 3 a 5 zákona. Vedle ní však nový zákon pracuje s pojmem prováděcí dokumentace stavby (lze ji také jistě označit jako „realizační dokumentaci“).

Rozsah a obsah prováděcí dokumentace stavby je podle [§ 3](#) vyhlášky č. [499/2006 Sb.](#), o dokumentaci staveb, stanoven v příloze č. 2 k této vyhlášce.

Přestože zákon toto oprávnění činí součástí územního rozhodnutí, je zřejmé, že z logických důvodů bude předložení této dokumentace přicházet v úvahu současně s podáním žádosti o stavební povolení (pro účely jeho vydání), pro účely kontrolních prohlídek stavby (kontrolní prohlídka stavby – § 133 a 134 zákona), případně pro provedení kontroly dokončené stavby při závěrečné kontrolní prohlídce stavby před vydáním kolaudačního souhlasu (§ 92 odst. 1 věta druhá a § 122 zákona).

Zákon stanoví jeden společný (obecný) důvod a tři konkrétní (speciální) důvody pro rozhodnutí stavebního úřadu o povinnosti zpracovat prováděcí dokumentaci stavby.

Společným důvodem, který musí být vždy splněn, je, že takový postup vyžaduje posouzení veřejných zájmů. K pojmu „veřejný zájem“ v souvislosti se zvláštními pravomocemi stavebního úřadu podle § 132 odst. 1 a 2 zákona, kam patří i provedení kontrolní prohlídky stavby, viz § 132 odst. 2 písm. a) a § 132 odst. 3 zákona – taxativní vymezení obsahu tohoto pojmu. Posouzení veřejných zájmů (nutnost posouzení veřejných zájmů) pak zákon spojuje s prováděním stavby – § 160 zákona, kontrolní prohlídkou stavby – § 133 zákona a vydáním kolaudačního souhlasu – § 122 odst. 3 zákona. Z těchto tří konkrétních důvodů může stavební úřad v rozhodnutí o umístění stavby rozhodnout, že stavebník bude povinen zpracovat prováděcí dokumentaci stavby.

V případě prvních dvou důvodů je zřejmé, že stavebník bude muset prováděcí dokumentaci zpracovat a stavebnímu úřadu předložit vždy již v některé fázi provádění stavby (srov. formulaci: „... vyžaduje-li to posouzení veřejných zájmů při provádění stavby, při kontrolních prohlídkách stavby“ – rozumí se kontrolní prohlídka při provádění stavby), tj. v době od zahájení do ukončení prací na stavbě. Konkrétní okamžik, kdy tak bude muset stavebník učinit, bude záviset na rozhodnutí stavebního úřadu. V případě třetího důvodu bude stavebník mít tuto povinnost logicky až v okamžiku, kdy již stavba bude dokončována, resp. již bude dokončena, a v souladu s § 122 bude následně (v návaznosti na její dokončení) probíhat závěrečná kontrolní prohlídka stavby, která je podmínkou pro vydání kolaudačního souhlasu, nepůjde-li o případ uvedený v § 122 odst. 5 zákona. V tomto případě je zřejmé, že stavební úřad bude muset mít tuto dokumentaci k dispozici obvykle nejpozději při zahájení závěrečné kontrolní prohlídky stavby, nejpozději však před vydáním kolaudačního souhlasu.

Novou povinností uloženou stavebnímu úřadu je povinnost vyhodnotit, a to pouze v odůvodnění územního rozhodnutí, připomínky veřejnosti (§ 89 odst. 1 zákona). Již z toho, že vyhodnocení připomínek veřejnosti bude obsahem odůvodnění, je zřejmé, že stavební úřad o nich nerozhoduje, tak jako musí již tradičně (srov. § 39 věta první dosav. stav. zák. a § 92 odst. 1 věta druhá zákona) rozhodnout o včas uplatněných námitkách účastníků řízení. Pod výrazem „vyhodnotit“ v souvislosti s připomínkami veřejnosti si lze představit, že půjde o jejich posouzení, shodně s námitkami účastníků řízení, z hlediska jejich oprávněnosti. Je tedy zřejmé, že stavební úřad se těmito připomínkami, pokud byly uplatněny včas, musí vždy zabývat, ale nerozhoduje o nich ve výroku rozhodnutí, které vydává, pouze je vyhodnocuje, a to v odůvodnění rozhodnutí.

Lze dovodit, že stavební úřad by měl v případě, kdy bude považovat připomínky veřejnosti za neoprávněné, vždy stejně jako v případě námitek účastníků řízení uvést, proč je takto hodnotí, a svůj názor na ně logicky s poukazem na ustanovení příslušných právních předpisů náležitě odůvodnit. Lze také usuzovat, že pokud bude stavební úřad připomínky veřejnosti považovat za opodstatněné, měl by je akceptovat, učinit součástí svého rozhodnutí, resp. vyzvat žadatele, aby v jejich smyslu upravil svůj záměr, a to zvláště v případech, kdy se tyto připomínky budou týkat skutečností důležitých pro rozhodnutí ve věci.

Druhou novou důležitou povinností stavebního úřadu je v případě, že rozhoduje o umístění dočasné stavby (dočasná stavba – § 2 odst. 3 věta druhá zákona), stanovit lhůtu pro odstranění stavby, případně následný způsob úpravy území (pozemku, na němž byla stavba umístěna nebo povolena činnost prováděna). Lze jen uvažovat nad tím, proč zákonodárce v komentovaném ustanovení použil formulaci „lhůta pro odstranění stavby“ a nikoliv dosavadní „doba trvání dočasné stavby“. Nejde nepochybně o žádný významový rozdíl, když je jasné, že v případě, kdy je určena lhůta k odstranění stavby, musí být

stavba nejpozději v poslední den této lhůty již odstraněna (možná formulace bude např.: „Stavba ... musí být odstraněna nejpozději do 31. 12. 2011“). Lhůta pro odstranění stavby bude muset být podle nové právní úpravy, má-li být respektován zákonný text, vždy součástí rozhodnutí o umístění dočasné stavby.

Podle dosavadní právní úpravy byla tato formulace, tj. jinak vyjádřeno, určení doby trvání dočasné stavby, součástí pouze rozhodnutí, kterým stavební úřad nařizoval odstranění dočasné stavby, protože uplynula stanovená doba jejího trvání nebo pominul účel, pro který byla stavba zřízena [srov. § 88 odst. 1 písm. d) dosav. stav. zák.]. Doba trvání dočasné stavby stanovovaná ve stavebním povolení byla dosud formulována např. „Stavba se povoluje jako stavba dočasná do 31. 12. 2008“.

Nová právní úprava odstraňování staveb zachovává dosavadní terminologii (§ 129 odst. 5 věta první zákona). Avšak, pokud by měl být zachován vzájemný soulad jednotlivých ustanovení zákona (§ 92 odst. 2 a § 129 odst. 5 zákona), měl by buď § 129 odst. 5 znít např.: „Stavební úřad nařídí odstranění dočasné stavby, kterou vlastník přes podmínku stanovenou v rozhodnutí o umístění stavby ve lhůtě tam stanovené neodstraní,“ nebo § 92 odst. 2 zákona by měl obsahovat nikoliv stávající formulaci (viz výše), ale např. formulaci: „Stavební úřad u dočasných staveb stanoví dobu jejich trvání.“ Tato druhá navržená formulace by byla současně také v souladu s § 2 odst. 3 věta druhá zákona, které obsahuje definici dočasné stavby, která zní: „Dočasnou stavbou je stavba, u které stavební úřad předem omezí dobu jejího trvání“, i když lze jistě tvrdit, že pokud je v územním rozhodnutí použita formulace: „Stavba ... musí být odstraněna nejpozději do ...“, lze takovou (s takovou podmínkou umístěnou) stavbu považovat za stavbu, „u které stavební úřad předem – před její realizací – omezil dobu jejího trvání“, tj. za dočasnou stavbu.

odst. 2

Jde o ustanovení, které na rozdíl od důvodů pro zamítnutí žádosti o stavební povolení (srov. § 62 odst. 4 dosav. stav. zák.) v dosavadní právní úpravě chybělo a které nově stanoví podmínky, při jejichž splnění stavební úřad žádost o vydání územního rozhodnutí zamítne; rozumí se, musí zamítnout – viz formulace: „Není-li záměr žadatele v souladu..., stavební úřad žádost o vydání územního rozhodnutí zamítne“.

odst. 3

Toto ustanovení jen logicky reaguje na § 87 odst. 1 věta druhá zákona a shodným způsobem upravuje i způsob oznamování územního rozhodnutí účastníkům řízení v těchto případech.

odst. 4

V tomto novém ustanovení je podrobněji souhrnně pro všechny typy územních rozhodnutí stanoveno to, co bylo doposud stanoveno, a to pro každý typ územního rozhodnutí zvlášť v prováděcí vyhlášce k dosav. stav. zák. (srov. § 4 odst. 3 vyhlášky o ÚSŘ – rozhodnutí o umístění stavby, § 5 odst. 4 vyhlášky o ÚSŘ – rozhodnutí o využití území, § 6 odst. 4 vyhlášky o ÚSŘ – rozhodnutí o ochranném pásmu, § 7 odst. 3 vyhlášky o ÚSŘ – rozhodnutí o stavební uzávěře a § 8 odst. 2 vyhlášky o ÚSŘ – rozhodnutí o dělení nebo scelování pozemků).

odst. 5

Viz [§ 9](#) – rozhodnutí o umístění stavby, [§ 10](#) – rozhodnutí o změně využití území, [§ 11](#) – rozhodnutí o změně stavby, [§ 12](#) – rozhodnutí o dělení nebo scelování pozemků a [§ 13](#) – rozhodnutí o ochranném pásmu, vyhlášky č. [503/2006 Sb.](#), o podrobnější úpravě územního řízení, veřejnoprávní smlouvy a územního opatření.

Související ustanovení:

- § 2 odst. 3, stavba
- § 2 odst. 5, změna dokončené stavby
- § 3 odst. 1, terénní úpravy
- § 4, dotčené orgány
- § 7 odst. 1 písm. e), orgány kraje – krajský úřad
- § 13, obecné stavební úřady
- § 15, speciální stavební úřady
- § 16 odst. 1, vojenské stavební úřady – vojenské újezdy
- § 17, vyhrazení pravomoci stavebního úřadu
- § 43 a násl., územní plán
- § 61 a násl., regulační plán
- § 77, druhy územních rozhodnutí
- § 78 odst. 2, rozhodnutí upuštění od ohlášení a stavebního povolení
- § 79, rozhodnutí o umístění stavby
- § 80, rozhodnutí o změně využití území
- § 81, rozhodnutí o změně stavby
- § 82, rozhodnutí o dělení nebo scelování pozemků
- § 83, rozhodnutí o ochranném pásmu
- § 85, účastníci územního řízení

§ 94, změna územního rozhodnutí

§ 95, zjednodušené územní řízení

§ 178 odst. 1 písm. f), přestupek

§ 179 písm. c), pokuta za přestupek

§ 180 odst. 1 písm. f), správní delikt

§ 181 písm. c), pokuta za správní delikt

Související předpisy:

viz přehled u § 4 zákona

viz přehled u § 85 zákona

zákon č. [500/2004 Sb.](#), správní řád, § 25, § 67-69 a § 71-75

zákon č. [344/1992 Sb.](#), o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů, § 4 odst. 2 písm. a), § 27 písm. i)

zákon č. [128/2000 Sb.](#), o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů, § 5 odst. 1 a 2, § 35 odst. 1 a 2, § 84 odst. 2 a 4, § 102 odst. 2 a 3

zákon č. [22/1997 Sb.](#), o technických požadavcích na výrobky a o změně a doplnění některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů

nařízení vlády č. [163/2002 Sb.](#), kterým se stanoví technické požadavky na vybrané stavební výrobky

nařízení vlády č. [190/2002 Sb.](#), kterým se stanoví technické požadavky na stavební výrobky označované CE, ve znění pozdějších předpisů

vyhláška č. [499/2006 Sb.](#), o dokumentaci staveb, § 3 a příloha č. 2 k vyhlášce č. [499/2006 Sb.](#)

vyhláška č. [501/2006 Sb.](#), o obecných požadavcích na využívání území

vyhláška č. [503/2006 Sb.](#), o podrobnější úpravě územního řízení, veřejnoprávní smlouvy a územního opatření, § 9-13

vyhláška č. [137/1998 Sb.](#), o obecných technických požadavcích na výstavbu, ve znění pozdějších předpisů

vyhláška č. [26/1999 Sb.](#) hl. m. Prahy, o obecných technických požadavcích na výstavbu v hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů

vyhláška č. [369/2001 Sb.](#), o obecných technických požadavcích zabezpečujících užívání staveb osobami s omezenou schopností pohybu a orientace, ve znění vyhl. č. [492/2006 Sb.](#)

Z judikatury:

1. „Vydáním územního rozhodnutí o umístění stavby nemůže ještě žalobci vzniknout závažná újma ve smyslu [§ 250c](#) o. s. ř. a není tu tedy právní důvod pro odklad vykonatelnosti takového rozhodnutí. Po podání žaloby žalobce požádal o odklad vykonatelnosti rozhodnutí žalovaného s odůvodněním, že eventuální brzké zahájení stavebních prací by znamenalo hrozbu závažné újmy, protože nebyly posouzeny aspekty vlivu zamýšlené stavby na životní prostředí.

Z územního rozhodnutí však nevyplyvá oprávnění k vlastní stavební činnosti; to bude založeno teprve stavebním povolením vydaným podle [§ 66 odst. 1](#) uvedeného zákona (pozn.: nyní podle [§ 115](#) zákona – viz komentář k tomuto ustanovení), v němž stavební úřad stanoví závazné podmínky pro provedení a užívání stavby a rozhodne o námitkách účastníků řízení (pozn.: stanovení podmínek pro provedení stavby, a pokud je to třeba i pro její užívání a rozhodnutí o námitkách účastníků řízení – nyní [§ 115 odst. 1](#) zákona – viz komentář k tomuto ustanovení). Samotným vydáním rozhodnutí o umístění stavby nemůže ještě žalobci vzniknout závažná újma ve smyslu ustanovení [§ 250c](#) o. s. ř., a není proto právního důvodu před rozhodnutím o žalobě samotné do právních poměrů územním rozhodnutím založených předčasně zasahovat.“

SJS KP, č. 90, str. 252 a 253

Pozn.:

Situace ovšem bude odlišná, v případě postupu stavebního úřadu podle § 78 odst. 2 zákona – viz komentář k tomuto ustanovení, kdy stavební úřad může rozhodnout, že u jednoduchých staveb, terénních úprav a zařízení uvedených v § 104 odst. 2 písm. d) až m) zákona (viz komentář k těmto ustanovením), za podmínek ve shora prve citovaném ustanovení stanovených, že k jejich provedení nebude vyžadovat ohlášení anebo stavební povolení. V těchto případech naopak již přímo z územního rozhodnutí vyplývá oprávnění k vlastní stavební činnosti.

2. „Při vydávání závazného stanoviska pro účely řízení o umístění stavby je v pravomoci příslušného orgánu ochrany přírody buď vyslovit souhlas s navrženým umístěním stavby (případně i stanovit podmínky) anebo vyslovit nesouhlas. Tento správní orgán však nemůže autoritativně stanovit umístění stavby, navíc v rozporu s návrhem investora na zahájení řízení a tedy i v rozporu s předmětem řízení, pro které je podkladové rozhodnutí vydáváno. Ostatně takovou pravomoc nemá ani stavební úřad. Správní orgán může ve svém rozhodnutí omezit jeho účinnost do budoucna jen tehdy, pokud takováto možnost (příp. i nutnost) vyplývá ze zvláštního zákona. Z obecné úpravy správního řízení vyplývá, že rozhodnutí je platné, resp. správněji účinné (ve smyslu, že má právní účinky) obvykle od právní moci či vykonatelnosti s některými účinky (zejména procesními) již od oznámení adresátům. Do budoucna je rozhodnutí pak zásadně účinné bez formálního omezení (tedy až do případného zrušení rozhodnutí). Odlišná účinnost rozhodnutí může vyplývat ze zvláštních zákonů, a to tak, že doba účinnosti je uvedena přímo zákonem. Ze zvláštního zákona může také vyplývat pravomoc správního orgánu stanovit účinnost rozhodnutí odlišně od obecné úpravy (např. stavební zákon). Zákon ČNR č. [114/1992 Sb.](#) ani žádný jiný zákon však pro rozhodnutí o závazném

stanovisku dle tohoto zákona pravomoc správního orgánu omezit účinnost rozhodnutí nezakládá, a nevyplývá to ani z vlastní povahy takového rozhodnutí (souhlasu). Je tedy nutno rozhodnutí považovat za rozhodnutí s účinností časově neomezenou.“
Pozn.: Například územní rozhodnutí a stavební povolení platí podle § 93 odst. 1, resp. § 115 odst. 4 zákona, 2 roky od dne nabytí právní moci, nestanoví-li stavební úřad v případě územního rozhodnutí delší lhůtu. (podle rozsudku VS v Praze, č. j. [5 A 167/99-253](#))

SJS 3/2001, č. 798

3. „Jednou ze základních náležitostí rozhodnutí o umístění stavby jsou podmínky pro umístění stavby, v jejichž rámci stavební úřad stanoví územně technické požadavky na umístění stavby uvedené příkladem v [§ 4 odst. 2](#) vyhlášky č. [132/1998 Sb.](#), kterou se provádějí některá ustanovení stavebního zákona, a obecné technické požadavky na umísťování staveb upravené vyhláškou č. [137/1998 Sb.](#), o obecných technických požadavcích na výstavbu. K obecným technickým požadavkům na výstavbu patří i připojení stavby na pozemní komunikaci ([§ 9](#) vyhlášky č. [137/1998 Sb.](#), o obecných technických požadavcích na výstavbu) (pozn.: nyní [§ 23 odst. 1](#) vyhl. č. [501/2006 Sb.](#), o obecných požadavcích na využívání území), které zahrnuje požadavky na dopravní obslužnost, parkování a přístup požární techniky. Požadavek na dopravní obslužnost a přístup požární techniky může stavební úřad spolehlivě posoudit a jako jednu z podmínek rozhodnutí o umístění stavby stanovit jedině tehdy, když v rozhodnutí vymezí mimo jiné přístup ke stavbě určením pozemkové parcely, ze které bude přístup realizován. Tento požadavek musí stavební úřad posoudit i v případě stavby prováděné jako nástavba či přístavba.

V každém územním rozhodnutí je proto nutné vždy přesně vymežit přístup ke stavbě, a to konkrétní specifikací pozemků, ze kterých bude přístup ke stavbě zajištěn. Údaj správního orgánu, že přístup bude zajištěn z určité světové strany, takovým vymezením není.“ (podle rozsudku KS v Hradci Králové, č. j. [52 Ca 22/2003-39](#))

SR NSS 8/2004, č. 28

3. „Jestliže správní orgán v rozhodnutí o umístění stavby k námitce účastníka řízení (majitele sousední stavby) uložil podle [§ 39](#) zákona č. [50/1976 Sb.](#), stavebního zákona (pozn.: nyní podle § 92 odst. 1 zákona – viz komentář k tomuto ustanovení), navrhovateli podmínku, že projektová dokumentace ke stavebnímu řízení musí obsahovat i detail zaatikovaného žlabu s řešením proti zatékání dešťové vody a tajícího sněhu na zeď stavby účastníka řízení, pak námitky ke způsobu užití tohoto stavebního prvku lze uplatnit ve stavebním řízení, nikoliv v řízení o umístění stavby.

Na správnosti tohoto úsudku nic nemění, namítá-li stěžovatel, že stavební řízení již proběhlo, je pravomocně ukončeno a v současné době nemá stěžovatel prostředky k uplatnění této námítky. Stěžovatel měl jako vlastník sousední nemovitosti ve stavebním řízení postavení účastníka řízení – viz § 59 odst. 1 písm. b) stavebního zákona [pozn.: nyní § 109 odst. 1 písm. c) až e) zákona]. Součástí projektové dokumentace k tomuto stavebnímu řízení měl být ve smyslu podmínky č. ... rozhodnutí o umístění stavby i detail zaatikovaného žlabu s řešením proti zatékání dešťové vody a tajícího sněhu na zeď restaurace. Případné námitky proti vhodnosti navrhovaného technického řešení mohl stěžovatel ve stavebním řízení uplatnit. Vzhledem k tomu, že taková námitka svým charakterem není námitkou, kterou bylo možno uplatnit v územním řízení, bylo by povinností správního orgánu k ní přihlédnout (pozn.: rozumí se ve stavebním řízení) a posoudit její důvodnost.“ (podle rozsudku NSS, č. j. [1 As 12/2004-67](#))

SR NSS 9/2005, č. 658

§ 93

Doba platnosti územního rozhodnutí

K § 93

Toto ustanovení stanoví dobu platnosti jednotlivých typů územních rozhodnutí (odst. 1 a 6), stanoví, jak dlouho platí podmínky rozhodnutí o umístění stavby, využití území a změně stavby či zařízení (odst. 2), upravuje možnost podat žádost o prodloužení doby platnosti územního rozhodnutí (odst. 3) a rovněž stanoví, z jakých důvodů územní rozhodnutí pozbývá platnosti (odst. 4 a 5).

odst. 1

Platnost všech typů územních rozhodnutí, s výjimkou rozhodnutí o ochranném pásmu, je ze zákona dva roky ode dne nabytí právní moci rozhodnutí, shodně s dosavadní právní úpravou (srov. § 40 odst. 1 dosav. stav. zák.). Stavební úřad má možnost stejně jako podle dosavadní právní úpravy (srov. shora uvedené ustanovení dosav. stav. zák.) stanovit delší lhůtu v odůvodněných případech. Zákon tak vylučuje, aby stavební úřad lhůtu platnosti územního rozhodnutí zkrátil; může ji pouze prodloužit, bude-li to považovat v konkrétním případě za „odůvodněné“.

odst. 3

Toto ustanovení, které umožňuje tak jako dosavadní právní úprava (srov. § 40 odst. 3 dosav. stav. zák.) prodloužení platnosti územního rozhodnutí, pokud byla žádost podána ještě před uplynutím lhůty, což je zcela samozřejmá podmínka, kterou již nová právní úprava na rozdíl (srov. shora citované ustanovení dosav. stav. zák.) neobsahuje, přináší velmi důležitou změnu oproti dosavadní právní úpravě. Na rozdíl od ní se okamžikem podání žádosti o prodloužení lhůty platnosti běh lhůty platnosti rozhodnutí staví. To znamená, že již nemůže dojít k tomu, že sice žadatel podal svou žádost včas (před uplynutím lhůty platnosti), ale stavební úřad o ní před jejím uplynutím nerozhodl a rozhodnutí v důsledku toho pozbylo platnosti uplynutím původní lhůty, k čemuž často v praxi docházelo zcela bez zavinění žadatele, pokud žádost podal alespoň s přiměřeným předstihem.

Jde o změnu, která jednoznačně zlepšuje postavení žadatele v těchto případech.

odst. 4

Jsou stanoveny čtyři důvody, pro které územní rozhodnutí pozbývá platnost. Jde o zpřesnění dosavadní právní úpravy (srov. [§ 40 odst. 1](#) dosav. stav. zák.). Prvním důvodem je, že nebyla v (původní) lhůtě podána úplná žádost o stavební povolení, což je doplněním do zákona slova „úplná“ nepochybně významné zpřesnění dosavadní právní úpravy, neboť stavebník musí nejen v době platnosti rozhodnutí žádost o její prodloužení vůbec podat, ale žádost musí být úplná. Musí obsahovat všechny předepsané náležitosti ([§ 110](#) zákona a [§ 4](#) vyhlášky č. [526/2006 Sb.](#), kterou se provádějí některá ustanovení

stavebního zákona ve věcech stavebního řádu). Žadatel musí svoji žádost alespoň na základě výzvy stavebního úřadu včas, tj. ještě ve lhůtě platnosti rozhodnutí, doplnit, pokud žádost nebyla úplná již při svém podání.

Toto zpřesněné ustanovení má zamezit případům, kdy by stavebník mohl zabránit pozbytí platnosti územního rozhodnutí jen tím, že by podal zcela neúplnou žádost o stavební povolení, což by v případě extrémní neúplnosti žádosti znamenalo nepochybně obcházení smyslu této zákonné podmínky. Jestliže by např. stačilo (což dosavadní právní úprava alespoň formálně skutečně nevyklučovala), aby stavebník podal žádost, kterou mohl tvořit jen jinak prázdný papír obsahující např. pouze větu: „Žádám o vydání stavebního povolení na stavbu ...“, je zřejmé, že by o takový postup skutečně šlo. Tyto dosavadní možné případy obcházení zákona již nová právní úprava jednoznačně vylučuje, když striktně požaduje, aby byla včas podána úplná žádost.

Druhým důvodem pro zánik platnosti územního rozhodnutí je skutečnost, že nebylo ve lhůtě jeho platnosti započato s využitím území pro stanovený účel. Jde logicky o ty případy, kdy s využitím území pro stanovený účel lze započít již na základě územního rozhodnutí samotného, tj. není třeba navazující rozhodnutí (stavební povolení) nebo jiné opatření (souhlas s ohlášenou stavbou).

V praxi může jít např. o terénní úpravy podle § 3 odst. 1 zákona, které budou zároveň větší než 300 m² a do hloubky nebo výšky větší než 1,5 m. Ty podle § 80 odst. 2 písm. a) a § 96 odst. 2 písm. e) zákona ze zákona vyžadují územní rozhodnutí ve formě rozhodnutí o změně o využití území. Zároveň by na základě § 103 odst. 1 písm. f) bod 1. zákona vyžadovaly ohlášení stavebnímu úřadu, když stavební úřad od jeho vydání může na základě zmocnění obsaženého v § 78 odst. 2 zákona v jednotlivých případech upustit. Pokud tak stavební úřad učiní, lze říci, že předmětná terénní úprava vyžaduje pouze územní rozhodnutí, a pokud by s jejím prováděním nebylo započato ve stanovené zákonné lhůtě platnosti rozhodnutí, rozhodnutí by uplynutím dvouleté lhůty pozbylo platnost.

Třetím důvodem pro pozbytí platnosti územního rozhodnutí je, když např. stavební řízení bylo zastaveno proto, že projektová dokumentace nebyla zpracována oprávněnou osobou (§ 110 odst. 4 zákona) nebo stavebník vzal svou žádost zpět (§ 65 odst. 1 písm. a) spr. ř.). Popřípadě řízení bylo zastaveno pro neodstranění podstatných vad žádosti, které bránily pokračování v řízení (§ 65 odst. 1 písm. c) spr. ř.).

V těchto a ve všech dalších případech, kdy došlo k zastavení stavebního řízení po lhůtě platnosti územního rozhodnutí, pozbývá územní rozhodnutí platnosti dnem, kdy rozhodnutí o zastavení řízení nabylo právní moci (k zastavení řízení a důvodům pro ně – viz § 65 spr. ř.), nebo dnem, kdy uplynula lhůta platnosti rozhodnutí, jestliže tato lhůta uplynula dřív, než rozhodnutí o zastavení řízení nabylo právní moci.

Posledním čtvrtým důvodem pro pozbytí platnosti územního rozhodnutí je případ, kdy bude podaná žádost o stavební povolení zamítnuta po lhůtě platnosti územního rozhodnutí.

V těchto případech, kdy např. stavební řízení skončilo zamítnutím žádosti o stavební povolení, je použita formulace „byla-li podaná žádost zamítnuta po lhůtě platnosti územního rozhodnutí“ nesprávná, neboť rozhodnutí o zamítnutí žádosti je rozhodnutím ve věci, a to předpokládá, že žádost, o níž bylo takto rozhodnuto, byla úplná, jinak by řízení muselo být zastaveno. Byla-li však podána ve lhůtě platnosti územního rozhodnutí úplná žádost o stavební povolení a to bylo následně rozhodnuto negativně, tj. žádost byla zamítnuta, nelze říci, že k zamítnutí došlo „po lhůtě platnosti“, neboť lhůta platnosti přestává běžet v okamžiku, kdy byla podána úplná žádost o stavební povolení, a z tohoto důvodu je vyloučeno, aby žádost o stavební povolení byla zamítnuta až po lhůtě platnosti územního rozhodnutí. Z tohoto důvodu se požadavek, který je oprávněný v případě zastavení stavebního řízení na tento případ nemůže vztahovat (k takové situaci vzhledem k nové právní úpravě – viz komentář výše – vůbec nemůže dojít).

odst. 5

Jde o stávající důvod, který do dosavadní právní úpravy zakotvila tzv. velká novela stavebního zákona – zákon č. [83/1998 Sb.](#) s účinností od 1. 7. 1998 (srov. § 40 odst. 1 věta třetí dosav. stav. zák.). V těchto případech dochází k zániku platnosti územního rozhodnutí pouze na základě jednostranného úkonu žadatele (nebo jeho právního nástupce) a nevyžaduje se žádná reakce ze strany stavebního úřadu, který tuto skutečnost může pouze vzít na vědomí.

Výjimkou jsou logicky ty případy, kdy již byla realizace záměru, k němuž se rozhodnutí vztahovalo, zahájena (např. příklad uvedený v komentáři k odstavci 4).

Žadatel nebo jeho právní nástupce tak mohou toto oprávnění využít pouze do okamžiku než začnou záměr realizovat.

odst. 6

V případě tohoto typu územního rozhodnutí může jít o dva různé případy. Buď stavební úřad využije své oprávnění zakotvené v tomto ustanovení a stanoví jinou lhůtu, tj. nebude lhůtu platnosti vázat na účel, pro který bylo rozhodnutí vydáno, a pak bude platnost rozhodnutí omezena konkrétní lhůtou, kterou stavební úřad individuálně určí (půjde o konkrétní lhůtu určenou např. v letech, měsících apod.), nebo bude mít rozhodnutí časově neohrazenou platnost, jak ji (automaticky) vymezuje komentované ustanovení v první části věty tohoto odstavce. Toto zákonné ustanovení tedy platí pouze podpůrně, když přednost má rozhodnutí stavebního úřadu.

Související ustanovení:

§ 2 odst. 3, stavba

§ 2 odst. 5, změna dokončené stavby

§ 13, obecné stavební úřady

§ 17, vyhrazení pravomoci stavebního úřadu
§ 79, rozhodnutí o umístění stavby
§ 80, rozhodnutí o změně využití území
§ 81, rozhodnutí o změně stavby
§ 82, rozhodnutí o dělení nebo scelování pozemků
§ 83, rozhodnutí o ochranném pásmu
§ 84-92, územní řízení
§ 92, územní rozhodnutí
§ 95, zjednodušené územní řízení
§ 105, ohlášení
§ 110, žádost o stavební povolení

Související předpisy:

viz přehled k § 4 zákona

zákon č. [500/2004 Sb.](#), správní řád, § 49, § 66-69, § 76

§ 94

Změna a zrušení územního rozhodnutí

K § 94

Nová právní úprava zachovává všechny dosavadní důvody, pro které lze změnit pravomocné územní rozhodnutí, když současně stanoví odlišnou formu povolování těchto změn a upravuje také procesní postup při jejich povolování (odst. 1 a 4). Dále upravuje podmínky pro změnu rozhodnutí o ochranném pásmu a zároveň zakotvuje možnost povolit z něj výjimku (odst. 2) a stanoví, kdy lze územní rozhodnutí změnit nebo zrušit z moci úřední, bez návrhu (odst. 3).

odst. 1

Zákon upravuje možnost změnit pravomocné územní rozhodnutí shodně s dosavadní právní úpravou (srov. § 41 odst. 1 dosav. stav. zák.) na žádost oprávněného, kterým může být buď původní žadatel, nebo jeho právní nástupce [analogicky podle § 2 odst. 2 písm. c) zákona]. Rovněž důvody, pro které tak lze učinit, jsou zcela shodné s dosavadní právní úpravou.

Podstatnou změnou však je, že se změnila forma takového rozhodnutí, a to tak, že se pouze část dosavadního rozhodnutí nahradí novým rozhodnutím a zbývající část rozhodnutí zůstane beze změny (tedy i nadále v platnosti). Dosavadní koncepce byla právě opačná a stavební úřad tak musel vždy celé rozhodnutí vydat znovu, byť by se prováděná změna týkala např. jen jediné a třeba i okrajové podmínky nepatrného rozsahu a závažnosti.

Je logické, že řízení o změně územního rozhodnutí se i nadále tak jako podle dosavadní právní úpravy (srov. § 41 odst. 2 dosav. stav. zák.) bude provádět pouze v rozsahu požadované změny, tj. např. okruh účastníků řízení bude vymezen vždy v závislosti na tom, kdo ze sousedů bude takovou změnou přímo dotčen ve svých právech (§ 85 odst. 2 zákona). V některých případech tak budou účastníky řízení o změně jen žadatel a obec (viz § 85 odst. 1 zákona).

odst. 2

V případě rozhodnutí o ochranném pásmu je okruh osob oprávněných podat návrh na jeho změnu nebo zrušení širší o povinného, tj. např. toho, komu z takového rozhodnutí vyplývá povinnost zdržet se určité činnosti, která by mohla ohrozit stavbu, pro jejíž ochranu bylo ochranné pásmo zřízeno (viz § 83 zákona a komentář k tomuto ustanovení). V případě, že je na změně ochranného pásma veřejný zájem, lze o ní rozhodnout i z podnětu příslušného dotčeného orgánu. Tím je ten, kdo hájí zájmy, které zřízení ochranného pásma vyvolaly, a po vyhlášení rozhodnutí došlo ke změně těchto původních podmínek, a není již proto důvod dále trvat např. na stanoveném územním rozsahu nebo rozsahu omezení činností v ochranném pásmu.

Toto ustanovení upravuje analogicky s dosavadní právní úpravou (srov. § 41 odst. 3 dosav. stav. zák.) možnost povolit z rozhodnutí o ochranném pásmu výjimku. Proti dosavadní právní úpravě je zde několik důležitých odlišností. Zaprvé je výslovně stanoveno, že výjimka musí být časově omezená, což dosavadní právní úprava nepožadovala (srov. shora citované ustanovení dosav. stav. zák.), a druhým významným zpřísněním je, že výjimka se může týkat pouze jednorázové činnosti. Naopak nová právní úprava nestanoví, že výjimku je možné povolit pouze po dohodě s dotčenými orgány. Z odstavce 4 lze však dovodit, že jestliže se na řízení, mj. o povolení výjimky z ochranného pásma, vztahují ustanovení o územním řízení obdobně, není ani povolení výjimky možné bez kladného stanoviska příslušného dotčeného orgánu (viz zejména § 84-92 zákona).

odst. 3

K pojmu veřejně prospěšná stavba nebo zařízení – viz § 2 odst. 1 písm. l) a m) zákona a komentář k těmto ustanovením.

odst. 4

Na povolení změny nebo zrušení územního rozhodnutí nebo na povolení výjimky se použijí především ustanovení § 84-92 zákona (viz komentář k těmto ustanovením).

odst. 5

Toto ustanovení zakotvuje zásadu, která byla i podle dosavadní právní úpravy fakticky uplatňována i bez zákonného

podkladu, a to, že v případě, kdy po vydání územního rozhodnutí bylo vydáno i stavební povolení, které nabylo právní moci, nebo byl udělen souhlas stavebního úřadu s ohlášenou stavbou a následně došlo ke zrušení územního rozhodnutí, již se územní rozhodnutí znovu nevydávalo. Bez ohledu na to, zda již stavba byla zahájena či nikoliv (viz formulace „... po právní moci stavebního povolení nebo udělení souhlasu stavebního úřadu...“), nebude již územní rozhodnutí znovu vydáváno, když totéž platí i v případě následného zrušení územního souhlasu (§ 96 odst. 6 zákona).

Je otázkou, zda použitá formulace je přesná, resp. správná, jestliže by územní rozhodnutí nemělo být vydáváno ani v případech, kdy stavba ještě nebyla zahájena, tj. nešlo by v těchto případech o umístění stavby již fakticky umístěné tak, jako kdyby stavba byla již alespoň rozestavěna a následně bylo územní rozhodnutí zrušeno. V těchto případech jde o poměrně složitou problematiku, která bude uspokojivě vyřešena pravděpodobně až s určitým odstupem rozhodovací praxí soudů.

Souvisící ustanovení:

§ 2 odst. 1 písm. l), veřejně prospěšná
§ 2 odst. 1 písm. m), veřejně prospěšné opatření
§ 2 odst. 1 písm. n), územně plánovací dokumentace
§ 4, dotčené orgány
§ 13, obecné stavební úřady
§ 16 odst. 1, vojenské stavební úřady a újezdní úřady
§ 17, vyhrazení pravomoci stavebního úřadu
§ 25 a násl., územně plánovací podklady
§ 77, druhy územních rozhodnutí
§ 79, rozhodnutí o umístění stavby
§ 80, rozhodnutí o změně využití území stavba
§ 81, rozhodnutí o změně stavby
§ 82, rozhodnutí o dělení nebo scelování pozemků
§ 83, rozhodnutí o ochranném pásmu
§ 84-92, územní řízení
§ 92, územní rozhodnutí
§ 93, platnost územního rozhodnutí
§ 95, zjednodušené územní řízení
§ 106, souhlas stavebního úřadu
§ 115, stavební povolení – právní moc stavebního povolení

Související předpisy:

viz přehled k § 4 zákona
viz přehled k § 85 zákona
zákon č. [500/2004 Sb.](#), správní řád, § 67-69, § 71-73

Z judikatury:

„Změnu podmínek v území jako důvod pro změnu územního rozhodnutí – § 41 stavebního zákona (pozn.: nyní § 94 zákona – viz komentář k tomuto ustanovení) představují okolnosti nastalé objektivně v době po vydání územního rozhodnutí. Za změnu podmínek v území nelze považovat počínání stavebníka v rozporu s předpisy stavebního práva.

Institut změny územního rozhodnutí spočívající v nahrazení původního rozhodnutí rozhodnutím novým (pozn.: nyní naopak nahrazení jen dosavadní části rozhodnutí, která se má změnit, novým rozhodnutím) je upraven v § 41 odst. 1 stavebního zákona (pozn.: nyní v § 94 odst. 1 až 4 zákona) tak, že stavební úřad může z podnětu navrhovatele (pozn.: nyní na žádost oprávněného) nahradit územní rozhodnutí, z nichž nejfrekventovanějším je právě rozhodnutí o umístění stavby, novým rozhodnutím, jestliže se změnila územně plánovací dokumentace, nebo jiné podklady pro územní rozhodnutí nebo podmínky v území. Z dikce citovaného ustanovení tak jednoznačně vyplývá, že stavební úřad sice může původní své rozhodnutí o umístění stavby nahradit rozhodnutím novým, ale jen za splnění v předpise stanovených podmínek, kterými jsou změna územně plánovací dokumentace, změna jiných podkladů v území, nebo změna podmínek v území Co se rozumí podklady pro územní rozhodnutí, je zřejmé z § 37 stavebního zákona (pozn.: nyní § 18, § 19, § 25 a násl., § 36 a násl., § 43 a násl. a § 61 a násl.). K případné námitce, že v případě absence územně plánovací dokumentace mohou být takovým podkladem také skutečnosti zjištěné při místním šetření, soud poznamenává, že situace na pozemku stavebníka, stejně jako situace na pozemku žalobců, byla úřadu známa již při vydání původního územního rozhodnutí a na změnu, kterou vyvolal stavebník umístěním stavby v rozporu s územním rozhodnutím a stavebním povolením, úprava nedopadá. Totéž platí i ve vztahu k pojmu změna podmínek v území. Takovou změnou z hlediska ustanovení § 41 odst. 1 stavebního zákona (pozn.: nyní § 94 odst. 1 zákona – viz komentář k tomuto ustanovení) zohlednitelnou, by byla např. demolice obytného domu na pozemku žalobců či jiná skutečnost, odůvodňující změnu důvodů pro původní umístění konkrétní stavby, ale bez toho, že by takový důvod založila činnost stavebníka, provedená v rozporu s původním územním a stavebním rozhodnutím, jak je tomu právě v

souzeném případě. Je tomu tak proto, že postupem podle § 41 odst. 1 stavebního zákona (pozn.: nyní podle § 94 odst. 1 zákona), nelze napravovat případná pochybení stavebního úřadu, ale ani legalizovat stavby nebo jejich části, zřízené v rozporu se stavebním povolením. Na takovou situaci naopak plně dopadá ustanovení § 88 odst. 1 písm. c) stavebního zákona [pozn.: nyní § 129 odst. 1 písm. c) zákona – viz komentář k tomuto ustanovení], které umožňuje stavbu neodstranit za podmínek v uvedeném ustanovení stanovených (pozn.: nyní uvedených v § 129 odst. 2 zákona).

Jinými slovy řečeno, změnou podmínek v území nutno rozumět okolnosti nastalé objektivně, tedy nezávisle na počínání stavebníka samého v rozporu s předpisy stavebního práva, tak jak je tomu v souzeném případě. Jiný výklad by dával širokou možnost obcházet předpisy o umístění staveb a vzdálenosti mezi nimi. Nedodržení územního rozhodnutí a stavebního povolení by pak následně bylo legalizováno a stavebník by nikterak nebyl nucen respektovat právní předpisy regulující danou oblast. Mohl by si svévolně počínat i ve vztahu k opodstatněným výhradám vlastníků sousedních staveb či pozemků, uplatněným a stavebním úřadem uznaných v původním řízení. Soud proto uzavírá, že v souzeném případě nebyly dány zákonem stanovené podmínky pro vydání nového rozhodnutí o umístění stavby (pozn.: nyní pro vydání rozhodnutí o změně původního, popřípadě předchozího územního rozhodnutí – viz poznámka výše).“ (podle rozsudku KS v Českých Budějovicích, č. j. [10 Ca 197/2000](#) -16)

SJS 1/2001, č. 754

§ 95

Zjednodušené územní řízení

K § 95

Toto ustanovení zakotvuje zcela nový institut českého stavebního práva, a to zjednodušené územní řízení. Ustanovení především stanoví, za jakých podmínek lze vydat územní rozhodnutí pouze na základě zjednodušeného územního řízení (odst. 1), jak stavební úřad postupuje, jestliže žádost o vydání rozhodnutí nesplňuje podmínky pro provedení zjednodušeného územního řízení (odst. 2), stanoví povinnost žadatele poté, kdy byl zveřejněn návrh výroku rozhodnutí (odst. 3), rovněž stanoví, jaké jsou důsledky toho, že dotčené orgány nebo účastníci řízení uplatnili výhrady, resp. námitky proti provedení zjednodušeného územního řízení (odst. 4).

Ustanovení nestanoví žádné požadavky na postup stavebního úřadu před zveřejněním návrhu; nekoná se např. ústní jednání, ohledání na místě, stavební úřad neoznamuje účastníkům řízení, že bylo zjednodušené řízení zahájeno atd.

odst. 1

Toto ustanovení stanoví čtyři základní podmínky, které musí být vždy současně splněny, aby bylo možno provést zjednodušené územní řízení. Jde jednak o věcné podmínky [písm. a) a b)] a jednak o podmínky, které lze označit jako formální [písm. c) a d)].

odst. 1 písm. a)

Záměr, o němž se má zjednodušeným postupem (ve zjednodušeném územním řízení) rozhodnout, musí být především buď v zastavitelné ploše [§ 2 odst. 1 písm. j) zákona], nebo v zastavěném území [§ 2 odst. 1 písm. d) zákona]. Jde o alternativně stanovenou podmínku.

odst. 1 písm. b)

Současně musí platit, že záměr nevyžaduje posouzení vlivů na životní prostředí podle zák. o posuz. vlivů. Předmětem posuzování podle tohoto zákona jsou záměry uvedené v příloze č. 1 tohoto zákona (kategorie I záměry vyžadující posouzení vždy a II – záměry vyžadující zjišťovací řízení).

odst. 1 písm. c)

Požadavek obsažený v tomto ustanovení vyvolává svou kategoričností (žádost má všechny předepsané náležitosti) určitě pochybnosti. Jestliže je jednoznačně stanoveno, že v pořadí třetí podmínkou pro provedení zjednodušeného územního řízení je, že žádost má všechny předepsané náležitosti, znamenalo by to, pokud by toto ustanovení mělo být vykládáno doslova, tj. nebude-li mít žádost všechny předepsané náležitosti v okamžiku, kdy byla podána, stavební úřad, aniž by žadateli dal možnost její nedostatky v přiměřené lhůtě odstranit, což je jeho povinností v klasickém územním řízení [§ 88 zákona a § 64 odst. 1 písm. a) spr. ř.], musí postupovat podle odst. 2 a usnesením rozhodnout o provedení územního řízení.

Takový formalistický postup stavebního úřadu by byl ovšem v rozporu přinejmenším se základními principy správního řízení, jak jsou obsaženy zejména v § 4 a § 6 odst. 2 spr. ř.

Lze si jistě představit, že právě v případě tak složité a formálně i obsahově „náročné“ žádosti, jakou je žádost o vydání územního rozhodnutí u jakékoliv složitější stavby, a praxe to neustále potvrzuje, je obvyklé či přinejmenším velmi časté, že žádost tak, jak je žadatelem původně podána, nemá všechny předepsané náležitosti. Ale zároveň je stejně časté, že jde o nedostatky, které lze i na základě neformální výzvy stavebního úřadu mnohdy rychle a jednoduše (operativně) odstranit, pokud k tomu ovšem dá stavební úřad žadateli příležitost.

V případě zjednodušeného územního řízení by žadatel při doslovném výkladu tuto možnost neměl a jakýkoliv byť snadno a rychle odstranitelný nedostatek žádosti by znamenal nemožnost využít tohoto pro žadatele mnohem úspornějšího způsobu vyřízení věci a nutnost podstoupit mnohem náročnější územní řízení. Tento závěr, k němuž bohužel přesný výklad komentovaného ustanovení vede, by byl ovšem nepochybně v přímém rozporu se záměrem, jakým byl zákonodárce při vytváření tohoto institutu nepochybně veden.

odst. 1 písm. d)

Nejsložitější podmínkou, která musí být splněna spolu se třemi již shora uvedenými, je kumulovaná čtvrtá podmínka. Jde fakticky o dvě podmínky současně. Jednak se požaduje, aby žádost byla doložena závaznými stanovisky dotčených orgánů a zároveň souhlasy účastníků řízení, kteří mají vlastnická nebo jiná věcná práva k pozemkům [§ 85 odst. 2 písm. a) zákona], jež

jsou předmětem územního řízení, nebo mají společnou hranici s těmito pozemky a stavbami na nich.

Toto ustanovení tak pro provedení zjednodušeného územního řízení vyžaduje souhlas pouze této kategorie účastníků řízení a nikoliv jiných. Lze usuzovat, že formulace pozemky a stavby, jež jsou předmětem územního řízení, je přes odlišnou dikci obsahově totožná s formulací pozemky a stavby, na kterých má být záměr uskutečněn (viz shora citované ustanovení zákona). Vedle této kategorie jsou účastníky řízení, jejichž souhlas je podmínkou pro provedení zjednodušeného územního řízení, také ti, kteří mají společnou hranici s těmito pozemky, tj. s pozemky, na nichž se má záměr uskutečnit (jde tedy o společnou hranici se stavebním pozemkem).

Zákon tak v tomto ustanovení ze všech sousedů požaduje souhlas pouze tzv. přímých (mezujících) sousedů. Jako doplňující podmínka je stanoveno, že jak stanoviska dotčených orgánů, tak souhlasy uvedených účastníků územního řízení musí obsahovat výslovný souhlas s provedením zjednodušeného územního řízení. Tento výslovný souhlas může být dán jistě i samostatným prohlášením a nemusí být nutně přímou součástí stanoviska dotčeného orgánu nebo souhlasu samotného (rozumí se souhlasu se záměrem), byť to bude jistě praktičtější a pro stavební úřad také přehlednější.

odst. 2

Toto ustanovení obsahuje úpravu postupu stavebního úřadu jak v případě, kdy nebyly splněny podmínky pro provedení zjednodušeného územního řízení, tak i v případě, kdy ve věci bude rozhodnuto na základě zjednodušeného postupu. V prvním případě vydá stavební úřad usnesení podle § 76 spr. ř., kterým rozhodne o provedení „řádného“ územního řízení, v druhém případě zveřejní návrh výroku rozhodnutí. Proti usnesení, které se oznamuje postupem podle § 72 spr. ř. (§ 76 odst. 3 věta první spr. ř.), tj. doručením stejnopisu písemného vyhotovení do vlastních rukou (jde-li o fyzickou osobu), se může podle § 76 odst. 5 spr. ř. odvolat účastník řízení, jemuž se usnesení oznamuje. V případě postupu podle odstavce 2 jsou účastníky řízení, jimž musí být usnesení oznámeno, žadatel a další účastníci řízení uvedení v odst. 2 písm. d) zákona.

V případě, že podmínky pro provedení zjednodušeného územního řízení jsou splněny, stavební úřad zveřejní návrh výroku rozhodnutí. Touto formulací lze rozumět, že ke zveřejnění dojde vyvěšením na úřední desce stavebního úřadu (§ 25 spr. ř.), který rozhodnutí vydává (§ 13 zákona). Výrazem „návrh“ lze rozumět koncept rozhodnutí, a to pouze výroku, nikoliv ostatních částí rozhodnutí (náležitosti rozhodnutí – viz § 68 spr. ř.).

Jde o uplatnění postupu podle § 192 zákona, podle kterého se na postupy a řízení podle stavebního zákona použijí ustanovení spr. ř., pokud stavební zákon nestanoví jinak. V tomto případě jak pro obsah, tak pro formu územního rozhodnutí neplatí ustanovení § 67 a 68 spr. ř., ale pouze komentované ustanovení stavebního zákona.

Jde o zvláštní formu rozhodnutí, která není ani jednou ze dvou forem, které předepisuje ustanovení § 67 odst. 2 spr. ř.; není ani písemným vyhotovením rozhodnutí, ani jeho ústním vyhlášením, jak stanoví § 72 odst. 1 spr. ř. Zveřejněný návrh nebude obsahovat další dvě základní části (náležitosti) rozhodnutí, a to odůvodnění a poučení účastníků (poučení o odvolání). Pokud jde o doručení návrhu výroku, jen žadateli a dotčeným orgánům bude doručováno jednotlivě, zatímco ostatním účastníkům řízení bude návrh oznámen pouze vyvěšením na úřední desce.

odst. 3

Toto ustanovení ukládá obdobně jako § 87 odst. 2 zákona v „klasickém“ územním řízení žadateli povinnost zajistit, aby návrh výroku rozhodnutí (zveřejněný stavebním úřadem na úřední desce) byl ještě kromě tohoto způsobu zveřejnění vyvěšen také na vhodném veřejně přístupném místě u stavby nebo pozemku.

Rozdíl oproti úpravě v § 87 odst. 2 zákona spočívá pouze v tom, že nejsou stanoveny dvě alternativy pro místo zveřejnění návrhu výroku jako v případě zveřejnění informace o záměru a o tom, že žadatel podal žádost o vydání územního rozhodnutí, ale pouze jediná možnost (viz výše), a dále není výslovně stanoveno, „odkdy bezodkladně“ musí být návrh vyvěšen. Logickým a účelovým výkladem lze dospět k závěru, že k tomu musí dojít bezodkladně poté, kdy byl návrh žadateli doručen (odst. 2). Lze usuzovat, že mj. právě za tímto účelem (aby mohl splnit tuto zákonnou povinnost) je návrh výroku žadateli doručován.

Žadatel tedy musí bezodkladně poté, kdy mu byl návrh stavebním úřadem doručen, zajistit jeho vyvěšení na místě, které splňuje stanovené podmínky (viz výše). Třetím rozdílem proti postupu v případě územního řízení je, že žadatel musí zajistit, aby návrh byl vyvěšen po celou dobu vyvěšení návrhu výroku na úřední desce, tj. minimálně po dobu 15 dnů, jak ukládá § 25 odst. 2 spr. ř.

odst. 4

Toto ustanovení především vymezuje lhůtu (15 dnů od zveřejnění návrhu výroku), v níž mohou být uplatněny výhrady dotčených orgánů a námítky účastníků řízení, když je stanoveno, že ve stejné lhůtě mohou být uplatněny i připomínky veřejnosti, ale „pouze za předpokladu, že by mohla být ohrožena ochrana veřejného zájmu podle zvláštních předpisů“. Této formulaci lze rozumět pouze tak, že pokud by tato podmínka splněna nebyla, stavební úřad k takovým výhradám, námitkám a připomínkám nepřihlíží. V opačném případě by nebylo možné nalézt rozumný důvod pro existenci takové úpravy. V případě, že byly výhrady dotčených orgánů, námítky účastníků nebo připomínky veřejnosti uplatněny včas, stavební úřad, aniž by jakkoliv zkoumal jejich oprávněnost, rozhodne usnesením podle § 76 spr. ř. o provedení územního řízení.

V případě, že výhrady, námítky ani připomínky nebyly včas uplatněny, rozhodnutí se pokládá za vydané a nabývá právní moci. Z této zákonné formulace vyplývá, že rozhodnutí ve skutečnosti nebylo vydáno, ale za vydané se pokládá, tj. je tu uplatněna fikce vydání rozhodnutí. Rozhodnutí bylo nahrazeno pouhým „návrhem výroku rozhodnutí“ a jeho oznámení pouhým „zveřejněním“. Takto vydané rozhodnutí nabývá právní moci po uplynutí zákonné lhůty (samozřejmě, pokud nebyly v této lhůtě uplatněny výhrady, námítky nebo oprávněné připomínky – viz výše), jak stanoví § 25 odst. 2 a 3 spr. ř. (doručování veřejnou vyhláškou).

odst. 5

Jde o ustanovení zcela analogické § 92 odst. 4 zákona.

odst. 6

Viz [§ 14](#) vyhlášky č. [503/2006 Sb.](#), o podrobnější úpravě územního řízení, veřejnoprávní smlouvy a územního opatření, když přesnější než formulace použitá komentovaným ustanovením „obsahové náležitosti informace uvedené v odstavci 3“ by byla formulace „podrobnější obsahové náležitosti“, neboť základní obsahovou náležitostí – požadavek na grafické vyjádření záměru – stanoví – na rozdíl od § 96 odst. 5 zákona – přímo zákon v odstavci 3.

Související ustanovení:

§ 2, základní pojmy
§ 2 odst. 3, stavba
§ 2 odst. 5, změna dokončené stavby
§ 2 odst. 1 písm. j), zastavitelná plocha
§ 2 odst. 1 písm. d), zastavěné území
§ 3 odst. 1, terénní úprava
§ 4, dotčené orgány
§ 13, obecné stavební úřady
§ 15, speciální stavební úřady
§ 16 odst. 1, vojenské stavební úřady a újezdní úřady
§ 77, druhy územních rozhodnutí
§ 79, rozhodnutí o umístění stavby
§ 80, rozhodnutí o změně využití území
§ 81, rozhodnutí o změně stavby
§ 82, rozhodnutí o dělení nebo scelování pozemků
§ 84-92, územní řízení
§ 92, územní rozhodnutí
§ 93, platnost územního rozhodnutí
§ 94, změna územního rozhodnutí
§ 109-115, stavební řízení

Související předpisy:

viz přehled k § 4 zákona

viz přehled k § 85 zákona

zákon č. [100/2001 Sb.](#), o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí), ve znění pozdějších předpisů, [§ 1-4](#), [§ 6](#), [§ 8-10](#), [§ 16](#), [§ 17](#), [§ 21](#), [§ 22](#), příloha č. 1 k zákonu č. [100/2001 Sb.](#)

zákon č. [500/2004 Sb.](#), správní řád, § 25, § 67-69, § 71-76, § 136, § 149

zákon č. [344/1992 Sb.](#), o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů, § 4 odst. 2 písm. a)

vyhláška č. [503/2006 Sb.](#), o podrobnější úpravě územního řízení, veřejnoprávní smlouvy a územního opatření, § 14

§ 96

Územní souhlas

K § 96

Toto ustanovení zavádí do právní úpravy další nový institut – územní souhlas. Jde o určitou dobu souhlasu s ohlášenou stavbou, jak je dnes upravena v § 105-107 zákona. Územní souhlas může stavební úřad vydat místo územního rozhodnutí (§ 92 a 95 zákona). Komentované ustanovení stanoví podmínky, které musí být splněny, aby tak mohl stavební úřad postupovat (odst. 1), dále uvádí taxativní výčet případů, kdy není třeba územní rozhodnutí a postačí územní souhlas (odst. 2), stanoví náležitosti oznámení o záměru (odst. 3), upravuje postup stavebního úřadu jak v případě, kdy souhlas lze vydat, tak i v případě, kdy jej vydat nelze (odst. 4), zakotvuje povinnost žadatele poté, kdy záměr oznámil (odst. 5), stanoví platnost souhlasu a upravuje současně důvody, pro které souhlas pozbývá platnost (odst. 7), a nakonec uvádí, že obsahové náležitosti záměru a jeho příloh stanoví prováděcí předpis (odst. 8).

odst. 1

Zákon stanoví celkem šest věcných (hmotněprávních) podmínek, které musí být současně splněny, aby bylo možné místo územního rozhodnutí vydat územní souhlas. Záměr musí být především buď v zastavěném území [§ 2 odst. 1 písm. d) zákona] nebo v zastavitelné ploše [§ 2 odst. 1 písm. j) zákona]. Jde shodně jako v případě zjednodušeného územního řízení o

alternativně stanovené podmínky; vždy alespoň jedna z nich musí být v konkrétním případě splněna.

Druhou podmínkou je, že se realizací záměru poměry v území nesmí podstatně změnit, což je velmi obecně formulovaná podmínka. Lze tedy dovodit, že jde např. v případě umísťování nových staveb o požadavek, aby umístěním nové stavby se nezměnil charakter stávající zástavby, jinak vyjádřeno, jde o požadavek na zachování existujících urbanistických a architektonických hodnot v území, což výslovně požaduje např. § 90 písm. b) zákona.

Třetí podmínkou je, že záměr nebude vyžadovat nové nároky na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu [§ 2 odst. 1 písm. k) body 1. a 2. zákona]. Touto podmínkou lze rozumět, že stávající infrastruktura, na níž se bude nová „stavba napojovat, má ještě dostatečné kapacitní rezervy“ pro takovou stavbu.

Čtvrtou podmínkou je, že závazné stanovisko dotčeného nesmí obsahovat žádné podmínky, tj. musí jít o nepodmíněný souhlas se záměrem.

Pátou podmínkou, která se vedle čtvrté podmínky jeví jako nadbytečná, je požadavek, že stanoviskem dotčeného orgánu nesmí být vyjádřen nesouhlas se záměrem. Je zcela logické, že, jestliže územní souhlas nemůže být vydán, bude-li stanovisko dotčeného orgánu (§ 4 zákona) obsahovat jakékoli podmínky, tím spíše jej nelze vydat, bude-li stanovisko dotčeného orgánu negativní.

Závěrečnou podmínkou je, že záměr nesmí podléhat posuzování vlivů na životní prostředí podle zvláštního předpisu (§ 4 a příloha č. 1 k zák. o posuz. vlivů).

Formální podmínkou pro udělení souhlasu pak samozřejmě je, že žadatel musí záměr stavebnímu úřadu (předem) oznámit.

odst. 2

Toto ustanovení lze označit za druhé „klíčové“ povolovací ustanovení nového zákona (po § 79 odst. 3 zákona). Je zde uveden taxativní výčet osmi kategorií, pro které platí, že pro jejich realizaci (pro realizaci záměru) není třeba územní rozhodnutí, když postačí územní souhlas.

odst. 2 písm. a)

Územní souhlas postačí u všech (není zde stanovena žádná výjimka) kategorií uvedených v § 103 odst. 1 a 2 zákona. Jde o stavby, jejich změny, terénní úpravy, zařízení a udržovací práce, které nevyžadují ani stavební povolení, ani ohlášení.

odst. 2 písm. b)

Územní souhlas dále postačí i u všech ohlašovaných staveb, jejich změn a zařízení. Zde zákon na rozdíl od předchozí kategorie bez logického důvodu neodkazuje na příslušné ustanovení § 104 odst. 1 a 2 zákona, kde jsou tyto stavby, terénní úpravy, práce a zařízení vymezeny.

odst. 2 písm. c)

Územní souhlas postačí u všech staveb pro reklamu (§ 2 odst. 3 věta třetí a § 3 odst. 2 zákona).

odst. 2 písm. d)

Jde o důležitou kategorii obdobnou kategorii uvedené v § 32 odst. 2 písm. c) dosav. stav. zák., když podle tohoto ustanovení územní rozhodnutí nevyžadovaly „stavby umísťované v uzavřených prostorech existujících staveb, pokud se neměnilo vnější půdorysné ohraničení a výškové uspořádání prostoru“.

Kategorie vytvořená novou právní úpravou je od dosavadní v několika důležitých kritériích odlišná. Především se již nepožaduje, aby se umístěním nové stavby (v uzavřeném prostoru existujících staveb) neměnilo vnější půdorysné ohraničení ani výškové uspořádání prostoru. Naopak se nově požaduje, aby se umístěním stavby neměnil vliv stavby na okolí.

Je především otázkou, zda se, přes uvedené odlišnosti, skutečně obě definice liší. Lze dovodit, že má-li být stavba umísťována v uzavřeném prostoru existujících staveb, musí být vždy splněna podmínka, že se nemění dosavadní půdorysné ohraničení prostoru, a to aniž by to muselo být výslovně stanoveno.

Pokud jde o druhou podmínku, nezměněné výškové uspořádání prostoru, lze také dovodit, že pokud by nově umísťovaná stavba zejména výrazně přesahovala stávající výškové ohraničení prostoru, nebylo by možno mluvit o jejím umístění v „uzavřeném prostoru“, když ve směru vertikálním nemůže být prostor uzavřen jinak než způsobem uvedeným v citovaném ustanovení dosav. stav. zák. Jde o „pohledové“ uzavření prostoru, kdy nově umísťovaná stavba nesmí být viditelná při pohledu zvenčí. Lze tedy shrnout, že obě definice uzavřeného prostoru jsou v zásadě svým obsahem shodné.

Formulace „nemění-li se vliv stavby na okolí“ není sama o sobě příliš srozumitelná, když zavádějící je především použití jednotného čísla. Jaké stavby? Té, která se nově umísťuje (má se v uzavřeném prostoru teprve umístit); u ní nelze mluvit o změně vlivu na okolí, neboť před svým umístěním ještě žádný vliv na okolí mít nemohla, a tudíž umístěním nemůže dojít ani ke změně jejího vlivu na okolí. Tento nesrozumitelně formulovaný požadavek lze snad vyložit z hlediska možného (odhadnutelného) úmyslu zákonodárce např. takto: „Nebude-li mít stavba – rozumí se svým umístěním, rozměry, účelem užívání atd. – vliv (rozumí se negativní vliv) na okolí.“

odst. 2 písm. e)

Celkem šest podmínek musí být současně splněno, aby pro provádění terénních úprav (§ 3 odst. 1 zákona) nebylo třeba územní rozhodnutí a stačil územní souhlas. Jde především o tři stavebně technické požadavky (maximální výška, hloubka a plocha, na níž budou terénní úpravy prováděny). Dále je stanoveno, že terénní úprava nesmí být prováděna na pozemku, který by hraničil s veřejnými komunikacemi nebo s veřejným prostranstvím. Přes vynechání slova „pozemní“ ve spojení s komunikacemi lze dovodit, že míněny jsou pozemní komunikace tak, jak je vymezuje § 2 zák. o poz. kom. Pojem veřejné prostranství je definován v § 34 zák. o obcích.

Poslední podmínkou je, že při provádění takto vymezených terénních úprav nesmí docházet k nakládání s odpady [k pojmu odpad – § 3 odst. 1 a k pojmu nakládání s odpady – § 4 písm. d) zákona č. 185/2001 Sb., o odpadech a o změně některých dalších zákonů, ve znění pozdějších předpisů, a příloha č. 1 k zákonu č. 185/2001 Sb.].

odst. 2 písm. f)

Toto ustanovení obsahuje celkem tři podmínky, které musí být současně splněny, aby pro zřízení uvedených ploch stačil pouhý územní souhlas. Především jde o omezení účelovým určením ploch; mohou to být plochy pouze pro skladové, výstavní nebo manipulační účely. Druhá podmínka je stavebně technická, a to maximální výměra zřizované plochy 200 m². Poslední podmínka je vyjádřena negativně; nesmí jít o vrakoviště ani skládku odpadu.

K pojmu odpad a skládka odpadu – § 3 odst. 1 a § 4 písm. h) zák. č. 185/2001 Sb., o odpadech a o změně některých dalších zákonů, ve znění pozdějších předpisů.

odst. 2 písm. g)

Toto ustanovení obsahuje pouze jedinou omezující podmínku, a to maximální plochu, na níž může ke změně druhu pozemku dojít, aniž by bylo třeba územní rozhodnutí.

odst. 2 písm. h)

U změn staveb postačí nyní územní souhlas. Je třeba uvést, že zákon tento pojem nevymezuje, definuje pouze pojmy změna dokončené stavby (§ 2 odst. 5 zákona) a pojem změna stavby před jejím dokončením (§ 2 odst. 6 zákona).

Je tedy otázkou, co lze pod pojmem „změna stavby“ rozumět. Lze dovodit, že tento souhrnný pojem, který je širší než oba zákonem definované pojmy, je musí zahrnovat. To znamená, že za změnu stavby je třeba považovat především nástavby, přístavby, které však podle § 81 odst. 2 písm. a) a b) zákona vyžadují územní rozhodnutí, a stavební úpravy; když ty územní rozhodnutí ani územní souhlas naopak podle § 81 odst. 3 písm. a) zákona nevyžadují.

To se dále také týká změny stavby před jejím dokončením – viz § 2 odst. 6 zákona (jako změny proti stavebnímu povolení, resp. proti ověřené projektové dokumentaci).

Je však otázkou, zda lze pod pojem změna stavby podřadit i změny účelu užívání stavby, když vzhledem k § 81 odst. 2 písm. c) zákona změny ve způsobu užívání stavby v tomto ustanovení charakterizované svými důsledky na okolí podle tohoto ustanovení vyžadují rozhodnutí o změně stavby a dále se zřetelem na § 126 a 127 zákona, když podle komentovaného ustanovení změny stavby, bez jakéhokoliv rozlišení, územní rozhodnutí naopak nevyžadují a stačí u nich územní souhlas, popř. stavební povolení.

Pokud jde o vzájemné vztahy výše citovaných ustanovení, bude pravděpodobně vyžadovat delší aplikační praxi, než bude možno na některé otázky s nimi související dát konečnou odpověď.

odst. 3

Toto ustanovení stanoví náležitosti oznámení záměru, kdy jednak odkazuje na obecné náležitosti stanovené spr. ř. (§ 37 – podání a § 45 – žádost) a jednak konkrétně uvádí, co musí záměr obsahovat. Dále je stanoveno, co musí být obsahem příloh oznámení (viz formulace „k oznámení žadatel připojí ...“). Podrobnější obsahové náležitosti jak oznámení o záměru, tak jeho příloh stanoví prováděcí právní předpis (viz odst. 8).

odst. 3 písm. a)

Viz komentář k § 86 odst. 2 písm. a) zákona.

odst. 3 písm. b)

Viz komentář k § 86 odst. 2) písm. b) zákona.

odst. 3 písm. c)

Viz komentář k § 86 odst. 2 písm. c) zákona.

odst. 3 písm. d)

Místo dokumentace záměru [viz § 86 odst. 2 písm. d) zákona] stačí k oznámení o záměru přiložit jednoduchý technický popis záměru s příslušnými výkresy, který není projektovou dokumentací podle § 158 odst. 2 zákona.

odst. 3 písm. e)

Toto ustanovení vyžaduje, aby žadatel k oznámení doložil také souhlasy účastníků řízení podle § 85 odst. 2 písm. a) a b) zákona, když tyto souhlasy musí být vyznačeny rovněž v situačním výkresu. Z použití výrazu „rovněž“ v komentovaném ustanovení tak vyplývá, že tyto souhlasy musí žadatel doložit dvojmo; jednou samostatně a jednou na situačním výkresu.

odst. 4

Toto ustanovení je ve své první části (věta první) obdobou § 106 odst. 1 věta první zákona – souhlas s provedením ohlášené stavby, chybí zde však zakotvení domněnky souhlasu se záměrem v případě marného uplynutí 30denní zákonné lhůty. Vyžaduje se tedy vždy výslovný souhlas stavebního úřadu. V případě, kdy buď nejsou splněny požadavky podle § 90 zákona, nebo tyto podmínky sice splněny jsou, ale je třeba pro provedení záměru stanovit podmínky, stavební úřad usnesením (§ 76 spr. ř.) rozhodne o provedení územního řízení, resp. stanoví, že předkládaný záměr je třeba projednat v územním řízení (viz formulace „... rozhodne usnesením ... o projednání záměru v územním řízení“).

Tato část komentovaného ustanovení (věta druhá) je opět určitou obdobou § 107 odst. 1 a 2 zákona, když místo zákazu provedení ohlášené stavby dává stavebnímu úřadu oprávnění, v prvním případě pro posouzení záměru a v druhém případě pro stanovení podmínek nutných pro jeho realizaci, stanovit formu územního řízení. Jde tak svým způsobem o jinou (jinak vyjádřenou) formu zákazu provedení stavby na základě pouhého oznámení záměru, které je analogií ohlášení stavby (tj. opět

jinak vyjádřeno, ohlášení záměru provést stavbu) podle § 106 zákona.

Komentované ustanovení stanoví v obou případech jak na vydání souhlasu se záměrem, tak na rozhodnutí o jeho projednání v územním řízení lhůtu 30 dnů; v obou případech jde o lhůty pouze pořádkové.

odst. 5

Jde o obdobu povinnosti žadatele jako v případě zjednodušeného územního řízení (viz § 95 odst. 3 zákona) s tím rozdílem, že v tomto případě je stanovena konkrétní lhůta, po kterou musí být informace o záměru žadatele vyvěšena. Není zde naopak ani obecně stanoven přímo zákonem její obsah, když tyto náležitosti stanoví na rozdíl od § 95 odst. 3 zákona pouze prováděcí vyhláška (viz odst. 8).

odst. 6

Viz komentář k § 94 odst. 5 zákona.

odst. 7

Tak jako v případě souhlasu s provedením ohlášené stavby (§ 106 odst. 3 zákona) je i v případě územního souhlasu stanovena shodná doba jeho platnosti – 12 měsíců ode dne jeho vydání [k pojmu vydání – viz § 71 odst. 2 písm. a) a § 154 spr. ř.].

odst. 8

Viz [§ 15](#) vyhlášky č. [503/2006 Sb.](#), o podrobnější úpravě územního řízení, veřejnoprávní smlouvy a územního opatření.

Související ustanovení:

- § 2 odst. 1 písm. d), zastavěné území
- § 2 odst. 1 písm. j), zastavitelná plocha
- § 2 odst. 1 písm. k) body 1. a 2., veřejná dopravní a technická infrastruktura
- § 2 odst. 3, stavba
- § 2 odst. 6, změna stavby před jejím dokončením
- § 2 odst. 5, změna dokončené stavby
- § 3 odst. 1 a 2, terénní úpravy a zařízení
- § 4, dotčené orgány
- § 13, obecné stavební úřady
- § 16 odst. 1, vojenské stavební úřady a újezdní úřady
- § 17, vyhrazení pravomoci stavebního úřadu
- § 77, druhy územních rozhodnutí
- § 79, rozhodnutí o umístění stavby
- § 80, rozhodnutí o změně využití území
- § 81, rozhodnutí o změně stavby
- § 82, rozhodnutí o dělení nebo scelování pozemků
- § 84, příslušnost k provedení územního řízení
- § 84-92, územní řízení
- § 85 odst. 2 písm. a) a b), účastníci územního řízení
- § 91, posuzování vlivů na životní prostředí
- § 92, územní rozhodnutí
- § 106, udělení souhlasu stavebního úřadu
- § 115, stavební povolení

Související předpisy:

viz přehled k § 4 zákona

zákon č. [100/2001 Sb.](#), o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí), ve znění pozdějších předpisů, [§ 1-4](#), [§ 10](#), [§ 21-23](#) odst. 9 a příloha č. 1 k zákonu č. [100/2001 Sb.](#)

zákon č. [128/2000 Sb.](#), o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů, [§ 1](#), [§ 2](#), [§ 5](#) odst. 1 a 2, [§ 35](#) odst. 1 a 2, [§ 84](#) odst. 2 a 4, [§ 102](#) odst. 2 a 3

zákon č. [185/2001 Sb.](#), o odpadech a o změně některých dalších zákonů, ve znění pozdějších právních předpisů, příloha č. 1 k zákonu č. [185/2001 Sb.](#), [§ 3](#), [§ 4](#) písm. a), b), d), e), f), g), h), i), j), k), l) a o)

zákon č. [500/2001 Sb.](#), správní řád, [§ 37](#), [§ 45](#), [§ 71](#) odst. 1 písm. a), [§ 76](#), [§ 136](#), [§ 149](#)

zákon č. [40/1964 Sb.](#), občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, § 123 a násl., § 151n-p, § 152 a násl., § 173-174, § 602 a násl., § 663 a násl., § 685 a násl.

zákon č. [114/1992 Sb.](#), o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, § 70

zákon č. [72/1994 Sb.](#), kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám, a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), ve znění pozdějších předpisů, § 9, § 9a

zákon č. [344/1992 Sb.](#), o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů, § 1, § 2, § 5, § 6

vyhláška č. [503/2006 Sb.](#), o podrobnější úpravě územního řízení, veřejnoprávní smlouvy a územního opatření, § 15

Díl 6

Územní opatření o stavební uzávěře a územní opatření o asanaci území

§ 97

K § 97

Toto ustanovení stanoví důvody pro vydávání územních opatření o stavební uzávěře a asanaci území a kromě toho uvádí základní vymezení obsahu tohoto nového institutu stavebního zákona, a to u obou uvedených typů (odst. 1 a 2). Územní opatření (obecně) je novým nástrojem územního plánování, který je odůvodněn odlišnou povahou řešených problémů i formou uplatňování požadavků na regulaci vztahů v území v mimořádných situacích. Územní opatření (opatření obecné povahy) není právním předpisem ani rozhodnutím (§ 171 spr. ř.).

Na rozdíl od územně plánovací dokumentace [§ 2 odst. 1 písm. n) zákona, podrobnější úprava – viz § 36 a násl. zákona], která je koncepčním nástrojem územního plánování a řeší problematiku více případů a územního rozhodnutí (§ 92 zákona), které je výkonným nástrojem územního plánování a řeší individuální případy, je územní opatření nástrojem, který z důvodů veřejného zájmu, jež mají časově omezenou platnost, upravuje poměry v území formou opatření obecné povahy (§ 171 a násl. spr. ř.) vydávané radou obce nebo kraje (v případech, kdy se územní opatření týká území více obcí nebo nečinnosti rady obce) v přenesené působnosti.

Mezi územní opatření, kterými se chrání veřejné zájmy, patří územní opatření o stavební uzávěře (§ 97 odst. 1 a § 99 zákona) a územní opatření o asanaci území (§ 97 odst. 2 a § 100 zákona), když § 98 zákona je společným ustanovením pro oba typy územního opatření.

odst. 1

Obsahem územního opatření o stavební uzávěře je omezení nebo zákaz stavební činnosti (k pojmu stavební činnost – viz § 2 odst. 3-6 a § 3 zákona) ve vymezeném území, která by mohla ztížit nebo zcela znemožnit budoucí využití tohoto území podle připravované územně plánovací dokumentace.

Důležitým omezením v případě stavební uzávěry je věta druhá komentovaného ustanovení, která stanoví, že nelze omezit, a tím spíše ne zakázat, udržovací práce (údržba – § 3 odst. 4 zákona). Důvodem je skutečnost, že udržovat stavbu je zákonná povinnost vlastníka stavby podle § 154 odst. 1 písm. a) zákona. Je pouze terminologickou nedůsledností, jestliže § 3 odst. 4 zákona používá výraz údržba („Údržbou stavby se rozumějí práce, jimiž se zabezpečuje její dobrý stavební stav tak, aby ...“), zatímco např. 97 odst. 1 věta druhá zákona („Územním opatřením o stavební uzávěře nelze omezit nebo zakázat udržovací práce.“) a § 139 odst. 1 věta první a třetí zákona („Není-li stavba řádně udržována a její vlastník neuposlechne výzvy stavebního úřadu k provedení udržovacích prací, stavebním úřad mu nařídí ...“ a „Nájemci bytů a ... jsou povinni umožnit provedení nařízených udržovacích prací“) používají výraz udržovací práce, když je jistě nepochybné, že „údržba a udržovací práce“ jsou obsahově totožné pojmy.

odst. 2

Cílem zcela nového institutu stavebního zákona územního opatření o asanaci území je nutnost odstranění dopadů živelní pohromy v území nebo havárie anebo stanovení podmínek pro odstranění dopadů (důsledků) živelní pohromy nebo havárie a pro další využití území. Důvodem pro vydání územního opatření o asanaci území může být také existence závadných staveb v zastavěném území – viz § 2 odst. 1 písm. d) a § 58-60 zákona – zastavěné území a jeho vymezení, a to v případech, kdy je ze zákonem uvedených důvodů nezbytné nařídit odstranění závad staveb a úpravy staveb (viz odstranění závady na stavbě – § 134 odst. 2-4, nezbytné úpravy na stavbě – § 137 odst. 1 zákona), anebo nařídit opatření k nezbytné asanaci území.

Související ustanovení:

§ 2 odst. 1 písm. n), pojem územně plánovací dokumentace

§ 2 odst. 3, stavba, stavební činnost

§ 3, terénní úpravy a zařízení, stavební činnost

§ 4, dotčené orgány

§ 6 odst. 6, působnost rady obce

§ 7 odst. 3, působnost rady kraje

§ 36 a násl., územně plánovací dokumentace

§ 92, územní rozhodnutí

§ 95, zjednodušené územní řízení

§ 98, územní opatření o stavební uzávěře a územní opatření o asanaci území

§ 99, územní opatření o stavební uzávěře

§ 100, územní opatření o asanaci území

§ 137, nezbytné úpravy

Související předpisy:

zákon č. [500/2004 Sb.](#), správní řád, § 66-69, § 171-174

§ 98

K § 98

Toto ustanovení stanoví působnost k vydání územního opatření o stavební uzávěře a asanaci území (odst. 1) a stručně určuje postup při vydávání těchto opatření (odst. 2). Rovněž stanoví, kdo je oprávněn podávat námitky proti návrhu územního opatření (odst. 3), když, pokud jde o vymezení okruhu těchto osob, zákon sám stanoví, že může jít o zástupce veřejnosti ([§ 23](#) zákona), a jinak pro jejich vymezení odkazuje jednak na příslušné ustanovení spr. ř. ([§ 172 odst. 5](#)) a jednak na zákon č. [114/1992 Sb.](#), o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, bez uvedení konkrétního ustanovení.

odst. 1

V obou případech je k vydání územního opatření příslušná rada obce, jejíž území se opatření dotýká. Zákon zakotvuje výjimky pouze ve dvou případech, a to: jestliže se opatření dotýká více obcí a v případě nečinnosti příslušné rady obce může opatření vydat rada kraje. Oba případy je třeba vzájemně odlišit. V případě, že se územní opatření dotýká území více obcí, je věcí příslušné rady, aby zvážila, zda bude vhodnější, aby opatření vydaly rady všech dotčených obcí, a to každá samostatně pro své území, anebo zda bude z hlediska nezbytné koordinace vhodnější, aby je vydala rada příslušného kraje pro celé dotčené území. Jde tedy v případě, kdy se územní opatření dotýká území více obcí, pouze o možnost, nikoliv povinnost rady kraje, že by opatření vydávaly rady všech dotčených obcí samostatně.

Odlišná je situace, kdy je příslušná rada obce nečinná. V tomto případě by měla územní opatření vydat rada kraje místo příslušné rady obce, když jde o analogické použití jedné z forem ochrany před nečinností podle hlavy VII – § 80 odst. 4 písm. b) spr. ř.

Územní opatření o stavební uzávěře i územní opatření o asanaci území je vydáváno radou obce, popřípadě kraje, v jejich přenesené působnosti (přenesená působnost obce – § 7 odst. 2 a § 61 a násl., rada obce – § 5 a § 99 a násl. zák. o obcích, přenesená působnost kraje – § 2 odst. 2 a § 29-30, rada kraje – § 1 odst. 3 a § 57 a násl. zák. o krajích).

odst. 2

V obou případech je stanovena povinnost projednat návrh opatření s dotčenými orgány, které mají zákonnou 30denní lhůtu na uplatnění svých stanovisek. Platí zde koncentrační zásada obdobně jako v územním a stavebním řízení. Věta třetí tohoto odstavce pak stanoví, že s dotčenými orgány, které uplatnily svá stanoviska, musí být v obou případech návrh opatření dohodnut. I když to zákon přímo nestanoví (chybí zde výraz „včas“, popřípadě v „zákoně lhůtě“), lze dovodit, že tento požadavek platí pouze v případě, že stanoviska byla uplatněna včas, tj. v zákonné 30denní lhůtě. V opačném případě by nebylo možné najít rozumný důvod pro existenci takové lhůty.

Jde jistě o opomenutí zákonodárce, resp. formulační nepřesnost, kterou však lze v tomto případě překlenout logickým a účelovým výkladem, zejména ve vztahu k větě druhé komentovaného ustanovení. Lze říci, že opačný výklad by byl i zřejmě absurdní (argument redukcio ad absurdum), jestliže by příslušný orgán nesměl k pozdě uplatněným stanoviskům přihlížet, ale zároveň by měl povinnost se s dotčenými orgány na obsahu opatření dohodnout, když lze důvodně předpokládat, že obsahem dohody by logicky muselo být alespoň některé z uplatněných stanovisek.

Lze proto konstatovat, že dotčené orgány mají právo „veta“ vůči návrhům na opatření o stavební uzávěře i asanaci území, ale pouze v těch případech, kdy svá stanoviska uplatnily včas (v souladu s koncentrační zásadou – viz výše).

odst. 3

Osobami, které mohou podat námitky proti návrhu opatření, jsou podle § 172 odst. 5 spr. ř. zejména vlastníci nemovitostí, jejichž práva, povinnosti nebo zájmy související s výkonem vlastnického práva mohou být opatřením obecné povahy přímo dotčeny, nebo, určí-li tak správní orgán (zde příslušná rada), i jiné osoby, jejichž oprávněné zájmy mohou být opatřením obecné povahy přímo dotčeny. Námitky musí být podány v zákonné 30denní lhůtě od zveřejnění návrhu a musí být odůvodněny. O námitkách rozhoduje orgán, který opatření vydává, když se toto rozhodnutí, které musí obsahovat vlastní odůvodnění, uvede jako součást odůvodnění opatření obecné povahy. Proti rozhodnutí o námitkách se nelze odvolat ani podat rozklad. Námitky mohou dále podat zástupce veřejnosti (§ 23 zákona) a osoby, o kterých to stanoví zákon o ochr. přír. a kraj. Těmito osobami se rozumí stejně jako v územním řízení občanská sdružení [viz komentář k § 85 odst. 2 písm. c) zákona].

Související ustanovení:

§ 3 odst. 1 a 2, terénní úpravy a zařízení

§ 4, dotčené orgány

§ 6 odst. 6 písm. c), působnost rady obce k vydání územního opatření

§ 7 odst. 3 písm. b), působnost rady kraje k vydání územního opatření

§ 23, zástupce veřejnosti

§ 97, územní opatření o stavební uzávěře a asanaci území

§ 99, územní opatření o stavební uzávěře

§ 100, územní opatření o asanaci území

Související předpisy:

zákon č. [128/2000 Sb.](#), o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů, § 5 odst. 1 a 2, § 7 odst. 2, § 11, § 61 a násl., § 101 odst. 2, § 102 odst. 2 písm. d)

zákon č. [129/2000 Sb.](#), o krajích (krajské zřízení), ve znění pozdějších předpisů, § 1 odst. 3, § 2 odst. 2, § 7, § 8, § 29 odst. 1, § 30, § 58 odst. 2, § 59 odst. 1 písm. k)

zákon č. [131/2000 Sb.](#), o hl. m. Praze, ve znění pozdějších předpisů, § 1 odst. 1 a 4, § 2 odst. 3, § 5 odst. 1, § 31, § 44 odst. 2, § 68 odst. 4, § 70 odst. 2

zákon č. [500/2004 Sb.](#), správní řád, § 80, § 171-174

zákon č. [114/1992 Sb.](#), o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, § 70

viz přehled u § 4 zákona

§ 99

K § 99

Toto ustanovení, především pokud jde o obsah územního opatření o stavební uzávěře, stanoví, že jeho obsahem musí být i doba trvání stavební uzávěry, a dále, že součástí opatření musí být i grafická příloha s vyznačením území dotčeným omezením nebo zákazem stavební činnosti (odst. 1). Pokud jde o náležitosti obsahu územního opatření o stavební uzávěře včetně grafické přílohy, odkazuje zákon na prováděcí právní předpis (odst. 2).

Důležitým oprávněním příslušné rady je možnost povolit výjimku z omezení nebo zákazu stavební činnosti, a to na žádost (odst. 3). Pro takové rozhodnutí je stanovena pouze jedna podmínka, a to, že takové rozhodnutí nesmí ohrozit účel, který se opatřením sleduje.

odst. 2

Viz [§ 17](#) vyhlášky č. [503/2006 Sb.](#), o podrobnější úpravě územního řízení, veřejnoprávní smlouvy a územního opatření.

Související ustanovení:

§ 2 odst. 3, stavba

§ 2 odst. 5, změna dokončené stavby

§ 3 odst. 1 a 2, terénní úpravy a zařízení

§ 6 odst. 6 písm. c), působnost rady obce k povolení výjimky

§ 7 odst. 3 písm. b), působnost rady kraje k povolení výjimky

§ 97, územní opatření o stavební uzávěře a asanaci území

§ 98, územní opatření o stavební uzávěře a asanaci území

§ 193, zmocňovací ustanovení

Související předpisy:

zákon č. [344/1992 Sb.](#), o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů, § 4 odst. 2 písm. a), § 27 písm. i)

zákon č. [128/2000 Sb.](#), o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů, § 5 odst. 1 a 2, § 7 odst. 2, § 11, § 61 a násl., § 101 odst. 2, § 102 odst. 2 písm. d)

zákon č. [129/2000 Sb.](#), o krajích (krajské zřízení), ve znění pozdějších předpisů, § 1 odst. 3, § 2 odst. 2, § 7, § 8, § 29 odst. 1, § 30, § 58 odst. 2, § 59 odst. 1 písm. k)

zákon č. [131/2000 Sb.](#), o hl. m. Praze, ve znění pozdějších předpisů, § 1 odst. 1, § 2 odst. 3, § 5 odst. 1, § 31, § 44 odst. 2, § 68 odst. 4, § 70 odst. 2

vyhláška č. [503/2006 Sb.](#), o podrobnější úpravě územního řízení, veřejnoprávní smlouvy a územního opatření, § 17

§ 100

K § 100

Toto ustanovení stanoví, na základě jakých podkladů se vydává územní opatření o asanaci území (odst. 1), dále znovu obdobně jako § 97 odst. 2 zákona stanoví, jaký je jeho obsah a co je jeho cílem (odst. 2). Významný je odst. 4 komentovaného ustanovení, podle kterého dnem nabytí účinnosti územního opatření (15. dnem po dni vyvěšení veřejné vyhlášky – § 173 odst. 1 věta třetí spr. ř., když proti opatření obecné povahy nelze podle § 173 odst. 2 spr. ř. podat opravný prostředek) v dotčeném území pozbývá účinnosti vydaná územně plánovací dokumentace [viz § 2 odst. 1 písm. n) zákona], a

to až do doby vydání její změny (§ 55 zákona) nebo vydání nové územně plánovací dokumentace. Naopak platí, že vydané územní opatření pozbývá účinnosti dnem vydání nové územně plánovací dokumentace anebo její změny pro dotčené území.

K odst. 3

Viz § 18 vyhlášky č. [503/2006 Sb.](#), o podrobnější úpravě územního řízení, veřejnoprávní smlouvy a územního opatření.

Související ustanovení:

§ 2 odst. 3, stavba
§ 2 odst. 5, změna dokončené stavby
§ 3 odst. 1 a 2, terénní úpravy a zařízení
§ 6 odst. 6 písm. c), působnost rady obce k vydání územního opatření
§ 7 odst. 3 písm. b), působnost rady kraje k vydání územního opatření
§ 36 a násl., územně plánovací dokumentace
§ 43 a násl., územní plán
§ 61 a násl., regulační plán
§ 97, územní opatření o stavební uzávěře a asanaci území
§ 98, územní opatření o stavební uzávěře a asanaci území
§ 177, mimořádné postupy
§ 193, zmocňovací ustanovení

Související předpisy:

zákon č. [344/1992 Sb.](#), o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů, § 4 odst. 2 písm. a)

zákon č. [500/2004 Sb.](#), správní řád, § 171-174

vyhláška č. [503/2006 Sb.](#), o podrobnější úpravě územního řízení, veřejnoprávní smlouvy a územního opatření, § 18

Díl 7

Úprava vztahů v území

Oddíl 1

Předkupní právo

§ 101

K § 101

Toto ustanovení stanoví, k jakým pozemkům má obec, kraj nebo stát předkupní právo (odst. 1), jaká je povinnost vlastníka pozemku uvedeného v odst. 1 v případě, kdy se rozhodne pozemek převést, a komu musí být tato nabídka doručena (odst. 2), dále je stanovena lhůta, v níž může být předkupní právo uplatněno, a konečně za jakých podmínek je vlastník pozemku oprávněn nabídnout pozemek určený územním plánem nebo regulačním plánem pro účely podle odst. 1 a lhůta, po jejímž uplynutí předkupní právo v tomto případě zanikne (odst. 5).

Související ustanovení:

§ 2 odst. 1 písm. k) bod 4., veřejné prostranství
§ 2 odst. 1 písm. l) a m), veřejně prospěšná stavba a veřejně prospěšné opatření
§ 2 odst. 1 písm. n) body 2. a 3., územní plán a regulační plán
§ 2 odst. 3, stavba
§ 2 odst. 5, změna dokončené stavby
§ 3 odst. 1 a 2, terénní úpravy a zařízení
§ 6 odst. 1, úřad územního plánování
§ 43 a násl., územní plán
§ 61 a násl., regulační plán

Související předpisy:

zákon č. [128/2000 Sb.](#), o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů, § 1, § 2, § 5 odst. 1 a 2, § 8, § 34, § 35 a násl., § 67 a násl., § 84, § 87, § 101 odst. 2, § 102

zákon č. [129/2000 Sb.](#), o krajích (krajské zřízení), ve znění pozdějších předpisů, § 1, § 2, § 4, § 14, § 31 a násl., § 35, § 40 odst. 2, § 58 odst. 2, § 59

zákon č. [131/2000 Sb.](#), o hl. m. Praze, ve znění pozdějších předpisů, § 1, § 2, § 16 a násl., § 48 a násl., § 59, § 62, § 68 a § 70 odst. 2

zákon č. [13/1997 Sb.](#), o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů

zákon č. [274/2001 Sb.](#), o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu a o změně některých zákonů (zákon o vodovodech a kanalizacích), ve znění pozdějších předpisů

zákon č. [151/1997 Sb.](#), o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, § 2 odst. 1

zákon č. [344/1992 Sb.](#), o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů, § 1 a § 2

zákon č. [265/1992 Sb.](#), o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem § 1 odst. 1, § 2 odst. 1

zákon č. [201/2002 Sb.](#), o Úřadu pro zastupování státu ve věcech majetkových, ve znění pozdějších předpisů

Oddíl 2

Náhrady za změnu v území

§ 102

K § 102

V tomto ustanovení je řešena náhrada za změnu v území [viz § 2 odst. 1 písm. a) zákona]. Je to souhrnné označení pro změny, k nimž dochází jednak v důsledku vydání územního opatření o stavební uzávěře (§ 97, § 98, § 99 odst. 1 zákona), jednak jako důsledek zrušení určení pozemku k zastavění na základě změny územního plánu (§ 43 a násl. zákona) nebo regulačního plánu (§ 61 a násl. zákona), nebo vydáním nového územního plánu nebo nového regulačního plánu, nebo zrušením územního rozhodnutí podle § 94 odst. 3 zákona v řízení o umístění veřejně prospěšné stavby [viz § 2 odst. 1 písm. l) zákona], nebo veřejně prospěšného opatření [viz § 2 odst. 1 písm. m) zákona].

Ustanovení dále stanoví, jak bude určena náhrada za provedenou změnu v území, v jakém případě náhrada vlastníkovu pozemku nenáleží a odkdy nárok na náhradu vzniklých nákladů vzniká (odst. 2). Dále je stanoveno, kdo má povinnost poskytnout náhradu a jakou formou bude náhrada poskytována (odst. 3 a 4), a nakonec je stanoveno, kdy (v jakých případech), v jaké výši a v jaké lhůtě je vlastník pozemku, kterému byla náhrada poskytnuta, povinen náhradu vrátit (odst. 5).

Pokud jde o odst. 2 komentovaného ustanovení, vzhledem k nutnosti zajistit nezbytnou přípravu pro toto rozhodování a pro vytvoření nutných podkladů pro uplatňování odpovědnosti za ně, byla jeho účinnost odložena až na 1. 1. 2012 (§ 198 zákona).

Související ustanovení:

§ 2 odst. 3, stavba

§ 2 odst. 5, změna dokončené stavby

§ 2 odst. 1 písm. n) body 2. a 3., územní plán a regulační plán

§ 3 odst. 1 a 2, terénní úpravy a zařízení

§ 6 odst. 6 písm. c), působnost rady obce k vydání územního opatření

§ 7 odst. 3 písm. b), působnost rady kraje k vydání územního opatření

§ 43 a násl., územní plán

§ 61 a násl., regulační plán

§ 92, územní rozhodnutí

§ 94 odst. 3, změna územního rozhodnutí

§ 97 a násl., územní opatření o stavební uzávěře a asanaci území

§ 198, účinnost zákona

Související předpisy:

zákon č. [128/2000 Sb.](#), o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů, § 1, § 2, § 35 a násl., § 67 a násl., § 84, § 87, § 99, § 101 odst. 2, § 102, § 109

zákon č. [129/2000 Sb.](#), o krajích (krajské zřízení), ve znění pozdějších předpisů, § 1, § 2, § 14 a násl., § 31 a násl., § 35, § 40 odst. 2, § 57, § 58 odst. 2, § 59, § 66, § 67

zákon č. [131/2000 Sb.](#), o hl. m. Praze, ve znění pozdějších předpisů, § 1, § 2, § 5, § 16 a násl., § 59, § 62, § 68, § 70 odst. 2, § 81

zákon č. [151/1997 Sb.](#), o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, § 2 odst. 1

ČÁST ČTVRTÁ

STAVEBNÍ ŘÁD

Hlava I

Stavby, terénní úpravy, zařízení a udržovací práce

Díl 1

Povolení a ohlášení

§ 103

Stavby, terénní úpravy, zařízení a udržovací práce nevyžadující stavební povolení ani ohlášení

Přehled výkladu k § 103

- Budovy odst. 1 písm. a)
- Technická infrastruktura a doprovodná technická zařízení..... odst. 1 písm. b)
- Stožáry, antény a jiná zařízení..... odst. 1 písm. c)
- Zásobníky, nádrže na vodu, ploty, opěrné zdi odst. 1 písm. d)
- Udržovací práce..... odst. 1 písm. e)
- Terénní úpravy odst. 1 písm. f)
- Ostatní stavby a zařízení odst. 1 písm. g)
- Stavební úpravy odst. 1 písm. h)
- Stavební úpravy a udržovací práce na pozemních komunikacích..... odst. 2

K § 103

Jedná se v pořadí o třetí klíčové povolovací ustanovení nového zákona, když první dvě (§ 79 odst. 3 a § 96 odst. 2 zákona) se týkají umísťování staveb, jejich změn, terénních úprav a zařízení. Ustanovení se skládá ze dvou částí; odst. 1 a odst. 2. V odst. 1 je uveden obsáhlý výčet (celkem cca 50 kategorií) staveb, terénních úprav, zařízení a udržovacích prací, které nevyžadují ani stavební povolení, ani ohlášení stavebnímu úřadu. Odstavec 2 pak tento výčet dále rozšiřuje, a to tak, že odkazuje na zvláštní právní předpis – vyhlášku č. 104/1997 Sb., kterou se provádí zákon o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů. Ta vymezuje, jaké stavební úpravy a udržovací práce na pozemních komunikacích nevyžadují stavební povolení ani ohlášení.

Ustanovení odst. 1 je rozděleno do 8 základních skupin označených vždy souhrnným názvem, a to: 1) budovy [písm. a)], 2) technická infrastruktura a doprovodná technická zařízení pro rozvod vody, energií, tepla, pro zajištění služeb elektronických komunikací a pro odvádění odpadních a dešťových vod a větrání [písm. b)], 3) stožáry, antény a jiná zařízení [písm. c)], 4) zásobníky, nádrže na vodu a bazény, nejde-li o vodní díla, opěrné zdi a oplocení [písm. d)], 5) udržovací práce [písm. e)], 6) terénní úpravy a zařízení malého rozsahu [písm. f)], 7) ostatní stavby a zařízení [písm. g)] a 8) stavební úpravy [písm. h)].

S výjimkou skupin uvedených v odst. 1 pod písm. e) a h) – udržovací práce a stavební úpravy – jsou všechny ostatní skupiny ještě dále rozděleny na jednotlivé kategorie a tyto označeny jako jednotlivé body.

V rámci jednotlivých skupin se shora uvedenými výjimkami jsou zahrnuty kategorie dvojího druhu.

První podskupinu tvoří ty, které nejsou limitovány žádnými stavebně technickými parametry (rozměry výškou a zastavěnou plochou, počtem podzemních a nadzemních podlaží) a které nebudou nikdy vyžadovat ani stavební povolení, ani ohlášení, pokud bude samozřejmě zachována jejich popisná charakteristika, resp. účel, k jakému mají sloužit. Jde např. o: 1) vedení technického zařízení uvnitř budov a jejich stavební úpravy [odst. 1 písm. b) bod 2.]; 2) konstrukce chmelnic, vinic a sadů [odst. 1 písm. c) bod 1.]; 3) stožáry pro vlajky [odst. 1 písm. c) bod 6.]; 4) bleskosvody a zařízení, které tvoří jeho součást [odst. 1 písm. c) bod 7.]; 5) označení budov státních orgánů a orgánů veřejné správy [odst. 1 písm. c) bod 11.]; 6) odstavné plochy pro jízdní kola, včetně konstrukcí pro uchycení kol [odst. 1 písm. f) bod 4.]; 7) propustky na účelových komunikacích [odst. 1 písm. g) bod 4.] atd.

Druhou podskupinu tvoří všechny kategorie, které jsou vždy limitovány určitými stavebně technickými parametry a často současně i stanoveným účelem, vymezeným buď pozitivně (např. zimní zahrady), nebo negativně (např. neobsahují pobytové místnosti, neslouží k ustájení zvířat apod.), a to např.: 1) stavby o jednom nadzemním podlaží do 25 m² zastavěné plochy a do 5 m výšky, nepodsklepené, jestliže neobsahují pobytové místnosti, hygienická zařízení atd. [odst. 1 písm. a) bod 1]; 2) zimní zahrady o jednom nadzemním podlaží a skleníky do 40 m² zastavěné plochy a do 5 m výšky [odst. 1 písm. a) bod 5.]; 3) přípojky vodovodní, kanalizační a energetické v délce do 50 m [odst. 1 písm. b) bod 8.]; 4) informační a reklamní zařízení o celkové ploše menší než 0,6 m² [odst. 1 písm. c) bod 8.]; 5) bazény do 40 m² zastavěné plochy, nejde-li o vodní díla [odst. 1 písm. d) bod 5.], atd. I v těchto případech musí být vždy zachován jejich stanovený účel.

Toto rozdělení má z hlediska povolovacího procesu zásadní význam. V případě první podskupiny je zřejmé, že daná stavba (zařízení) atd. nebude nikdy při splnění shora uvedených podmínek (popisné a účelové charakteristiky) vyžadovat ani stavební povolení, ani ohlášení, zatímco v případě druhé podskupiny ve všech případech, bude-li překročen stanovený parametr (např. maximální výška, zastavěná plocha apod.), bude platit, že tato kategorie vždy podléhá ohlášení stavebnímu úřadu [např. § 104 odst. 2 písm. h), j) a k) zákona atd.]. Výjimkou jsou např. opěrné zdi [odst. 1 písm. d) bod 8.] – viz další výklad.

U první podskupiny je oním třídícím kritériem zjednodušeně a jistě i poněkud nepřesně vyjádřen o účel, k jakému musí daný typ stavby (zařízení apod.) sloužit [odst. 1 písm. d) bod 7., odst. 1 písm. g) bod 4. atd.], nebo výjimečně jiná charakteristika jako např. přenosnost či nepřenosnost [např. odst. 1 písm. g) bod 3.]. V případě druhé podskupiny jsou tímto kritériem výše uvedené stavebně technické parametry. V mnoha případech se obě charakteristiky u jednotlivých kategorií

vzájemně kombinují [např. odst. 1 písm. a) body 1.-4. atd.].

odst. 1

Tato skupina je označena jako budovy [k pojmu budova – § 3 písm. a) vyhlášky o OTP]. Jde o taxativní výčet celkem 6 typů staveb, kdy v prvních čtyřech případech jsou označeny přímo jako stavby (body 1.-4.) a ve zbývajících dvou pouze svým účelem (zimní zahrady a skleníky a přístřešky sloužící veřejné dopravě, resp. jiné veřejně přístupné přístřešky – body 5. a 6.).

odst. 1 písm. a) bod 1.

Stavby této kategorie musí splňovat celkem deset podmínek, když jsou, pokud jde o jejich účel užívání, vymezeny jen negativně. Je stanoveno, k jakému účelu být užívány nesmí (k ustájení zvířat, jako sklady hořlavin), resp. co nesmí obsahovat. Nesmí obsahovat pobytové místnosti [pojem pobytové místnosti – viz § 3 písm. j) vyhlášky o OTP a čl. 3 odst. 1 písm. h) vyhlášky o OTTP] a dále hygienická zařízení ani vytápění, aby k jejich realizaci nebylo třeba ani ohlášení stavebnímu úřadu. Současně musí vždy splňovat čtyři stavebně technické parametry.

odst. 1 písm. a) bod 2.

Stavby pro zemědělství – viz [§ 3 písm. f\)](#) vyhlášky o OTP a čl. 3 odst. 1 písm. z) vyhlášky o OTTP. Tyto stavby jsou v obou ustanoveních označovány jako zemědělské stavby, když vyhláška o OTTP samostatně definuje ještě stavby pro chovatelství v čl. 3 odst. 1 písm. o) jako stavby pro chov jiných než hospodářských zvířat, např. psů, koček, ptáků atd. Ustanovení [§ 2 odst. 1 písm. a\)](#) a [b\)](#) vyhlášky č. [191/2002 Sb.](#), o technických požadavcích na stavby pro zemědělství, vymezuje pozitivně i negativně stavby pro hospodářská zvířata a stavby pro hlavní druhy hospodářských zvířat. Stavby pro zemědělství musí splňovat celkem osm podmínek, z toho čtyři jsou stavebně technické parametry a zbývajících čtyřmi jsou negativně vymezené účely užívání, u kterých je ještě příkladmo uvedeno, o jaké stavby se nemůže jednat (výčet konkrétních typů takových staveb – seníky, sušičky atd.).

odst. 1 písm. a) bod 3.

Toto ustanovení uvádí stavby pro plnění funkcí lesa [viz [§ 1 odst. 1](#) vyhlášky č. [433/2001 Sb.](#), kterou se stanoví technické požadavky pro stavby pro plnění funkcí lesa]. Takovými stavbami jsou např. stavby lesních cest, stavby hrazení bystřin a strží, stavby odvodnění lesní půdy atd. Tyto stavby musí kromě účelu (viz výše) splňovat ještě tři stavebně technické parametry.

odst. 1 písm. a) bod 4.

Stavby pro chovatelství definuje v současné době pouze vyhláška o OTTP (viz ustanovení citované v komentáři k bodu 2). Ustanovení [§ 2 odst. 1 písm. a\)](#) vyhlášky č. [191/2002 Sb.](#), o technických požadavcích na stavby pro zemědělství, je uvádí jako jeden z příkladů staveb pro hospodářská zvířata – stavba nebo soubor staveb pro zvířata k chovu. Zákon pro ně stanoví čtyři stavebně technické parametry.

odst. 1 písm. a) bod 5.

Tuto kategorii tvoří dva samostatné typy staveb; zimní zahrady a skleníky. Zimní zahrady jako zvláštní typ staveb zařazených mezi budovy jsou omezeny čtyřmi stavebně technickými parametry (viz níže), zatímco druhá kategorie staveb zařazených do této podskupiny skleníky pouze třemi. Logickým výkladem lze dospět k závěru, že parametry zastavěné plochy a výšky se vztahují shodně na obě stavby, tj. i na stavby zimních zahrad, což vzhledem k určité formulační neobratnosti textu tohoto ustanovení není tak zcela jednoznačné jako v případě staveb skleníků.

odst. 1 písm. a) bod 6.

Tuto poslední podskupinu (kategorii) v rámci první základní skupiny staveb nepodléhajících stavebnímu povolení ani ohlášení tvoří dva relativně samostatné typy staveb, a to přístřešky, které slouží veřejné dopravě, a vedle toho jiné veřejně přístupné přístřešky. Lze opět logickým výkladem dospět k závěru, že i v tomto případě se všechny tři stavebně technické parametry uvedené v komentovaném ustanovení (jedno nadzemní podlaží, zastavěná plocha a výška) vztahují na oba typy staveb a i zde shodně jako u předchozích dvou kategorií (body 4. a 5.) platí i čtvrtá omezující podmínka, tj. maximálně jedno podzemní podlaží.

odst. 1 písm. b)

Souhrnné označení této druhé základní skupiny je technická infrastruktura a doprovodná technická zařízení pro rozvod vody a energií, když tato skupina obsahuje celkem osm podskupin (kategorií). Ty lze ještě rozdělit do čtyř okruhů, a to pro: 1) rozvod médií, 2) pro odvádění odpadních a dešťových vod, 3) pro zajištění služeb elektronických komunikací a 4) větrání.

odst. 1 písm. b) bod 1.

Do této kategorie patří především nadzemní a podzemní komunikační vedení sítí elektronických komunikací, včetně jejich opěrných a vytyčovacích bodů; jde o kategorii obdobnou kategorii nadzemní a podzemní vedení telekomunikační sítě včetně opěrných a vytyčovacích bodů podle dosavadní právní úpravy [srov. § 56 písm. a) dosav. stav. zák.].

Pojmy sítí elektronických komunikací, elektronické komunikační zařízení, veřejná komunikační síť elektronických komunikací a veřejná telefonní síť elektronických komunikací jsou definovány v [§ 2 písm. h\)](#), [i\)](#), [j\)](#) a [k\)](#) zákona č. [127/2005 Sb.](#), o elektronických komunikacích a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o elektronických komunikacích).

Speciální kategorii vedle nadzemních a podzemních vedení tvoří tak jako podle dosavadní právní úpravy telefonní budky (srov. shora citované ustanovení dosav. stav. zák.). Vedení ani telefonní budky rovněž podle tohoto ustanovení nevyžadovaly ani stavební povolení, ani ohlášení stavebnímu úřadu, ale vyžadovaly územní rozhodnutí [rozhodnutí o umístění stavby podle § 32 odst. 1 písm. a) dosav. stav. zák.].

Stavební povolení ani ohlášení nevyžadují jak nová shora uvedená zařízení, tak ani jejich stavební úpravy [stavební úprava – § 2 odst. 5 písm. c) zákona].

Vzhledem ke specifičnosti této kategorie je zřejmé, že na rozdíl od stavebních úprav „klasických“ staveb, kterými jsou např.

různé přestavby, vestavby, změny vnějšího vzhledu stavby atd., v případě stavebních úprav jakýchkoliv vedení budou mít jejich stavební úpravy odlišnou podobu oproti typické stavební úpravě, jak ji vymezuje § 2 odst. 5 písm. c) zákona, jakou je např. stavební úprava rodinného domu spočívající ve zřízení nového okna v obvodové zdi nebo v rozdělení dosud jedné místnosti příčkou na dvě, vestavbě bytu do půdního prostoru apod.

odst. 1 písm. b) bod 2.

Vedeními technického zařízení uvnitř budov mohou být např. vnitřní rozvody elektřiny, plynu, vody nebo jiná vedení (vnitřní rozvody). Jde o kategorii obdobnou té, kterou § 3 písm. g) vyhlášky o OTP označuje jako „sítě technického vybavení“.

odst. 1 písm. b) bod 3.

K této kategorii – viz komentář k § 79 odst. 3 písm. c) zákona. Pro tuto kategorii tak platí, že nevyžaduje nejen ohlášení, ale ani územní souhlas, tj. vůbec nepodléhá stavebnímu zákonu. Pokud by v konkrétním případě toto zařízení bylo vodním dílem (§ 55 vod. zák.), pak by takové zařízení logicky vyžadovalo ohlášení stavebnímu úřadu.

odst. 1 písm. b) bod 4.

V těchto případech může jít podle § 2 odst. 2 písm. a) bod 5. energ. zák. o některé součásti nebo příslušenství elektrizační soustavy. Elektrizační soustavu energ. zák. (když pro svoje účely používá pojem elektrizační soustava místo pojmu energetická soustava, který používá v tomto ustanovení stavební zákon) vymezuje jako „vzájemně propojený soubor zařízení pro výrobu, přenos, transformaci a distribuci elektřiny, včetně elektrických přípojek a přímých vedení, a systémy měřicí, ochranné, řídicí, zabezpečovací, informační a telekomunikační techniky (dále jen „elektrizační soustava“)“. Pod pojmem „zařízení“, která jsou součástí nebo příslušenstvím energetické (elektrizační) soustavy, lze vzhledem k definici uvedené v § 2 odst. 2 písm. a) bod 5. (viz výše) zařadit také elektrickou (energetickou) přípojku, která je však současně také samostatnou kategorií v rámci této skupiny – viz bod 8.

Elektrická přípojka je podle § 2 odst. 2 písm. a) bod 3. energ. zák. „zařízení, které začíná odbočením od spínacích prvků nebo přípojníc v elektrické stanici a mimo ní odbočením od vedení distribuční soustavy směrem k odběrateli a je určeno k připojení odběrných elektrických zařízení“.

Energ. zák. dále definuje samostatně v § 2 odst. 2 písm. a) bod. 4 elektrickou stanici jako „soubor staveb a zařízení elektrizační soustavy, který umožňuje transformaci, kompenzaci, přeměnu nebo přenos a distribuci elektřiny, včetně prostředků nezbytných pro zajištění jejich provozu“. Podle energ. zák. jsou jak elektrická přípojka, tak elektrická stanice součástí elektrizační soustavy České republiky.

odst. 1 písm. b) bod 5.

V tomto případě jde opět o specifické typy stavebních úprav obdobně jako u kategorie pod bodem 2, když musí být splněna vždy současně všechna tři uvedená kritéria, aby tyto stavební úpravy nevyžadovaly ohlášení stavebnímu úřadu. Současně pro ně platí [vzhledem k § 81 odst. 1 písm. a) zákona], že v těchto případech nebudou vůbec podléhat stavebnímu zákonu.

odst. 1 písm. b) bod 6.

Toto ustanovení obsahuje tři relativně samostatné typy: 1) topné agregáty, 2) čerpadla a 3) zařízení pro solární ohřev vody. V tomto ustanovení jde opět o použití pojmu „zařízení“ v odlišném významu od základního typu zařízení, a to reklamního nebo informačního zařízení (§ 3 odst. 2 zákona).

odst. 1 písm. b) bod 7.

V případě této kategorie jde o určitou dobu stávající kategorie, a to „stavební úpravy elektrických vedení bez omezení napětí a ..., pokud se nemění jejich trasa“ [srov. § 56 písm. g) dosav. stav. zák.]. Zde došlo k podstatnému rozšíření typů vedení, kromě stavebních úprav energetických vedení (v dosavadní terminologii stavebního zákona a v terminologii energ. elektrických zák.) nebudou nově vyžadovat ohlášení ani stavební úpravy vodovodních a kanalizačních vedení.

odst. 1 písm. b) bod 8.

Jde o velmi důležitou kategorii zahrnující tři typy přípojek: 1) vodovodní přípojku [§ 3 odst. 1 zákona č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu a o změně některých zákonů (zákon o vodovodech a kanalizacích)], ve znění pozdějších předpisů, 2) kanalizační přípojku (§ 3 odst. 2 zákona o vodovodech a kanalizacích) a 3) energetickou přípojku [§ 2 odst. 2 písm. a) bod 3. energ. zák.]. Energetický zákon používá pojem elektrická přípojka namísto pojmu energetická přípojka, který používá stavební zákon.

Ani vodovodní, ani kanalizační přípojka není podle § 3 odst. 1 a 2 zák. o vodovodech a kanalizacích vodním dílem (vodní dílo – § 55 vod. zák.).

Jediným kritériem pro zařazení uvedených staveb do této kategorie je jejich maximální délka, a to 50 m. V případě překročení tohoto parametru bude přípojka ze zákona vyžadovat ohlášení stavebnímu úřadu [viz § 104 odst. 2 písm. h) zákona], když vždy (bez ohledu na délku) bude vyžadovat územní souhlas – § 96 odst. 2 písm. a) a b) zákona – viz komentář k tomuto ustanovení.

odst. 1 písm. c)

Tato skupina je označena jako stožáry, antény a jiná zařízení a obsahuje tedy tři kategorie zařízení, když v tomto smyslu jsou „zařízeními“ i stožáry a antény. První dvě z nich jsou uvedeny pod body 2. a 6. tohoto ustanovení (a označeny konkrétně jako antény a stožáry). Třetí kategorie označená jako jiná zařízení – obsahuje celou skupinu zařízení, jednak zařízení ve smyslu § 3 odst. 2 zákona, tedy informační a reklamní zařízení (body 8. a 9.), jednak další zařízení jako např. konstrukce chmelnic, vinic a sadů (bod 1.), sirény, včetně jejich podpěrných konstrukcí a souvisejících elektronických komunikačních zařízení (bod 3.), signální věže, signály a pyramidy pro zeměměřické účely (bod 4.), podpěry lanových drah, které nevedou

přes ... (bod 5.), bleskosvody a zařízení, které tvoří jeho součást (bod 7.), informativní značky a oznámení na pozemních komunikacích (bod 10.) a označení budov státních orgánů a orgánů veřejné správy, označení veřejně prospěšných staveb, ... (bod 11.). Kategorie uvedené pod body 3., 4., 7., 10. a 11. vůbec nepodléhají stavebnímu zákonu, kategorie uvedené pod body 1. a 2. budou vždy vyžadovat pouze územní souhlas [viz § 96 odst. 2 písm. a) a b)], a to v případě kategorie 2. i tehdy, kdy překročí stanovenou maximální výšku, současně i ohlášení stavebnímu úřadu. Stožáry pro vlajky (kategorie uvedená pod bodem 6.) do 8 m výšky vůbec nepodléhají stavebnímu zákonu, nad 8 m výšky vyžadují pouze územní souhlas. Informační a reklamní zařízení uvedená pod body 8. a 9. budou vyžadovat pouze územní souhlas [viz § 79 odst. 3 písm. a) zákona], v případě překročení stanovených parametrů pak i ohlášení stavebnímu úřadu.

odst. 1 písm. c) bod 1.

V tomto ustanovení jde o kategorii obdobnou dosavadní [srov. § 56 písm. f) dosav. stav. zák.], když nově byly doplněny pouze konstrukce sadů.

odst. 1 písm. c) bod 2.

V tomto ustanovení jde jednak o samotné antény, jednak o související elektronická komunikační zařízení [[§ 2 písm. i\) zákona č. 127/2005 Sb.](#), o elektronických komunikacích a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o elektronických komunikacích)], tj. technická zařízení pro vysílání, přenos, směrování, spojování nebo příjem signálů prostřednictvím elektromagnetických vln. U této kategorie je jediný stavebně technický parametr, a to maximální celková výška zařízení, při jejímž překročení jak anténa, tak zařízení vyžaduje ohlášení stavebnímu úřadu [§ 104 odst. 2 písm. m) zákona], vždy však bude vyžadovat územní souhlas [§ 96 odst. 2 písm. a) a b) zákona].

odst. 1 písm. c) bod 3.

U této kategorie je jediným parametrem, tak jako u předchozí kategorie, opět celková výška, při jejímž překročení je třeba ohlášení stavebnímu úřadu, přestože na rozdíl od ostatních kategorií uvedených v tomto ustanovení (§ 103 odst. 1 zákona), které obsahují omezující stavebně technické parametry, v § 104 odst. 2 zákona uvedena není (jde o opomenutí zákonodárce), přesto je nesporné, že při překročení stanoveného parametru bude ohlášení stavebnímu úřadu vyžadovat (pozn.: to platí samozřejmě pro všechny kategorie, jejichž zařazení do § 103 odst. 1 je podmíněno splněním v tomto ustanovení stanovených podmínek).

odst. 1 písm. c) bod 4.

Jde o kategorii obdobnou jako v dosavadní právní úpravě [srov. § 56 písm. e) dosav. stav. zák.] s dvěma důležitými odchylkami, když se nevyžaduje, aby tyto stavby byly dřevěné a současně přenosné, a namísto účelu určení – geodetické, rozumí se v této souvislosti pro geodetické účely – je uvedeno pro zeměměřické účely.

odst. 1 písm. c) bod 5.

Jde o zvláštní kategorii podpěry lanových drah, která nevyžaduje ani ohlášení stavebnímu úřadu v případě, že jsou splněny tři podmínky současně:

- 1) lanové dráhy nevedou přes veřejné komunikační plochy,
- 2) lanové dráhy slouží pro nákladní dopravu (tj. nikoliv pro dopravu osob), a
- 3) bylo pro ně vydáno rozhodnutí o umístění stavby (§ 79 odst. 1 a § 92 zákona).

Podpěry těchto lanových drah podléhají při splnění shora uvedených podmínek stavebnímu zákonu, a to pouze z hlediska umístování, když vyžadují rozhodnutí o umístění stavby.

Pokud jde o výše uvedené podmínky, určité nejasnosti může působit výklad pojmu veřejná komunikační plocha, který není právními předpisy definován. Jde o velmi široký pojem, který zahrnuje nepochybně především pozemní komunikace, kterou je podle § 2 odst. 1 zák. o poz. kom. „dopravní cesta určená k užití silničními a jinými vozidly a chodci, včetně pevných zařízení nutných pro zajištění tohoto užití a jeho bezpečnosti“.

Pojem pozemní komunikace je souhrnný obecný pojem, který zahrnuje všechny druhy dopravních cest určených k užití jak silničními a jinými vozidly, tak chodci. Pojem veřejná komunikační plocha je jistě širší než pojem pozemní komunikace a je třeba pod něj zařadit i veřejná prostranství ve smyslu definice v § 34 zák. o obcích, ve znění pozdějších předpisů. Může jít o ta veřejná prostranství, která jsou určena (popřípadě fakticky slouží) k pohybu vozidel a osob, a nejde přitom o pozemní komunikace ve smyslu definice zák. o poz. kom (viz výše).

odst. 1 písm. c) bod 6.

Stožáry pro vlajky bez ohledu na výšku a jakékoliv jiné stavebně technické parametry nevyžadují ani ohlášení stavebnímu úřadu, když stožáry pro vlajky do výšky 8 m nevyžadují ani územní souhlas, tj. vůbec nepodléhají stavebnímu zákonu. Jedinou formou regulace u stožárů pro vlajky s výškou nad 8 m tak je územní souhlas [§ 79 odst. 3 písm. b), § 96 odst. 2 písm. a) zákona].

odst. 1 písm. c) bod 7.

U těchto staveb není stanoven žádný omezující stavebně technický parametr, když vzhledem ke svému zařazení v § 79 odst. 3 písm. f) zákona vůbec nepodléhají stavebnímu zákonu.

odst. 1 písm. c) bod 8.

Tato zařízení nevyžadují stavební povolení ani ohlášení stavebnímu úřadu, a to bez zřetele na to, kde budou umístována. Pokud budou umístována mimo ochranná pásma pozemních komunikací (ochranná pásma pozemních komunikací – § 30 zák. o pozem. kom.), pak nevyžadují ani územní souhlas [§ 79 odst. 3 písm. a) zákona], ve všech ostatních případech u nich postačí územní souhlas [§ 96 odst. 2 písm. a) zákona].

V případě překročení maximální přípustné celkové plochy budou vyžadovat, vedle územního souhlasu, také ohlášení

stavebnímu úřadu [§ 104 odst. 2 písm. j) zákona].

odst. 1 písm. c) bod 9.

Tato zařízení musí splňovat současně tři podmínky, aby jejich umístění nevyžadovala ani ohlášení stavebnímu úřadu. Především doba jejich trvání (umístění na pozemku nebo stavbě) překročit 3 měsíce, dále jejich celková výška nesmí překročit 10 m a zatřetí celková plocha zařízení nesmí být větší než 20 m². Pokud by konkrétní zařízení jediný z těchto parametrů překračovalo, vyžadovalo by ohlášení stavebnímu úřadu [viz § 104 odst. 2 písm. j) zákona]. U informačních a reklamních zařízení postačí k jejich umístění podle § 96 odst. 2 písm. a) a b) zákona územní souhlas, pokud nejde o případ uvedený v § 79 odst. 3 písm. a) zákona, kdy se nevyžaduje ani územní souhlas.

odst. 1 písm. c) bod 10.

K této kategorii – viz komentář k § 79 odst. 3 písm. g) zákona. Tyto informativní značky a oznámení nepodléhají vůbec stavebnímu zákonu [viz § 79 odst. 3 písm. g) zákona].

odst. 1 písm. c) bod 11.

Tato označení nepodléhají vůbec stavebnímu zákonu [viz § 79 odst. 3 písm. o) zákona a komentář k tomuto ustanovení].

odst. 1 písm. d)

V tomto ustanovení jde o rozsáhlou a značně nestejnorodou skupinu staveb nepodléhajících ohlášení stavebnímu úřadu. Lze ji rozdělit celkem na pět podskupin: 1) zásobníky (body 1. až 3.), 2) nádrže na vodu (bod 4.), 3) bazény (bod 5.), 4) ploty a oplocení (body 6. a 7.) a 5) opěrné zdi (bod 8.). Ve všech případech k jejich umístění na základě § 96 odst. 2 písm. a) zákona postačí územní souhlas. Územní souhlas postačí i v případech, kdy by byly překročeny stanovené parametry [§ 96 odst. 2 písm. b) zákona].

odst. 1 písm. d) bod 1.

Pokud bude celkový objem zásobníku větší než 5 m³ nebo nepůjde o odběr jen plynné fáze, bude třeba pro provedení této stavby ohlášení stavebnímu úřadu. Ve všech případech bude k jejich umístění stačit územní souhlas [§ 96 odst. 2 písm. a) a b) zákona].

odst. 1 písm. d) bod 2.

Jestliže by nešlo o zásobník na vodu, šlo o zásobník na hořlavé kapaliny, jeho objem byl větší než 50 m³ anebo byl zásobník vyšší než 3 m, bylo by pro jeho provedení třeba ohlášení stavebnímu úřadu. Ve všech případech bude k umístění stačit územní souhlas [§ 96 odst. 2 písm. a) a b) zákona].

odst. 1 písm. d) bod 3.

Jestliže by tento zásobník měl objem větší než 50 m³ nebo byl vyšší než 3 m anebo neměl doklad o shodě s technickými požadavky podle zvláštního právního předpisu (viz předpisy uvedené pod čarou k tomuto ustanovení), bylo by k jeho provedení třeba ohlášení stavebnímu úřadu. Ve všech případech uvedených pod body 1 až 3 je společnou podmínkou, že nesmí jít o vodní dílo (§ 55 vod. zák.). Vždy však bude k jejich umístění stačit územní souhlas [§ 96 odst. 2 písm. a) a b) zákona].

odst. 1 písm. d) bod 4.

Nádrž na vodu musí splňovat celkem tři podmínky současně, aby k jejímu provedení nebylo třeba ani ohlášení stavebnímu úřadu. Pokud jde o pojem pobytová místnost – § 3 písm. j) vyhlášky o OTP a shodně čl. 3 odst. 1 písm. h) vyhlášky o OTTP. K pojmu vodní dílo – § 55 vod. zák. Vždy bude podle § 96 odst. 2 písm. a) a b) zákona k jejímu umístění stačit územní souhlas.

odst. 1 písm. d) bod 5.

V případě bazénů je stanovena pouze jedna stavebně technická podmínka, a to maximální zastavěná plocha a stejně jako ve všech předchozích případech (body 1. až 4.) také společná podmínka, že stavba nesmí být vodním dílem (viz výše). Pokud nebude stavba bazénu splňovat některou z těchto dvou podmínek, bude vyžadovat ohlášení stavebnímu úřadu, vždy však pro jeho umístění postačí územní souhlas [§ 96 odst. 2 písm. a) a b) zákona].

odst. 1 písm. d) bod 6.

Toto ustanovení stanoví, že ploty musí splňovat současně tři uvedené podmínky. Kategorizace pozemních komunikací je uvedena v § 2 a podrobnější charakteristika všech typů pozemních komunikací pak v § 4-7 zák. o poz. kom. a pojem veřejné prostranství je definován v § 34 zák. o obcích [plná citace tohoto ustanovení viz např. komentář k § 2 odst. 1 písm. k) bod 4. zákona].

Nejsou stanoveny žádné další zákonné požadavky, např. materiál, způsob provedení, průhlednost či neprůhlednost apod. jako např. v případě oplocení uvedeného pod bodem 7, kdy oplocení musí být bez podezdívky.

Pokud jde o ploty (obě vyhlášky používají pojem oplocení), jsou stavebně technické požadavky na ně stanoveny v § 12 vyhlášky o OTP a v čl. 12 vyhlášky o OTTP. Obě ustanovení se kromě řady shodných požadavků poměrně významně v některých požadavcích liší, když vyhláška o OTTP např. stanoví výškové omezení oplocení. Pokud jde o umístění, bude vždy, ať již budou dodrženy stanovené parametry či nikoliv, stačit pouze územní souhlas [§ 96 odst. 2 písm. a) a b) zákona].

odst. 1 písm. d) bod 7.

Toto ustanovení používá místo výrazu plot výraz oplocení pro označení nepochybně téhož typu stavby. Pokud oplocení splňuje současně obě uvedené podmínky, není k jeho provedení třeba ani ohlášení stavebnímu úřadu. Vzhledem k tomu, že oplocení není uvedeno v § 79 odst. 3 zákona, a s ohledem na § 96 odst. 2 písm. a) a b) zákona platí, že v případě umísťování oplocení bez ohledu na jeho parametry postačí vždy pouze územní souhlas (§ 96 zákona) a nebude třeba územní rozhodnutí. Pokud jde o dikci komentovaného ustanovení, lze přes použití spojky a dovodit, že jde (na rozdíl od předchozí

kategorie – bod 6.) o podmínky alternativní a nikoliv kumulativní. K takovému závěru vede logický výklad s použitím argumentu redukcio ad absurdum, když opačný výklad by byl zcela zřejmě absurdní.

odst. 1 písm. d) bod 8.

Opěrné zdi, které byly podle dosavadní právní úpravy bez zřetele na jakékoliv parametry vždy jednoduchými stavbami [srov. § 139b odst. 5 písm. e) dosav. stav. zák.] a vyžadovaly tak územní rozhodnutí i stavební povolení, nebudou podle nové právní úpravy při splnění uvedených požadavků podléhat ani ohlášení. V případech, kdy budou splňovat komentovaným ustanovením stanovené požadavky, nebudou zároveň vyžadovat ani územní souhlas. V případech, kdy budou hraničit buď s veřejně přístupnými pozemními komunikacemi, nebo s veřejným prostranstvím, budou vyžadovat ohlášení stavebnímu úřadu [§ 104 odst. 2 písm. i) zákona] a rovněž i územní souhlas. V případě, kdy bude opěrná zeď vyšší než 1 m, bude vždy vyžadovat stavební povolení [§ 104 odst. 2 písm. i) zákona]. Pouze v tomto posledním případě bude současně vyžadovat i územní rozhodnutí [§ 96 odst. 2 písm. a) a b) zákona].

odst. 1 písm. e)

Toto ustanovení je jedním z pouhých dvou stejnorodých ustanovení § 103 odst. 1 zákona [druhým je odst. 1 písm. h) – stavební úpravy]. Obsahuje kategorii udržovací práce (pozn.: § 3 odst. 4 zákona, které vymezuje tento pojem, používá výraz „údržba, kterou se rozumějí práce ...“). V porovnání s dosavadní právní úpravou (srov. § 55 odst. 3 dosav. stav. zák.) došlo novým zákonem k poměrně významnému zpřísnění podmínek pro jejich povolování. Podle dosavadní právní úpravy stačilo k tomu, aby bylo možné provádět udržovací práce bez ohlášení stavebnímu úřadu, splnění pěti podmínek současně (viz citované ustanovení dosav. stav. zák.).

Nový zákon stanoví kromě těchto tradičních podmínek ještě dvě další a všech těchto sedm podmínek musí být splněno vždy současně, aby udržovací práce nepodléhaly ani ohlášení. Novými podmínkami jsou: provedením udržovacích prací nedojde k negativnímu ovlivnění zdraví osob a bezpečnosti při užívání. Rozumí se tím, že provedené udržovací práce negativně neovlivní bezpečnost při užívání stavby, na které byly udržovací práce provedeny (např. nezhorší podmínky pro pohyb osob v předmětné stavbě).

Žádné udržovací práce nevyžadují územní souhlas [§ 81 odst. 3 písm. b) zákona].

odst. 1 písm. f)

Terénní úpravy jsou definované v § 3 odst. 1 zákona; z omezujících podmínek uvedených v příslušných ustanoveních (body 1. a 2., popř. 3.) lze usuzovat, že v případě terénních úprav jde o práce menšího rozsahu, když zařízeními malého rozsahu jsou kategorie uvedené pod body 4. (v tomto případě jimi jsou nepochybně konstrukce pro uchycení kol) a 5. Zřízení odstavné plochy pro jízdní kola může podle okolností vyžadovat ještě předchozí terénní úpravy (viz bod 1.).

odst. 1 písm. f) bod 1.

Terénní úpravy musí splňovat celkem pět podmínek, aby je bylo možné provádět bez ohlášení stavebnímu úřadu. Omezujícími podmínkami jsou: 1) maximální výška a 2) maximální hloubka prováděných terénních úprav, 3) maximální plocha, na které mohou být prováděny, a požadavek, že nesmí hraničit ani s 4) veřejnými prostranstvími (§ 34 zák. o obcích) ani s 5) veřejnými pozemními komunikacemi (§ 2 a § 4-7 zák. o poz. kom.). Terénní úpravy podle § 3 odst. 1 zákona přitom podle § 80 odst. 2 písm. a) zákona vyžadují rozhodnutí u změně využití území s výjimkou těch, které splňují podmínky uvedené v § 96 odst. 2 písm. e) zákona, u nichž postačí územní souhlas.

odst. 1 písm. f) bod 2.

Tato kategorie zahrnuje terénní úpravy ve smyslu zákonné definice, na niž odkazuje předchozí ustanovení. Jde o speciální typ terénních úprav, a to z hlediska jejich účelu; patří sem pouze ty, které jsou prováděny pro uložení zásobníků podle písm. d) bodů 1.-3. komentovaného ustanovení. V tomto případě, na rozdíl od kategorie terénních úprav uvedených v předchozím bodě, nejsou stanoveny žádné omezující podmínky, když v praxi budou tyto úpravy vždy fakticky omezeny stavebně technickými parametry, které jsou stanoveny pro zásobníky, pro jejichž uložení výlučně mohou být prováděny [§ 103 odst. 1 písm. d) body 1.-3. zákona]; půjde zejména o plochu, hloubku a výšku.

Omezující podmínky pro provádění těchto terénních úprav tak nejsou na rozdíl od předchozí kategorie stanoveny přímo, ale pouze nepřímo vyplývají z omezujících podmínek pro stavby uvedené ve shora citovaném ustanovení zákona. Z této úvahy jistě vycházel zákonodárce, když pro ně přímo žádné omezující podmínky nestanovil.

odst. 1 písm. f) bod 3.

U této kategorie, kterou lze obecně označit jako „plochy“, a to pro uvedené účely, byť uvozovací věta mluví kromě zařízení malého rozsahu již pouze o terénních úpravách a zařazuje je (tyto plochy) tak nevýslovně (nepřímo) v souladu s § 3 odst. 1 zákona mezi terénní úpravy, je stanoveno celkem čtyři, resp. pět omezujících podmínek.

První podmínkou je účelové určení těchto ploch, kdy může jít pouze o plochy sloužící ke skladování, manipulaci a k výstavním účelům. Druhou podmínkou je maximální plocha, třetí a čtvrtou pak negativní vymezení účelů, pro které mohou tyto plochy sloužit, a možnou pátou podmínkou je stanovení důsledku, který nesmí být manipulací a skladováním na těchto plochách způsoben.

Z dikce komentovaného ustanovení však není zcela jednoznačné, zda poslední část věty komentovaného ustanovení, která zní: „... které mohou způsobit znečištění životního prostředí“, je samostatným požadavkem či nikoliv. To znamená, zda je možný výklad, že na uvedených plochách mohou být skladovány a může být zde manipulováno s hořlavými a chemickými látkami, ale jenom v případě, že tím nedojde k poškození životního prostředí (jenom v tomto případě obsahuje toto ustanovení pět omezujících podmínek). Anebo zda by bylo toto ustanovení třeba vykládat tak, že shora citovaná část věty je jenom upřesněním, resp. doplněním předchozí části věty („... které neslouží pro skladování a manipulaci s hořlavými a chemickými látkami“). Tedy jinak řečeno, že záměrem zákonodárce bylo vyjádřit přesvědčení, že jakákoliv manipulace s hořlavými nebo

chemickými látkami může vždy způsobit znečištění životního prostředí, tj., že jde o nevyhnutelný následek takovéto činnosti (omezujiící podmínky by v tomto případě byly jen čtyři), a tudíž, že má-li být manipulováno s hořlavými nebo chemickými látkami nebo mají-li být tyto látky skladovány, nikdy nebude možné plochy pro tuto činnost (tj. manipulační nebo skladové plochy) provádět (zřizovat) bez ohlášení stavebnímu úřadu.

odst. 1 písm. f) bod 4.

Tato kategorie je přinejmenším z části (pokud jde o konstrukce k uchycení kol) zařízením malého rozsahu uvedeným v uvozovací větě tohoto ustanovení, když odstavní plocha by mohla být (viz komentář k bodu 3.) terénní úpravou. V tomto případě nejsou stanoveny žádné omezující parametry, a to jak pro velikost odstavní plochy pro tento účel, tak ani pro rozměry a případně způsob provedení konstrukcí pro uchycení kol. Zařazení do této kategorie je tak dáno vždy jen účelem, pro který budou takovéto plochy a takové konstrukce zřizovány a následně užívány (viz komentář k bodu 2.).

odst. 1 písm. f) bod 5.

I tuto poslední kategorii lze jistě označit za zařízení malého rozsahu a ani zde proto nejsou stanoveny žádné omezující podmínky, když velikost takového zařízení je dána v zásadě jeho funkcí a nemusí být tedy nijak limitována přímo zákonem. Úvaha zákonodárce tak byla i zde pravděpodobně shodná jako v případě kategorií uvedených pod body 2. a 4.

odst. 1 písm. g)

Tato kategorie tak jako předchozí se skládá ze dvou subkategorií, a to z „ostatních staveb“ (tj. neuvedených v žádné z předchozích skupin celého ustanovení § 103 zákona) a ze zařízení.

odst. 1 písm. g) bod 1.

Jde o kategorii zcela shodnou s kategorií uvedenou v § 79 odst. 3 písm. l), která na základě § 96 odst. 2 písm. a) zákona nepodléhá stavebnímu zákonu.

odst. 1 písm. g) bod 2.

Tato kategorie (jde fakticky o dvě samostatné kategorie staveb, jednak o cirkusové stany a jednak o scénické stavby pro uvedené účely) je shodná s kategorií uvedenou v § 79 odst. 3 písm. m) zákona. Na základě § 96 odst. 2 písm. a) zákona nepodléhá stavebnímu zákonu. V případě, kdy by „kapacita“ cirkusového stanu byla větší než 200 osob, vyžadoval by současně územní souhlas i ohlášení stavebnímu úřadu [§ 79 odst. 3 písm. m) a § 96 odst. 2 písm. a) a b) zákona].

odst. 1 písm. g) bod 3.

Společnou podmínkou těchto tří typů staveb je jejich přenosnost. Určitou pochybnost vyvolává pouze zařazení lešení vedle zařízení a konstrukcí, protože lešení by bylo možné podřadit pod obecnější pojem konstrukce. Většina typů lešení by se na základě svého stavebně technického provedení jistě jako konstrukce označit dala.

Vzhledem k tomu, že podle § 79 odst. 3 písm. j) zákona ani územní rozhodnutí, ani územní souhlas nevyžadují přenosné stavby, konstrukce a zařízení, jejichž doba umístění na pozemku nepřesahuje 30 dnů v roce, stavebnímu zákonu na základě § 96 odst. 2 písm. a) zákona nepodléhají přenosné konstrukce a zařízení, jejichž doba umístění na pozemku nepřesahuje tuto uvedenou dobu v roce. Pokud jde o přenosné konstrukce a zařízení, u nichž stanovená doba umístění v roce bude překročena, budou vyžadovat pouze územní souhlas.

Další nejasnost vyvolává nezařazení přenosných staveb do komentovaného ustanovení, a to na rozdíl od § 79 odst. 3 písm. j) zákona, kde jsou uvedeny přenosné stavby vedle přenosných zařízení a konstrukcí, ale již nikoliv lešení.

Je pravděpodobné, že nebylo úmyslem zákonodárce stanovit, že přenosné stavby budou vyžadovat ohlášení stavebnímu úřadu, jestliže je nevyžadují ani přenosná zařízení, ani přenosné konstrukce, resp. lešení.

odst. 1 písm. g) bod 4.

Viz komentář k [§ 79 odst. 3 písm. j\)](#) zákona. Propustky [[§ 2 odst. 1 písm. i\)](#) vyhlášky č. [433/2001 Sb.](#), kterou se stanoví technické požadavky pro stavby pro plnění funkcí lesa] na účelových komunikacích [[§ 2 odst. 1 písm. d\)](#) a [§ 7 zák. o poz. kom.](#)] jsou další ze staveb, které patří na základě obou ustanovení (komentovaného a citovaného) do kategorie staveb nepodléhajících stavebnímu zákonu.

odst. 1 písm. g) bod 5.

Jde o novou kategorii stavebního zákona odlišnou od staveb, terénních úprav a zařízení.

Výrobky plnící funkci stavby, na rozdíl od stavby ve smyslu § 2 odst. 3 zákona, nejsou výsledkem stavební činnosti, tj. přesněji řečeno nevznikly s použitím stavební nebo montážní technologie, ale jiné průmyslové, např. strojírenské technologie. Výrobek plnící funkci stavby je zařízením vyrobeným továrním způsobem. Takový výrobek musí být prováděn (smontován, osazen apod.) podle pokynů výrobce nikoliv podle podmínek stavebního úřadu.

Aby takový výrobek nevyžadoval ani ohlášení, ani stavební povolení, musí splňovat tři podmínky současně: 1) nesmí být podsklepen, 2) nesmí sloužit k užívání osobami nebo k ustájení zvířat. Pokud by kterákoliv z těchto podmínek nebyla splněna, vyžadoval by výrobek ohlášení stavebnímu úřadu [[§ 104 odst. 2 písm. k\)](#) zákona]. Pokud jde o umístování, výrobek plnící funkci stavby na základě § 96 odst. 2 písm. a) a b) zákona, a to bez ohledu na to, zda splňuje v konkrétním případě uvedené tři podmínky či nikoliv, vyžaduje vždy jen územní souhlas.

odst. 1 písm. h)

Nová právní úprava rozděluje shodně s dosavadní [srov. [§ 54 a § 55 odst. 2 písm. b\)](#) dosav. stav. zák.] stavební úpravy z hlediska způsobu povolování do dvou kategorií. Jde však o zásadně odlišnou kategorizaci z hlediska režimu povolování, než tomu bylo podle dosavadní právní úpravy (viz shora citované ustanovení dosav. stav. zák.). Jednak na ty, které vyžadují ohlášení stavebnímu úřadu, a jednak na ty, které nevyžadují ani ohlášení. Tuto druhou kategorii vymezuje komentované

ustanovení. Pokud stavební úpravy splňují v konkrétním případě pět zákonných podmínek, nepodléhají ani ohlášení.

Jde o tři dosavadní tradiční požadavky: 1) nesmí se jimi zasahovat do nosných konstrukcí stavby, 2) nesmí se měnit způsob užívání stavby a 3) nesmí se změnit vzhled stavby (srov. shora citované ustanovení dosav. stav. zák.). Pokud stavební úprava splňovala tyto tři podmínky, podle dosavadní právní úpravy nevyžadovala stavební povolení, ale k jejímu provedení stačilo ohlášení stavebnímu úřadu – viz shora citované ustanovení dosav. stav. zák.

Jestliže stavební úprava nebude dále vyžadovat: 1) posouzení vlivů na životní prostředí a 2) nebude negativně ovlivňovat požární bezpečnost, nebude podle nové právní úpravy vyžadovat ani ohlášení stavebnímu úřadu. Jde tedy na rozdíl od udržovacích prací o podstatné zjednodušení procesu povolování stavebních úprav.

Podle dosavadní právní úpravy pouze stavební úpravy elektrických vedení bez omezení napětí a nadzemních a podzemních vedení telekomunikační sítě, pokud se jimi neměnila dosavadní trasa a stavební úpravy vnitřních telekomunikačních rozvodů, nevyžadovaly ani ohlášení stavebnímu úřadu [srov. § 56 písm. g) a h) dosav. stav. zák.].

Podle nové právní úpravy nebudou žádné stavební úpravy vyžadovat stavební povolení s jedinou výjimkou, kterou jsou stavební úpravy, které nesplňují některou z podmínek uvedenou v § 104 odst. 2 písm. n) zákona – viz komentář k tomuto ustanovení. Podle § 81 odst. 3 písm. a) zákona žádné stavební úpravy nevyžadují ani rozhodnutí o změně stavby, ani územní souhlas.

odst. 2

Zvláštním právním předpisem, tedy prováděcí vyhláškou k zák. o poz. kom., je vyhláška č. [104/1997 Sb.](#), kterou se provádí zákon o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů.

Podle § 15 odst. 1 této vyhlášky označeném (jde o název celého ustanovení § 15) jako Stavební úpravy a činnosti, které nevyžadují ohlášení: „Stavební povolení ani ohlášení speciálnímu stavebnímu úřadu se nevyžaduje u prací prováděných na komunikacích v rámci jejich údržby, jestliže: a) jejich provedení nemůže ovlivnit stabilitu stavby (zásahem do nosných konstrukcí), její vzhled nebo životní prostředí, b) nejsou prováděny na stavbě, která je kulturní památkou nebo se nachází na území památkové rezervace nebo památkové zóny, c) nedochází k jakémukoliv rozšíření komunikace, změně její trasy nebo nivelety, d) nemohou být dotčeny zákonem chráněné zájmy a práva jiných osob, včetně práv, která plynou ze styku komunikace s jinými dopravními cestami, inženýrskými díly a s chráněným územím (§ 36 a 37 zákona) a e) nevyžadují částečnou ani úplnou uzavírku komunikace (§ 24 zákona).“

Podle odst. 2 citovaného ustanovení této vyhlášky: „Práce podle odstavce I jsou blíže uvedeny v přílohách č. 5 a 7 k této vyhlášce.“ Podle přílohy č. 5 vyhlášky, která má název Údržba a opravy komunikací, se jedná např. o tyto kategorie prací označené jako tzv. běžná údržba komunikací: 1) údržba vozovky a krajnic (např. vysprávka asfaltových krytů, vysprávka cementobetonových krytů, vyrovnání a údržba dlážděných krytů, údržba štěrkových krytů, seřiznutí, doplnění, zpevnění a čištění krajnic), 2) údržba dopravního značení, dopravních zařízení a dalšího příslušenství, 3) údržba odvodňovacích zařízení, 4) údržba svahů a násypů zemního tělesa komunikace, 5) údržba chodníků a dalších nemotoristických komunikací, dělicích pásů a dopravních ostrůvků atd.

Podle § 96 odst. 2 písm. a) zákona územní souhlas postačí v případech staveb, jejich změn a zařízení, která nevyžadují stavební povolení ani ohlášení podle § 103 odst. 1 a 2.

Vzhledem k tomu, že udržovací práce nejsou změnami staveb ve smyslu § 2 odst. 5 zákona a rovněž vzhledem k § 81 odst. 3 písm. b) zákona, podle kterého rozhodnutí o změně stavby ani územní souhlas nevyžadují udržovací práce, lze konstatovat, že udržovací práce uvedené v komentovaném ustanovení nepodléhají vůbec stavebnímu zákonu.

Související ustanovení:

§ 2 odst. 3, stavba

§ 2 odst. 5, změna dokončené stavby

§ 3, terénní úpravy, zařízení a udržovací práce

§ 79, rozhodnutí o umístění stavby

§ 81 odst. 3 písm. a) a b), rozhodnutí o změně stavby ani územní souhlas nevyžadují stavební úpravy a udržovací práce

§ 92, územní rozhodnutí

§ 95, zjednodušené územní řízení

§ 96, územní souhlas

§ 96 odst. 2 písm. a), stavby, terénní úpravy a zařízení, u nichž postačí územní souhlas

§ 104 odst. 2, stavby, terénní úpravy, zařízení a stavební úpravy, které vyžadují ohlášení úřadu, resp. u nichž postačí ohlášení

§ 106, ohlášení – souhlas stavebního úřadu

§ 115, stavební povolení

Související předpisy:

zákon č. [254/2001 Sb.](#), o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů, § 55

zákon č. [274/2001 Sb.](#), o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu (zákon o vodovodech a kanalizacích), ve znění

pozdějších předpisů § 1-3

zákon č. [458/2000 Sb.](#), o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích a o změně některých zákonů (energetický zákon), ve znění pozdějších předpisů, § 2 písm. a) bod 3., 4. a 5.

zákon č. [127/2005 Sb.](#), o elektronických komunikacích a o změně některých souvisejících zákonů, § 2 písm. h), i), j) a k)

zákon č. [200/1994 Sb.](#), o zeměměřičství a o změně a doplnění některých zákonů souvisejících s jeho zavedením, ve znění pozdějších předpisů, § 2 písm. e)

zákon č. [266/1994 Sb.](#), o dráhách, ve znění pozdějších předpisů, § 1, § 2, § 57

zákon č. [20/1987 Sb.](#), o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů § 2, § 4

zákon č. [128/2000 Sb.](#), o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů, § 34

zákon č. [44/1988 Sb.](#), o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon), ve znění pozdějších předpisů, § 23

zákon č. [100/2001 Sb.](#), o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí), ve znění pozdějších předpisů, [§ 2](#), [§ 4](#) a [§ 9](#), příloha č. 1 k zákonu č. [100/2001 Sb.](#)

zákon č. [22/1997 Sb.](#), o technických požadavcích na výrobky a o změně a doplnění některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů

nařízení vlády č. [163/2002 Sb.](#), kterým se stanoví technické požadavky na vybrané stavební výrobky

nařízení vlády č. [190/2002 Sb.](#), kterým se stanoví technické požadavky na stavební výrobky označované CE, ve znění pozdějších předpisů

zákon č. [13/1997 Sb.](#), o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů, § 2, § 4-7, § 30

vyhláška č. [104/1997 Sb.](#), kterou se provádí zákon o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů, [§ 15](#), příloha č. 5 vyhlášky č. [104/1997 Sb.](#)

vyhláška č. [137/1998 Sb.](#), o obecných technických požadavcích na výstavbu, ve znění pozdějších předpisů, § 3 písm. a), g), i) a j)

vyhláška č. [26/1999 Sb.](#) hl. m. Prahy, o obecných technických požadavcích na výstavbu v hl. m. Praze, ve znění pozdějších předpisů, čl. 3 písm. a), f), h), j), n) a o)

vyhláška č. [369/2001 Sb.](#), o obecných technických požadavcích zabezpečujících užívání staveb osobami s omezenou schopností pohybu a orientace, ve znění vyhlášky č. [492/2006 Sb.](#)

vyhláška č. [191/2002 Sb.](#), o technických požadavcích na stavby pro zemědělství, § 1-2

vyhláška č. [433/2001 Sb.](#), kterou se stanoví technické požadavky pro stavby pro plnění funkcí lesa, § 1, § 2 odst. 1 písm. j)

§ 104

Ohlašování jednoduchých staveb, terénních úprav, zařízení a udržovacích prací

Přehled výkladu k § 104

- Podmínky pro ohlašování jednoduchých staveb..... odst. 1
- Přehled jednoduchých staveb..... odst. 2
- Ohlášení stavebních úprav a udržovacích prací na pozemních komunikacích odst. 4

K § 104

První ustanovení stanoví podmínky, které musí být splněny proto, aby bylo možné stavby uvedené v § 104 odst. 2 písm. a)-d) povolovat pouze na ohlášení, bez územního rozhodnutí i bez územního souhlasu (odst. 1), a druhé je v pořadí čtvrtým klíčovým povolením ustanovením zákona. Stanoví taxativně, v jakých případech se vyžaduje ohlášení, resp. bude stačit ohlášení, a tím také v jakých případech bude třeba stavebního povolení (odst. 2).

odst. 1

Celkem šest podmínek musí být vždy současně splněno, aby bylo možné stavby uvedené v odst. 2 pod písm. a)-d) zákona a zákonem označené jako jednoduché provádět pouze na základě ohlášení, tj. bez územního rozhodnutí i bez územního souhlasu. Stavební zákon za jednoduché stavby označuje stavby uvedené v § 104 odst. 2 písm. d), e), g) h), j), l) a m) (viz § 78 odst. 2 zákona) a stavby uvedené v § 104 odst. 2 písm. a)-d) (viz § 104 odst. 1 zákona). Lze tedy konstatovat, že jednoduchými stavbami podle nové právní úpravy jsou stavby uvedené v citovaném ustanovení pod písm. a)-e), g), h), j), l) a m) zákona (srov. § 139b odst. 5 a 6 dosav. stav. zák.).

Návrh stavby musí být především, což je první podmínka, v souladu s obecnými požadavky [§ 2 odst. 2 písm. e) zákona] na výstavbu. Druhou podmínkou je, že návrh stavby musí být v souladu s územně plánovací informací podle § 21 zákona, která je novým institutem zavedeným zákonem na základě obecně upraveného institutu předběžné informace podle § 139 spr. ř. Třetí podmínkou, která je stanovena alternativně, je, že stavba musí být umístována buď v zastavěném území [viz § 2 odst. 1 písm. d) zákona], nebo v zastavitelné ploše [viz § 2 odst. 1 písm. j) zákona]. V pořadí čtvrtou podmínkou je, že poměry v území se (rozumí se umístěním a užíváním stavby k určenému účelu) podstatně nemění. Pátou podmínkou je, že stavba nesmí vyžadovat nové nároky na dopravní a technickou infrastrukturu [viz § 2 odst. 1 písm. k) body 1. a 2. zákona a k podmínce „vyžadují nové nároky na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu“ – viz komentář k § 96 odst. 1 zákona] v daném území. Šestou podmínkou je, že stavebník musí o svém záměru prokazatelně informovat vlastníky sousedních nemovitostí

(pozemků a staveb na nich).

V případě této poslední podmínky vyvolává přinejmenším nejasnost obsah pojmů sousední pozemek a stavba na něm. Je zcela nepochybné vzhledem ke smyslu povinnosti, která se stavebníkovi komentovaným ustanovením ukládá („prokazatelně informovat vlastníky sousedních pozemků a staveb na nich“), že v tomto případě musí mít pojmy sousední pozemek, resp. stavba na něm, onen původní význam, jaký měly podle Ústavním soudem zrušeného ustanovení § 139 písm. c) dosav. stav. zák.: „Stavebník musí tedy nepochybně o svém záměru prokazatelně informovat přímé – mezující – sousedy“.

Opačný výklad, jestliže ustanovení navíc nepoužívá formulaci přímo dotčený soused [např. § 85 odst. 2 písm. b) a § 109 odst. 1 písm. c) zákona], by byl zcela zřejmě absurdní, neboť pojem „sousední pozemek“ a „stavba na něm“ nemá v současné době po zrušení legální definice již žádný obsah, a proto by splnění povinnosti informovat vlastníky sousedních pozemků a staveb na nich bylo zcela nemožné. Není také jisté možné, aby sám stavebník objektivně posuzoval, kdo ze sousedů bude jím zamýšlenou stavbou přímo dotčen a kdo nikoliv, a pouze na prve uvedené (takto stavebníkem vymezené sousedy) se vztahovala povinnost prokazatelně je o záměru informovat.

odst. 2

Je vymezeno celkem 16 kategorií staveb (včetně výrobků plnicích funkcí stavby), terénních úprav a zařízení, pro které společná uvozovací věta stanoví, že: „Ohlášení stavebnímu úřadu vyžadují.“ Stavby uvedené pod písm. a) až d) § 104 odst. 1 věta první zákona jsou označeny jako jednoduché stavby (viz formulace: „K provedení jednoduchých staveb uvedených v odstavci 2 písm. a) až d), jejichž návrh je ... postačí ohlášení bez předchozího územního rozhodnutí nebo územního souhlasu.“). Tato kategorie jednoduchých staveb je zcela odlišná od dosavadní právní úpravy [srov. § 139b odst. 5 a 6 dosav. stav. zák.].

Pokud jde o strukturu tohoto ustanovení, je toto ustanovení bohužel zavádějící, když zahrnuje do jedné společné skupiny dvě kategorie staveb, které je třeba zásadně rozdělit do dvou samostatných skupin.

Do skupiny, která je uvozena shora citovanou větou, patří logicky pouze kategorie uvedené pod písmeny f), g), h), i), j), k), l), m), o) a p). Všechny ostatní kategorie uvedené v komentovaném ustanovení, tj. ty, které jsou uvedeny pod písmeny a), b), c), d), e) a n), by vzhledem k parametrům u nich uvedeným měly být zařazeny do samostatného ustanovení uvozeného větou: „Ohlášení stavebnímu úřadu postačí.“ Stavby uvedené v této skupině lze realizovat na základě ohlášení jen v případě, kdy budou splněny všechny v zákoně stanovené parametry (tj. v tomto případě pro ně platí, že „ohlášení stavebnímu úřadu postačí“). Jakmile však kterákoliv z těchto staveb překročí jakýkoliv z uvedených parametrů, pak automaticky platí, že v tom případě již pro ně ohlášení stavebnímu úřadu nepostačí a bude třeba stavebního povolení, tj. takové stavby vyžadují stavební povolení pouze v případech neuvedených v citovaných ustanoveních, resp. jinak vyjádřeno vždy, kdy nebude splněna být jediná omezující podmínka v těchto ustanoveních uvedená.

odst. 2 písm. a)

Jde o první ze systematicky nesprávně zařazených, resp. označených, kategorií. Patří do ní stavby pro bydlení a pro rekreaci. Stavbou pro bydlení podle [§ 2 písm. a\)](#) bod 1. a 2. vyhl. č. [501/2006 Sb.](#), o obecných požadavcích na využívání území bytový dům a rodinný dům (definice obou pojmů – viz citované ustanovení). Vyhláška o OTTP definuje v čl. 3 písm. c) bytový dům jako stavbu pro bydlení, když jej vymezuje odlišně od vyhlášky č. [501/2006 Sb.](#), a v čl. 3 písm. m) pak rodinný dům, který vymezuje prakticky zcela shodně jako vyhláška č. [501/2006 Sb.](#)

Pokud jde o stavbu pro rekreaci, vyhl. č. [501/2006 Sb.](#) ji označuje jako „stavbu pro rodinnou rekreaci“ a definuje ji v [§ 2 písm. b\)](#), pokud jde o obecnou charakteristiku, prakticky shodně jako vyhláška o OTTP v čl. 3 písm. p), která ji pouze označuje jako „stavbu pro individuální rekreaci“. Významnou odlišností obou definic je však stanovení stavebně technických parametrů (nejvýše dvě nadzemní a jedno podzemní podlaží a podkroví) ve vyhlášce č. [501/2006 Sb.](#), když vyhláška o OTTP tyto parametry vůbec neobsahuje.

Pokud tyto stavby splňují současně tyto čtyři stavebně technické podmínky: 1) zastavěná plocha do 150 m², 2) nejvýše jedno podzemní podlaží do hloubky maximálně 3 m, 3) nejvýše dvě nadzemní podlaží a 4) podkroví (které se vzhledem k dikci předmětného ustanovení do nadzemních podlaží nezapočítává) a současně všechny podmínky uvedené v § 104 odst. 1 věta první zákona, pak pro jejich realizaci postačí ohlášení stavebnímu úřadu bez předchozího územního rozhodnutí nebo územního souhlasu.

odst. 2 písm. b)

Podzemní stavby [pouze vyhláška o OTTP definuje v čl. 3 písm. j) „podzemní podlaží“] musí splnit tři podmínky, aby pro jejich provedení postačilo ohlášení stavebnímu úřadu. Dvě z těchto podmínek lze označit jako stavebně technické parametry (zastavěná plocha a hloubka) a třetí stanoví, že stavba nesmí být vodním dílem (pozitivní a negativní vymezení pojmu „vodní dílo“ – viz § 55 odst. 1 a 2 vod. zák.).

odst. 2 písm. c)

Zprv jde o stavby označené pouze jako stavby a zadruhé o stavby, které zákon označuje jako haly, když je nepochybné, že hala je také stavbou. Lze tedy usuzovat, že do první kategorie staveb budou patřit všechny stavby, které nebudou halami. V případě staveb je uvedeno i negativní vymezení, tj., že nemůže jít o stavby pro bydlení, ale současně, přestože to zákon nestanoví (jde nepochybně o opomenutí zákonodárce) vzhledem ke kategorii uvedené pod písm. a) zákona, ani o stavby pro rekreaci.

V obou případech jsou stanoveny vždy dva rozdílné stavebně technické parametry, pokud jde o zastavěnou plochu a výšku. Pro obě kategorie jsou stanoveny tři shodné požadavky: 1) mohou mít maximálně jedno nadzemní podlaží, 2) musí být nepodsklepené a 3) musí jít o stavby dočasné na dobu nejdéle 3 let (dočasná stavba – § 2 odst. 3 věta druhá zákona).

odst. 2 písm. d)

Tato kategorie je opět označena pouze jako stavby, které musí splňovat tři uvedené stavebně technické parametry současně, jinak by vyžadovaly stavební povolení. V tom případě by vyžadovaly i územní rozhodnutí [§ 96 odst. 2 písm. a) a b) a argument a contrario].

odst. 2 písm. e)

Jde o speciální kategorii staveb, u níž zákon stanoví pouze jeden omezující parametr, a to její maximální výšku. Stavby větrných elektráren tak budou v případech v tomto ustanovení uvedených vyžadovat pouze ohlášení, ve všech ostatních pak stavební povolení. Pokud jde o jejich umístování, pak vzhledem k § 96 odst. 2 písm. b) zákona bude u staveb větrných elektráren do 10 m výšky postačovat územní souhlas, v ostatních případech bude třeba územní rozhodnutí.

odst. 2 písm. f)

Toto ustanovení odkazuje na § 103 odst. 1 písm. f) bod 1. To znamená, že pokud terénní úprava nebude splňovat jeden ze čtyř uvedených požadavků, bude vyžadovat ohlášení stavebnímu úřadu a z hlediska umístování bude na základě § 96 odst. 2 písm. b) zákona současně vyžadovat – a to v obou případech – i územní souhlas. Terénní úpravy uvedené v § 3 odst. 1 zákona však podle § 80 odst. 2 písm. a) zákona vyžadují rozhodnutí o změně využití území, což neplatí u těch, které jsou uvedeny v § 96 odst. 2 písm. e) zákona – viz komentář k tomuto ustanovení.

odst. 2 písm. g)

Toto ustanovení uvádí z kategorie staveb vymezených v § 103 odst. 1 písm. a) zákona pouze stavby zařízení staveniště (ve shora citovaném ustanovení by měl být ještě doplněn bod 1., neboť pod žádnou z kategorií uvedených pod body 2. až 6. tohoto ustanovení nelze zařízení staveniště zařadit), které, pokud nebudou splňovat některý z požadavků uvedených v citovaném ustanovení, budou vyžadovat ohlášení stavebnímu úřadu, když v obou případech budou vzhledem k § 96 odst. 2 písm. b) zákona vyžadovat současně i územní souhlas.

odst. 2 písm. h)

Jde o přípojky delší než 50 m [viz komentář k § 103 odst. 1 písm. b) bod 8.]. K pojmům vodovodní a kanalizační přípojka – viz komentář k § 103 odst. 1 písm. b) bod 8. zákona. Tyto přípojky budou vyžadovat vždy územní souhlas, a to bez ohledu na svou délku; v případě, kdy nebudou překračovat délku 50 m podle § 96 odst. 2 písm. a) zákona, a v případě, kdy – budou delší než 50 m podle § 96 odst. 2 písm. b) zákona. Nebudou-li delší než 50 m, budou vyžadovat jen územní souhlas, v opačném případě zároveň ohlášení.

odst. 2 písm. i)

V tomto případě ohlášení postačí u opěrných zdí, které sice nesplňují některý z posledních dvou požadavků, tj. budou buď hraničit s veřejným prostranstvím (§ 34 zák. o obcích), nebo budou hraničit s veřejně přístupnými pozemními komunikacemi (§ 2 a § 4 až 7 zák. o poz. kom.), popřípadě budou hraničit jak s veřejně přístupnými pozemními komunikacemi, tak s veřejným prostranstvím, ale jejich výška nebude překračovat 1 m. Pokud by výška přesahovala 1 m, pak by opěrná zeď bez zřetele na jakékoli další parametry ze zákona vyžadovala stavební povolení.

Z hlediska režimu povolování je opěrná zeď jednou z nejsložitějších kategorií nového zákona.

Jestliže opěrná zeď splňuje všechny tři uvedené požadavky, nebude podle § 79 odst. 3 písm. h) zákona a podle komentovaného ustanovení vyžadovat ani ohlášení stavebnímu úřadu, ani územní souhlas. Pokud splňuje požadavek maximální výšky, ale současně nesplňuje buď jeden nebo oba zbývající požadavky, postačí k jejímu umístění v souladu s § 96 odst. 2 písm. b) zákona pouze územní souhlas, ale současně bude vyžadovat ohlášení stavebnímu úřadu. Zatímco v případě, kdy její výška bude větší než 1 m, bez ohledu na to, zda bude splňovat jeden nebo oba zbývající požadavky, bude vyžadovat vždy územní rozhodnutí a současně také stavební povolení (viz výše).

odst. 2 písm. j)

Toto ustanovení obsahuje dvě samostatné kategorie. Jednak informační a reklamní zařízení, která nesplňují požadavky uvedené v citovaných ustanoveních zákona, když jde o dvě samostatné kategorie reklamních zařízení, a dále všechny stavby pro reklamu podle § 2 odst. 3 věta třetí zákona, a to bez ohledu na jejich parametry. Ve všech případech bude k jejich umístění třeba územní souhlas [§ 96 odst. 2 písm. b) a c) zákona].

odst. 2 písm. k)

Jde o výrobky, které plní funkci stavby a nesplňují alespoň jednu ze tří stanovených podmínek. Na základě § 96 odst. 2 písm. b) zákona budou tyto výrobky vyžadovat územní souhlas, který by podle § 96 odst. 2 písm. a) zákona vyžadovaly i v případě, kdy by všechny tři stanovené podmínky splňovaly; v tom případě by nevyžadovaly ani ohlášení stavebnímu úřadu [viz § 103 odst. 1 písm. g) bod 5.].

odst. 2 písm. l)

Pokud bude kapacita cirkusového stanu větší než 200 osob, bude vyžadovat ohlášení a podle § 96 odst. 2 písm. b) zákona také územní souhlas. Do stanoveného počtu osob cirkusový stan stavebnímu zákonu nepodléhá [§ 79 odst. 3 písm. m) zákona], tj. nevyžaduje ani územní souhlas.

odst. 2 písm. m)

Pokud bude celková výška těchto antén, včetně jejich nosných konstrukcí a souvisejících elektronických komunikačních zařízení, vyšší než 15 m, budou vyžadovat ohlášení a současně podle § 96 odst. 2 písm. b) zákona také územní souhlas. Ten tyto antény a jejich doprovodná zařízení budou vyžadovat vždy [§ 96 odst. 2 písm. a) zákona].

odst. 2 písm. n)

V tomto ustanovení jsou vedle § 103 odst. 1 písm. h) zákona stanoveny věcné podmínky pro povolování stavebních úprav. V případě stavebních úprav pro změny v užívání pouze v části stavby, kterými se současně nebude zasahovat do

nosných konstrukcí stavby, nebude se měnit vzhled stavby a tyto stavební úpravy nebudou vyžadovat posouzení vlivů na životní prostředí, bude k jejich provedení stačit ohlášení stavebnímu úřadu. Pokud by jedna ze čtyř uvedených podmínek nebyla splněna, vyžadovaly by takové stavební úpravy již stavební povolení.

Podle § 103 odst. 1 písm. h) zákona zároveň současně platí, že pokud půjde o stavební úpravu, kterou se nezasahuje do nosných konstrukcí, nemění se vzhled stavby, způsob jejího užívání, nevyžaduje posouzení vlivů na životní prostředí a její provedení nemůže negativně ovlivnit požární bezpečnost stavby, na které je prováděna, pak taková stavební úprava nepodléhá ani ohlášení.

V případě stavebních úprav je tak třeba z hlediska nové právní úpravy rozlišit tři kategorie, pokud jde o jejich režim povolování.

Pokud bude splněno všech pět podmínek uvedených v § 103 odst. 1 písm. h) zákona, nebude taková stavební úprava vyžadovat ani ohlášení, jestliže budou splněny všechny čtyři podmínky uvedené v § 104 odst. 2 písm. n) zákona, bude pro provedení takové stavební úpravy stačit ohlášení, a v případě, kdy nebude splněna jediná ze čtyř podmínek uvedených v tomto ustanovení, pak taková stavební úprava bude vyžadovat stavební povolení.

Určitou nejasnost však vyvolává poslední, pátá podmínka stanovená v § 103 odst. 1 písm. h) zákona, a to, že provedení nemůže negativně ovlivnit požární bezpečnost. Pokud tato podmínka nebude splněna, logicky taková stavební úprava bez ohledu na to, zda bude splněna kterákoliv z dalších podmínek, bude vyžadovat ohlášení stavebnímu úřadu.

Lze tvrdit, že pro posouzení toho, zda u stavební úpravy postačí její ohlášení stavebnímu úřadu či zda bude třeba stavební povolení, není rozhodné, zda její provedení může negativně ovlivnit požární bezpečnost stavby či nikoliv. K tomuto závěru vede skutečnost, že se toto kritérium v komentovaném ustanovení na rozdíl od § 103 odst. 1 písm. h) neobjevuje. Anebo jde s ohledem na ostatní podmínky uvedené v § 103 odst. 1 písm. h), které tak musí být splněny shodně v obou případech (jde o podmínky, které jsou svou povahou z hlediska možného ohrožení veřejných zájmů nepochybně stejně závažné), tedy i tehdy, kdy pro provedení stavební úpravy má stačit ohlášení, o opomenutí zákonodárce? Jednoznačné je pouze to, že v případě, kdy by provedení stavební úpravy mohlo negativně ovlivnit požární bezpečnost stavby, bude taková stavební úprava vždy vyžadovat ohlášení stavebnímu úřadu. Kromě tohoto závěru lze také konstatovat, že stavební povolení bude vždy vyžadovat stavební úprava, při níž dojde ke změně užívání buď celé stavby, nebo sice pouze části stavby, ale současně nebude splněna alespoň jedna ze zbývajících tří podmínek uvedených v komentovaném ustanovení.

Vzájemný vztah obou ustanovení není zcela tak jednoznačný a bude pravděpodobně třeba určitý čas, než praxe dojde k jednotnému postupu v případě posuzování, do jaké ze dvou možných kategorií (ohlášení nebo stavební povolení) bude logicky třeba konkrétní stavební úpravu zařadit a jaký bude z tohoto důvodu také režim jejího povolování.

odst. 2 písm. o)

Ohlášení stavebnímu úřadu vyžadují vždy sjezdy z pozemních komunikací na sousední nemovitosti (§ 2 a § 4-7 zák. poz. kom.), a to bez ohledu na jakékoliv parametry – způsob provedení, použitý materiál, délku, šířku apod. Tyto stavby tak nikdy nebudou vyžadovat stavební povolení, když podle § 79 odst. 3 písm. n) zákona nevyžadují rozhodnutí o umístění stavby ani územní souhlas a podle § 80 odst. 3 zákona nevyžadují rozhodnutí o změně využití území ani územní souhlas, s výjimkou případu uvedeného v § 80 odst. 4 zákona – viz komentář k tomuto ustanovení.

odst. 2 písm. p)

Udržovací práce vyžadují ohlášení stavebnímu úřadu pouze v případě, jestliže v konkrétním případě nebude splněna jedna ze sedmi podmínek uvedených v ustanovení, na které komentované ustanovení zákona odkazuje [§ 103 odst. 1 písm. e)], jinak nepodléhají ani ohlášení. Podle § 81 odst. 3 písm. b) zákona žádné udržovací práce nevyžadují rozhodnutí o změně stavby ani územní souhlas.

odst. 3

Jde o případy, kdy není třeba ohlášení nikoliv přímo (automaticky) na základě splnění zákonných podmínek, ale až na základě rozhodnutí stavebního úřadu poté, kdy dojde k závěru, že zákonné podmínky pro takový postup jsou splněny a od vydání ohlášení nebo stavebního povolení v konkrétním případě upustí. Komentované ustanovení zde pouze odkazuje na § 78 odst. 2 zákona. Podle něho může stavební úřad v územním rozhodnutí u jednoduchých staveb, terénních úprav a zařízení uvedených v § 104 odst. 2 písm. d) až m) zákona, při splnění následujících tří podmínek, stanovit na žádost, že k jejich provedení nebude třeba ohlášení stavebnímu úřadu, resp. stavební povolení.

První podmínkou pro tento postup je, že to nevylučuje povaha věci. Jde o neurčitý právní pojem, který může znamenat, že v konkrétním případě nebude nutné posoudit poté, kdy bylo provedeno územní řízení a vydáno územní rozhodnutí, otázky, které jsou typicky předmětem postupu, v němž se posuzuje způsob, jak bude stavba, terénní úprava atd. prováděna. K její realizaci tak postačí posouzení otázek, které jsou předmětem zkoumání v územním řízení, a následně stanovení podmínek, které jsou obsahem územního rozhodnutí.

Druhá podmínka vychází z požadavků, které stanoví zvláštní právní předpisy na ochranu důležitých veřejných zájmů viz pozn. č. 4 k § 4 zákona. Třetí podmínkou je, že upuštění od ohlášení nesmí poškodit práva a oprávněné zájmy účastníků územního řízení, resp. osob, které by byly účastníky řízení, kdyby bylo vedeno stavební řízení, resp. navazujícího postupu v případě ohlášení. Je věcí správního uvážení stavebního úřadu, kdy se rozhodne tohoto oprávnění využít.

odst. 4

Toto ustanovení obdobně jako [§ 103 odst. 2](#) zákona odkazuje přímo na zvláštní právní předpis, kterým je opět vyhláška č. [104/1997 Sb.](#), kterou se provádí zák. o poz. kom.

Podle [§ 14](#) této vyhlášky ohlášení speciálnímu stavebnímu úřadu podléhají všechny práce, které nejsou uvedeny v [§ 15](#),

nedotýkají se práv třetích osob a jedná se o drobné stavby podle zvláštního právního předpisu. (Pozn.: toto ustanovení odkazuje ještě na již zrušenou prováděcí vyhlášku ke stavebnímu zákonu vyhlášku č. [85/1976 Sb.](#), o podrobnější úpravě územního řízení a stavebním řádu, která byla s účinností od 1. 7. 1998 zrušena vyhláškou č. [132/1998 Sb.](#), kterou se provádějí některá ustanovení stavebního zákona – dále jen o ÚSR). Pojem drobná stavba, který prováděcí vyhláška k zák. o poz. kom. pouze používá, a pokud jde o jeho obsah, odkazuje na prováděcí vyhlášku ke stavebnímu zákonu, byl od 1. 7. 1998 definován již přímo v zákoně. Ustanovení [§ 139b odst. 7-9](#) zákona č. [50/1976 Sb.](#), o územním plánování a stavebním řádu, a nová prováděcí vyhláška hláška č. [132/1998 Sb.](#), o ÚSR, jej již proto nedefinovala, když nový stavební zákon tento pojem již nepřevzal. Vzhledem k tomu se tato část vyhlášky č. [104/1997 Sb.](#), odkazující na již zrušené ustanovení, které nebylo nahrazeno shodou ani obdobnou úpravou, stává obsoletní.

Těmito pracemi se dále rozumí např.: 1) portálové konstrukce dopravního značení a skládky sypkých údržbových materiálů, 2) stavební úpravy, kterými se nemění vzhled stavby ani způsob jejího užívání, nezasahuje se do nosných konstrukcí stavby nebo se nezvyšuje stálé zatížení mostu, 3) udržovací práce, jejichž provedení by mohlo ovlivnit stabilitu stavby, její vzhled, životní prostředí a všechny udržovací práce na stavbě, která je kulturní památkou nebo se nachází na území památkové rezervace nebo památkové zóny, 4) úpravy komunikace, při nichž změna původní nivelity nepřesáhne 3 cm u komunikací s přímou přílehlou zástavbou nebo s přímo přílehlými chodníky atd. Při dodržení podmínek stanovených ve výše uvedených ustanoveních jsou těmito pracemi např.: 1) zřízení obrub k vozovce, 2) místní rozšíření zúžených míst silniční koruny a vozovky ve volné krajině, 3) zvýšení nebo zesílení chodníku s výškovou opravou obrub, 4) sanační práce při sesuvech půdy nebo v poddolovaném území, 5) obnova propustků a zdí, 6) zřizování dalších přejezdů středního dělicího pásu, 7) rozšiřování zpevněných ploch na stávajících odpočívkách atd.

Související ustanovení:

§ 2 odst. 1 písm. d), zastavěné území

§ 2 odst. 1 písm. j), zastavitelná plocha

§ 2 odst. 1 písm. k) body 1. a 2., dopravní a technická infrastruktura

§ 2 odst. 3, stavba

§ 2 odst. 5, změna dokončené stavby

§ 3 odst. 1, 2 a 4, terénní úpravy, zařízení a udržovací práce

§ 13, obecné stavební úřady

§ 15, speciální stavební úřady

§ 16, vojenské a jiné stavební úřady

§ 17, vyhrazení pravomoci stavebního úřadu

§ 21, územně plánovací informace

§ 78 odst. 2, pravomoc stavebního úřadu stanovit, že jednoduché stavby, terénní úpravy a zařízení nevyžadují ohlášení

§ 92, územní rozhodnutí

§ 95, zjednodušené územní řízení

§ 96, územní souhlas

§ 103, stavby, terénní úpravy, zařízení a udržovací práce nevyžadující stavební povolení ani ohlášení

§ 105, ohlášení stavebnímu úřadu

§ 106, souhlas stavebního úřadu

Související předpisy:

zákon č. [500/2004 Sb.](#), správní řád, § 139

zákon č. [13/1997 Sb.](#), o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů, § 2, § 4-7, § 10, § 16 odst. 3, § 40

vyhláška č. [104/1997 Sb.](#), kterou se provádí zákon o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů, § 14

zákon č. [254/2001 Sb.](#), o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů, § 55

zákon č. [274/2001 Sb.](#), o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu (zákon o vodovodech a kanalizacích), ve znění pozdějších předpisů, § 3 odst. 1 a 2

vyhláška č. [501/2006 Sb.](#), o obecných požadavcích na využívání území, § 2 písm. a) bod 1. a 2., písm. b)

vyhláška č. [26/1999 Sb.](#) hl. m. Prahy, o obecných technických požadavcích na výstavbu v hl. m. Praze, ve znění pozdějších předpisů, čl. 3 odst. 1 písm. c), m) a p)

Ohlášení

§ 105

K § 105

Toto ustanovení stanoví obsah ohlášení stavby, jaké doklady je k ohlášení třeba připojit (odst. 1), co je obsahem

projektové dokumentace v případě ohlašování jednoduchých staveb podle § 104 odst. 2 písm. a) až d) zákona (odst. 2), v kolika vyhotoveních se v různých případech projektová dokumentace připojuje (odst. 3) a jaký je postup stavebního úřadu v případě, že podání (ohlášení) nemá předepsané náležitosti (odst. 4).

odst. 1

Důležitou náležitostí v případě ohlášení dočasné stavby (viz § 2 odst. 3 věta druhá zákona) je uvedení doby jejího trvání; tuto informaci musí v ohlášení uvést sám žadatel. Komentované ustanovení na rozdíl od § 86 odst. 1 zákona nestanoví, že ohlášení musí obsahovat obecné náležitosti podle spr. ř. (§ 37 a 45). Lze však dovodit, že přesto, že to není výslovně stanoveno, musí ohlášení, které je podáním ve smyslu § 37 spr. ř., obsahovat i tyto náležitosti.

odst. 2

Komentované ustanovení rozlišuje projektovou dokumentaci dvojího druhu. Jednak tu, kterou je třeba připojit k ohlášení stavby uvedené v § 104 odst. 2 písm. a)-d) zákona. Ustanovení § 158 odst. 1 věta druhá zákona stanoví, že vybranými činnostmi jsou mj. projektová činnost ve výstavbě, kterou se rozumí mj. zpracování projektové dokumentace pro ohlašované stavby podle § 104 odst. 2 písm. a) až d) zákona.

Podle § 158 odst. 2 věta první zákona se projektovou dokumentací rozumí mj. projektová dokumentace ohlášení stavby podle § 104 odst. 2 písm. a)-d) zákona. Podle § 158 odst. 1 věta první zákona vybrané činnosti mohou vykonávat pouze fyzické osoby, které získaly oprávnění k jejich výkonu podle zvláštního právního předpisu. Tímto předpisem je autoriz. zák.

Zpracovat dokumentaci, kterou je třeba připojit k ohlášení stavby podle [§ 104 odst. 2 písm. a\)-d\)](#), tak může pouze projektant, kterým může být jen autorizovaná osoba. Podrobnější náležitosti projektové dokumentace u shora uvedených staveb stanoví prováděcí právní předpis ([§ 2 vyhlášky č. 499/2006 Sb.](#), o dokumentaci staveb).

Druhým typem projektové dokumentace je projektová dokumentace, kterou je třeba připojit k ohlášení staveb a terénních úprav podle § 104 odst. 2 písm. e)-i) a n) zákona [když v případě uvedeném pod písm. n) jde o stavební úpravy]. Zákon přímo stanoví, co musí tato dokumentace obsahovat. V tomto případě je významný rozdíl, pokud jde o osoby, které mohou dokumentaci zpracovat. Tuto dokumentaci může podle § 159 odst. 3 zákona kromě projektanta, tj. autorizované osoby, zpracovat i osoba, která má vysokoškolské vzdělání stavebního nebo architektonického směru anebo střední vzdělání stavebního směru s maturitní zkouškou a alespoň 3 roky praxe v projektování staveb.

odst. 4

Toto ustanovení na rozdíl od dosavadní úpravy [srov. § 57 dosav. stav. zák. ve spojení s § 19 spr. ř.] stanoví odlišný postup v případě, kdy podání (ohlášení) nemá náležitosti podle odst. 1-3. Takové podání se nepovažuje za ohlášení podle zákona a stavební úřad je usnesením (§ 76 spr. ř.) odloží.

Toto usnesení musí být stavebníkovi zasláno do 15 dnů ode dne, kdy učinil podání, a musí obsahovat poučení o správném postupu při ohlašování a zároveň o tom, že (zatím) nemůže se stavbou započít. Proti tomuto usnesení může stavebník podle § 76 odst. 5 spr. ř. podat odvolání, které však podle citovaného ustanovení nemá odkladný účinek. Tato úprava je speciálním ustanovením vůči § 43 spr. ř. – odložení věci. Rozdíl spočívá v tom, že reakce stavebního úřadu je v tomto případě oproti obecné úpravě spr. ř. přísnější, neboť spr. ř. umožňuje odložení věci jen v případě, kdy bylo učiněno podání, které zjevně není žádostí [§ 43 odst. 1 písm. a) spr. ř.]. To není, resp. v naprosté většině případů nebude, případ postupu podle § 105 odst. 4 zákona, kdy bude jistě obvykle zřejmé, že jde o ohlášení stavby, když pouze nebude úplné ve smyslu požadavků obsažených v odst. 1-3. Přesto však bude mít za následek odložení věci.

Lze vyslovit pochybnost o praktičnosti tohoto postupu stavebního úřadu, když stavební úřad bude muset vždy současně podání usnesením odložit, ale zároveň dát stavebníkovi možnost jeho nedostatky v přiměřené lhůtě odstranit. Stavebník tak často bezprostředně po poučení o správném ohlášení podá ohlášení znovu, když by jistě bylo jednodušší, kdyby prostě jen na výzvu stavebního úřadu nedostatky „původního“ ohlášení odstranil bez nutnosti podávat nové ohlášení, což lze oprávněně považovat za zbytečný formalismus. Závažnějším problémem v postupu stavebního úřadu je důsledek nedodržení 15denní lhůty k odložení ohlášení. Lze vyslovit závěr, že po uplynutí této lhůty již ohlášení „platně“ odložit nelze. Jinak vyjádřeno, jestliže stavební úřad nevydá ve stanovené lhůtě usnesení o odložení ohlášení, běží dál obě další lhůty, které zákon stanoví, a to 30denní pro vydání zákazu provedení ohlášené stavby a současně také 40denní pro doručení zákazu provést stavbu podle § 107 zákona. Opět jinak vyjádřeno, jestliže stavební úřad včas neúplné ohlášení neodloží, může stavebníkovi „zabránit“ v provedení stavby, kterou takto „nekvalifikovaně“ ohlásil již pouze tak, že její provedení včas zakáže, bude-li k tomu mít samozřejmě zákonný důvod (viz § 107 zákona).

Určité pochybnosti může dále vyvolávat výraz „zašle“ použitý v souvislosti s usnesením o odložení podání. Lze dovodit, že se tímto výrazem rozumí, že usnesení bude vydáno [§ 71 odst. 2 písm. a) spr. ř.].

odst. 5

Viz [§ 3 vyhlášky č. 526/2006 Sb.](#), kterou se provádějí některá ustanovení stavebního zákona ve věcech stavebního řádu a [§ 2 vyhlášky č. 499/2006 Sb.](#), o dokumentaci staveb.

Související ustanovení:

§ 2 odst. 3, stavba

§ 2 odst. 5, změna dokončené stavby

§ 3 odst. 1, 2 a 4, terénní úpravy, zařízení a udržovací práce

§ 4, dotčené orgány

§ 13, obecné stavební úřady

§ 15, speciální stavební úřady

§ 16, vojenské a jiné stavební úřady

§ 17, vyhrazení pravomoci stavebního úřadu

§ 78 odst. 2, pravomoc stavebního úřadu stanovit, že jednoduché stavby, terénní úpravy a zařízení nevyžadují ohlášení stavebnímu úřadu

§ 104 odst. 2 písm. a)-d), projektová dokumentace

§ 104 odst. 2 písm. e)-i) a n), projektová dokumentace tvořená situačním náčrtem

§ 108, výrobek plnící funkci stavby

§ 158 odst. 1 a 2, oprávnění ke zpracování projektové dokumentace a pojem „projektová dokumentace“

§ 159 odst. 3, oprávnění ke zpracování projektové dokumentace staveb uvedených v § 104 odst. 2 písm. e)-i) a n)

Související předpisy:

zákon č. [40/1964 Sb.](#), občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, § 123 a násl., § 140, § 151n-p, § 152 a násl., § 173-174, § 602 a násl., § 685 a násl.

zákon č. [344/1992 Sb.](#), o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů, § 1, § 2, § 5 odst. 6

zákon č. [128/2000 Sb.](#), o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů, § 109

zákon č. [500/2004 Sb.](#), správní řád, § 71 odst. 2 písm. a), § 76, § 136, § 149

viz přehled u § 4 zákona

vyhláška č. [499/2006 Sb.](#), o dokumentaci staveb, [§ 2](#) a příloha č. 1 k vyhl. č. [499/2006 Sb.](#)

vyhláška č. [526/2006 Sb.](#), kterou se provádějí některá ustanovení stavebního zákona ve věcech stavebního řádu, [§ 3](#) a příloha č. 1 k vyhl. č. [526/2006 Sb.](#)

Z judikatury:

1. „Stavební úřad vzhledem k tomu, že spolu s ohlášením nebylo předloženo stanovisko památkové péče vyžadované zvláštním předpisem (§ 14 odst. 2 zákona o státní památkové péči), žádal o jeho doplnění (pozn.: podle nové právní úpravy je stanoven odlišný postup – viz § 105 odst. 4 zákona). Až po předložení takového stanoviska mohlo být ohlášení dospělé, tj. spojené s právním účinkem počátku běhu lhůty k jeho posouzení v tom smyslu, zda navrhované řešení nevyžaduje stavební povolení (pozn.: šlo o oprávnění podle § 57 odst. 2 věta druhá dosav. stav. zák., které nová právní úprava již nezná).

Na neúplnou žádost bylo reagováno v souladu s předpisy, kdy bylo povinností stavebníků opatřit si závazné stanovisko orgánů památkové péče. V daném případě § 14 odst. 2 zákona (jako speciální předpis ke stavebnímu zákonu) stanoví, že vlastník, správce nebo uživatel nemovitosti, která není kulturní památkou a tedy není na seznamu kulturních památek, ale je nemovitostí, která je umístěna v památkové zóně, je povinen k zamýšlené stavbě opatřit, stavební úpravě nebo udržovacím pracím na této nemovitosti si vyžádat závazné stanovisko okresního úřadu (pozn.: dnes stanovisko obecního úřadu obce s rozšířenou působností). Uvedené ustanovení výslovně stanoví povinnost vlastníka takové nemovitosti, aby před zahájením udržovacích prací měl závazné stanovisko k zamýšleným pracím.

Jde tedy o případ, kdy nestačí pouhé ohlášení stavebnímu úřadu tak jako u jiných staveb, na nichž je zamýšleno provést udržovací práce, ale kdy zvláštním zákonem – zákonem o státní památkové péči – je vlastník takové nemovitosti, která je v památkové zóně, zavázán k zvláštnímu postupu s ohledem na obecný zájem na ochraně památek. Dikce zákona je jasná v tom smyslu, že stanovisko musí takový stavebník mít před zahájením prací, v souvislosti s požadavkem stavebního zákona na ohlášení takových prací stavebnímu úřadu a na nutnost posouzení provedení ohlášení, zda práce stavebníkem zamýšlené nevyžadují stavební povolení, je pak nutno dospět k závěru, že závazné stanovisko orgánu památkové péče k zamýšleným pracím ohlašovaným stavebnímu úřadu je nutno předložit současně s ohlášením.“ (pozn.: nyní § 105 odst. 3 věta druhá zákona) (podle rozsudku VS v Praze, č. j. [5 A 67/96-29](#))

SJS 3/2001, č. 804

§ 106

(Souhlas stavebního úřadu)

K § 106

Toto ustanovení upravuje postup při ohlašování staveb, terénních úprav a zařízení (odst. 1 a 2) a stanoví platnost souhlasu stavebního úřadu a důvody, pro které souhlas pozbývá platnosti, a kdy lhůta platnosti souhlasu začíná běžet (odst. 3).

odst. 1

Důležitou změnou oproti dosavadní právní úpravě představuje prodloužení lhůty, po jejímž marném uplynutí platí, že stavební úřad souhlas udělil (domněnka souhlasu), z dosavadních 30 na 40 dnů (srov. § 57 odst. 2 věta druhá dosav. stav. zák.). Pro uplatnění domněnky souhlasu s ohlášenou stavbou (terénní úpravou atd.) musí být splněny tři podmínky současně. Podání (ohlášení) musí mít náležitosti předepsané podle § 105 odst. 1-3 (tj. stavební úřad po jeho přezkoumání nepostupoval podle § 105 odst. 4 zákona), musí uplynout lhůta 40 dnů ode dne, kdy bylo učiněno, a stavební úřad v této lhůtě stavebníkovi nedoručil zákaz podle § 107 zákona. To je vedle odložení ohlášení podle § 105 odst. 4 zákona rovněž nový institut stavebního zákona, který dosavadní právní úprava neznala.

odst. 2

V případě, kdy stavební úřad s provedením ohlášení stavby (terénní úpravy atd.) souhlasí, ověří předloženou projektovou dokumentaci a jedno její vyhotovení si ponechá a druhé zašle stavebníkovi. Tuto povinnost dosavadní zákonná právní úprava nestanovila, když pouze prováděcí vyhláška o ÚSR v § 11 odst. 1 stanovila, že: „Jestliže stavební úřad s provedením ohlášení drobné stavby souhlasí, ponechá si jedno vyhotovení situačního náčrtu pro svoji úřední potřebu, druhé vyhotovení zašle místně příslušnému obecnímu úřadu“. Nebyla zde tedy zakotvena povinnost zaslat jedno vyhotovení situačního náčrtu stavebníkovi.

odst. 3

Zde je odstraněn oprávněně pocíťovaný nedostatek v dosavadní právní úpravě, když zákon nově stanoví dobu platnosti souhlasu stavebního úřadu; podle dosavadní právní úpravy měl souhlas časově neomezenou platnost, což jistě ve srovnání s omezenou dobou platnosti stavebního povolení vytvářelo určitou „nerovnováhu“, která tak byla novou právní úpravou odstraněna. Doba platnosti souhlasu je logicky kratší než v případě stavebního povolení. Na rozdíl od právní úpravy platnosti stavebního povolení (§ 115 odst. 4 zákona) však nelze platnost souhlasu prodloužit.

Související ustanovení:

- § 2 odst. 2 písm. c), stavebník
- § 2 odst. 3, stavba a dočasná stavba
- § 2 odst. 5, změna dokončené stavby
- § 3 odst. 1 a 2, terénní úpravy a zařízení
- § 13, obecné stavební úřady
- § 15, speciální stavební úřady
- § 16, vojenské a jiné stavební úřady
- § 17, vyhrazení pravomoci stavebního úřadu
- § 158 odst. 2, pojem projektová dokumentace

Související předpisy:

zákon č. [500/2004 Sb.](#), správní řád, § 40, § 67-69, § 76, § 154

§ 107

(Zákaz provedení stavby)

K § 107

Nový institut stavebního zákona – zákaz provedení ohlášené stavby podle § 104 odst. 1 zákona – stanoví důvody, pro které tak může stavební úřad postupovat, a lhůtu, ve které musí být toto rozhodnutí vydáno (odst. 1). Totéž stanoví zákon i pro stavby, terénní úpravy nebo zařízení ohlášené podle § 104 odst. 2 písm. d)-p), když odlišné jsou zčásti důvody pro takový postup. Namísto rozporu s územně plánovací informací, popřípadě s navržením umístění stavby v nezastavěném území, může jít o rozpor s regulačním plánem, územním rozhodnutím nebo územním souhlasem (odst. 2).

odst. 1

Vedle toho, že § 106 odst. 1 věta druhá zákona stanoví, že zákaz provedení stavby musí být stavebníkovi doručen do 40 dnů ode dne, kdy ohlášení došlo stavebnímu úřadu, komentované ustanovení stanoví, že zákaz musí být vydán do 30 dnů ode dne ohlášení stavby. Obě tyto lhůty musí být dodrženy současně.

Na rozdíl od toho, jaké následky bude mít nedodržení 40denní lhůty podle § 106 odst. 1 zákona (platí, že stavební úřad souhlas udělil fikce souhlasu s ohlášenou stavbou), není zcela jasné, jaké následky bude mít nedodržení 30denní lhůty podle komentovaného ustanovení. Lze však spíše dovodit, že v tomto případě (přes kategorickou formulaci: „Toto rozhodnutí musí být vydáno do 30 dnů ode dne ohlášení stavby.“), jde pouze o pořádkovou lhůtu, jejíž nedodržení nemá samo o sobě žádné právní následky na rozdíl od nedodržení shora uvedené 40denní zákonné lhůty, které má za následek uplatnění fikce souhlasu s ohlášenou stavbou. V případě tohoto výkladu však vzniká obtížně zodpověditelná otázka, jaký smysl pak má tato pouze pořádková lhůta. Proč by mělo být toto rozhodnutí vydáno do 30 dnů, když „stačí“, aby bylo doručeno do 40 dnů? Lze si proto jistě představit i opačný názor, který by pak zcela logicky (shodně s názorem vysloveným v komentáři k § 105 odst. 4 zákona) znamenal nemožnost vydat zákaz stavby po uplynutí 30denní lhůty, resp. neúčinnost takového „opožděného“ rozhodnutí. I v tomto případě bude třeba ke správnému zodpovězení položené otázky vyčkat na aplikační praxi.

Pokud jde o pojem vydání rozhodnutí, platí § 71 odst. 2 písm. a) spr. ř.

odst. 2

Viz komentář k odst. 1

Související ustanovení:

- § 2 odst. 1 písm. f), nezastavěné území
- § 2 odst. 2 písm. e), obecné požadavky na výstavbu
- § 2 odst. 3, stavba
- § 2 odst. 5, změna dokončené stavby
- § 3 odst. 1 a 2, terénní úprava a zařízení

§ 4, dotčené orgány
§ 13, obecné stavební úřady
§ 15, speciální stavební úřady
§ 16, vojenské a jiné stavební úřady
§ 17, vyhrazení pravomoci stavebního úřadu
§ 21, územně plánovací informace
§ 43 a násl., územní plán
§ 61 a násl., regulační plán
§ 79, rozhodnutí o umístění stavby
§ 92, územní rozhodnutí
§ 96, územní souhlas
§ 104 odst. 1, jednoduché stavby uvedené v § 104 odst. 2 písm. a)-d)
§ 105 odst. 1, ohlášení stavby
§ 105 odst. 3, závazné stanovisko dotčeného orgánu
§ 169, obecné požadavky na výstavbu

Související předpisy:

zákon č. [500/2004 Sb.](#), správní řád, § 67-69, § 71 odst. 2 písm. a)

viz přehled u § 4 zákona

vyhláška č. [137/1998 Sb.](#), o obecných technických požadavcích na výstavbu, ve znění pozdějších předpisů

vyhláška č. [26/1999 Sb.](#) hl. m. Prahy, o obecných technických požadavcích na výstavbu v hl. m. Praze, ve znění pozdějších předpisů

vyhláška č. [369/2001 Sb.](#), o obecných technických požadavcích zabezpečujících užívání staveb osobami s omezenou schopností pohybu a orientace, ve znění vyhlášky č. [492/2006 Sb.](#)

§ 108

Výrobky, které plní funkci stavby

K § 108

Postup stavebního úřadu při povolování výrobku, který plní funkci stavby, je novou úpravou, když „výrobek plnící funkci stavby“ je novou kategorií stavebního zákona. Jedná se o takový výrobek, který není výsledkem stavební a montážní činnosti (nevznikl stavební a montážní technologií), ale vznikl s použitím jiné průmyslové, zejména strojírenské technologie [viz komentář k § 103 odst. 1 písm. g) bod 5.]. Komentované ustanovení upravuje náležitosti ohlášení výrobku (odst. 1) a postup stavebního úřadu v případě, kdy nebyly splněny zákonné podmínky pro jeho povolení, a doplňuje, že ze stejných důvodů, ze kterých lze zakázat umístění nebo užívání výrobku, může být nařízeno i jeho odstranění podle § 129 odst. 1 písm. a) zákona, jde-li o závadný výrobek ve smyslu tohoto ustanovení.

odst. 1

Zde je uveden odkaz, pokud jde o doklad podle zvláštního právního předpisu, který prokazuje shodu vlastností výrobku plnícího funkci stavby s požadavky na stavby podle [§ 156](#), na zákon č. [22/1997 Sb.](#), o technických požadavcích na výrobky a o změně a doplnění některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, nařízení vlády č. [163/2002 Sb.](#), kterým se stanoví technické požadavky na vybrané stavební výrobky, a nařízení vlády č. [190/2002 Sb.](#), kterým se stanoví technické požadavky na stavební výrobky označované CE, ve znění pozdějších předpisů.

odst. 2

Zde je upraven analogicky jako v § 107 zákona postup stavebního úřadu v případě, kdy nebyly splněny podmínky pro povolení umístění nebo užívání výrobku. I v tomto případě zákaz musí mít formu rozhodnutí. Na tento postup se analogicky vztahují ustanovení § 105 a § 106 zákona týkající se ohlášení stavby, terénní úpravy nebo zařízení.

Související ustanovení:

§ 2 odst. 3, stavba
§ 13, obecné stavební úřady
§ 15, speciální stavební úřady
§ 16, vojenské a jiné stavební úřady
§ 17, vyhrazení pravomoci stavebního úřadu
§ 104 odst. 2 písm. k), podmínky kdy výrobek plnící funkci stavby vyžaduje ohlášení stavebnímu úřadu
§ 103 odst. 1 písm. g) bod 5., podmínky za kterých výrobek plnící funkci stavby nevyžaduje stavební povolení ani ohlášení stavebnímu úřadu

§ 105, ohlášení stavebnímu úřadu

§ 129 odst. 1 písm. a), nařízení odstranění závadné stavby

§ 156, požadavky na stavby

Související předpisy:

zákon č. [22/1997 Sb.](#), o technických požadavcích na výrobky a o změně a doplnění některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů

nařízení vlády č. [163/2002 Sb.](#), kterým se stanoví technické požadavky na vybrané stavební výrobky

nařízení vlády č. [190/2002 Sb.](#), kterým se stanoví technické požadavky na výrobky označované CE, ve znění pozdějších předpisů

Stavební řízení

§ 109

K § 109

Zde je vymezen okruh účastníků stavebního řízení. Jde shodně jako v případě účastníků územního řízení (viz § 85 a komentář k tomuto ustanovení) o zvláštní úpravu vůči obecné úpravě (§ 27 a § 28 spr. ř.), a to v souladu s § 192 spr. ř. Účastníci stavebního řízení jsou vymezeni jak pozitivně (odst. 1), tak negativně (odst. 2). Na rozdíl od § 85 zákona nejsou účastníci stavebního řízení rozdělení na dvě kategorie (viz § 85 odst. 1 a 2 zákona a komentář k tomuto ustanovení).

odst. 1 písm. a)

Účastníkem stavebního řízení je shodně jako podle dosavadní právní úpravy [srov. § 59 odst. 1 písm. a) dosav. stav. zák.] stavebník. Stavebník [viz § 2 odst. 2 písm. c) zákona] je účastníkem stavebního řízení vždy tak jako žadatel v územním řízení.

odst. 1 písm. b)

Účastníkem stavebního řízení je dále vždy vlastník stavby, na které má být provedena změna či udržovací práce, pokud není sám stavebníkem, nejde-li o případ uvedený pod písm. g) zákona. V tomto případě může být stavebníkem např. nájemce části stavby, který na základě nájemní smlouvy s vlastníkem bude provádět na stavbě např. stavební úpravy nebo udržovací práce. Nájemce bude v těchto případech účastníkem stavebního řízení jako stavebník podle odst. 1 písm. a) a vlastník stavby bude účastníkem řízení podle komentovaného ustanovení.

odst. 1 písm. c)

Účastníkem stavebního řízení bude i vlastník pozemku, na kterém má být prováděna stavba, pokud nebude sám stavebníkem. Jde o postavení analogické jako v předchozím ustanovení [písm. b)]. I v tomto případě může být stavebníkem např. nájemce pozemku nebo osoba, která bude mít s vlastníkem pozemku uzavřenu smlouvu o budoucí kupní smlouvě podle [§ 50a](#) obč. zák.

odst. 1 písm. d)

Účastníkem stavebního řízení bude i vlastník stavby na pozemku, na kterém má být prováděna stavba, a vedle něj i ten, kdo bude mít k tomuto pozemku nebo stavbě právo odpovídající věcnému břemenu [viz komentář k § 85 odst. 2 písm. a) zákona], pokud jejich práva mohou být navrhovanou stavbou přímo dotčena [viz komentář k § 85 odst. 2 písm. b) zákona]. Jde fakticky o kombinaci předchozích dvou kategorií uvedených pod písm. b) a c).

odst. 1 písm. e)

V této kategorii jsou účastníky stavebního řízení přímo dotčení sousedé [viz komentář k § 85 odst. 2 písm. b) zákona], vlastníci přímo dotčených sousedních pozemků nebo staveb na těchto pozemcích.

odst. 1 písm. f)

Jde o osoby, které mají k sousedním pozemkům právo věcného břemene (věcná břemena – viz [§ 151n-151p](#) obč. zák.) a jejichž právo může být navrhovanou stavbou přímo dotčeno.

odst. 1 písm. g)

Okruh účastníků stavebního řízení podle tohoto ustanovení není zcela shodný s okruhem účastníků územního řízení podle § 85 odst. 2 písm. d) zákona. Proti ustanovení § 85 odst. 2 písm. d) je výslovně stanoveno, že společenství vlastníků jednotek je účastníkem jen ve stavebním řízení, které se týká domu nebo společných částí domu anebo pozemku (rozumí se pozemku, na němž je předmětný dům umístěn). Citované ustanovení tuto podmínku (pro účely vymezení okruhu účastníků územního řízení) neobsahuje.

odst. 2

Zcela shodně s negativním vymezením okruhu účastníků územního řízení (§ 85 odst. 3 zákona), byť je zde na rozdíl od něj použito jednotné číslo, jsou negativně vymezeni i účastníci stavebního řízení, tj. účastníkem stavebního řízení není nájemce bytu, nebytového prostoru nebo pozemku.

Související ustanovení:

§ 2 odst. 2 písm. c), stavebník

§ 2 odst. 3, stavba

- § 2 odst. 5, změna dokončené stavby
- § 3 odst. 1, 2 a 4, terénní úpravy, zařízení a udržovací práce
- § 13, obecné stavební úřady
- § 15, speciální stavební úřady
- § 16, vojenské a jiné stavební úřady
- § 17, vyhrazení pravomoci stavebního úřadu
- § 85 odst. 2 písm. d), účastníci územního řízení
- § 110-115, stavební řízení
- § 117, zkrácené stavební řízení
- § 126 odst. 4, změna v užívání stavby podmíněná změnou dokončené stavby

Související předpisy:

zákon č. [40/1964 Sb.](#), občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, § 50a, § 123 a násl., § 151n a násl.

zákon č. [72/1994 Sb.](#), kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví k bytům), ve znění pozdějších předpisů, § 9 a násl.

§ 110

(Obsah žádosti o stavební povolení)

K § 110

Toto ustanovení stanoví s odkazem na spr. ř. náležitosti žádosti o stavební povolení (odst. 1), dále určuje obsah příloh žádosti o stavební povolení (odst. 2), stanoví počet vyhotovení předkládané projektové dokumentace (odst. 3) a stanoví rovněž, jaké důsledky má, jestliže projektová dokumentace nebyla zpracována oprávněnou osobou (odst. 4).

odst. 1

U základních náležitostí žádosti o stavební povolení zákon opět odkazuje na § 37 a 45 spr. ř. (viz komentář k § 86 odst. 1 zákona).

odst. 2

Toto ustanovení stanoví obsah příloh žádosti o stavební povolení, tj. jaké podklady je stavebník povinen k žádosti (odst. 1) připojit.

odst. 2 písm. a)

Viz komentář k § 86 odst. 2 písm. a) zákona.

odst. 2 písm. b)

K obsahu pojmu projektová dokumentace – viz § 158 odst. 2 zákona.

odst. 2 písm. c)

Plán kontrolních prohlídek stavby je návrhem stavebníka, který předkládá spolu s ostatními podklady k žádosti o stavební povolení. Jde o nový institut stavebního zákona, prostřednictvím kterého stavební úřad zajišťuje v průběhu provádění stavby ochranu veřejných zájmů [§ 132 odst. 2 písm. a) zákona]. Základní otázky týkající se kontrolních prohlídek stavby upravuje § 133 zákona.

odst. 2 písm. d)

Viz komentář k § 86 odst. 2 písm. b) zákona.

odst. 3

Počet vyhotovení stavebníkem předkládané projektové dokumentace závisí na tom, zda obecní úřad, v jehož územním obvodu se stavba uskutečňuje, je či není stavebním úřadem a zda stavebník je či není vlastníkem stavby (jde-li např. o změnu stavby nebo udržovací práce na ní).

odst. 4

Toto ustanovení shodně jako dosavadní právní úprava (srov. § 60 odst. 2 dosav. stav. zák.) stanoví postup stavebního úřadu v případě, že předložená projektová dokumentace nebyla zpracována oprávněnou osobou (k pojmu oprávněná osoba – § 158 odst. 1), když zákon nepoužívá v tomto ustanovení přímo pojem oprávněná osoba, ale v § 158 odst. 1 věta první se uvádí: „Vybrané činnosti, jejichž výsledek ovlivňuje ochranu veřejných zájmů ve výstavbě, mohou vykonávat pouze fyzické osoby, které získaly oprávnění k jejich výkonu podle zvláštního právního předpisu“. Lze tedy z citovaného ustanovení dovodit, že osoba, která získala oprávnění podle zvláštního předpisu, je zkráceně vyjádřeno „oprávněnou osobou“ ve smyslu § 110 odst. 4 zákona.

Tato oprávněná osoba je dále označována jako projektant (§ 159 odst. 3 zákona), když tento pojem je vymezen v § 22 odst. 4 zákona.

odst. 5

Viz [§ 4](#) vyhlášky č. [526/2006 Sb.](#), kterou se provádějí některá ustanovení stavebního zákona ve věcech stavebního řádu, příloha č. 1 k vyhlášce č. [526/2006 Sb.](#), [§ 2](#) vyhlášky č. [499/2006 Sb.](#), o dokumentaci staveb, a příloha č. 1 k vyhlášce č.

[499/2006 Sb.](#)

Související ustanovení:

§ 2, základní pojmy
§ 2 odst. 2 písm. c), stavebník
§ 2 odst. 3, stavba
§ 2 odst. 5, změna dokončené stavby
§ 3 odst. 1 a 2, terénní úpravy a zařízení
§ 4, dotčené orgány
§ 13, obecné stavební úřady
§ 15, speciální stavební úřady
§ 16, vojenské a jiné stavební úřady
§ 22 odst. 4, projektant
§ 17, vyhrazení pravomoci stavebního úřadu
§ 126 odst. 4, změna v užívání stavby vyžadující změnu dokončené stavby
§ 133, kontrolní prohlídka stavby
§ 158 odst. 1, oprávnění ke zpracování projektové dokumentace
§ 158 odst. 2, k pojmu projektová dokumentace
§ 159, povinnosti projektanta
§ 193, zmočňovací ustanovení

Související předpisy:

zákon č. [500/2004 Sb.](#), správní řád, § 37, § 45, § 136, § 149
zákon č. [40/1964 Sb.](#), občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, § 151n a násl.
zákon č. [344/1991 Sb.](#), o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů, § 1, § 2, § 5 odst. 6
viz přehled u § 4 zákona
zákon č. [128/2000 Sb.](#), o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů, § 5 odst. 1 a 2, § 7 odst. 2, § 8, § 61 a násl., § 109
zákon č. [360/1992 Sb.](#), o výkonu povolání autorizovaných architektů a výkonu povolání autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě, ve znění pozdějších předpisů, § 1-5, § 7, § 17-19
zákon č. [455/1991 Sb.](#), o živnostenském podnikání (živnostenský zákon), ve znění pozdějších předpisů [§ 2](#), [§ 5](#), [§ 6](#), [§ 9](#), [§ 10](#), [§ 19 písm. b\)](#), [§ 23](#), příloha č. 2 k zákonu č. [455/1991 Sb.](#), Vázané živnosti, Skupina 213: Stavebnictví
vyhláška č. [526/2006 Sb.](#), kterou se provádějí některá ustanovení stavebního zákona ve věcech stavebního řádu, [§ 4](#) a příloha č. 1 k vyhlášce č. [526/2006 Sb.](#)
vyhláška č. [499/2006 Sb.](#), o dokumentaci staveb, [§ 2](#) a příloha č. 1 k vyhlášce č. [499/2006 Sb.](#)

Z judikatury:

1. „Stavební úřad v řízení o stavební povolení (ve stavebním řízení) hodnotí doklad, jímž stavebník prokazuje své právo k pozemku nebo ke stavbě jako každý jiný důkaz. Z ničeho však nelze dovodit, že stavební úřad je povinen zkoumat platnost dohody, popř. jiné listiny dokládající toto právo, pokud z těchto listin či jiných skutečností nevyplývají o této platnosti pochybnosti a neplatnost není ani některým z účastníků řízení namítána. Samotné pochybnosti o platnosti této dohody či jiné listiny, vzniklé po vydání pravomocného rozhodnutí o stavebním povolení, či teprve dodatečně vznesené námitky některým z účastníků řízení, nemohou být důvodem ke zrušení rozhodnutí o stavebním povolení v řízení podle ustanovení [§ 65](#) a násl. správního řádu (pozn.: nyní [§ 94](#) a násl. spr. ř.). V případě, že se důkaz o jiném vlastnickém právu ukáže nepravdivým po vydání pravomocného rozhodnutí o stavebním povolení, je dán důvod k obnově řízení podle ustanovení [§ 62 odst. 1 písm. e\)](#) správního řádu.“ (pozn.: nyní § 100 a násl. spr. ř.) (podle rozsudku VS v Praze, č. j. [7 A 175/95-31](#))

SJS 13-15/1999, č. 503

2. „K žádosti o stavební povolení musí stavebník prokázat nejen právo k pozemku, ale také ke stavbě, je-li pozemek již zastavěn.“ (podle rozsudku VS v Praze, č. j. [6 A 105/92-29](#))

SJS 3/2000, č. 636

§ 111

(Přezkoumání žádosti o stavební povolení)

K § 111

Toto ustanovení stanoví především nejprve obecně (odst. 1 uvozovací věta) obsah otázek přezkoumávaných ve stavebním řízení (viz formulace „...přezkoumá podanou žádost a připojené podklady z toho hlediska, zda stavbu lze podle nich provést,

...“). K požadavku proveditelnosti stavby – viz § 159 odst. 2 věta první zákona. Vedle toho upravuje komentované ustanovení procesní postup stavebního úřadu v této fázi stavebního řízení (odst. 3). V porovnání s dosavadní právní úpravou (srov. § 62 odst. 1 dosav. stav. zák.) je nová právní úprava zčásti odlišná.

odst. 1

Zde jsou uvedeny čtyři základní „okruhy“ otázek zkoumaných ve stavebním řízení (srov. § 67 odst. 1 dosav. stav. zák.).

odst. 1 písm. a)

Projektová dokumentace (§ 158 odst. 2 zákona a komentář k § 110 zákona) musí být především zpracována v souladu s územně plánovací dokumentací [viz § 2 odst. 1 písm. n) zákona a podrobněji – viz § 36 a násl. zákona]. Dále musí být projektová dokumentace zpracována v souladu s podmínkami územního rozhodnutí nebo územního souhlasu (viz § 92 odst. 1 zákona a § 96 odst. 4 zákona).

odst. 1 písm. b)

Další požadavky na projektovou dokumentaci (úplnost a přehlednost) částečně vycházejí z § 159 odst. 1 zákona. Citované ustanovení stanoví jako základní požadavky na projektovou dokumentaci vedle její „úplnosti“ také „správnost“ a „celistvost“. Pokud jde o požadavek, aby dokumentace byla zpracována oprávněnou osobou, je obsažen (v negativní podobě: „Pokud předložená projektová dokumentace není zpracována oprávněnou osobou, stavební úřad řízení zastaví.“) již v § 110 odst. 4 zákona. Oprávněnou osobou je osoba, která získala oprávnění ke zpracování projektové dokumentace podle autoriz. zák. Toto ustanovení také vyžaduje, aby projektová dokumentace v „odpovídající míře řešila obecné požadavky na výstavbu“. K pojmu obecné požadavky na výstavbu – viz § 2 odst. 2 písm. e) zákona.

odst. 1 písm. c)

Toto ustanovení požaduje, aby byl zajištěn příjezd ke stavbě, včasné vybudování technického, popřípadě jiného vybavení potřebného k řádnému užívání stavby vyžadovaného zvláštním právním předpisem. Tímto zvláštním právním předpisem je vyhláška o OTP.

Požadavek na zajištění příjezdu ke stavbě je nově obsažen v [§ 23](#) vyhl. č. [501/2006 Sb.](#), o obecných požadavcích na využívání území a v obdobném ustanovení – čl. 9 – vyhlášky o OTP. K pojmu pozemní komunikace – § 2 a § 4-7 zák. o poz. kom. Požadavky na včasné vybudování technického, popřípadě jiného vybavení jsou pak obsaženy v § 10 a 11 vyhlášky o OTP – rozptylové plochy a zařízení pro dopravu v klidu (§ 10) a připojení staveb na síť technického vybavení – § 11 vyhlášky o OTP a analogická ustanovení čl. 10 a 11 vyhlášky o OTP.

odst. 1 písm. d)

Je obecně požadováno, aby předložené podklady (např. projektová dokumentace) vyhovovaly požadavkům uplatněným dotčenými orgány (§ 4 zákona).

odst. 2

Tento požadavek je obdobou požadavku dosavadní právní úpravy (srov. § 62 odst. 2 dosav. stav. zák.), i když toto ustanovení se vztahuje pouze k případům, kdy má být stavba užívána jako provozovna. Nová právní úprava tento požadavek stanoví obecně.

odst. 3

Jsou zde stanoveny důvody, pro které stavební úřad vyzve stavebníka k odstranění uvedených nedostatků. Tyto důvody logicky odpovídají požadavkům obsaženým v odst. 1. S výzvou k odstranění nedostatků stavební úřad v souladu s § 64 odst. 1 písm. a) a v souvislosti s § 45 odst. 2 spr. ř. může spojit usnesení o přerušení řízení. Lhůta k odstranění nedostatků žádosti musí být vždy přiměřená rozsahu a složitosti vytýkaných nedostatků.

Související ustanovení:

§ 2 odst. 1 písm. n), pojem územně plánovací dokumentace

§ 2 odst. 2 písm. e), obecné požadavky na výstavbu

§ 2 odst. 3, stavba

§ 2 odst. 5, změna dokončené stavby

§ 3 odst. 1 a 2, terénní úpravy a zařízení

§ 4, dotčené orgány

§ 13, obecné stavební úřady

§ 15, speciální stavební úřady

§ 16, vojenské a jiné stavební úřady

§ 17, vyhrazení pravomoci stavebního úřadu

§ 22 odst. 4, projektant

§ 36 a násl., územně plánovací dokumentace

§ 92, územní rozhodnutí

§ 95, zjednodušené územní řízení

§ 96, územní souhlas

§ 158 odst. 1, vybrané činnosti ve výstavbě – pojem oprávněná osoba

§ 158 odst. 2, pojem projektová dokumentace

§ 159 odst. 2, požadavky na projektovou dokumentaci

Související předpisy:

zákon č. [360/1992 Sb.](#), o výkonu povolání autorizovaných architektů a o výkonu povolání autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě, ve znění pozdějších předpisů, § 1-5, § 7, § 17-19

viz přehled u § 4 zákona

vyhláška č. [137/1998 Sb.](#), o obecných technických požadavcích na výstavbu ve znění pozdějších předpisů, § 10-11

vyhláška č. [26/1999 Sb.](#) hlavního města Prahy o obecných technických požadavcích na výstavbu v hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů, čl. 9-11

vyhláška č. [369/2001 Sb.](#), o obecných technických požadavcích zabezpečujících užívání staveb osobami s omezenou schopností pohybu a orientace, ve znění vyhlášky č. [492/2006 Sb.](#)

vyhláška č. [501/2006 Sb.](#), o obecných požadavcích na využívání území, § 23

Z judikatury:

„Pokud by soud uvedeným způsobem změnil stavební povolení (územní rozhodnutí), nutil by stavebníka, aby postavil jinou stavbu, než jakou zamýšlí (na kterou by event. neměl ani dostatek finančních prostředků), která však by byla zřejmě přijatelnější pro žalobce. Tímto postupem soud popřel zásadu, že řízení o povolení stavby (stavební řízení) je řízením návrhovým, ve kterém jak správní orgány, tak i soud, musí posuzovat stavbu, kterou chce stavebník postavit, a ne rozhodovat o zcela jiné stavbě, jejíž výstavbu stavebník v úmyslu nemá.“ (podle rozsudku VS v Praze, č. j. 98/98-109 a podle usnesení ÚS, sp. Zn. [II. ÚS 420/2000](#))

SJS 6/2001, č. 888

§ 112

(Oznámení zahájení stavebního řízení)

K § 112

Toto ustanovení upravuje postup stavebního úřadu při oznamování zahájení stavebního řízení, stanoví lhůtu, dokdy musí být účastníci řízení a dotčené orgány vyrozuměni o konání ústního jednání a zakotvuje tak jako dosavadní právní úprava (srov. § 61 odst. 1 dosav. stav. zák.) koncentrační zásadu ve stavebním řízení (odst. 1). Dále stanoví, za jakých podmínek může stavební úřad upustit od ohledání na místě, popřípadě i od ústního jednání (srov. § 61 odst. 2 dosav. stav. zák.), a zakotvuje i pro tento případ shodně s dosavadní právní úpravou (srov. § 61 odst. 3 dosav. stav. zák.) koncentrační zásadu (odst. 2).

odst. 1

Nová právní úprava (srov. § 61 odst. 3 dosav. stav. zák.) především prodlužuje lhůtu pro oznámení konání ústního jednání, popřípadě ohledání na místě (§ 54 spr. ř.), z dosavadních 7 na 10 dnů. Ústní jednání ve stavebním řízení je obligatorní tak jako podle dosavadní právní úpravy (srov. § 61 odst. 1 věta první dosav. stav. zák.). Zatímco, pokud jde o ohledání na místě, je zákon v této části poněkud nejasný, když stanoví, že „Stavební úřad oznámí účastníkům řízení, ... zahájení stavebního řízení nejméně 10 dnů před ústním jednáním, které spojí s ohledáním na místě, je-li to účelné“. Není zcela jasné, zda se požadavek účelnosti vztahuje jen na spojení ústního jednání s ohledáním na místě, tj. pokud to není účelné, koná se ústní jednání i ohledání na místě samostatně, nebo zda se ohledání koná jen, je-li to účelné, tj. je-li jeho konání účelné. Podle dosavadní právní úpravy bylo zcela jednoznačné, že místní šetření (dnes ohledání na místě) bylo tak jako ústní jednání ve stavebním řízení obligatorní (srov. § 61 odst. 1 věta první dosav. stav. zák.).

odst. 2

Úprava podmínek pro upuštění od ohledání na místě, popřípadě i od ústního jednání, je v podstatě shodná s dosavadní právní úpravou (srov. § 61 odst. 2 dosav. stav. zák.). Nově je pouze doplněno, že kromě prvních dvou stávajících podmínek (shora citované ustanovení dosav. stav. zák.) musí žádost poskytovat ještě dostatečný podklad pro stanovení podmínek pro provádění stavby. Rovněž v případě postupu podle komentovaného ustanovení platí jak pro účastníky, tak pro dotčené orgány koncentrační zásada, když lhůta pro podání stanovisek dotčených orgánů a pro uplatnění námitek účastníků nesmí být kratší než 10 dnů (srov. § 61 odst. 3 věta druhá dosav. stav. zák.).

Související ustanovení:

§ 2 odst. 3, stavba

§ 2 odst. 5, změna dokončené stavby

§ 3 odst. 1-3, terénní úpravy, zařízení a staveniště

§ 4, dotčené orgány

§ 13, obecné stavební úřady

§ 15, speciální stavební úřady

§ 16, vojenské a jiné stavební úřady

§ 17, vyhrazení pravomoci stavebního úřadu

- § 109, účastníci stavebního řízení
- § 110, žádost o stavební povolení
- § 114, námitky účastníků a stanoviska dotčených orgánů
- § 115 odst. 1, stavební povolení – podmínky pro provádění stavby

Související ustanovení:

zákon č. [500/2004 Sb.](#), správní řád, § 37, § 39, § 40, § 45, § 49, § 54, § 136, § 149

viz přehled u § 4 zákona

Z judikatury:

1. „Zákonnost stavebního řízení (§ 59 a násl. stavebního zákona) (pozn.: nyní § 109 a násl. zákona) jako celku nemůže být zpochybněna tím, že správní orgán o ústním jednání sepsal zápis a nikoliv protokol podle § 22 spr. ř. (pozn.: nyní podle § 18 spr. ř.) a že do tohoto zápisu nesprávně pojal informace o úkonech provedených až po datu konání ústního jednání, jestliže uvedené vady řízení byly v dalším průběhu správního řízení řádným procesním postupem napraveny.“ (podle rozsudku NSS, č. j. [5 A 17/2002-33](#))

SR NSS 1/2003, č. 41

2. „Koncentrační zásada v řízení o povolení stavby (§ 61 odst. 1 a 3 stavebního zákona) (pozn.: nyní § 112 odst. 1 a 2 zákona) má omezené užití v tom smyslu, že porušení kogentního právního předpisu hmotného nebo procesního práva v řízení nesmí správní orgán přejít již z úřední povinnosti. Je-li námitka účastníka, poukazující na porušení takového právního předpisu, učiněna v průběhu řízení jeho účastníkem i po uplynutí lhůty k námitkám stanovené, nemůže ji správní úřad odmítnout jako opožděně podanou, ale musí se jí věcně zabývat.“ (podle rozsudku VS v Praze, č. j. [6 A 95/94-87](#))

SJS 2/2000, č. 619

§ 113

(Účast dalších subjektů ve stavebním řízení)

K § 113

Stavební úřad spolupracuje s dalšími subjekty stavebního řízení; autorizovaným inspektorem (viz § 143 a násl.) (odst. 1) a hlavním projektantem, když zákon současně vymezuje pojem hlavní projektant a používá jej dále (např. § 133 odst. 4 zákona) jako legislativní zkratku (odst. 2).

odst. 1

Autorizovaný inspektor se účastní stavebního řízení buď z iniciativy stavebního úřadu, anebo stavebníka. V závislosti na tom, kdo dal k účasti autorizovaného inspektora podnět, je upravena otázka úhrady nákladů na jeho účast v řízení. Oprávnění stavebního úřadu přizvat autorizovaného inspektora odpovídá povinnost, která je mu uložena § 149 odst. 2 zákona. Toto ustanovení autorizovanému inspektorovi přímo ukládá povinnost „poskytnout v rozsahu jeho odborné kvalifikace expertní součinnost“, a to na výzvu stavebního úřadu.

odst. 2

Obdobně jako v případě autorizovaného inspektora je upravena i účast hlavního projektanta, který je v tomto ustanovení definován jako projektant, „kterého stavebník pověřil koordinací projektové dokumentace stavby zpracovávané více projektanty nebo koordinací autorského dozoru“. K pojmu projektant – viz § 22 odst. 4 zákona.

odst. 3

Toto ustanovení upravuje způsob doručování oznámení o zahájení stavebního řízení stavebníkovi a vlastníkovi stavby, pokud jde o povolení změny stavby, v případech, kdy se oznámení o zahájení řízení doručuje ostatním účastníkům řízení veřejnou vyhláškou (§ 25 spr. ř.). Shodně je upraveno i oznámení stavebního povolení v těchto případech (viz § 115 odst. 5 zákona a komentář k tomuto ustanovení).

Související ustanovení:

- § 2 odst. 2 písm. c), stavebník
- § 2 odst. 3, stavba
- § 2 odst. 5, změna dokončené stavby
- § 3 odst. 1 a 2, terénní úpravy a zařízení
- § 13, obecné stavební úřady
- § 15, speciální stavební úřady
- § 16, vojenské a jiné stavební úřady
- § 17, vyhrazení pravomoci stavebního úřadu
- § 22 odst. 4, projektant
- § 109-115, stavební řízení
- § 143 a násl., autorizovaný inspektor
- § 158, vybrané činnosti ve výstavbě

§ 159, projektová činnost ve výstavbě, povinnosti projektanta

§ 174, expertní součinnost

Související předpisy:

zákon č. [500/2004 Sb.](#), správní řád, § 19-26

§ 114

Námítky účastníků řízení

K § 114

Toto ustanovení upravuje námítky účastníků stavebního řízení, když stanoví, proti čemu mohou námítky směřovat, tj., co může být jejich předmětem (odst. 1), zakotvuje koncentrační zásadu (odst. 2) a upravuje postup stavebního úřadu v případě uplatnění občanskoprávních námitek, o kterých mezi účastníky řízení nedošlo v řízení k dohodě; na základě jakých podkladů o nich stavební úřad bude rozhodovat a zejména, jaké námítky přesahují rozsah působnosti stavebního úřadu (odst. 3).

odst. 1

Zde je pozitivně vymezen okruh námitek, které lze uplatnit ve stavebním řízení. Je stanoveno, že účastník řízení může uplatnit pouze ty námítky, které směřují proti: 1) projektové dokumentaci [viz § 158 odst. 2 zákona a § 110 odst. 2 písm. b) a § 111 odst. 1 písm. b) zákona], 2) způsobu provádění stavby (§ 160 zákona), 3) způsobu užívání stavby (§ 111 odst. 2 zákona) a 4) požadavkům dotčených orgánů (§ 4 zákona), ale pouze v případě, pokud je jimi „...přímo dotčeno jeho vlastnické právo nebo právo založené smlouvou provést stavbu nebo opatření nebo právo odpovídající věcnému břemenu k pozemku nebo stavbě“.

Zákon však přímo neřeší, jak bude stavební úřad postupovat v případě, kdy tato posledně uvedená podmínka nebude splněna; zda k takovým námítkám nebude vůbec přihlížet, tj. bude postupovat jako podle odstavce 2 (viz komentář k tomuto ustanovení), nebo je automaticky (aniž by je jakkoliv posuzoval) ve výroku rozhodnutí zamítne.

odst. 2

Zákon rovněž vymezuje negativně okruh námitek, které lze ve stavebním řízení uplatnit. Stanoví, že k námítkám, které byly nebo mohly být uplatněny: 1) při územním řízení (§ 89 zákona), při vydání územního opatření o stavební uzávěře (§ 97, 98 a 99 zákona) anebo 4) územního opatření o asanaci území (§ 97, 98 a 100 zákona), se nepřihlíží, tj. uplatňuje vůči nim koncentrační zásadu v podstatě obdobně jako dosavadní právní úprava (srov. § 61 odst. 1 věta třetí dosav. stav. zák.).

odst. 3

Toto ustanovení, obdobně jako § 89 odst. 5 zákona v případě územního řízení, upravuje postup stavebního úřadu v těch případech, kdy byla ve stavebním řízení uplatněna účastníky řízení námítka, o které mezi nimi ani následně nedošlo k dohodě. Rozsah námitek, o nichž si stavební úřad nemůže činit úsudek, je vymezen zcela shodně jako v případě územního řízení (viz komentář k shora uvedenému ustanovení).

Související ustanovení:

§ 2 odst. 2 písm. e), obecné požadavky na výstavbu

§ 2 odst. 3, stavba

§ 2 odst. 5, stavba

§ 3 odst. 1 a 2, terénní úpravy a zařízení

§ 4, dotčené orgány

§ 13, obecné stavební úřady

§ 15, speciální stavební úřady

§ 16, vojenské a jiné stavební úřady

§ 17, vyhrazení pravomoci

§ 61 a násl., regulační plán

§ 84-92, územní řízení

§ 95, zjednodušené územní řízení

§ 97-100, územní opatření o stavební uzávěře a asanaci území

§ 110 odst. 2 písm. b), projektová dokumentace

§ 158 odst. 2, pojem projektová dokumentace

Související předpisy:

viz přehled u § 4 zákona

zákon č. [40/1964 Sb.](#), občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, § 123 a násl., § 151n-p

vyhláška č. [137/1998 Sb.](#), o obecných technických požadavcích na výstavbu, ve znění pozdějších předpisů

vyhláška č. [26/1999 Sb.](#) hlavního města Prahy, o obecných technických požadavcích na výstavbu v hlavním městě Praze,

ve znění pozdějších předpisů

vyhláška č. [369/2001 Sb.](#), o obecných technických požadavcích zabezpečujících užívání staveb osobami s omezenou schopností pohybu a orientace, ve znění vyhlášky č. [492/2006 Sb.](#)

Z judikatury:

„Jestliže správní orgán v rozhodnutí o umístění stavby k námítce účastníka řízení (majitele sousední stavby uložil podle [§ 39](#) zákona č. [50/1976 Sb.](#), stavebního zákona) (pozn.: nyní podle [§ 92](#) odst. 1 věta první zákona), navrhovateli (pozn.: nyní žadateli) podmínku, že projektová dokumentace musí obsahovat i detail zaatikovaného žlabu s řešením proti zatékání dešťové vody a tajícího sněhu na zeď stavby účastníka řízení, pak námítky ke způsobu užití tohoto stavebního prvku lze uplatnit ve stavebním řízení, nikoliv v řízení o umístění stavby.

Jde o podrobnost stavebnětechnického řešení stavby, která není předmětem řízení územního, ale má být řešena ve stavebním řízení. Na správnosti tohoto úsudku nic nemění, namítá-li stěžovatel, že stavební řízení již proběhlo, je pravomocně ukončeno a v současné době nemá stěžovatel prostředky k uplatnění této námítky. Stěžovatel měl jako vlastník sousední nemovitosti ve stavebním řízení postavení účastníka řízení [[§ 59](#) odst. 1 písm. b) stavebního zákona] [pozn.: nyní [§ 109](#) odst. 1 písm. e) zákona]. Součástí projektové dokumentace k tomuto stavebnímu řízení měl být ve smyslu podmínky č. 5 rozhodnutí o umístění stavby i detail zaatikovaného žlabu s řešením proti zatékání dešťové vody a tajícího sněhu na zeď restaurace. Případné námítky proti vhodnosti navrhovaného technického řešení mohl stěžovatel ve stavebním řízení uplatnit. Vzhledem k tomu, že taková námítka svým charakterem není námítkou, kterou by bylo možno uplatnit v územním řízení, bylo by povinností stavebního úřadu k ní přihlédnout a posoudit její důvodnost.“ (podle rozsudku NSS, č. j. [1 As 12/2004-67](#))

SR NSS 9/2005, č. 658

§ 115

Stavební povolení

K § 115

Toto ustanovení stanoví základní obsah stavebního povolení a upravuje další otázky (odst. 1), zakotvuje oprávnění stavebního úřadu rozhodnout o provedení zkušebního provozu (odst. 2), stanoví postup stavebního úřadu po nabytí právní moci stavebního povolení (odst. 3), upravuje platnost stavebního povolení a možnost jeho prodloužení (odst. 4) a upravuje způsob oznámení stavebního povolení účastníkům řízení (odst. 5).

odst. 1

Obdobně jako v dosavadní právní úpravě (srov. [§ 66](#) dosav. stav. zák.) jsou obsahem stavebního povolení především podmínky pro provádění stavby, a je-li to třeba, i pro užívání stavby. Stanovení podmínek pro užívání stavby bude podle nové právní úpravy přicházet v úvahu mnohem častěji než doposud, protože ani v případě oznámení záměru stavbu užívat ([§ 120](#) zákona), ani v případě vydávání kolaudačního souhlasu ([§ 122](#) zákona) nemůže stavební úřad ukládat žádné podmínky pro užívání stavby, neboť již nevydává správní rozhodnutí ([§ 122](#) odst. 3 poslední věta zákona). Významné oprávnění stavebního úřadu obsahuje poslední věta tohoto ustanovení, když stavební úřad může u jakékoliv stavby, která ze zákona kolaudační souhlas nevyžaduje (viz [§ 122](#) odst. 1 věta první a komentář k tomuto ustanovení), stanovit, aniž by zákon pro takové rozhodnutí stanovil jakékoliv podmínky, že stavba bude v konkrétním případě kolaudační souhlas vyžadovat (bude ji možné užívat pouze na základě kolaudačního souhlasu). Dosavadní právní úprava (srov. [§ 76-82](#) dosav. stav. zák.) takové oprávnění neobsahovala, když určitou analogií bylo pouze oprávnění stavebního úřadu stanovit po ohlášení drobné stavby, že bude v daném případě vyžadovat stavební povolení (srov. [§ 57](#) odst. 1 věta druhá dosav. stav. zák.).

Pokud bylo stavební povolení na takovou stavbu vydáno, platilo, že ji bylo možno užívat pouze na základě kolaudačního rozhodnutí (taková stavba „vyžadovala“ kolaudační rozhodnutí na základě individuálního rozhodnutí stavebního úřadu). Tento postup by tak bylo možné považovat za určitou dobu dnešního oprávnění stavebního úřadu stanovit, že stavbu lze užívat jen na základě kolaudačního souhlasu, i když pouze v „nepřímé“ (zprostředkované) formě, když stavební úřad nemohl přímo stanovit, že drobná stavba bude vyžadovat kolaudační rozhodnutí.

odst. 2

Jde o zcela nové oprávnění, které dosavadní právní úprava neobsahovala (srov. [§ 84](#) dosav. stav. zák.). Podle něho může stavební úřad, a to u stavby obsahující technologické zařízení, u kterého je třeba ověřit: 1) způsobilost k bezpečnému užívání, 2) dodržení podmínek a) stavebního povolení nebo b) integrovaného povolení podle zvláštního právního předpisu, uložit ve stavebním povolení provedení zkušebního provozu (zkušební provoz – [§ 124](#) zákona a komentář k tomuto ustanovení). Stavební úřad tak o provedení zkušebního provozu může rozhodnout z moci úřední (úřední povinnosti), jsou-li splněny shora uvedené zákonné podmínky.

V tom případě je mu uložena povinnost projednat se stavebníkem předem, tj. před uložením této podmínky ve stavebním povolení, dobu trvání zkušebního provozu. Z použitého výrazu projednat je zřejmé, že stanovisko (požadavek) stavebníka, např. pokud jde o délku zkušebního provozu, popřípadě další otázky s ním související, nejsou pro stavební úřad závazné a stavební úřad je ve svém rozhodnutí nemusí respektovat.

odst. 3

Stavební úřad má obdobné povinnosti, jako jsou uvedené v [§ 92](#) odst. 4, [§ 95](#) odst. 5 a [§ 96](#) odst. 4 zákona (viz komentář k těmto ustanovením). Ovšem na rozdíl od prvních dvou ustanovení, kdy je vydáváno územní rozhodnutí, zde se stavebnímu úřadu neukládá předat stavebníkovi jedno vyhotovení stavebního povolení opatřené záznamem o účinnosti, ale pouze ověřenou projektovou dokumentací. Údaj o účinnosti stavebního povolení bude uveden na štítku, který je zasílán spolu s ověřenou projektovou dokumentací a obsahuje základní identifikační údaje o povolené stavbě (jde o převzetí stávající právní úpravy; srov. [§ 21](#) odst. 1 a 2 vyhlášky o ÚSŘ).

Jistě nic nebrání převzetí dosavadní osvědčené praxe, kdy stavební úřad vyznačil na žádost stavebníka na jeho vyhotovení stavebního povolení datum účinnosti (den nabytí právní moci). Opatřit doložkou právní moci stejnopis rozhodnutí na požádání účastníka řízení ostatně ukládá správnímu orgánu prvního stupně, tj. i stavebnímu úřadu, spr. ř. v § 75 odst. 2 věta první.

odst. 4

Toto ustanovení stanoví zákonnou platnost stavebního povolení spolu s podmínkou, která musí být splněna, aby stavební povolení platnosti nepozbylo. Jde o úpravu zcela shodnou s dosavadní právní úpravou (srov. § 67 dosav. stav. zák.). Stavební úřad však již nemá možnost v odůvodněných případech stanovit delší lhůtu (rozumí se z moci úřední – bez žádosti) pro zahájení stavby (srov. § 67 dosav. stav. zák.). Může však platnost stavebního povolení prodloužit na odůvodněnou žádost stavebníka, pokud byla podána před jejím uplynutím (věta druhá komentovaného ustanovení). Takto mohl stavební úřad postupovat i podle dosavadní právní úpravy (srov. § 68 odst. 1 dosav. stav. zák.) a povolit prodloužení doby platnosti stavebního povolení jako povolení změny stavby před jejím dokončením. V případě tohoto postupu však šlo již o extenzivní výklad právní úpravy, neboť formulaci „změna stavby před jejím dokončením“ byla původně míněna pouze fyzická změna stavby (změna ve způsobu provedení stavby), když je zřejmé, že prodloužení lhůty platnosti stavebního povolení, není (nebylo) změnou stavby před dokončením v tomto původním smyslu. Nová právní úprava tuto dosavadní mezeru, pokud jde o prodloužení platnosti stavebního povolení, odstraňuje.

Významnou změnou proti dosavadní právní úpravě je, obdobně jako v případě žádosti o prodloužení doby platnosti územního rozhodnutí (93 odst. 3 věta první zákona), že podáním žádosti se běh lhůty staví.

odst. 5

Pokud bylo účastníkům řízení oznámeno zahájení stavebního řízení veřejnou vyhláškou (viz § 113 odst. 3 zákona), oznamuje se jim stavební povolení stejným způsobem. Na rozdíl od územního řízení stavební zákon nestanoví pro oznámení zahájení stavebního řízení veřejnou vyhláškou „vlastní“ důvod (srov. § 87 odst. 1 věta druhá zákona).

Podle § 25 odst. 1 spr. ř. se doručuje veřejnou vyhláškou osobám neznámého pobytu nebo sídla a osobám, jimž se prokazatelně nedaří doručovat, jakož i osobám, které nejsou známy, a v dalších případech, které stanoví zákon. Podle § 25 odst. 2 spr. ř. se doručení veřejnou vyhláškou provede tak, že se písemnost, popřípadě oznámení o možnosti převzít písemnost, vyvěsí na úřední desce správního orgánu, který písemnost doručuje; na písemnosti se vyznačí den vyvěšení. Písemnost nebo oznámení se zveřejní též způsobem umožňujícím dálkový přístup. Patnáctým dnem po vyvěšení se písemnost považuje za doručenu, byla-li v této lhůtě splněna i povinnost podle věty druhé (požadavek na umožnění dálkového přístupu).

Dvěma v komentovaném ustanovení uvedeným účastníkům stavebního řízení však musí být stavební povolení vždy doručováno do vlastních rukou [§ 109 odst. 1 písm. a) a b)].

K odst. 6

Viz § 5-7 vyhlášky č. [526/2006 Sb.](#), kterou se provádějí některá ustanovení stavebního zákona ve věcech stavebního řádu.

Související ustanovení:

§ 114, námitky účastníků

§ 122, kolaudační souhlas

§ 2 odst. 2 písm. c), stavebník

§ 2 odst. 2 písm. e), obecné požadavky na výstavbu

§ 2 odst. 3, stavba

§ 2 odst. 5, změna dokončené stavby

§ 3 odst. 1 a 2, terénní úpravy a zařízení

§ 17, vyhrazení pravomoci stavebního úřadu

§ 109, účastníci stavebního řízení

152 odst. 3 písm. d), povinnost stavebníka ohlašovat stavebnímu úřadu fáze výstavby podle plánu kontrolních prohlídek stavby

§ 158 odst. 2, k pojmu projektová dokumentace

§ 179 písm. a) a d), pokuty za přestupky

§ 180 odst. 3 písm. b), d), e) a g), správní delikty – porušení povinnosti stanovené v § 152 odst. 3, provádění změny stavby v rozporu se stavebním povolením, provádění nové stavby v rozporu se stavebním povolením a provádění stavby nebo její změny v rozporu se stavebním povolením v chráněném území nebo v ochranném pásmu anebo na nezastavitelném pozemku nebo v nezastavěném území

§ 181 písm. a)-d), pokuty za správní delikty

Související předpisy:

zákon č. [500/2004 Sb.](#), správní řád, § 25

vyhláška č. [137/1998 Sb.](#), o obecných technických požadavcích na výstavbu, ve znění pozdějších předpisů

vyhláška č. [26/1999 Sb.](#) hl. m. Prahy, o obecných technických požadavcích na výstavbu v hl. m. Praze, ve znění pozdějších předpisů

vyhláška č. [369/2001 Sb.](#), o obecných technických požadavcích zabezpečujících užívání staveb osobami s omezenou schopností pohybu a orientace, ve znění vyhlášky č. [492/2006 Sb.](#)

vyhláška č. [526/2006 Sb.](#), kterou se provádějí některá ustanovení stavebního zákona ve věcech stavebního řádu, § 5-7

Z judikatury:

1. „Výrok o námitkách účastníků stavebního řízení [[§ 66](#) zákona č. [50/1976 Sb.](#), stavebního zákona, a [§ 19 písm. c\)](#) vyhlášky č. [132/1998 Sb.](#), kterou se provádějí některá ustanovení stavebního zákona] [pozn.: nyní [§ 115 odst. 1](#) věta první zákona a [§ 5 písm. e\)](#) vyhlášky č. [526/2006 Sb.](#), kterou se provádějí některá ustanovení stavebního zákona ve věcech stavebního řádu] není rozhodnutím o hmotném právu; nemá tedy samostatný význam, ale je obsahově závislý na výroku ve věci samé. Jednotlivými námitkami se správní orgán zabývá v odůvodnění svého rozhodnutí. Nevypovídá-li se s nimi dostatečně, jedná se o vadu rozhodnutí, která sama o sobě nezakládá nepřezkoumatelnost správního rozhodnutí, neboť ta může být způsobena pouze nesrozumitelností výroku ve věci samé nebo nedostatkem skutkových důvodů pro toto rozhodnutí.“ (podle rozsudku NSS, č. j. [5 A 137/2000-37](#))

SR NSS 9/2005, č. 640

2. „Jestliže původní stavba umístěná na určitém pozemku byla odstraněna (zanikla), je třeba k postavení nové stavby nové stavební povolení, a to i za situace, že se jedná o stavbu z hlediska jejího umístění, stavebně technických požadavků i jiných hledisek zcela shodnou se stavbou původní. Pro účely požadovaného stavebního povolení je pak nerozhodné, že původní stavba byla odstraněna v důsledku protiprávního jednání jiné osoby, než je vlastník stavby, že k odstranění stavby došlo bez povolení příslušného stavebního úřadu (případně jiného orgánu, který působnost stavebního úřadu vykonává). Pro znovupostavení (obnovení) dotyčné vodní nádrže tedy bylo třeba stavební povolení. Jestliže toto povolení vydáno nebylo, bylo právem zahájeno vůči žalobcům řízení podle [§ 88](#) a násl. stavebního zákona [pozn.: nyní podle [§ 129 odst. 1 písm. b\)](#) zákona].“ (podle rozsudku NSS, č. j. [5 A 23/2000-45](#))

SR NSS 8/2004, č. 302

§ 116

(Veřejnoprávní smlouva)

K § 116

Toto ustanovení stanoví, shodně jako v případě rozhodnutí o umístění stavby, o změně využití území a o změně vlivu stavby na využití území ([§ 78 odst. 3](#)), že stavební úřad může se souhlasem dotčených orgánů uzavřít veřejnoprávní smlouvu ([§ 161 až 168](#) spr. ř.) i místo stavebního povolení, a to o provedení stavby nebo terénních úprav, když, pokud jde o náležitosti obsahu této smlouvy, odkazuje na prováděcí právní předpis – [§ 8](#) vyhlášky č. [526/2006 Sb.](#), kterým se provádějí některá ustanovení stavebního zákona ve věcech stavebního řádu (odst. 1). I v těchto případech (srov. [§ 78 odst. 5](#) zákona) má stavební úřad povinnost do 7 dnů od předložení návrhu veřejnoprávní smlouvy postup podle odst. 1 oznámit těm osobám, které by byly účastníky stavebního řízení ([§ 109 odst. 1](#) zákona) (odst. 2). Jinak k tomuto ustanovení – viz komentář k [§ 78 odst. 3](#) zákona. Prováděcím právním předpisem, který stanoví náležitosti obsahu veřejnoprávní smlouvy, je vyhláška č. [526/2006 Sb.](#) ([§ 8](#)).

Související ustanovení:

- § 2 odst. 2 písm. c), stavebník
- § 2 odst. 3, stavba
- § 2 odst. 5, změna dokončené stavby
- § 3 odst. 1, terénní úpravy
- § 4, dotčené orgány
- § 13, obecné stavební úřady
- § 15, speciální stavební úřady
- § 16, vojenské a jiné stavební úřady
- § 17, vyhrazení pravomoci stavebního úřadu
- § 78 odst. 3, veřejnoprávní smlouva
- § 109, účastníci stavebního řízení
- § 115, stavební povolení
- § 178 odst. 3 písm. d), e) a g), přestupky
- § 179 písm. b), c) a d), pokuty za přestupky
- § 180 odst. 3 písm. d), e) a g), správní delikty
- § 181 písm. b), c) a d), pokuty za správní delikty

Související předpisy:

zákon č. [500/2004 Sb.](#), správní řád, § 136, § 161-168

zákon č. [114/1992 Sb.](#), o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, § 70

zákon č. [100/2001 Sb.](#), o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o

posuzování vlivů na životní prostředí), ve znění pozdějších předpisů, § 29 odst. 3

zákon č. [254/2001 Sb.](#), o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů, § 115 odst. 6 a 7

vyhláška č. [526/2006 Sb.](#), kterou se provádějí některá ustanovení stavebního zákona ve věcech stavebního řádu, § 8

Zkrácené stavební řízení

§ 117

K § 117

Nový institut stavebního zákona, a to zkrácené stavební řízení, je určitou obdobou zjednodušeného územního řízení podle § 95 zákona. Významnou roli při použití tohoto postupu má autorizovaný inspektor (viz § 143 a násl. zákona), když je stanoveno, že pouze na základě jeho certifikátu může stavebník za splnění dalších stanovených podmínek záměr stavbu provést pouze oznámit stavebnímu úřadu (odst. 1). Stavební úřad toto oznámení fakticky pouze vezme na vědomí, zaeviduje je a využívá spolu s certifikátem, ověřenou dokumentací a přílohami pro kontrolní prohlídky stavby (viz odst. 3). Nemůže však nijak aktivně reagovat jako v případě ohlášení stavby podle § 105 zákona (vydání souhlasu s provedením ohlášené stavby – § 106 zákona, nebo zákaz provedení ohlášené stavby – § 107 zákona), s výjimkou postupu podle odst. 4 tohoto ustanovení.

Dále je zde uvedeno, co musí být připojeno k certifikátu autorizovaného inspektora (odst. 2), co je obsahem certifikátu (co certifikát stvrzuje) a další náležitosti, které je třeba k certifikátu připojit (odst. 3). Je popsán postup v případě, že byly vůči návrhu uplatněny námitky, a úloha stavebního úřadu, když se nepodaří při vypořádání námitek odstranit rozpory mezi osobami, které by byly účastníky řízení, pokud by bylo vedeno stavební řízení (odst. 4). Nakonec je uvedeno, jak s předloženým certifikátem stavební úřad nakládá a k jakému účelu jej následně využívá (odst. 5).

odst. 1

Celkem čtyři podmínky musí být splněny vždy současně, aby mohlo být provedeno místo „standardního“ pouze zkrácené stavební řízení.

První podmínkou je, že stavebník uzavře smlouvu s autorizovaným inspektorem (viz § 143 a násl. zákona), a druhou, že byla ke stavbě opatřena souhlasná závazná stanoviska dotčených orgánů (§ 4 zákona). Třetí podmínkou je, že byla opatřena vyjádření osob, které by byly účastníky stavebního řízení, pokud by bylo o stavbě vedeno. Zde komentované ustanovení přímo odkazuje na § 109 zákona, které obsahuje definici účastníků stavebního řízení. Čtvrtou podmínkou je, že nejde o stavbu, která je buď zvláštním právním předpisem, územně plánovací dokumentací [viz § 2 odst. 1 písm. n) a § 36 a násl. zákona], nebo rozhodnutím orgánu územního plánování (§ 5 zákona) přímo označena jako nezpůsobilá pro zkrácené stavební řízení. Čtvrtá podmínka tak obsahuje tři dílčí (samostatné) podmínky, které musí být vždy současně splněny.

Z tohoto pohledu lze mluvit celkem o šesti podmínkách, které musí být v každém konkrétním případě splněny, aby bylo možno provést zkrácené stavební řízení.

odst. 2

Oznámení stavby obsahuje dvě základní náležitosti: 1) projektovou dokumentaci, kterou stanoví prováděcí právní předpis ([§ 9 vyhlášky č. 526/2006 Sb.](#), kterou se provádějí některá ustanovení stavebního zákona ve věcech stavebního řádu) a 2) certifikát autorizovaného inspektora (§ 10 výše uvedené vyhlášky – obsah a struktura certifikátu).

odst. 3

Autorizovaný inspektor musí certifikátem stvrdit, že ověřil projektovou dokumentaci a připojené podklady, a to z hledisek, která stanoví § 111 odst. 1 a 2 zákona. Dále musí autorizovaný inspektor konstatovat, že navrhovaná stavba může být provedena. (Proveditelnost stavby – viz § 159 odst. 2 zákona – povinnosti projektanta ve vztahu k jím zpracované projektové dokumentaci.) Z tohoto ustanovení je tak zřejmé, že první podmínku uvedenou v odst. 1 je třeba vykládat ve smyslu tohoto požadavku, tj. že k provedení zkráceného stavebního řízení samozřejmě nestačí pouze to, že „stavebník uzavřel smlouvu s autorizovaným inspektorem o provedení kontroly projektové dokumentace“, ale že autorizovaný inspektor poté provedl s kladným výsledkem všechny kroky uvedené v komentovaném ustanovení, tj. že kontrola projektové dokumentace byla provedena s kladným výsledkem.

Uzavření smlouvy s autorizovaným inspektorem je tak prvním a jen formálním krokem k tomu, aby bylo možné stavbu realizovat na základě oznámení stavebnímu úřadu (viz § 117 odst. 1 věta první zákona).

odst. 4

Toto ustanovení upravuje nejprve postup autorizovaného inspektora a poté stavebního úřadu v případě, kdy byly ve vyjádřeních podle odst. 1 uplatněny námitky osob účastníků řízení (přesněji osob, které by byly účastníky stavebního řízení, pokud by bylo prováděno). Autorizovaný inspektor námitky nejprve sám posoudí a s těmito osobami projedná. Pokud se mu tímto postupem podaří rozpory v námitkách obsažené odstranit, vyjádření účastníků připojí k certifikátu, který vydává podle odst. 3. V případě, že se vzniklé rozpory mezi uvedenými osobami autorizovanému inspektorovi odstranit nepodaří, předloží jejich vyjádření (námitky) spolu s dalšími podklady uvedenými v komentovaném ustanovení stavebnímu úřadu, který má tři možnosti, jak dále postupovat. První možností je, že stavební úřad bude postupovat podle § 114 zákona (rozumí se postup podle odst. 3 věta první tohoto ustanovení, tj. formulací „zajistí vypořádání námitek...“ lze rozumět, že se stavebnímu úřadu podaří „dovést“ účastníky řízení k dohodě o nich), nebo usnesením (§ 76 spr. ř.) o námitkách rozhodne (rozhodnutím o námitkách pak lze rozumět, že stavební úřad o námitkách, o kterých nedošlo k „dohodě“, tj. jinak vyjádřeno, nepodařilo se „zajistit jejich vypořádání“, rozhodne) anebo opět usnesením rozhodne o nezpůsobilosti stavby ke zkrácenému stavebnímu řízení.

odst. 5

Stavební úřad má především evidenční povinnost, pokud jde o certifikát vydaný autorizovaným inspektorem a další podklady podle odst. 3. Tyto podklady stavební úřad využívá pro kontrolní prohlídky [§ 132 odst. 2 písm. a) a § 133 zákona] stavby, která byla tímto způsobem povolena. Evidenční povinnost, pokud jde o certifikát a další úkony, které učiní, má podle § 146 odst. 3 zákona i autorizovaný inspektor (viz komentář k tomuto ustanovení).

odst. 6

Viz ustanovení [§ 9](#) a [10](#) vyhlášky č. [526/2006 Sb.](#), kterou se provádějí některá ustanovení stavebního zákona ve věcech stavebního řádu.

Související ustanovení:

- § 2 odst. 1 písm. n), územně plánovací dokumentace
- § 2 odst. 2 písm. c), stavebník
- § 2 odst. 3, stavba
- § 2 odst. 5, změna dokončené stavby
- § 4, dotčené orgány
- § 13, obecné stavební úřady
- § 15, speciální stavební úřady
- § 16, vojenské a jiné stavební úřady
- § 17, vyhrazení pravomoci
- § 109, účastníci stavebního řízení
- § 111 odst. 1 a 2, hlediska posuzování projektové dokumentace a připojených podkladů
- § 114, vypořádání námitek účastníků řízení
- § 132 a 133, kontrolní prohlídka stavby
- § 143 a násl., autorizovaný inspektor
- § 158 odst. 2, pojem projektová dokumentace

Související předpisy:

viz přehled u § 4 zákona

zákon č. [500/2004 Sb.](#), správní řád, § 76, § 136

zákon č. [128/2000 Sb.](#), o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů, § 109

vyhláška č. [526/2006 Sb.](#), kterou se provádějí některá ustanovení stavebního zákona ve věcech stavebního řádu, § 9, § 10

§ 118

Změna stavby před jejím dokončením

K § 118

Tradičním institutem stavebního práva je změna stavby před jejím dokončením (srov. § 68 dosav. stav. zák.), když pojem změna stavby před dokončením je vymezen v § 2 odst. 6 zákona – viz komentář k tomuto ustanovení. Zákon stanoví, kdo je oprávněn o změnu požádat, co musí podaná žádost obsahovat (odst. 1). Dále obsahuje procesní ustanovení týkající se projednávání žádosti, když je stanoveno, že na řízení a povolení změny se vztahují přiměřeně ustanovení o stavebním, popřípadě územním řízení (odst. 2), kdo může změnu stavby před dokončením, pokud jsou splněny zákonné podmínky, schválit neformálním postupem při kontrolní prohlídce stavby pouze zápisem do stavebního deníku nebo jednoduchého záznamu o stavbě (oba dokumenty viz § 157 odst. 3 zákona) a konečně, že změnu ohlášené stavby lze provést pouze na základě souhlasu stavebního úřadu s jejím ohlášením a podle jakých ustanovení se při tom postupuje (odst. 4).

odst. 1

Žádost o povolení změny stavby před jejím dokončením (§ 2 odst. 6 zákona) může podat jednak stavebník [§ 2 odst. 2 písm. c) zákona] – rozumí se jak původní stavebník, tak jeho právní nástupce – rozumí se ten, kdo je stavebníkem v okamžiku, kdy je žádost podávána. Pokud jde o náležitosti žádosti, jsou jimi obecné náležitosti podle § 45 a 37 spr. ř. Časově je tato změna ohraničena okamžikem vydání stavebního povolení (§ 115 zákona), resp. udělením souhlasu stavebního úřadu k ohlášené stavbě (§ 106 zákona), a okamžikem (faktického) dokončení stavby (§ 120 – oznámení stavebnímu úřadu a § 122 zákona – vydání kolaudačního souhlasu), když jakmile byla stavba dokončena nelze již pojmově mluvit o povolení změny „před jejím dokončením“.

odst. 2

Žádost o změnu stavby před jejím dokončením se projedná s účastníky řízení a dotčenými orgány vždy v tom rozsahu, v jakém se dotýká práv účastníků stavebního, popřípadě i územního řízení, a dále zájmů chráněných zvláštními předpisy, které hájí příslušné dotčené orgány. Formulace „... a rozhodne o ní“ znamená, že stavební úřad podle výsledků projednání buď požadovanou změnu povolí, nebo žádost o ni zamítne. Na řízení o změně stavby před dokončením se vztahují tak jako podle dosavadní právní úpravy (srov. § 68 odst. 2 věta druhá dosav. stav. zák.) přiměřeně ustanovení o stavebním, popřípadě územním řízení (§ 85-92, resp. § 109-115 zákona).

odst. 3

V případech, kdy se požadovaná změna stavby nedotýká práv účastníků řízení (účastníci územního a stavebního řízení – § 85 a 109 zákona), stavební úřad nebo autorizovaný inspektor, pokud bylo ve věci vedeno zkrácené stavební řízení (§ 143 a násl. a § 117 zákona), schválí požadovanou změnu pouze zápisem do stavebního deníku, resp. do jednoduchého záznamu o stavbě (stavební deník, resp. jednoduchý záznam o stavbě – § 157 zákona).

Zákon stanoví podmínky, za nichž tak lze postupovat. Je to možné pouze v případě, kdy se požadovaná změna nedotýká podmínek územního rozhodnutí (pokud ano, muselo by proběhnout řízení o změně podle odst. 2), veřejných zájmů chráněných zvláštními právními předpisy (viz přehled uvedený v pozn. pod čarou č. 4 k § 4 zákona) nebo se změna těchto zájmů sice dotýká, ale dotčený orgán se změnou souhlasí a vyjádří tento souhlas formou uvedenou v komentovaném ustanovení.

odst. 4

Toto speciální ustanovení k povolování změny stavby před jejím dokončením stanoví, že v případě, že stavba, jejíž změna má být povolena, byla povolena na základě souhlasu stavebního úřadu (§ 106 zákona), lze i tuto změnu logicky provést pouze na základě souhlasu stavebního úřadu, když se přitom postupuje přiměřeně podle v komentovaném odstavci uvedených ustanovení upravujících ohlašování.

Související ustanovení:

- § 2 odst. 2 písm. c), stavebník
- § 2 odst. 3, stavba
- § 2 odst. 5, změna dokončené stavby
- § 4, dotčené orgány
- § 84-92, územní řízení a územní rozhodnutí
- § 95, zjednodušené územní řízení
- § 105-107, ohlašování
- § 109–115, stavební řízení
- § 117, zkrácené stavební řízení
- § 132 a 133, kontrolní prohlídka stavby
- § 143 a násl., autorizovaný inspektor
- § 157, stavební deník a jednoduchý záznam o stavbě
- § 158 odst. 2, pojem projektová dokumentace

Související předpisy:

viz přehled u § 4 zákona

zákon č. [500/2004 Sb.](#), správní řád, § 37, § 45, § 67-69, § 76, § 136, § 149, § 154

Díl 2

Užívání staveb

§ 119

K § 119

Toto ustanovení, které je úvodním ustanovením dílu 2 části čtvrté zákona upravujícího užívání staveb (§ 119-127 zákona), přináší zásadní změnu oproti dosavadní právní úpravě (srov. § 76-82 dosav. stav. zák.). Vyjadřuje zčásti novou základní zásadu (princip) platnou pro užívání staveb, jejich změn apod. Stanoví, že dokončené stavby, popřípadě jejich části schopné samostatného užívání, pokud vyžadovaly stavební povolení (§ 115 zákona a komentář k tomuto ustanovení – srov. § 76 odst. 1 dosav. stav. zák.) nebo ohlášení stavebnímu úřadu podle § 104 odst. 2 písm. a) až e) a n) – § 105 až 107 zákona – nebo byly provedeny na základě veřejnoprávní smlouvy (§ 116 zákona) nebo certifikátu autorizovaného inspektora (§ 117 zákona) a byly provedeny v souladu s nimi, lze užívat buď na základě oznámení stavebnímu úřadu (§ 120 zákona), nebo kolaudačního souhlasu (§ 122 zákona).

Podle dosavadní právní úpravy kolaudační rozhodnutí vyžadovaly pouze stavby, které vyžadovaly stavební povolení, tj. přesněji vyjádřeno vzhledem k dlouhodobě ustálené praxi stavby, na které „bylo vydáno stavební povolení“. Mezi tyto stavby tak patřily nejen stavby, které stavební povolení vyžadovaly ze zákona, ale i stavby, u nichž ze zákona stačilo pouze ohlášení stavebnímu úřadu. Ten v konkrétním případě v souladu se svojí tehdejší pravomocí mohl na základě § 57 odst. 2 věta druhá dosav. stav. zák. stanovit, že v daném případě bude třeba stavební povolení, a stavební povolení bylo na základě tohoto individuálního rozhodnutí stavebním úřadem vydáno. I tyto stavby se pak považovaly za stavby, které vyžadovaly stavební povolení, a tudíž také kolaudační rozhodnutí.

Podle nové právní úpravy budou kolaudační souhlas vyžadovat nejen stavby, které vyžadují (rozumí se ze zákona) stavební povolení, ale i stavby, u nichž stačí pouhé ohlášení, resp., které ohlášení vyžadují a nebude na ně stavební povolení vydáno, tj. budou povolovány pouze na ohlášení, neboť pravomoc rozhodnout, že stavba podléhající pouze ohlášení bude v konkrétním případě vyžadovat stavební povolení, již stavební úřad podle nové právní úpravy nemá.

Z výše uvedeného vyplývá, že ani kolaudační souhlas, ani oznámení stavebnímu úřadu nevyžadují např.: 1) stavby, terénní úpravy a zařízení uvedené v § 104 odst. 2 písm. f) až m) a o a p) zákona [tj. např. terénní úpravy neuvedené v § 103 odst. 1 písm. f) bod 1], 2) stavby zařízení staveníště neuvedené v § 103 odst. 1 písm. a), 3) přípojky neuvedené v § 103 odst. 1 písm. b) bod 8. tj. přípojky delší než 50 m, 4) stavby opěrných zdí neuvedené v § 103 odst. 1 písm. d) bod 8., 5) stavby uvedené v § 103 odst. 1 písm. l), tj. cirkusové stany pro více než 200 osob a 6) některé další stavby.

Zákon tak zakotvuje, pokud jde o povolení užívání staveb, nově dvojí režim.

V jednodušších případech bude možné stavbu začít užívat na základě pouhého oznámení stavebnímu úřadu a následného uplynutí zákonné 30denní lhůty, pokud v ní stavební úřad užívání stavby nezakáže (§ 120 odst. 1 a 2 zákona) anebo u všech „složitějších“ staveb jen na základě nově vytvořeného institutu kolaudačního souhlasu (§ 122 zákona), který zčásti nahrazuje dosavadní kolaudační rozhodnutí. V prvním případě jde o určitou analogii k ohlášení stavby a následnému souhlasu, resp. domněnce souhlasu. Důležitým rozdílem v prvním případě je, že stavební úřad nevydává souhlas k užívání ohlášené stavby (srov. § 106 odst. 1 věta první), ale s výjimkou případů, kdy stavební úřad užívání ohlášené stavby ve stanové lhůtě zakáže (§ 120 odst. 2 zákona), se vždy uplatňuje domněnka souhlasu (§ 120 odst. 1 zákona).

Nejdůležitějším rozdílem oproti dosavadní právní úpravě v druhém případě je, že kolaudační souhlas není správním rozhodnutím (§ 122 odst. 3 poslední věta zákona).

Další důležitou odlišností oproti dosavadní úpravě je, že pokud jde o ohlašované stavby, které doposud s výjimkou těch, na které bylo následně vydáno stavební povolení (§ 57 odst. 2 věta druhá dosav. stav. zák.), nevyžadovaly kolaudaci, podle nové právní úpravy se dělí na dvě kategorie (jde o stavby podléhající ohlášení podle § 104 odst. 2 zákona). Dělí se na stavby, které nebudou ke svému užívání vyžadovat ani oznámení stavebnímu úřadu [stavby uvedené v § 104 odst. 2 písm. f) až m) a o) a p) zákona], a na stavby, které bude možné užívat pouze na základě oznámení stavebnímu úřadu, resp. kolaudačního souhlasu; viz stavby uvedené v komentovaném ustanovení.

Rozhodnutí o tom, zda stavby uvedené v komentovaném ustanovení budou ke svému užívání vyžadovat jen oznámení nebo kolaudační souhlas, bude záležet na tom, zda budou či nebudou v každém konkrétním případě splňovat obecnou podmínku uvedenou v § 122 odst. 1 věta první zákona (viz komentář k tomuto ustanovení).

Poslední věta komentovaného ustanovení ukládá stavebníkovi zajistit provedení a vyhodnocení zkoušek předepsaných zvláštními právními předpisy, a to před zahájením užívání stavby.

Příkladný výčet těchto předpisů je uveden v poznámce pod čarou č. 41 k tomuto ustanovení. Jde o tři předpisy, které k ustanovením uvedeným v přehledu souvisejících předpisů obsahují dále odkazy na příslušné ČSN a na některé právní předpisy, např. obč. zák., zákon č. [22/1997 Sb.](#), o technických požadavcích na výrobky a o změně a doplnění některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, a další.

V případě, kdy vyhodnocení (výsledky) provedených zkoušek budou negativní, nelze započít s užíváním stavby.

Související ustanovení:

§ 2 odst. 3, stavba

§ 2 odst. 5, změna dokončené stavby

§ 13, obecné stavební úřady

§ 15, speciální stavební úřady

§ 16, vojenské a jiné stavební úřady

§ 17, vyhrazení pravomoci stavebního úřadu

§ 104 odst. 2 písm. a)-e) a n), stavby vyžadující stavební povolení nebo ohlášení

§ 115, stavební povolení

§ 116, veřejnoprávní smlouva

§ 117, zkrácené stavební řízení – certifikát autorizovaného inspektora

§ 120, oznámení stavebnímu úřadu

§ 122, kolaudační souhlas

§ 143 a násl., autorizovaný inspektor

§ 178 odst. 1 písm. m), přestupek užívání stavby, bez oznámení stavebníka podle § 120 odst. 1 nebo bez kolaudačního souhlasu podle § 122

§ 179 písm. c), výše pokuty za přestupek

§ 180 odst. 1 písm. m), správní delikt užívání stavby bez oznámení stavebníka podle § 120 odst. 1 nebo bez kolaudačního souhlasu podle § 122

§ 181 písm. c), výše pokuty za správní delikt

Související předpisy:

zákon č. [500/2004 Sb.](#), správní řád, § 154, § 161-168

vyhláška č. [111/1981 Sb.](#), o čištění komínů, § 4

vyhláška č. [428/2001 Sb.](#), kterou se provádí zákon č. [274/2001 Sb.](#), o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu (zákon o vodovodech a kanalizacích), § 15, § 19

vyhláška č. [85/1978 Sb.](#), o kontrolách, revizích a zkouškách plynových zařízení, ve znění nařízení vlády č. [352/2000 Sb.](#), § 4

Z judikatury:

1. „Při posuzování správního deliktu užívání stavby v rozporu s kolaudačním rozhodnutím (pozn.: nyní v rozporu s oznámením podle § 120 odst. 1 zákona a v rozporu s kolaudačním souhlasem podle § 122 odst. 3 zákona) podle § 106 odst. 3 písm. c) stavebního zákona [pozn.: současná právní úprava § 178 a 180 zákona nezná přestupek, resp. správní delikt, užívání stavby v rozporu s oznámením stavebníka nebo v rozporu s kolaudačním souhlasem, když nejbližší této skutkové podstatě je § 178 odst. 1 písm. i) zákona a shodně § 180 odst. 1 písm. i) zákona „...užívá změnu stavby v rozporu s oznámením stavebníka podle § 120 odst. 1 nebo kolaudačním souhlasem vydaným stavebníkovi podle § 122 anebo v rozporu s povolenou změnou v užívání stavby...“] nelze zaměňovat označení stavby s účelem jejího užívání. Pouhá změna v osobě vlastníka uživatele stavby a s tím spojená změna v předmětu skladování nepostačuje k závěru, že je stavba užívána v rozporu s kolaudačním rozhodnutím. K tomu může dojít pouze tehdy, pokud změna v předmětu skladování zasahuje do ochrany veřejných zájmů natolik, že k ní bylo třeba změny v užívání stavby, jak ji má na mysli § 85 stavebního zákona (pozn.: nyní § 126, popřípadě § 127 zákona). K takovým zásahům patrně nedojde, budou-li např. ve skladu nádobí skladovány vánoční ozdoby. Jak tomu bylo v přezkoumávané věci, to však správní orgány vůbec nezkontrolovaly, neboť předmětné užívání poměřovaly pouze ve vztahu k označení stavby.“ (podle rozsudku KS v Hradci Králové, č. j. Ca 68/97-11)

SJS 8/1998, č. 251

2. „Stavbu nebo její část lze užívat jen k účelu určenému v kolaudačním rozhodnutí, popřípadě ve stavebním povolení (§ 85 odst. 1 stavebního zákona) (pozn.: nyní jen k účelu vymezenému zejména v kolaudačním rozhodnutí, v ohlášení stavby, ve veřejnoprávní smlouvě, v certifikátu autorizovaného inspektora, ve stavebním povolení, v oznámení o užívání stavby nebo v kolaudačním souhlasu § 126 odst. 1 zákona). I takto stanovený účel užívání má ale svoji variabilitu. Realizuje-li se totiž v určitém prostoru stavby takový účel užívání, který oproti stanovanému účelu v kolaudačním rozhodnutí (pozn.: nyní i v oznámení stavebníka podle § 120 odst. 1 nebo v kolaudačním souhlasu podle § 122 odst. 3 zákona) nevyžaduje změny v jeho stavebně technickém uspořádání, nemůže ohrozit zdraví a život nebo životní prostředí, pak k takovéto změně ve způsobu užívání stavby není ani třeba rozhodnutí stavebního úřadu o povolení změny v užívání stavby. Je-li proto rodinný dům stavbou pro bydlení, nemůže být tento účel užívání porušen tím, že v něm určitý omezený počet osob bydlí či je ubytován, byť jen dočasně a za úplaty. Využívání části rodinného domu k ubytovacím službám tak ještě nemění jeho stanovený účel užívání, resp. není s ním v rozporu.“ (podle rozsudku KS v Hradci Králové, č. j. [30 Ca 180/2001-30](#))

SJS 2/2002, č. 935

§ 120

(Oznámení záměru užívat stavbu)

K § 120

Toto ustanovení upravuje nový institut stavebního zákona, a to užívání stavby na základě oznámení stavebnímu úřadu. Je stanovena lhůta, ve které musí být záměr započít s užíváním stavby stavebnímu úřadu předem oznámen, a současně lhůta, po jejímž uplynutí může být s užíváním stavby započato, pokud stavební úřad v této lhůtě užívání stavby nezakáže (odst. 1). Dále je stanoveno, z jakých důvodů stavební úřad užívání stavby zakáže a že odvolání proti tomuto rozhodnutí nemá odkladný účinek (odst. 2), kdo je účastníkem řízení o zákazu užívání stavby (odst. 3) a kdy a na základě jakého dokladu lze po odstranění nedostatků, které byly důvodem pro zákaz užívání, započít s užíváním stavby (odst. 4).

odst. 1

Pokud nejde o stavbu uvedenou v § 122 odst. 1 věta první zákona, může být s užíváním stavby započato na základě oznámení záměru stavbu užívat, pokud stavební úřad ve lhůtě do 30 dnů ode dne, kdy mu bylo oznámení doručeno, její užívání nezakáže. Stavebník musí především záměr započít s užíváním stavby stavebnímu úřadu oznámit nejméně 30 dnů předem (rozumí se přede dnem, kdy má v úmyslu stavbu začít užívat). Pokud ve stanovené 30denní lhůtě stavební úřad užívání stavby nezakáže, platí domněnka souhlasu s užíváním stavby a může s ním být započato.

Jde tedy o úpravu analogickou úpravě ohlášení stavby (záměru provést ohlášenou stavbu) podle § 105 a násl. zákona. V tomto případě není na rozdíl od § 106 odst. 1 zákona v případě ohlašování staveb zakotvena možnost, aby stavební úřad vydal souhlas s užíváním oznámené stavby, tj. výslovně užívání povolil. Užívání stavby tak bude vždy povolováno pouze nevýslovně (mlčky).

odst. 2

Toto ustanovení taxativně stanoví, z jakých důvodů stavební úřad rozhodnutím užívání stavby zakáže (rozumí se, je povinen zakázat, když nejde o jeho správní uvážení), jakmile stavební úřad při závěrečné kontrolní prohlídce zjistí některý ze zákonem stanovených důvodů, musí vydat rozhodnutí, kterým užívání stavby zakáže.

Rozhodnutí o zákazu užívání stavby musí být, aby byl zákaz účinný, oznamovateli (stavebníkovi) doručeno do 30 dnů ode dne, kdy záměr oznámil, přestože to zákon (na rozdíl od § 106 odst. 1 zákona – zákaz provést ohlášenou stavbu) nestanoví; srov. formulaci „Nebude-li stavebníkovi souhlas doručen do 40 dnů ode dne, kdy ohlášení došlo stavebnímu úřadu, ani mu v této lhůtě nebude doručen zákaz podle § 107, platí, že stavební úřad souhlas udělil“. a formulaci „S užíváním stavby ... může být započato, pokud do 30 dnů od oznámení stavební úřad rozhodnutím, které je prvním úkonem v řízení, užívání stavby nezakáže“.

Přes rozdílnou dikci obou ustanovení lze logickým a účelovým výkladem dovodit, že režim obou postupů musí být shodný

a stavbu bude možné, při splnění shora uvedených podmínek, začít užívat, jestliže v 30denní lhůtě nebude stavebníkovi zákaz jejího užívání doručen.

Toto ustanovení dále stanoví, že obdobným způsobem jako v případě oznámení záměru užívat dokončenou stavbu, kdy nebude možné nechat uplynout zákonnou 30denní lhůtu pro důvody uvedené v první části první věty odst. 2, bude stavební úřad postupovat i ve dvou dalších případech, a to, pokud při závěrečné kontrolní prohlídce zjistí, že stavba byla provedena v rozporu se stavebním povolením nebo ohlášením nebo je již užívána, a to bez předchozího oznámení. Zákon tak výslovně neřeší třetí možnou variantu, a to, že stavebník záměr stavbu užívat stavebnímu úřadu předem oznámí, ale nevyčká uplynutí 30denní zákonné lhůty a začne ji užívat (v tomto smyslu tedy půjde o faktické předčasné užívání stavby – nikoliv samozřejmě o předčasné užívání ve smyslu § 123 zákona). Tuto skutečnost pak stavební úřad v rámci závěrečné kontrolní prohlídky zjistí. Je nepochybné, že takové jednání je porušením zákona. Tato skutečnost je nesporná (odst. 1 věta druhá).

Problém vzniká jednak vzhledem k tomu, že komentované ustanovení na takovou situaci (viz výše) přímo nepamatuje a stavební úřad by tak mohl postupovat stejným způsobem jako v zákonem uvedených předchozích případech pouze s použitím analogie zákona. Problém dále vzniká vzhledem k tomu, že § 178 odst. 1 písm. m) a zcela shodně § 180 odst. 1 zákona jako přestupek, resp. delikt, stanoví pouze jednání, kdy osoba užívá stavbu bez oznámení stavebníka podle § 120 odst. 1 nebo přes zákaz stavebního úřadu podle § 120 odst. 2. Ani o jeden z těchto případů se v dané situaci nejedná, neboť stavebník záměr oznámil a zákaz stavebního úřadu užívat stavbu vydán ještě nebyl (fakticky ani nemohl být).

Jde o to, zda by vůbec bylo možné popsané jednání jako porušení stavební kázně posuzovat a následně i postihovat, když analogie v oblasti správního trestání je vyloučena (blíže viz komentář k § 178 a 180 zákona).

V tomto případě na rozdíl od závěrečné kontrolní prohlídky pro vydávání kolaudačního souhlasu není stanoveno, dokdy musí stavební úřad termín prohlídky stanovit. Je to zcela logické, neboť vzhledem k zákonné lhůtě 30 dnů, ve které pouze může stavební úřad užívání stavby zakázat, je zřejmé, že se závěrečná kontrolní prohlídka musí konat v takovém termínu (v takovém časovém předstihu), aby stavební úřad v případě, že bude muset užívání stavby zakázat, byl schopen 30denní zákonnou lhůtu dodržet. Tím je vlastně nepřímou (nevýslovně) lhůta, v níž musí být provedení závěrečné kontrolní prohlídky stanoveno, fakticky dána.

odst. 3

Zde je vymezen okruh účastníků řízení, v němž je vydáván zákaz užívání oznámené stavby, když stavebník bude účastníkem vždy (často jako jediný účastník). Vedle něj může být účastníkem řízení již pouze vlastník stavby, a to v těch případech, kdy sám nebude stavebníkem. Bude jím např. nájemce stavby, který na základě nájemní smlouvy s vlastníkem bude provádět změnu stavby – § 2 odst. 5 zákona.

odst. 4

Toto ustanovení je analogií stávající úpravy v oblasti výkonu státního stavebního dohledu (srov. § 102 odst. 2 dosav. stav. zák.), kdy stavební úřad zastavil provádění stavby. Pokračovat ve stavbě, jejíž provádění bylo zastaveno, bylo možno také až na základě nového rozhodnutí stavebního úřadu, nikoliv pouze na základě, byť stavebním úřadem ověřeného faktu, že závada, pro kterou k zastavení stavby došlo, již byla odstraněna. Shodný princip platí i v případě zákazu užívání stavby podle nové právní úpravy.

odst. 5

Viz [§ 11](#) vyhlášky č. [526/2006 Sb.](#), kterou se provádějí některá ustanovení stavebního zákona ve věcech stavebního řádu.

Související ustanovení:

- § 2 odst. 2 písm. c), stavebník
- § 2 odst. 2 písm. e), obecné požadavky na výstavbu
- § 2 odst. 3, stavba
- § 2 odst. 5, změna dokončené stavby
- § 13, obecné stavební úřady
- § 15, speciální stavební úřady
- § 16, vojenské a jiné stavební úřady
- § 17, vyhrazení pravomoci stavebního úřadu
- § 106, ohlášení stavebnímu úřadu – souhlas stavebního úřadu
- § 115, stavební povolení
- § 117, zkrácené stavební řízení – certifikát autorizovaného inspektora
- § 119, užívání staveb
- § 121, dokumentace skutečného provedení stavby
- § 133, kontrolní prohlídka stavby
- § 143 a násl., autorizovaný inspektor
- § 174, expertní součinnost
- § 178 odst. 1 písm. m), přestupek užívání stavby, bez oznámení stavebníka podle § 120 odst. 1 nebo bez kolaudačního

souhlasu podle § 122

§ 179 písm. c), výše pokuty za přestupek

§ 180 odst. 1 písm. m), správní delikt užívání stavby bez oznámení stavebníka podle § 120 odst. 1 nebo přes zákaz stavebního úřadu podle § 120 odst. 2

§ 181 písm. c), výše pokuty za správní delikt § 169, obecné požadavky na výstavbu

Související předpisy:

zákon č. [500/2004 Sb.](#), správní řád, § 67-69, § 85, § 154

vyhláška č. [137/1998 Sb.](#), o obecných technických požadavcích na výstavbu, ve znění pozdějších předpisů

vyhláška č. [26/1999 Sb.](#) hlavního města Prahy, o obecných technických požadavcích na výstavbu v hl. m. Praze, ve znění pozdějších předpisů

vyhláška č. [369/2001 Sb.](#), o obecných technických požadavcích zabezpečujících užívání staveb osobami s omezenou schopností pohybu a orientace, ve znění vyhlášky č. [492/2006 Sb.](#)

vyhláška č. [526/2006 Sb.](#), kterou se provádějí některá ustanovení stavebního zákona ve věcech stavebního řádu, § 11

viz předpisy uvedené v pozn. pod čarou č. 41 k § 119 zákona

§ 121

(Dokumentace skutečného provedení stavby)

K § 121

Toto ustanovení doplňuje náležitosti oznámení stavby podle [§ 120 odst. 1](#), popřípadě žádosti o vydání kolaudačního souhlasu podle [§ 122](#) zákona. V případě, kdy při provádění stavby došlo k nepodstatným odchylkám oproti vydanému povolení (stavebnímu povolení nebo ohlášení), resp. ověřené projektové dokumentaci stavby, předkládá stavebník dokumentaci skutečného provedení stavby ([§ 125](#) zákona). Takové odchylky stavební úřad na základě jejich vyznačení v dokumentaci skutečného provedení stavby pouze neformálně (nevýslovně) vezme na vědomí, aniž by na ně nějak formálně reagoval, a tím je fakticky schválí. Jde o ustanovení, které souvisí s [§ 129 odst. 2 písm. b\)](#) zákona. Pokud jde o obsah této dokumentace – viz [§ 4](#) vyhlášky č. [499/2006 Sb.](#), o dokumentaci staveb.

V případech, kdy stavbou je stavba technické nebo dopravní infrastruktury [[§ 2 odst. 1 písm. l\)](#) body 1. a 2. zákona], musí stavebník dokumentaci skutečného provedení stavby předložit vždy.

Související ustanovení:

§ 2 odst. 1 písm. k) body 1. a 2., stavba dopravní a technické infrastruktury

§ 2 odst. 2 písm. c), stavebník

§ 2 odst. 3, stavba

§ 2 odst. 5, změna dokončené stavby

§ 13, obecné stavební úřady

§ 15, speciální stavební úřady

§ 16, vojenské a jiné stavební úřady

§ 17, vyhrazení pravomoci stavebního úřadu

§ 106, ohlášení – souhlas stavebního úřadu

§ 115, stavební povolení

§ 120, oznámení záměru stavebníka započít s užíváním stavby

§ 122, kolaudační souhlas

§ 125, dokumentace skutečného provedení stavby

Související předpisy:

zákon č. [344/1992 Sb.](#), o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů, § 1, § 2, § 5

vyhláška č. [499/2006 Sb.](#), o dokumentaci staveb, [§ 4](#) a příloha č. 3 k vyhl. č. [499/2006 Sb.](#)

§ 122

Kolaudační souhlas

Přehled výkladu k § 122

- Stavby, jejichž vlastnosti nemohou budoucí uživatelé ovlivnit odst. 1
- Závěrečná kontrolní prohlídka odst. 2
- Certifikát autorizovaného inspektora odst. 5

K § 122

Nový institut kolaudačního souhlasu zčásti nahrazuje dosavadní kolaudační rozhodnutí (srov. 76 a násl. dosav. stav. zák.). Je zde především vymezen okruh staveb, které kolaudační souhlas vyžadují (a to nejprve obecnou charakteristikou a poté příkladným výčtem) a u kterých tak nepostačí oznámení stavebnímu úřadu (§ 120). Dále se zde stanoví, kdo kolaudační souhlas vydává, základní náležitosti žádosti o jeho vydání (odst. 1), dokdy musí stavební úřad stanovit termín závěrečné kontrolní prohlídky stavby, jaké doklady k ní musí být předloženy (odst. 2), a příkladný výčet základních otázek, které stavební úřad při závěrečné kontrolní prohlídce zkoumá.

Je zde stanoven termín, dokdy musí být kolaudační souhlas vydán, pokud nebyly zjištěny závady, které by jeho vydání bránily (odst. 3). Ustanovení dále stanoví, jak stavební úřad postupuje, jestliže při závěrečné kontrolní prohlídce byly takové závady zjištěny, a jak stavebník postupuje po odstranění těchto závad a dokdy musí stavební úřad vydat kolaudační souhlas poté, kdy ověřil, že závady bránící jeho vydání již byly odstraněny (odst. 4).

Důležitou částí této právní úpravy je zvláštní ustanovení týkající se účasti autorizovaného inspektora na vydávání kolaudačního souhlasu (odst. 5).

odst. 1

Stavby, které mohou být užívány pouze na základě kolaudačního souhlasu, jsou zde nejprve obecně vymezeny (viz formulace „Stavba, jejíž vlastnosti nemohou budoucí uživatelé ovlivnit, například ...“) a poté příkladným výčtem konkretizovány.

Formulace „stavba, jejíž vlastnosti nemohou budoucí uživatelé ovlivnit“ znamená, že jde o takové stavby, kdy, jak je zřejmé z jejich příkladného výčtu, se jejich budoucí uživatelé nepodílejí – nemohou podílet na jejich provádění, a tudíž ani na jejich budoucích vlastnostech; jde zejména o stavby určené k užívání veřejností – viz příkladný výčet. Z nich jsou takovými stavbami typicky nemocnice, školy, stavby pro shromažďování většího počtu osob (např. divadla, kina, koncertní sály, sportovní haly apod.) – definice těchto staveb – viz § 3 písm. b) vyhlášky o OTP a analogicky čl. 3 odst. 1 písm. s) vyhlášky o OTPP, stavby pro obchod [definice stavby pro obchod – viz § 3 písm. c) vyhlášky o OTP a obdobně čl. 3 odst. 1 písm. r) vyhlášky o OTPP], stavby dopravní a občanské infrastruktury [viz § 2 odst. 1 písm. k) body 1. a 3. zákona], jako jsou např. pozemní komunikace, dráhy, vodní cesty, letiště, a shora uvedené stavby pro vzdělávání, zdravotní služby, kulturu, atd.

Mezi takové stavby patří např. i nájemní bytový dům. Z tohoto tvrzení lze s použitím argumentu a contrario dovodit, že naopak rodinný dům je typicky stavbou, která kolaudační souhlas vyžadovat nebude a u které bude stačit pouhé oznámení záměru užívat ji stavebnímu úřadu (§ 120 zákona).

Lze usuzovat, že formulace „stavba, jejíž vlastnosti nemohou budoucí uživatelé ovlivnit, například ...“ má vyjadřovat objektivní možnost budoucích uživatelů ovlivnit vlastnosti stavby při jejím provádění (dané již samým charakterem stavby), a nikoliv požadavek individuálně posuzovat jednotlivé (konkrétní) případy. Jde tedy o to, aby stavební úřad v každém konkrétním případě, kdy jde o stavbu, která není uvedena v negativním výčtu „staveb, jejichž vlastnosti nemohou budoucí uživatelé ovlivnit“ (typicky např. rodinný dům), nemusel posuzovat, zda je v tom kterém konkrétním případě skutečně ovlivnit mohli či nikoliv, což bude v praxi často případ právě rodinných domů.

Stavbami, které ze zákona vyžadují kolaudační souhlas (a tvoří zvláštní kategorii „uvnitř“ všech staveb vyžadujících kolaudační souhlas), jsou dále všechny stavby, u nichž bylo stanoveno provedení zkušebního provozu (§ 124 zákona), a změny staveb (§ 2 odst. 5 zákona), které jsou kulturními památkami (§ 2 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů).

„Příslušným stavebním“ úřadem se rozumí stavební úřad, který stavbu povolil. Zachovává se tak dosavadní zásada, kdo povoluje (rozumí se, kdo povoluje provádění staveb) – resp. dnes přesněji – kdo je oprávněn povolit, ten kolauduje, resp. dnes přesněji – povoluje užívání stavby.

odst. 2

Stavebnímu úřadu je uloženo, aby nejpozději do 15 dnů ode dne, kdy mu bude doručena žádost stavebníka o vydání kolaudačního souhlasu, stanovil termín konání závěrečné kontrolní prohlídky (§ 133 odst. 1 zákona); toto ustanovení však nestanoví lhůtu pro konání závěrečné kontrolní prohlídky, tj. určuje pouze, dokdy musí stavební úřad o datu konání závěrečné kontrolní prohlídky rozhodnout.

odst. 3

Lhůta 15 dnů pro vydání kolaudačního souhlasu je lhůtou pouze pořádkovou. Pokud ji stavební úřad nedodrží, platí samozřejmě, že stavbu tak jako v případě marného uplynutí lhůty po oznámení stavebnímu úřadu podle § 120 odst. 1 zákona, které znamená souhlas s užíváním oznámené stavby, v tomto případě užívat nelze, tj. zde se domněnka souhlasu neuplatní. Při nedodržení této lhůty může stavebník podat pouze stížnost podle § 175 spr. ř. na nečinnost správního orgánu a domáhat se tímto postupem vydání souhlasu, pokud se domnívá, že jsou splněny podmínky pro jeho vydání a stavební úřad bezdůvodně souhlas (dosud) nevydal. Stavba vyžadující kolaudační souhlas tak nikdy nemůže být povolena mlčky (nevýslovně). Kolaudační souhlas je pouze „opatřením“ ve smyslu § 154 spr. ř., stejně jako např. souhlas s provedením ohlášené stavby podle § 106 odst. 1 zákona (viz komentář k tomuto ustanovení).

odst. 4

Když stavební úřad po provedení závěrečné kontrolní prohlídky zjistí, že kolaudační souhlas vydat nelze, musí vydat rozhodnutí, kterým užívání stavby zakáže. V tomto případě není stanovena ani pořádková lhůta pro vydání tohoto rozhodnutí, ale lze dovodit, že stavební úřad by měl rozhodnout vždy bezodkladně.

Další postup závisí vždy na iniciativě stavebníka; kdy stavebník stavebnímu úřadu oznámí, že nedostatky, pro které bylo užívání stavby zakázáno, byly již odstraněny. Pokud tak stavebník učiní, je stavební úřad do 15 dnů ode dne, kdy obdržel tuto

informaci, povinen vydat kolaudační souhlas; i tato lhůta tak jako v případě postupu podle odst. 3 je lhůtou pouze pořádkovou.

Vzhledem k zákonné úpravě má stavební úřad v těchto případech poměrně velmi krátkou lhůtu na vydání kolaudačního souhlasu, neboť je povinen vydat kolaudační souhlas do 15 dnů nikoliv ode dne, kdy ověří, že závady bránící užívání stavby již byly odstraněny, ale již 15 dnů ode dne, kdy mu stavebník tuto skutečnost oznámil. Vzhledem k nezbytnosti ověřit správnost oznámení bude muset stavební úřad v každém takovém případě prakticky okamžitě po obdržení oznámení stavebníka stanovit termín konání kontrolní prohlídky, aby byl schopen 15denní lhůtu, v níž musí kolaudační souhlas vydat, dodržet.

O dalším možném postupu stavebníka, když stavební úřad lhůtu nedodrží, platí to, co je uvedeno v komentáři k odst. 3.

odst. 5

Když stavebník doloží žádost o vydání kolaudačního souhlasu (kromě všech předepsaných dokladů podle odst. 1 a 2) také odborným posudkem (certifikátem) autorizovaného inspektora, že stavební úřad může vydat kolaudační souhlas již bez toho, aby sám provedl závěrečnou kontrolní prohlídku. Je zřejmé, že v těchto případech prohlídku místo stavebního úřadu musí provést autorizovaný inspektor a ve svém odborném posudku osvědčit, že byly splněny všechny podmínky, které zákon a další právní předpisy (odst. 3 zákona) stanoví pro to, aby stavba mohla být užívána, tj. pro vydání kolaudačního souhlasu. Formulace „může upustit“ znamená, že stavební úřad má vždy i v případech, kdy byl doložen odborný posudek autorizovaného inspektora, možnost provést sám kontrolní prohlídku stavby a přesvědčit se tak, že podmínky pro vydání souhlasu jsou splněny.

Tento postup by měl být jistě jen zcela výjimečný, neboť, pokud by tak stavební úřad postupoval pravidelně, negoval by tím z větší části smysl činnosti autorizovaného inspektora a toto oprávnění by ztrácelo své opodstatnění. Stavební úřad by tak měl postupovat jen v případech, kdy bude mít skutečně důvodné (doložené) pochybnosti o správnosti odborného posudku, popřípadě o odbornosti autorizovaného inspektora samého, a nebude proto jeho osvědčení (jím vydané osvědčení) považovat za relevantní. V takovém případě lze naopak dovodit, že bude jeho povinností, aby se sám přesvědčil, zda podmínky pro vydání kolaudačního souhlasu jsou skutečně splněny či nikoliv.

odst. 6

Viz [§ 12](#) vyhlášky č. [526/2006 Sb.](#), kterou se provádějí některá ustanovení stavebního zákona ve věcech stavebního řádu.

Související ustanovení:

- § 2 odst. 1 písm. k) body 1. a 2., stavba dopravní a technické infrastruktury
- § 2 odst. 2 písm. c), stavebník
- § 2 odst. 2 písm. e), obecné požadavky na výstavbu
- § 13, obecné stavební úřady
- § 15, speciální stavební úřady
- § 16, vojenské stavební úřady
- § 2 odst. 3, stavba
- § 2 odst. 5, změna dokončené stavby
- § 4, dotčené orgány
- § 17, vyhrazení pravomoci stavebního úřadu,
- § 106, ohlášení – souhlas stavebního úřadu
- § 115, stavební povolení
- § 116, veřejnoprávní smlouva
- § 117, zkrácené stavební řízení – certifikát autorizovaného inspektora
- § 119, užívání staveb
- § 121, dokumentace skutečného provedení stavby
- § 124, zkušební provoz
- § 125, dokumentace skutečného provedení stavby
- § 126-127, změna v užívání stavby
- § 133, kontrolní prohlídka stavby
- § 143 a násl., autorizovaný inspektor
- § 169, obecné požadavky na výstavbu
- § 174, expertní součinnost
- § 178 odst. 1 písm. m), přestupek užívání stavby bez kolaudačního souhlasu
- § 179 písm. c), výše pokuty za přestupek
- § 180 odst. 1 písm. m), správní delikt užívání stavby bez kolaudačního souhlasu
- § 181 písm. c), výše pokuty za správní delikt

Související předpisy:

viz přehled u § 4 zákona

zákon č. [500/2004 Sb.](#), správní řád, § 40, § 67-69, § 85, § 154, § 175

vyhláška č. [526/2006 Sb.](#), kterou se provádějí některá ustanovení stavebního zákona ve věcech stavebního řádu, [§ 12](#) a příloha č. 5 k vyhlášce č. [526/2006 Sb.](#)

vyhláška č. [137/1998 Sb.](#), o obecných technických požadavcích na výstavbu, ve znění pozdějších předpisů

vyhláška č. [26/1999 Sb.](#) hl. m. Prahy, o obecných technických požadavcích na výstavbu v hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů

vyhláška č. [369/2001 Sb.](#), o obecných technických požadavcích zabezpečujících užívání staveb osobami s omezenou schopností pohybu a orientace, ve znění vyhlášky č. [492/2006 Sb.](#)

§ 123

Předčasné užívání stavby

K § 123

Nová právní úprava zachovává dosavadní institut předčasného užívání stavby v podstatě v nezměněné podobě (srov. 83 dosav. stav. zák.).

odst. 1

K dosavadním podmínkám, které musí být splněny, aby bylo možné povolit předčasné užívání stavby, byla doplněna podmínka, že takové užívání nesmí ohrožovat bezpečnost a zdraví zvířat ani životní prostředí. Dále je nově stanoveno, že stavebník v žádosti o povolení navrhne podmínky předčasného užívání stavby, pokud nejde o stavbu prováděnou dodavatelsky. U stavby prováděné dodavatelsky tyto podmínky mohou (tzn. nemusí) být součástí dohody mezi stavebníkem a zhotovitelem; tato dohoda musí však vždy obsahovat souhlas zhotovitele s předčasným užíváním stavby.

Nově jsou také vymezeni účastníci tohoto řízení, kterými jsou na rozdíl od dosavadní právní úpravy (srov. [§ 14](#) zákona č. [71/1967 Sb.](#), o správním řízení) pouze stavebník, který jako jediný ze tří uvedených subjektů je účastníkem řízení vždy, zhotovitel (pokud je stavba prováděna dodavatelsky) a vlastník stavby (v případě, kdy není zároveň stavebníkem).

odst. 2

Na rozdíl od dosavadní právní úpravy (srov. § 83 dosav. stav. zák.) zákon v tomto ustanovení výslovně stanoví, že v případě, jestliže nebudou splněny podmínky podle odst. 1, stavební úřad žádost o povolení předčasného užívání zamítne. Podle odst. 1 tak bude vydáváno vždy jen povolení k předčasnému užívání a podle tohoto ustanovení rozhodnutí o zamítnutí žádosti.

odst. 3

Toto ustanovení odkazuje, pokud jde o další postup (tj. poté, kdy skončí předčasné užívání stavby), na příslušná ustanovení, tj. na § 122, popřípadě na § 120 nebo § 124. Zákon tedy počítá s tím, že by i v tomto případě mohl probíhat zkušební provoz, a to na základě posledně uvedeného ustanovení.

Související ustanovení:

§ 2 odst. 2 písm. b), stavební podnikatel

§ 2 odst. 2 písm. c), stavebník

§ 2 odst. 3, stavba

§ 2 odst. 5, změna dokončené stavby

§ 4, dotčené orgány

§ 13, obecné stavební úřady

§ 15, speciální stavební úřady

§ 16, vojenské a jiné stavební úřady

§ 17, vyhrazení pravomoci stavebního úřadu

§ 119, užívání staveb

§ 120, oznámení záměru stavebníka započít s užíváním stavby

§ 122, kolaudační souhlas

§ 124, zkušební provoz

Související předpisy:

viz § 4 zákona

zákon č. [500/2004 Sb.](#), správní řád, § 67-69

§ 124

Zkušební provoz

K § 124

Toto ustanovení upravuje poněkud odlišným a jednodušším způsobem dosavadní tradiční institut stavebního práva – zkušební provoz (srov. § 84 dosav. stav. zák.).

odst. 1

Zásadní odlišností od dosavadní právní úpravy (srov. § 84 dosav. stav. zák.) je, že provedení zkušebního provozu může být uloženo již v podmínkách stavebního povolení (§ 115 odst. 2 věta první zákona).

Stavební úřad tak může rozhodnout ve třech případech, jestliže jde o stavbu, která obsahuje technologické zařízení, u něhož je třeba ověřit: 1) způsobilost k bezpečnému užívání, 2) dodržení podmínek stavebního povolení anebo 3) dodržení podmínek integrovaného povolení. Kromě toho – rozumí se, pokud nebylo provedení zkušebního provozu uloženo stavebním povolením, když lze dovodit, že i v tomto případě tak může stavební úřad rozhodnout při splnění jednoho ze tří důvodů uvedených v tomto ustanovení, může stavební úřad stanovit rozhodnutím, které je prvním úkonem v řízení, že kolaudační souhlas lze vydat jen po provedení zkušebního provozu: 1) na základě požadavku dotčeného orgánu (provedení zkušebního provozu požaduje některý z dotčených orgánů vystupujících v řízení), 2) na žádost stavebníka (není stanoven žádný zákonný důvod, kdy to může stavebník požadovat) anebo 3) v jiném odůvodněném případě.

Vzhledem k formulaci uvedené u třetího důvodu „nebo v jiném odůvodněném případě“ je však zřejmé, že nejen u požadavku dotčeného orgánu, ale i v žádosti stavebníka musí být požadavek, resp. žádost musí být odůvodněna (požadavek stavebníka musí být důvodný). To znamená, že nejen dotčený orgán, ale i stavebník musí mít nějaký, byť v případě stavebníka možná jen subjektivní, důvod pro provedení zkušebního provozu, nemůže jít pouze o jejich přání. Z použití výrazu „může“ ve větě druhé tohoto odstavce je zřejmé, že je věcí úvahy stavebního úřadu (jde o jeho správní uvážení), zda provedení zkušebního provozu stanoví, či nikoliv. Nelze tedy dovozovat, že dotčený orgán nebo stavebník mají na provedení zkušebního provozu nárok; mohou o jeho provedení stavební úřad pouze požádat.

Z téhož ustanovení lze současně také dovodit, že pokud o provedení zkušebního provozu dotčený orgán ani stavebník nepožádají, může stavební úřad z úřední povinnosti o provedení zkušebního provozu rozhodnout jen na základě třetího uvedeného důvodu, tedy v jiném odůvodněném případě, rozumí se v případě, kdy provedení zkušebního provozu nepožaduje ani stavebník, ani dotčený orgán. Vzhledem k výše uvedenému lze dovodit, že stavební úřad může žádost o provedení zkušebního provozu zamítnout, i když zákon nestanoví přímo žádné důvody pro takové rozhodnutí; rozhodne tak stavební úřad v případech, kdy požadavek dotčeného orgánu, resp. žádost stavebníka, o provedení zkušebního provozu nebude považovat za odůvodněný.

Pokud je o obsah rozhodnutí o provedení zkušebního provozu, musí v něm být uvedena především doba jeho trvání, popřípadě, je-li to nutné, i podmínky pro jeho provedení, popřípadě podmínky pro plynulý přechod zkušebního provozu do řádného užívání stavby.

Na zkušební provoz navazuje proces vedoucí k vydání kolaudačního souhlasu, jak vyplývá z poslední věty komentovaného ustanovení, jinak řečeno, kolaudační souhlas lze v uvedených případech vydat pouze po úspěšném provedení (a vyhodnocení) zkušebního provozu.

odst. 2

Stejně jako v případě předčasného užívání stavby zákon stanoví okruh účastníků řízení o povolení zkušebního provozu, když jimi mohou být jen stavebník nebo vlastník stavby (v případě, že není sám stavebníkem).

Související ustanovení:

- § 2 odst. 2 písm. c), stavebník
- § 2 odst. 3, stavba
- § 2 odst. 5, změna dokončené stavby
- § 4, dotčené orgány
- § 13, obecné stavební úřady
- § 15, speciální stavební úřady
- § 16, vojenské a jiné stavební úřady
- § 17, vyhrazení pravomoci stavebního úřadu
- § 115, stavební povolení
- § 122, kolaudační souhlas
- § 158 odst. 2, pojem projektová dokumentace

Související předpisy:

- viz přehled u § 4 zákona
- zákon č. [500/2004 Sb.](#), správní řád, § 67-69, § 136
- vyhláška č. [526/2006 Sb.](#), kterou se provádějí některá ustanovení stavebního zákona ve věcech řádu, § 12 odst. 2 písm. d)

Dokumentace skutečného provedení stavby

Přehled výkladu k § 125

- Povinnost vlastníka stavby odst. 1
- Postup u nedochovaných dokumentů odst. 2
- Ověření dokumentace odst. 4

K § 125

Toto ustanovení je svým obsahem obdobou dosavadních dvou ustanovení (srov. § 103 a 104 dosav. stav. zák.). Ta se týkají jednak povinnosti vlastníka stavby uchovávat dokumentaci jejího skutečného provedení, jednak jeho povinnosti v případech, kdy dokumentace nebyla vůbec pořízena, nedochovala se nebo není v náležitém stavu, a povinnosti vlastníka při změně vlastnictví ke stavbě (odst. 1). Dále komentované ustanovení obsahuje ze stávající právní úpravy zcela beze změny převzatou fikci účelu užívání stavby, když nejsou zachovány doklady o tomto účelu (odst. 2), oprávnění stavebního úřadu nařídít vlastníku stavby povinnost pořídit dokumentaci skutečného provedení stavby (odst. 3).

Ustanovení dále upravuje postup stavebního úřadu po předložení pořízené dokumentace stavby (odst. 4) a obsahuje také ustanovení, podle kterého se za vlastníka stavby podle odstavců 1 až 3 považuje společenství vlastníků jednotek podle zák. o vl. bytů (odst. 5).

odst. 1

Na rozdíl od dosavadní právní úpravy (srov. § 103 odst. 1 dosav. stav. zák.) dnes není uložena vlastníku stavby v případě jejího odstranění povinnost odevzdat dokumentaci stavby stavebnímu úřadu a zůstává mu pouze povinnost předat ji při změně vlastnictví ke stavbě novému nabyvateli.

odst. 2

Tak jako za dosavadní právní úpravy (srov. § 104 dosav. stav. zák.) se vychází z předpokladu, že předmětná stavba je legální, že byla předepsaným způsobem stavebním úřadem povolena, ale doklady k ní se nezachovaly.

Formulace „Nejsou-li zachovány doklady, z nichž by bylo možno zjistit účel ...“ vyjadřuje např. situace, kdy písemné doklady, tedy územní rozhodnutí, stavební povolení a kolaudační rozhodnutí nebo výkresové části dokladů, zejména pak dokumentace stavby, z nichž by bylo možno zjistit účel užívání stavby, byly ztraceny např. při delimitaci, odcizeny, zničeny nebo poškozeny v důsledku živelní pohromy nebo nesprávného nakládání s nimi apod. Souhrnně vyjádřeno, nejsou již buď vůbec k dispozici, nebo k dispozici sice jsou, ale jsou v takovém stavu, že z nich již nelze zjistit potřebné údaje.

V tomto případě pak platí dvě domněnky, a to v zákonem uvedeném pořadí.

První (základní) domněnkou je, že stavba je určena k účelu, pro „který je svým stavebně technickým uspořádáním vybavena“. Druhou domněnkou, která se logicky uplatní pouze v případě, že nelze použít první domněnku, tj. jestliže „...vybavení stavby vyhovuje několika účelům“, je, že stavba je určena k účelu „...“, ke kterému se užívá bez závad“.

Tato poslední formulace (použití slov „ke kterému se užívá“) není příliš přesná. Lze si jistě v praxi představit případy, kdy účel, ke kterému bude možné stavbu užívat bez závad, nebude právě ten, ke kterému bude v okamžiku, kdy bude stavební úřad svoje posuzování existujícího stavu provádět, skutečně užívána, ale půjde o účel, ke kterému by ji „bylo možné užívat bez závad“, když stavba bude v okamžiku posuzování užívána např. k jinému z hlediska shora uvedeného kritéria méně vhodnému účelu. V tomto smyslu bude také třeba zákonné ustanovení v konkrétních případech vykládat, resp. je aplikovat.

Je třeba rovněž alespoň naznačit, z jakých skutečností může stavební úřad vycházet při své úvaze o legálnosti posuzované stavby, jestliže se nezachovaly doklady, „z nichž by bylo možné zjistit účel, pro který byla stavba povolena...“. Těmito skutečnostmi (podklady) mohou být např. údaje obsažené v katastru nemovitostí či v archivech jiných správních orgánů. Bude vycházet rovněž z výpovědí svědků nebo v případě staveb pro bydlení a individuální rekreaci pak např. ze skutečnosti, že stavbě bylo přiděleno číslo popisné (orientační), resp. evidenční apod. Stavební úřad však, ať již při svém posuzování bude vycházet z jakýchkoli podkladů (viz výše), musí vždy nejprve učinit závěr o legálnosti stavby a až teprve poté může aplikovat zákonem stanovené domněnky (v uvedeném pořadí) o účelu užívání takové stavby.

odst. 3

Tak jako dosavadní právní úprava (srov. [§ 104 odst. 2](#) dosav. stav. zák.) rozlišuje zákon úplnou dokumentaci skutečného provedení stavby (tj. plnou dokumentaci) a vedle toho pouhou zjednodušenou dokumentaci, tj. pasport stavby. Povinnost pořídit dokumentaci stavby musí stavební úřad nařídít vlastníkovu stavby správním rozhodnutím ([§ 67-69](#) spr. ř.), proti kterému se může vlastník odvolat v souladu s příslušnými ustanoveními správního řádu ([§ 81](#) odst. 1 spr. ř.).

odst. 4

Toto ustanovení upravuje závěrečnou fázi postupu při pořizování dokumentace skutečného provedení stavby (pasportu stavby), když stanoví, že není-li důvod dokumentaci „změnit nebo přepracovat jinak, stavební úřad ji ověří...“. Důležité je, co musí nezbytně předcházet ověření dokumentace v těchto případech a co zákon nestanoví.

Stavební úřad musí vždy nejprve provést šetření na místě a při něm ověřit, zda dokumentace byla zpracována podle skutečného stavu stavby, tj. zda dokumentace skutečného provedení (pasport) stavby odpovídá jejímu skutečnému stavu. Jde tedy o opačný postup než v případě závěrečné kontrolní prohlídky stavby prováděné např. po oznámení stavebníka podle [§ 120](#) odst. 1 zákona nebo před vydáním kolaudačního souhlasu podle [§ 122](#) zákona, kdy se vždy zkoumá soulad provedené stavby s předtím zpracovanou a stavebním úřadem ověřenou projektovou dokumentací.

V tomto opačném vztahu mezi dokumentací a stavbou je jeden ze základních rozdílů v postupu stavebního úřadu v obou zmíněných případech, když v případě rozhodování o povolení užívání stavby bude stavební úřad často pracovat s oběma typy

dokumentace (viz § 121 zákona).

odst. 5

V případech, kdy jde o stavbu, která byla rozdělena na jednotky podle příslušných ustanovení zák. o vlast. bytů, se vlastníkem stavby podle odstavce 1, 3 a 4 rozumí společenství vlastníků jednotek podle § 9 tohoto zákona [viz komentář k § 85 odst. 2 písm. d) zákona].

odst. 6

Viz [§ 4](#) vyhlášky č. [499/2006 Sb.](#), o dokumentaci staveb.

Související ustanovení:

- § 2 odst. 3, stavba
- § 2 odst. 5, změna dokončené stavby
- § 2 odst. 6, pojem změna stavby před jejím dokončením
- § 13, obecné stavební úřady
- § 15, speciální stavební úřady
- § 16, vojenské a jiné stavební úřady
- § 17, vyhrazení pravomoci stavebního úřadu
- § 106, ohlášení – souhlas stavebního úřadu
- § 115, stavební povolení
- § 116, veřejnoprávní smlouva
- § 117, zkrácené stavební řízení – certifikát autorizovaného inspektora
- § 118, změna stavby před jejím dokončením
- § 120, oznámení záměru započít s užíváním stavby
- § 121, dokumentace skutečného provedení stavby
- § 122, kolaudační souhlas
- § 126, změna v užívání stavby
- § 154 odst. 1 písm. e), povinnost vlastníka stavby a zařízení
- § 158 odst. 2, pojem projektová dokumentace

Související předpisy:

zákon č. [128/2000 Sb.](#), o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů, § 109

zákon č. [72/1994 Sb.](#), kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví k bytům), ve znění pozdějších předpisů, § 9

vyhláška č. [499/2006 Sb.](#), o dokumentaci staveb, [§ 4](#) a příloha č. 3 k vyhlášce č. [526/2006 Sb.](#)

Změna užívání stavby

§ 126

K § 126

Toto a následující ustanovení zákona upravují povolování změn v užívání stavby. Komentované ustanovení stanoví, jakými dokumenty může být vymezen účel užívání stavby (odst. 1), v jakém případě je změna v účelu užívání stavby možná pouze na základě písemného souhlasu stavebního úřadu (odst. 2), jaké jsou podmínky pro povolení změny v účelu užívání stavby (odst. 3) a jak stavební úřad postupuje, je-li změna v užívání stavby podmíněna změnou dokončené stavby (viz § 2 odst. 5 zákona), která vyžaduje ohlášení nebo stavební povolení (odst. 4).

odst. 1

Účel užívání stavby může být stanoven celkem v sedmi různých dokumentech. Nový zákon musí počítat samozřejmě jak s dosavadní právní úpravou povolení užívání stavby (stavební povolení a kolaudační rozhodnutí – § 85 odst. 1 věta první a § 76 odst. 1 věta první dosav. stav. zák.), tak i s novou právní úpravou platnou od 1. 1. 2007. Od tohoto data může být účel užívání stavby určen celkem sedmi různými dokumenty, a to: 1) stavebním povolením (podle dosavadní právní úpravy), 2) ohlášením stavby (podle dosavadní i nové právní úpravy), 3) kolaudačním rozhodnutím (podle dosavadní právní úpravy), 4) souhlasem stavebního úřadu se změnou v užívání stavby (podle nové právní úpravy), 5) rozhodnutím o změně účelu užívání stavby (podle dosavadní i nové právní úpravy), 6) oznámením stavebníka (podle nové právní úpravy) a 7) kolaudačním souhlasem (podle nové právní úpravy). Komentované ustanovení ve svém příkladném výčtu vedle uvedených dokumentů (jako dokladů vymezujících účel užívání stavby) uvádí ještě veřejnoprávní smlouvu a certifikát autorizovaného inspektora.

Ustanovení § 119 odst. 1 zákona však mj. uvádí, že stavbu, která byla prováděna na podkladě veřejnoprávní smlouvy nebo certifikátu vydaného autorizovaným inspektorem, lze užívat na základě oznámení stavebnímu úřadu nebo kolaudačního souhlasu a nepřipouští žádnou další možnost, a zákon neobsahuje žádné ustanovení, podle kterého by bylo možné ve dvou

shora uvedených případech od oznámení, popřípadě kolaudačního souhlasu, upustit.

odst. 2

Závažnější změny v účelu užívání stavby mohou být prováděny pouze na základě písemného souhlasu stavebního úřadu. Zákon je vymezuje jednak tím, že stanoví, v čem takové změny mohou typicky spočívat, jednak jejich možnými následky ve vztahu k veřejným zájmům. Tímto není dotčen § 81 odst. 2 písm. c) zákona, který stanoví, že změny ve způsobu užívání stavby, které podstatně mění nároky stavby na okolí, vyžadují rozhodnutí o změně stavby, které je jedním z typů územního rozhodnutí [druhy územních rozhodnutí – viz § 77 odst. 1 zákona].

Z obou ustanovení tak vyplývá, že pokud půjde o takovou změnu v účelu užívání stavby, která bude naplňovat podmínku stanovenou v § 81 odst. 2 písm. c) zákona, bude tato změna vyžadovat jak územní rozhodnutí o změně stavby, tak následně i souhlas se změnou užívání stavby, popřípadě rozhodnutí o změně účelu užívání stavby (§ 127 odst. 3 zákona).

odst. 3

Musí být splněny konkrétní podmínky, má-li být změna v účelu užívání stavby povolena, resp. jinak vyjádřeno, jsou zde uvedeny důvody pro zákaz takové změny (§ 127 odst. 2 zákona).

odst. 4

Obdobně jako v dosavadní právní úpravě (srov. § 85 odst. 2 dosav. stav. zák.) platí, pokud požadovaná změna v účelu užívání stavby vyžaduje nejprve provedení změny dokončené stavby (§ 2 odst. 5 zákona), musí být tato změna také nejprve stavebním úřadem odpovídající formou (ohlášení, popřípadě stavební povolení) povolena. Po dokončení změny stavby pak stavební úřad postupuje podle citovaných ustanovení, tj. jako v případě, kdy stavebník žádá o povolení užívání nové stavby, kterou lze užívat buď pouze na základě předchozího oznámení, nebo kolaudačního souhlasu.

V těchto případech (např. má-li být provedena stavební úprava, kterou je podmíněna požadovaná změna v účelu užívání příslušné části stavby) nepůjde o postup podle speciálních ustanovení § 126 a 127 zákona, která upravují povolení změn účelu užívání stavby, ale celý proces proběhne v režimu upraveném v ustanoveních § 105-117, resp. § 120 nebo § 122. Nový účel užívání části stavby tak bude v prvním případě stanoven v oznámení stavebníka podle § 120 odst. 1 zákona a v druhém případě v kolaudačním souhlasu vydaném podle § 122 odst. 3 zákona.

Související ustanovení:

- § 2 odst. 3, stavba
- § 2 odst. 5, změna stavby před dokončením
- § 2 odst. 6, změna stavby před jejím dokončením
- § 13, obecné stavební úřady
- § 15, speciální stavební úřady
- § 16, vojenské a jiné stavební úřady
- § 17, vyhrazení pravomoci stavebního úřadu
- § 18 a 19, záměry územního plánování
- § 81 odst. 2 písm. c), rozhodnutí o změně stavby vyžadují změny ve způsobu užívání stavby, které ...
- § 106, ohlášení – souhlas stavebního úřadu
- § 115, stavební povolení
- § 116, veřejnoprávní smlouva
- § 117, zkrácené stavební řízení – certifikát autorizovaného inspektora
- § 120, oznámení záměru započít s užíváním stavby
- § 122, kolaudační souhlas
- § 127, souhlas se změnou v užívání stavby a zákaz změny v užívání stavby
- § 143 a násl., autorizovaný inspektor
- § 178 odst. 1 písm. h), přestupek
- § 179 písm. b), výše pokuty za přestupek
- § 180 odst. 1 písm. h), správní delikt
- § 181 písm. b), výše pokuty za delikt

Související předpisy:

viz přehled u § 4 zákona

zákon č. [500/2004 Sb.](#), správní řád, § 67-69, § 154, § 161-168

zákon č. [128/2000 Sb.](#), o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů, § 109

Z judikatury:

Viz bod 2. k § 119

§ 127

(Souhlas se změnou užívání a její zákaz)

K § 127

Toto ustanovení stanoví, kdo je oprávněn změnu v užívání stavby oznámit, co je obsahem oznámení a jaké podklady musí být dále připojeny (odst. 1). Dále upravuje postup poté, kdy stavební úřad obdržel oznámení o záměru provést změnu v užívání stavby, stanoví, v jaké lhůtě musí stavební úřad vydat souhlas se změnou, resp. rozhodnutí, kterým provedení změny v užívání stavby zakáže, a zakotvuje domněnku souhlasu, pokud stavební úřad ve stanové 30denní lhůtě nevydá souhlas ani změnu nezakáže (odst. 2). Nakonec stanoví povinnost stavebního úřadu v případě, kdy se požadovaná změna užívání týká práv třetích osob nebo vyžaduje podrobnější posouzení jejich účinků na okolí, ve lhůtě do 30 dnů osobu, která ji oznámila, písemně vyrozumět o tom, že změna podléhá rozhodnutí, a současně určit, jaké podklady budou nezbytné pro provedení řízení o změně v užívání stavby (odst. 3).

odst. 1

Podat oznámení o změně v užívání stavby mohou v zásadě tytéž osoby, které mohou požádat o vydání stavebního povolení [§ 110 odst. 2 písm. a) zákona] nebo udělení souhlasu se stavbou (§ 105 odst. 1 zákona), byť komentované ustanovení je formulováno zčásti odlišně. Obdobně jsou upraveny i další otázky související s žádostí o povolení změny v užívání stavby (srov. § 110 a § 105 zákona).

odst. 2

Stavební úřad buď v zákonné 30denní lhůtě vydá souhlas se změnou užívání stavby, nebo v téže lhůtě změnu v užívání stavby rozhodnutím zakáže, když obdobně jako § 106 odst. 1 zákona i toto ustanovení stanoví domněnku souhlasu s ohlášenou změnou užívání stavby, pokud stavební úřad ve stanovené 30denní lhůtě požadovanou změnu ani nepovolí, ani nezakáže.

Nevýslovný souhlas stavebního úřadu se změnou v užívání stavby platí (stává se účinným), pokud do 30 dnů ode dne, kdy stavební úřad oznámení obdržel, nevýjádří, tj. nevydá [vydání rozhodnutí a analogicky i vydání souhlasu – § 71 odst. 2 písm. a) spr. ř.] s požadovanou změnou souhlas ani ji v téže lhůtě nezakáže.

odst. 3

Pokud požadovaná změna má širší důsledky, tj. konkrétně se svými účinky dotýká buď práv třetích osob, nebo je třeba její účinky na okolí posoudit podrobněji (rozumí se podrobněji, než je to možné v procesu pouhého ohlašování), musí o změně proběhnout správní řízení, které je zahájeno předložením podkladů určených rozhodnutím stavebního úřadu. Pokud by stavebním úřadem určené podklady žadatelem předloženy nebyly, řízení o změně neproběhne. Důsledkem pro oznamovatele v takovém případě bude, že změnu nemůže provést. Fakticky (v důsledcích pro žadatele) se tato situace rovná té, kdy stavební úřad změnu užívání stavby rozhodnutím zakáže (odst. 3 zákona).

Pokud jde o otázku účastníků řízení o změně, bude-li probíhat, není stavebním zákonem upraveno, a proto musí být okruh účastníků vymezen podle § 27 spr. ř. Použití analogie, tj. vymezení okruhu účastníků řízení o změně v užívání stavby podle některého z ustanovení upravujících postup tomuto postupu nejbližší, tj. např. § 120 odst. 3, popřípadě § 122 odst. 4 zákona, nebude vzhledem k § 192 zákona možné.

odst. 4

Viz [§ 13](#) a [14](#) vyhlášky č. [526/2006 Sb.](#), kterou se provádějí některá ustanovení stavebního zákona ve věcech stavebního řádu.

Související ustanovení:

§ 2 odst. 3, stavba

§ 2 odst. 5, změna dokončené stavby

§ 4, dotčené orgány

§ 13, obecné stavební úřady

§ 15, speciální stavební úřady

§ 16, vojenské a jiné stavební úřady

§ 17, vyhrazení pravomoci stavebního úřadu

§ 126, změna v užívání stavby

Související předpisy:

viz přehled u § 4 zákona

zákon č. [500/2004 Sb.](#), správní řád, § 27, § 44 a násl., § 67-69, § 136, § 149, § 154

vyhláška č. [526/2006 Sb.](#), kterou se provádějí některá ustanovení stavebního zákona ve věcech stavebního řádu, [§ 13](#), [§ 14](#) a příloha č. 6 k vyhlášce č. [526/2006 Sb.](#)

Z judikatury:

Viz bod 2. k § 119

Odstraňování staveb, terénních úprav a zařízení

§ 128

Povolení odstranění stavby, terénních úprav a zařízení

Přehled výkladu k § 128

- Povinnost vlastníka stavby odst. 1
- Povinnost stavebního úřadu odst. 3
- Odstranění terénních úprav a zařízení odst. 5
- Odstranění na základě povolení odst. 6

K § 128

Díl 3 části čtvrté zákona upravuje v § 128-131 problematiku odstraňování staveb, terénních úprav a zařízení, když § 128 zákona upravuje povolení k odstranění stavby, terénních úprav a zařízení a § 129 zákona upravuje nařízení odstranění staveb terénních úprav a zařízení, zatímco § 130 je společný pro obě ustanovení (§ 128 a 129) a upravuje především obsah obou typů rozhodnutí. Závěrečné ustanovení § 131 zákona stanoví, kdo nese náklady na odstranění stavby, pokud bylo nařízeno.

V případě odstraňování staveb je třeba zásadně rozlišovat oba shora uvedené případy; jednak povolení stavbu odstranit, jednak nařízení ji odstranit. V prvním případě jde vždy o oprávnění vlastníka stavby, zatímco v případě nařízení odstranění stavby jde o povinnost, kterou mu ukládá stavební úřad a kterou musí splnit.

Oprávnění vlastníka stavbu odstranit, pokud mu v tom nebrání zákon (např. stavba, která je kulturní památkou apod.), vyplývá z obsahu vlastnického práva (§ 123 obč. zák.). Vlastník je v mezích zákona oprávněn předmět svého vlastnictví držet (ius possidendi), užívat (ius utendi), požívat jeho plody a užitky (ius fruendi) a nakládat s ním (ius disponendi), když součástí oprávnění s věcí nakládat je i právo ji zničit (ius abutendi) jako krajní způsob nakládání s věcí; tomuto oprávnění v případě stavby odpovídá právo stavbu odstranit. Vlastník stavby nemusí tak stavbu odstranit ani v případě, kdy již její odstranění bylo stavebním úřadem povoleno, resp. vlastníkově vzniklo oprávnění ji odstranit na základě ohlášení záměru ji odstranit podle § 128 odst. 1 a 2 zákona. Vlastník toto své oprávnění nemusí využít.

Zcela odlišná je situace v případě, kdy odstranění stavby stavební úřad nařídil (§ 129 zákona). Pokud by tak stavebník, popř. vlastník stavby, neučinil dobrovolně, je povinností stavebního úřadu provést exekuci – výkon rozhodnutí – postupem podle hlavy XI spr. ř. § 103 a násl. a zajistit odstranění takové stavby na náklady vlastníka (§ 116 odst. 1 spr. ř.).

odst. 1

Vlastník stavby je povinen ohlásit stavebnímu úřadu záměr odstranit stavbu s výjimkou staveb uvedených v § 103 zákona (stavby, terénní úpravy, zařízení a udržovací práce, které nevyžadují ani ohlášení stavebnímu úřadu), nejde-li o stavbu obsahující azbest (v případě takových staveb bude třeba ohlásit záměr je odstranit stavebnímu úřadu). Pokud jde o stavby, které vyžadují stavební povolení nebo ohlášení stavebnímu úřadu podle § 104 odst. 2 písm. a)-e) zákona, musí vlastník připojit k ohlášení dokumentaci bouracích prací a doklad, kterým prokáže své vlastnické právo ke stavbě, pokud stavební úřad nemůže toto právo ověřit v katastru nemovitostí [obdobně např. § 86 odst. 2 písm. a) a § 110 odst. 2 písm. a) zákona v případě žádosti o územní rozhodnutí, resp. stavební povolení]. V tomto ustanovení je také stanoveno, byť poněkud méně kategorickou dikcí (srov. § 88 odst. 4 věta druhá dosav. stav. zák.), že ohlásit záměr stavbu odstranit může pouze její vlastník (věta první komentovaného ustanovení).

odst. 2

Platí, že stavební úřad souhlasí s odstraněním stavby (se záměrem vlastníka stavbu odstranit), pokud ve lhůtě do 30 dnů ode dne ohlášení záměru nesdělí vlastníkově, že k odstranění stavby je třeba (bude v tom kterém konkrétním případě třeba) povolení. Jde o úpravu obdobnou dosavadní úpravě ohlašování drobných staveb (srov. § 57 odst. 2 dosav. stav. zák.), kdy měl stavební úřad na rozdíl od současné právní úpravy možnost stanovit, že stavba podléhá stavebnímu povolení. Toto oprávnění má dnes stavební úřad pouze u ohlášení záměru stavbu odstranit.

odst. 3

Pokud stavební úřad stavebníkovi sdělí, že stavbu bude možné odstranit pouze na základě povolení, je povinen stavebníkovi současně sdělit, jaké podklady musí k podanému ohlášení záměru (původní žádosti) doplnit, aby mohlo být provedeno správní řízení. To je zahájeno dnem, kdy stavebník požadované podklady doplní. Jde o obdobnou úpravu jako v případě postupu podle § 127 odst. 3 zákona – změna v užívání stavby, která se dotýká práv třetích osob nebo vyžaduje podrobnější posouzení jejich účinků na okolí.

V případě, že lze povolit odstranění stavby, stavební úřad vydá povolení, které je správním rozhodnutím, a to po provedení řízení a projednání s účastníky řízení a dotčenými orgány. V tomto případě tak povolení k odstranění stavby není prvním úkonem v řízení jako např. v případě postupu podle § 107 odst. 1 a 2, § 108 odst. 2, § 120 odst. 1 nebo § 122 odst. 4 a dalších zákona. Tehdy stavební úřad nevede řízení, tj. např. neoznamuje účastníkům jeho zahájení, a přímo vydá příslušné rozhodnutí, které je oním shora zmiňovaným prvním úkonem v řízení. V případě rozhodování o povolení odstranění stavby musí být provedeno „klasické“ správní řízení.

odst. 4

Pokud jde o oprávnění k provedení bouracích prací (k odstranění stavby), zákon rozlišuje dva případy. Pouze v případě, že stavba ke svému uskutečnění nevyžaduje stavební povolení (§ 103 odst. 1 a § 104 odst. 2 zákona), může ji vlastník odstranit svépomocí, pokud zajistí provádění stavebního dozoru (§ 2 odst. 2 písm. d) zákona]. V ostatních případech musí být odstranění stavby provedeno stavebním podnikatelem (§ 2 odst. 2 písm. b) zákona].

Zvláštní postup je pak stanoven u stavby obsahující azbest; v těchto případech musí vlastník zajistit provádění odborného dozoru osobou, která má oprávnění pro odborné vedení provádění stavby podle autoriz. zák. (§ 160 zákona), tj. stavbyvedoucím (§ 134 odst. 2 zákona).

odst. 5

Terénní úpravy a zařízení (§ 3 odst. 1 a § 3 odst. 2 zákona) vyžadují ke svému odstranění ohlášení jen v případě, že to stavební úřad výslovně stanovil ve stavebním povolení, jinak platí, že ohlášení nevyžadují.

odst. 6

Toto ustanovení je dalším speciálním ustanovením, které upravuje procesní postup stavebního úřadu v případech uvedených v komentovaném ustanovení tak, že v těchto případech stavební úřad vždy stanoví (rozumí se, že musí stanovit), že k odstranění stavby, terénní úpravy nebo zařízení je třeba povolení; nepůjde tedy o jeho správní uvážení. V těchto případech by bylo vzhledem k tomu, že stavební úřad nemůže rozhodnout jinak, pravděpodobně praktičtější, kdyby stavební úřad nemusel v každém jednotlivém případě sdělovat vlastníkově, že bude třeba povolení, ale kdyby tuto povinnost stanovil přímo zákon. Jde o stavby, terénní úpravu nebo zařízení, které se nacházejí v památkové rezervaci, památkové zóně nebo v ochranném pásmu nemovité kulturní památky, nemovité národní kulturní památky, památkové rezervace nebo památkové zóny, a závazné stanovisko orgánu památkové péče stanoví podmínky pro provedení tohoto záměru, tedy pro odstranění stavby.

V tomto případě jde o obdobu dosavadního postupu stavebního úřadu v případě, kdy reklamní, informační nebo propagační zařízení mělo být umístěno v ochranném pásmu pozemní komunikace, kdy stavební úřad také vždy musel stanovit, že zařízení lze provést jen na základě povolení (srov. § 71 odst. 4 věta druhá dosav. stav. zák.).

odst. 7

Viz [§ 5](#) vyhlášky č. [499/2006 Sb.](#), o dokumentaci staveb, a příloha č. 4 k vyhlášce č. [499/2006 Sb.](#) a [§ 15](#) a [16](#) vyhlášky č. [526/2006 Sb.](#), kterou se provádějí některá ustanovení stavebního zákona ve věcech stavebního řádu, příloha č. 7 k vyhlášce č. [526/2006 Sb.](#)

Související ustanovení:

- § 2 odst. 2 písm. b), stavební podnikatel
- § 2 odst. 2 písm. d), stavební dozor
- § 2 odst. 3, stavba
- § 2 odst. 5, změna dokončené stavby
- § 3 odst. 1 a 2, terénní úpravy a zařízení
- § 4, dotčené orgány
- § 13, obecné stavební úřady
- § 15, speciální stavební úřady
- § 16, vojenské a jiné stavební úřady
- § 17, vyhrazení pravomoci stavebního úřadu
- § 103, stavby, terénní úpravy a zařízení nevyžadující stavební povolení ani ohlášení
- § 104 odst. 2 písm. a)-e), stavby vyžadující ohlášení stavebnímu úřadu, resp. u nichž postačí ohlášení stavebnímu úřadu
- § 106, ohlášení – souhlas stavebního úřadu
- § 115, stavební povolení
- § 130, podmínky pro povolení odstranění stavby
- § 133, kontrolní prohlídka stavby
- § 158 odst. 1, vybrané činnosti ve výstavbě
- § 178 odst. 1 písm. c), přestupek
- § 179 písm. a), výše pokuty za přestupek
- § 180 odst. 1 písm. c), správní delikt
- § 181 písm. a), výše pokuty za správní delikt

Související předpisy:

viz přehled u § 4 zákona

zákon č. [500/2004 Sb.](#), správní řád, § 44 a násl., § 67-69, § 136, § 149, § 154

vyhláška č. [526/2006 Sb.](#), kterou se provádějí některá ustanovení stavebního zákona ve věcech stavebního řádu, [§ 15](#), [§ 16](#) a příloha č. 7 k vyhlášce č. [526/2006 Sb.](#)

vyhláška č. [499/2006 Sb.](#), o dokumentaci staveb, [§ 5](#) a příloha č. 4 k vyhlášce č. [499/2006 Sb.](#)

Nařízení odstranění stavby, terénních úprav a zařízení

Přehled výkladu k § 129

- Důvody pro nařízení..... odst. 1
- Důvody pro povolení..... odst. 2
- Postup stavebního úřadu..... odst. 3
- Dokončená stavba..... odst. 4
- Dočasná stavba odst. 5
- Obnovení předcházejícího stavu stavby..... odst. 6
- Dodatečné povolení..... odst. 7

K § 129

Toto ustanovení stanoví důvody k odstranění staveb, terénních úprav a zařízení (odst. 1 a 5) a upravuje postup a další otázky při nařízení jejich odstranění (odst. 2-4, 6 a 7).

odst. 1

Důvody pro nařízení odstranění stavby, terénních úprav a zařízení jsou zákonem stanoveny taxativně. Nová právní úprava na rozdíl od té dosavadní (srov. § 88 odst. 1 dosav. stav. zák.) výslovně připouští ve třech případech nařízení odstranění stavby se souhlasem vlastníka jiné osobě.

odst. 1 písm. a)

Prvním důvodem k nařízení odstranění stavby je, že jde o závadnou stavbu [srov. § 88 odst. 1 písm. a) dosav. stav. zák.], která svým stavem ohrožuje život a zdraví osob nebo zvířat, bezpečnost, životní prostředí anebo majetek třetích osob. Naplnění této zákonné podmínky je první podmínkou pro nařízení jejího odstranění, druhou pak je skutečnost, že vlastník stavby přes rozhodnutí stavebního úřadu (§ 134 odst. 3 věta první zákona) ve stanovené lhůtě závadný stav neodstraní.

Jde-li o stavbu nebo zařízení, které jsou kulturní památkou nebo národní kulturní památkou, postupuje se podle [§ 10](#) zákona č. [20/1987 Sb.](#), o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů, podle kterého: „Neplní-li vlastník kulturní památky povinnosti uvedené v § 9 (povinnost pečovat o zachování památky, udržovat ji v dobrém stavu a chránit ji před ohrožením, poškozením, znehodnocením nebo odcizením), vydá obecní úřad obce s rozšířenou působností po vyjádření odborné organizace státní památkové péče rozhodnutí o opatřeních, která je povinen vlastník kulturní památky učinit, a zároveň určí lhůtu, v níž je vlastník kulturní památky povinen tato opatření vykonat.“

odst. 1 písm. b)

Druhým důvodem k nařízení odstranění stavby je skutečnost, že stavba byla provedena nebo je prováděna bez rozhodnutí (územního rozhodnutí nebo stavebního povolení, popřípadě povolení) nebo opatření (ohlášení) stavebního (stavebnímu) úřadu vyžadovaného tímto zákonem anebo v rozporu s ním. Toto ustanovení upravuje odstraňování tzv. černých staveb.

Lze tedy rozlišit dva případy (dvě skupiny případů); jednak ty, kdy stavba byla provedena nebo je prováděna bez příslušného rozhodnutí nebo opatření stavebního úřadu, jednak ty, kdy rozhodnutí nebo opatření sice bylo vydáno, ale stavebník postupoval nebo postupuje v rozporu s ním.

V případě stavby prováděné v rozporu s rozhodnutím nebo opatřením stavebního úřadu musí jít o podstatnější odchylku, např. od stavebního povolení, jinak stavební úřad (v případě pouze nepodstatných odchylek) postupuje podle § 121 zákona, když je poté, kdy je stavebník vyznačí v dokumentaci skutečného provedení stavby, kterou stavebnímu úřadu předloží spolu s oznámením o užívání stavby podle § 120 odst. 1 zákona nebo se žádostí o vydání kolaudačního souhlasu podle § 122 odst. 1 zákona, pouze fakticky vezme na vědomí, aniž by nějak formálně reagoval.

V tomto smyslu je také třeba obsah pojmu „rozpor s rozhodnutím nebo opatřením stavebního úřadu“ v souvislosti s řízením o nařízení odstranění stavby podle komentovaného ustanovení vykládat. Postup v těchto případech však není zcela upraven jen komentovaným ustanovením, ale také navazujícím ustanovením § 129 odst. 2 zákona.

odst. 1 písm. c)

Podle tohoto ustanovení stavební úřad na rozdíl od dosavadní právní úpravy (srov. § 127 odst. 3 věta první dosav. stav. zák.) nařídí odstranění stavby, „u níž bylo stavební povolení zrušeno podle § 176 odst. 5 zákona a stavbu nelze zachovat“. Jde o případy, kdy při „...postupu podle tohoto zákona nebo v souvislosti s ním dojde k nepředvídaným nálezům kulturně cenných předmětů, detailů stavby nebo chráněných částí přírody anebo k archeologickým nálezům“ (§ 176 odst. 1 zákona). V těchto případech může Ministerstvo kultury rozhodnout, že se „jedná o nález mimořádného významu, a z vlastního podnětu jej prohlásit za kulturní památku“ (§ 176 odst. 4 zákona). „Na základě rozhodnutí podle odstavce 4 může stavební úřad po dohodě s Ministerstvem kultury vydat stavební povolení ve veřejném zájmu změnit nebo zrušit“ (§ 176 odst. 5 zákona).

Na rozhodnutí vydané podle tohoto ustanovení navazuje postup upravený v komentovaném ustanovení a stavební úřad, pokud stavbu nelze zachovat, nařídí její odstranění.

Nařízení odstranění stavby v těchto případech (jestliže došlo ke zrušení stavebního povolení podle shora uvedeného ustanovení) není automatické, ale musí být současně splněna i druhá podmínka, tj. že „stavbu nelze zachovat“. Zákon tedy počítá i s případy, kdy bude muset být zrušeno stavební povolení, ale stavbu „bude možné zachovat“, a v takovém případě nebude stavební úřad moci nařídít odstranění stavby, ale stavebník (vlastník stavby) bude mít možnost požádat o její dodatečnou legalizaci, i když ze zcela jiných důvodů než v případě uvedeném v § 129 odst. 1 písm. b) zákona.

odst. 2

Stavbu provedenou nebo prováděnou bez rozhodnutí nebo opatření stavebnímu úřadu nebo v rozporu s nimi lze

dodatečně povolit, pokud stavebník (v případě rozestavěné stavby) nebo její vlastník (v případě stavby, která je již dokončena) splní současně tři následující hmotněprávní podmínky. Jinak řečeno, jestliže stavebník prokáže, že stavba není umístěna v rozporu se záměry územního plánování, zejména pak s územně plánovací dokumentací a s územním opatřením o stavební uzávěře nebo s územním opatřením o asanaci území (není tedy překážkou dodatečného povolení stavby, jestliže je pouze umístěna v rozporu s územním rozhodnutím – rozhodnutím o umístění stavby), neboť tento rozpor nemusí ještě automaticky znamenat rozpor např. s územně plánovací dokumentací [§ 2 odst. 1 písm. n) a § 36 a násl. zákona] nebo jinými veřejnými zájmy.

Za druhé stavebník musí prokázat, že stavba není prováděna či provedena na pozemku, kde to zvláštní zákon zakazuje nebo omezuje, a za třetí, že stavba není v rozporu s obecnými požadavky na výstavbu [§ 2 odst. 2 písm. e) zákona] nebo s veřejným zájmem chráněným zvláštním právním předpisem (vyhláška o OTPI).

odst. 3

Toto ustanovení stanoví procesní podmínky pro postup v případě stavby prováděné (provedené) bez rozhodnutí nebo opatření stavebního úřadu nebo v rozporu s nimi, a to odlišně od dosavadní právní úpravy. V takových případech stavební úřad vždy nejprve zahájí, tak jako podle dosavadní právní úpravy, z moci úřední (viz § 46 spr. ř.) řízení o odstranění stavby. Jestliže stavebník (vlastník stavby) požádá o její dodatečné povolení a předloží podklady ve stejném rozsahu jako k žádosti o stavební povolení (§ 110 odst. 1 až 3 zákona), stavební úřad řízení o odstranění stavby přeruší a vede dále řízení o podané žádosti, tj. o dodatečném povolení stavby, když v tomto řízení postupuje analogicky podle § 111 až 115 zákona, tj. ohledně nepovolené stavby probíhá jakoby stavební řízení (viz odkaz na ustanovení, která postup v tomto řízení upravují).

Tento postup, tedy přerušení řízení o odstranění stavby a vedení řízení zahájeného na žádost stavebníka nebo vlastníka stavby, dosavadní právní úprava neobsahovala, když stavba byla dodatečně povolována v řízení o jejím odstranění, které bylo vždy zahajováno (viz výše) z moci úřední (z úřední povinnosti), ale o dodatečném povolení stavby mohlo být rozhodnuto pouze v případě, že o ně v rámci řízení o odstranění stavby stavebník (vlastník) požádal. V jednom řízení tak byly spojovány prvky (postupy) obou řízení. Nová právní úprava je z tohoto pohledu jistě logičtější.

V případě, že stavebník (vlastník stavby) požádá o její dodatečné povolení a předloží podklady ve stejném rozsahu jako k žádosti o stavební povolení, jde o přerušení řízení z důvodu uvedeného v § 64 odst. 1 písm. e) spr. ř. Podle tohoto ustanovení správní orgán může řízení přerušit, kromě konkrétních důvodů uvedených v odstavci 1 písm. a) až d) sp. ř., i z dalších důvodů stanovených zákonem, aniž by spr. ř. tyto důvody jakkoliv vymezoval.

Bude-li stavba dodatečně povolena, stavební úřad usnesením, které pouze poznamená do spisu, řízení o jejím odstranění zastaví, neboť v takovém případě odpadá důvod pro další vedení řízení o odstranění stavby (obecná úprava důvodů pro zastavení řízení zahájeného z moci úřední – § 66 odst. 2 spr. ř.).

Z formulací uvedených ve větě druhé a třetí tohoto odstavce „... stavební úřad přeruší řízení o odstranění stavby a vede řízení o podané žádosti; v tomto řízení postupuje ...“ a „Bude-li stavba dodatečně povolena ...“ lze dovodit, přestože to zákon výslovně nestanoví, že řízení o žádosti o dodatečné povolení stavby může skončit jak dodatečným povolením stavby, tak i zamítnutím žádosti stavebníka nebo vlastníka. V druhém případě pak stavební úřad poté, kdy žádost zamítl a jeho rozhodnutí nabylo právní moci, z moci úřední pokračuje v přerušeném řízení o odstranění stavby a ukončí je vydáním rozhodnutí o nařízení jejího odstranění.

Komentované ustanovení ani jiné ustanovení zákona na rozdíl od dosavadní právní úpravy (srov. § 97 odst. 1 dosav. stav. zák.) nevymezuje okruh účastníků řízení, a to jak v řízení o odstranění stavby, tak v řízení o jejím dodatečném povolení. Pro řízení o žádosti o dodatečné povolení stavby je v § 129 odst. 3 věta druhá zákona stanoveno, že se v něm postupuje „pouze“ podle § 111-115, tj. nelze použít pro vymezení okruhu účastníků § 109 zákona, jestliže stavební zákon na něj, na rozdíl od úpravy dalších otázek v tomto řízení, přímo neodkazuje.

Na řízení o žádosti, pokud jde o její obsah, se pak, vzhledem k větě druhé odst. 3 komentovaného ustanovení, uplatní § 110 zákona, neboť právě toto ustanovení stanoví, co musí být obsahem žádosti o stavební povolení, a tím také i žádosti o dodatečné povolení stavby.

Vzhledem k absenci speciální právní úpravy, pokud jde o účastníky tohoto řízení, je třeba pro vymezení jejich okruhu v souladu s § 192 zákona proto postupovat podle § 27 a 28 spr. ř.

odst. 4

V době, kdy má být vydáno rozhodnutí o dodatečném povolení nepovolené stavby a stavba je již dokončena, stavební úřad může vyjádřit v dodatečném povolení souhlas s užíváním stavby (věta první komentovaného odstavce). Věta druhá tohoto odstavce stanoví, že v případě, jde-li o stavbu, kterou lze užívat jen na základě kolaudačního souhlasu (§ 122 odst. 1 zákona), vyzve stavební úřad nejprve stavebníka k podání žádosti o vydání kolaudačního souhlasu. Tento požadavek vychází logicky z § 122 odst. 1 věta druhá zákona, podle kterého se kolaudační souhlas vydává na žádost stavebníka, tj. nelze jej vydat z úřední povinnosti. Z této úpravy lze dovodit, že vyjádření souhlasu stavebního úřadu s užíváním stavby vydané podle věty první tohoto odstavce nahrazuje v těchto případech institut oznámení záměru stavbu užívat podle § 120 odst. 1 zákona.

V takovém případě vlastník stavby (stavba je již dokončená) nemusí svůj záměr stavbu užívat stavebnímu úřadu nejprve oznamovat. Lze dovodit, že stavební úřad vydá souhlas, který bude součástí rozhodnutí o dodatečném povolení stavby, s jejím užíváním z moci úřední na základě zjištění, které učiní při kontrolní prohlídce, pokud budou splněny všechny podmínky, které stanoví § 120 a § 121. Především budou předložena závazná stanoviska dotčených orgánů a stavebník v souladu s § 119 věta druhá zákona zajistí, aby byly před započítím užívání stavby provedeny a vyhodnoceny zkoušky předepsané zvláštními právními předpisy, viz pozn. pod čarou č. 41 k § 119 zákona.

Pro vyjádření souhlasu s užíváním stavby, která nevyžaduje kolaudační souhlas, platí logicky totéž, co pro vydání dodatečného povolení stavby podle § 129 odst. 2 a 4 zákona, tj. že musí být splněny všechny podmínky, které by musely být splněny v případě, kdy by stavebník oznamoval svůj záměr stavbu užívat podle § 120 odst. 1 zákona.

odst. 5

Toto ustanovení obsahuje čtvrtý důvod k nařízení odstranění stavby, kterým je skutečnost, že již uplynula stanovená doba trvání dočasné stavby (§ 2 odst. 3 zákona). I v tomto případě obdobně jako u nepovolené stavby může její vlastník požádat o prodloužení doby jejího trvání nebo o povolení změny v jejím užívání nebo o povolení změny stavby ze stavby dočasné na stavbu trvalou, i když to zákon výslovně nestanoví.

Pokud jde o postup stavebního úřadu v těchto případech, jde po procesní stránce o analogii s postupem upraveným v § 129 odst. 3 zákona. Komentované ustanovení, pokud jde o řízení o podané žádosti, odkazuje na § 127 zákona, který upravuje postup v případě žádosti o změnu v užívání stavby. Lze proto usuzovat, že tento případ je zahrnut pod pojem změna v užívání stavby, ač se v doslovném slova smyslu o žádnou změnu v užívání – ve smyslu změny účelu užívání – v těchto případech nejedná.

odst. 6

Nový institut stavebního zákona – obnovení předcházejícího stavu stavby – dosavadní právní úprava neznala. Jde o postup v případech, kdy došlo k nepovolenému odstranění části stavby, když tuto nepovolenou změnu nová právní úprava označuje jako stavební úpravy [§ 2 odst. 5 písm. c) zákona] spočívající v odstranění některé části stavby. Zde je třeba poznamenat, že může jít pouze o takové případy odstranění části stávající stavby, které budou splňovat definiční znaky stavební úpravy; viz shora citované ustanovení zákona. To znamená, že půjde např. o nepovolené vnitřní dispoziční změny stavby jako odstranění stávajících příček. Negativně vyjádřeno nesmí jít o změny, při nichž by se měnilo vnější půdorysné nebo výškové ohraničení stavby. Pokud by provedená nepovolená změna stavby tyto znaky nesplňovala, šlo by již nikoliv o stavební úpravy, ale o odstranění části stavby [s ohledem na § 2 odst. 5 písm. c) a vzhledem k § 2 odst. 4 zákona].

Text komentovaného ustanovení je tak v tomto smyslu nepřesný, neboť tím, že používá pouze pojem stavební úprava, zužuje rozsah možných změn, které mohou obnovení předchozího stavu vyžadovat. Je zřejmé, že v praxi může jít a také často jistě půjde i o případy, kdy provedenou změnu nebude možné jako stavební úpravu ze shora uvedených důvodů označit, a přesto by bylo třeba podle komentovaného ustanovení postupovat, neboť i v těchto případech bude žádoucí zajistit obnovení předcházejícího stavu stavby.

Jde o postup stavebního úřadu, který v praxi dosud vyvolával určité pochybnosti a nejasnosti, především pokud šlo o jeho procesní stránku, což nová právní úprava alespoň zčásti odstraňuje, i když ani tato úprava není, přinejmenším ze shora naznačených důvodů, pro řešení všech praktických situací ještě zcela vyhovující.

odst. 7

Zde jsou upraveny speciálně případy, kdy byly protiprávně provedeny terénní úpravy nebo stavby, které podléhají pouze územnímu rozhodnutí, bez tohoto rozhodnutí, když se toto ustanovení vztahuje i na zařízení (§ 3 odst. 2 zákona).

Při řízení o nařízení jejich odstranění se postupuje obdobně podle odst. 1-4 komentovaného ustanovení (§ 129 zákona), tj. komentované ustanovení rozšiřuje působnost právní úpravy týkající se odstraňování staveb (jejich změn) i na odstraňování terénních úprav (§ 3 odst. 1 zákona) a zařízení (§ 3 odst. 2 zákona) podle tohoto zákona. O takový případ (kdy terénní úpravy podléhají pouze územnímu rozhodnutí) by mohlo jít v případě, kdy by terénní úpravy současně nesplňovaly podmínky stanovené v § 96 odst. 2 písm. e) a zároveň splňovaly podmínky uvedené v § 103 odst. 1 písm. f) bod 1. zákona. Pak by pro ně platilo, že vyžadují pouze územní rozhodnutí. Obdobně např. i skladové, výstavní a manipulační plochy [viz § 96 odst. 2 písm. f) a § 103 odst. 1 písm. f) bod 3. zákona]. Pokud jde o výraz „staveb“ vložený do první věty komentovaného ustanovení vzhledem k § 96 odst. 2 písm. a) a b), nepřichází tato situace v úvahu, neboť jestliže stavba vyžaduje územní rozhodnutí, vyžaduje současně vždy stavební povolení [viz vzájemný vztah ustanovení § 96 odst. 2 písm. a) a b), § 103 odst. 1 a § 104 odst. 2 zákona], ledaže by šlo o postup podle § 78 odst. 2 zákona (viz komentář k tomuto ustanovení).

Pokud jde o zařízení (§ 3 odst. 2 zákona), nevztahuje se na ně shora uvedená formulace, tj. nejde a vzhledem k § 96 odst. 2 písm. a) a b) zákona u nich ani nemůže jít (žádné reklamní zařízení, s výjimkou případu uvedeného v § 3 odst. 2 věta třetí – zařízení o celkové ploše větší než 8 m², nevyžaduje územní rozhodnutí) o případy, které by vyžadovaly pouze územní rozhodnutí, ale jde o všechny případy, kdy zařízení bylo umístěno (provedeno) v rozporu s příslušnými ustanoveními zákona [viz např. § 79 odst. 3 písm. a), § 103 odst. 1 písm. c) body 8. a 9. nebo § 104 odst. 2 písm. j) zákona].

Související ustanovení:

- § 2 odst. 2 písm. e), obecné požadavky na výstavbu
- § 2 odst. 3, stavba
- § 2 odst. 5, změna dokončené stavby
- § 3 odst. 1 a 2, terénní úpravy a zařízení
- § 4, dotčené orgány
- § 13, obecné stavební úřady
- § 15, speciální stavební úřady
- § 16, vojenské a jiné stavební úřady
- § 17, vyhrazení pravomoci stavebního úřadu

- § 18 a 19, záměry územního plánování
- § 97-100, územní opatření o stavební uzávěře a asanaci území
- § 106, ohlášení – souhlas stavebního úřadu
- § 115, stavební povolení
- § 130, podmínky pro nařízení odstranění stavby
- § 131, náklady na odstranění stavby nařízené stavebním úřadem
- § 133, kontrolní prohlídka stavby
- § 141, opatření na sousedním pozemku nebo stavbě
- § 169, obecné požadavky na výstavbu
- § 176 odst. 5, důvody ke zrušení stavebního povolení

Související předpisy:

zákon č. [500/2004 Sb.](#), správní řád, § 37, § 44, § 45, § 64, § 65, § 66 odst. 2, § 67-69, § 154

vyhláška č. [137/1998 Sb.](#), o obecných technických požadavcích na výstavbu, ve znění pozdějších předpisů

vyhláška č. [26/1999 Sb.](#) hl. m. Prahy, o obecných technických požadavcích na výstavbu v hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů

vyhláška č. [369/2001 Sb.](#), o obecných technických požadavcích zabezpečujících užívání staveb osobami s omezenou schopností pohybu a orientace, ve znění vyhlášky č. [492/2006 Sb.](#)

Z judikatury:

1. „Je-li stavba povolena postupem podle stavebního zákona, nelze o odstranění takové stavby rozhodovat jako o stavbě zřízené bez stavebního povolení nebo ohlášení nebo v rozporu s ním [§ 88 odst. 1 písm. b) stav. zák.] [pozn.: nyní § 129 odst. 1 písm. b) a § 129 odst. 3 zákona] poté, co povolení opravňující stavebníka ke stavbě bylo zrušeno. To proto, že z dikce uvedené právní normy jednoznačně vyplývá, že zákon umožňuje stavebnímu úřadu nařídit odstranění pouze takové stavby, která je stavbou zřízenou bez povolení nebo v rozporu s povolením, což znamená, že tak lze postupovat jen v těch případech, kdy povolení nebylo vydáno buď vůbec nebo nebylo stavebníkem respektováno.“ [Pozn.: Toto rozhodnutí však bohužel neuvádí, jak má stavební úřad v těchto případech, které nejsou jistě jen teoretické, postupovat, když žádné ustanovení zákona stejně jako dosav. stav. zák. se na tyto případy přímo nevztahuje. Vzhledem k tomu, že stavební úřad v uvedených případech rozhodnout vždy musí (zásada denegatio justitiae), je jedinou možností použití analogie, tj. postup podle ustanovení, které upravuje případ řešenému případu obsahem a účelem nejbližší, a tím je právě shora uvedené ustanovení obsažené v nové právní úpravě. Z tohoto důvodu je názor soudu zásadně neakceptovatelný, neboť by znamenal postup v rozporu s jednou ze základních zásad, na nichž je náš právní řád založen.] (podle rozsudku KS v Českých Budějovicích, sp. zn. 10Ca 266/97)

SJS 9/1998, č. 260

2. „Pouhým uplynutím času nemůže být nepovolená stavba zlegalizována a zůstává nepovolenou tak dlouho, dokud nebyla stavebním úřadem dodatečně povolena nebo dokud nebyla odstraněna. Stavební úřad neztrácí uplynutím času oprávnění a povinnost takovou stavbu projednat v řízení o odstranění podle [§ 88 odst. 1 písm. b\)](#) stavebního zákona [pozn.: nyní podle [§ 129 odst. 1 písm. b\)](#) a [§ 129 odst. 3](#) zákona]. Ten, kdo provedl stavbu bez stavebního povolení nebo ohlášení stavebnímu úřadu, musí tedy počítat s tím, že po dobu časově neurčitou bude vystaven donucujícímu zákroku ze strany stavebního úřadu. Stavební zákon ani zákon č. [71/1967 Sb.](#), o správním řízení (pozn.: nyní zákon č. [500/2004 Sb.](#), správní řád), totiž nemá obecně upravenou otázku promlčení, jak je tomu především v oblasti práva civilního a trestního, a proto obecné užití tohoto institutu na úseku veřejné správy nepřichází v úvahu. Promlčení se lze dovolávat pouze v případech zákonem konkrétně stanovených. Mezi ně však provedení stavby bez povolení stavebního úřadu nepatří. Mýlil by se proto každý, kdo by si myslel, že pouhým uplynutím času lze nepovolenou stavbu zlegalizovat.“ (podle rozsudku KS v Hradci Králové, č. j. [31 Ca 250/97-23](#))

SJS 18/1998, č. 368

3. „Rozhodnutí o odstranění stavby podle [§ 88 odst. 1 písm. b\)](#) stavebního zákona [pozn.: nyní podle [§ 129 odst. 1 písm. b\)](#) a [§ 129 odst. 3](#) zákona] nestačí odůvodnit jen obecnými pojmy, např. tvrzením, že dodatečné povolení stavby je v rozporu s požadavky na ochranu zájmů společnosti, se zásadami urbanistického začleňování staveb do území, architektonickými zásadami (např. vzhledové uspořádání, hmotové poměry atd.). Vždy je třeba zdůvodnit, čím konkrétně je stavba v rozporu se zájmy společnosti, obecnými požadavky na výstavbu (když na zmíněné obecné technické požadavky pro výstavbu se nestačí jen odvolat; pojmy ve vyhlášce užití je třeba také vždy naplnit konkrétním obsahem) a v jakém směru by je narušovala. Jsou-li důvodem pro rozhodnutí také příčiny estetické, proporcionální či výtvarné, musí správní orgány své úvahy o krasocitu do důvodů rozhodnutí pojmout. Podle [§ 47 odst. 3](#) správního řádu (pozn.: nyní § 68 odst. 3 spr. ř.), správní orgán v odůvodnění rozhodnutí uvede, které skutečnosti byly podkladem pro rozhodnutí, jakými úvahami byl veden při hodnocení důkazů a při použití právních předpisů, na základě kterých rozhodoval. Odůvodnění je tak shrnutím všech zjištěných skutečností odůvodňujících výrok rozhodnutí. Aby správní orgán těmto svým povinnostem dostál, musí nejprve vylíčit podstatu věci a poté provést rozbor důkazů a ostatních podkladů rozhodnutí. Je přitom nutno reagovat na připomínky a návrhy účastníků řízení. Pak úřad uvede závěry o tom, které skutečnosti jsou vzaty za nepochybně zjištěné, posoudí jejich právní význam a vysloví úsudek o předmětu řízení.“ (podle rozsudku Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 2. 2. 1999, čj. [30 Ca 158/98-18](#))

SJS 8/1999, č. 446

4. „Stavební úřad zahájené řízení o odstranění stavby zastavil s odůvodněním, že se jedná o stavbu trvalou. Předmětem řízení bylo učiněno rozhodnutí o zastavení řízení o odstranění dočasné stavby. Řízení bylo zahájeno ex officio a konkrétní

stavba rekreační chaty byla povolena jako stavba dočasná na cizím pozemku, přičemž právní vztah mezi vlastníkem pozemku a stavebníkem byl upraven smlouvou o dočasném užívání pozemku. Odstraňování dočasných staveb upravuje § 88 odst. 1 písm. d) stav. zák. (pozn.: nyní § 129 odst. 5 zákona). Podle této normy stavební úřad nařídí vlastníku stavby odstranění dočasné stavby, u níž uplynula stanovená doba jejího trvání nebo pominul účel, pro který byla zřízena (pozn.: nová právní úprava používá formulaci: „stavební úřad nařídí odstranění dočasné stavby, u které uplynula stanovená doba jejího trvání“ – viz shora citované ustanovení). Z toho je zřejmo, že důvodem pro odstranění stavby může být buď uplynutí doby stanovené pro trvání stavby, či zánik účelu zřízení stavby. Protože konkrétní stavba rekreační chaty, situované podle územně plánovací dokumentace v rekreační zóně, nebyla zřízena pro účel, který již pominul, je nutno se zabývat tím, zda uplynula stanovená doba trvání stavby. Jestliže rekreační chata byla zřízena v lokalitě určené podle územně plánovacích podkladů pro rekreační účely na pozemku trvale vyňatém z lesního pozemkového fondu a podle vyjádření stavebního úřadu z r. 1978 činila životnost stavby v té době ještě dalších 30 let, pak nelze dovodit, že by uplynula doba stanovená pro trvání stavby. Proto nejsou podmínky pro odstranění stavby rekreační chaty splněny. Odkazuje-li žalobce na vymezení doby trvání stavby existencí nájemní smlouvy, nutno vzít zřetel k ustanovení § 22 odst. 4 zák. č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a k jinému zemědělskému majetku, v novelizovaném znění. Podle této normy, je-li na pozemku na základě územního rozhodnutí zřízena zahrádková nebo chatová osada nebo se na pozemku nachází zahrádková nebo chatová osada, která existovala před 1. 10. 1976, končí výpovědní lhůta dnem, kdy mělo skončit právo dočasného užívání pozemku. Konkrétní chata se nachází v chatové osadě existující před 1. 10. 1976, přičemž ohledně chatové osady byla zpracována územně plánovací dokumentace. Konkrétní chata se proto nachází na pozemku, na který se vztahuje právě ustanovení § 22 odst. 4 uvedeného předpisu. Jestliže žalobce dal vlastníkům chaty výpověď, pak výpovědní lhůta uplyne dnem, kdy mělo právo dočasného užívání pozemku skončit.

Protože stanovisko stavebního úřadu o době trvání stavby bylo vyžadováno pro účely uzavření smlouvy o dočasném užívání pozemku, skončí výpovědní lhůta v roce 2008. Jestliže výpovědní lhůta neskončila a nájemní poměr trvá, pak nelze dovodit, že doba trvání dočasné stavby vymezená existencí nájemního vztahu, uplynula. Pro tyto důvody soud uzavřel, že zákonné požadavky pro odstranění stavby postupem podle § 88 odst. 1 písm. d) nejsou dodrženy. Z toho důvodu pominuly podmínky, pro které bylo řízení z úřední povinnosti zahájeno, a přicházela proto v úvahu jediná možnost, jak řízení již zahájené ukončit, kterou je zastavení řízení.“ (podle rozsudku KS v Českých Budějovicích, č. j. [10 Ca 265/99-19](#))

SJS 2/2000, č. 617

5. „Při odstraňování staveb musí být dbáno na ochranu životního prostředí. Proto stavební úřad stanoví v podmínkách rozhodnutí o odstranění stavby i povinnosti směřující k úpravě pozemku po odstranění stavby, nezávadnému odvádění povrchových vod z něho, k vysazování zeleně apod. Nelze totiž připustit, aby pozemek po odstranění stavby zůstal neupravený, s navážkami, zbytky stavby a sutě, výmoly a jinými defekty. Je-li však vlastník stavby odlišný od vlastníka pozemku, vzniká otázka, do jaké míry lze vlastníku odstraňované stavby nařizovat úpravy pozemku, na kterém dosud stavba stojí, aniž by to bylo možno hodnotit jako zásah do jeho vlastnických práv. Odpověď je nasnadě. Musí jít o takové podmínky, kterými se zajistí stav, který tu byl před realizací stavby. Mezi takové podmínky zcela nepochybně patří podmínky, jimiž je stavebníkovi ukládáno, aby po odstranění stavby upravit pozemek, případně jej zatravnit, a tím zajistil i nezávadné odvádění srážkových povrchových vod vsakováním, zamezil obtěžování okolí prachem apod. Musí jít též o podmínky, kterými nebude vlastníku pozemku, znemožněno jeho další využití. Takto stanovené podmínky k odstranění stavby, spojené s určitou úpravou pozemku, jsou přiměřené a odpovídající povaze a určení věci. Pokud vlastník pozemku pronajímatel, přenechal nájemci pozemek za účelem provedení dočasné stavby, jistě musel počítat s tím, že v souvislosti s jejím odstraněním musí být pozemek zase uveden do předchozího stavu.“ (podle rozsudku KS v Hradci Králové, č. j. [30 Ca 113/2000-20](#))

SJS 1/2001, č. 743

6. „Namítají-li sousedé jako účastníci územního řízení či řízení o odstranění stavby, že by navrhovaná či dodatečně povolovaná stavba bránila jejich budoucím stavebním záměrům, vezme stavební úřad takové námítky v úvahu pouze tehdy, pokud již i tyto sousedé o povolení jimi zamýšlené stavby sami požádali. K budoucím eventuálním stavebním úmyslům se nepřihlíží a sousedé se v tom případě mohou úspěšně bránit pouze poukazem na rozpor projednávané stavby s obecně závaznými právními předpisy. Žalobci svůj záměr pouze slovně deklarovali, ale prakticky neprovedli žádný úkon, z něhož by se dala jejich vážná vůle v tomto směru vůbec dovodovat. Nepožádali totiž o vydání rozhodnutí o umístění stavby rodinného domu či o stavební povolení a nemají dosud ani dokumentaci zamýšlené stavby.“ (podle rozsudku KS v Hradci Králové, sp. zn. [30 Ca 206/2000](#))

SJS 2/2001, č. 774

7. „Podle § 88 odst. 1 písm. b) stavebního zákona [pozn.: nyní § 129 odst. 1 písm. b) a § 129 odst. 3 zákona] stavební úřad nařídí vlastníku stavby nebo zařízení postavené bez stavebního povolení či ohlášení nebo v rozporu s ním. Odstranění stavby se nenařídí, pokud stavebník prokáže, že stavba je v souladu s veřejným zájmem, zejména s územně plánovací dokumentací, cíli a záměry územního plánování, obecnými technickými požadavky na stavby a zájmy chráněnými i zvláštními předpisy, a jestliže stavebník v řízení o odstranění stavby podá žádost o její dodatečné povolení a předloží doklady a podklady vyžádané stavebním úřadem v jím stanovené lhůtě a v rozsahu jako k žádosti o stavební povolení. Použití uvedeného právního institutu přitom není omezeno žádnými zákonnými lhůtami. Řízení o odstranění stavby nebo zařízení zahajuje ze své úřední povinnosti stavební úřad... Stavebník musí ve lhůtě určené stavebním úřadem jednak podat stavebnímu úřadu žádost o dodatečné povolení stavby a jednak předložit doklady nezbytné k posouzení důvodnosti jeho žádosti. Zároveň musí v uvedené fázi řízení o nařízení odstranění stavby prokázat, že stavba, kterou se domáhá dodatečně povolit (tedy uvést do souladu se stavebním zákonem), je v souladu s veřejným zájmem. Tento na první pohled neurčitý právní pojem – veřejný zájem (tzn. obecný a obecně prospěšný zájem, který je mocensky garantovaný a prosazovaný veřejnou mocí) však je ve stavebním zákoně příkladmo vymezen, a to jako soulad stavby s územně plánovací dokumentací, cíli a záměry územního plánování, obecnými technickými požadavky na výstavbu, technickými požadavky na stavby a zájmy chráněnými stavebním zákonem, když další konkretizaci právního pojmu je oprávněn provést v souladu se stavebním zákonem stavební úřad.“ (podle rozsudku KS v Plzni, sp. zn. [30 Ca 394/99](#))

SJS 6/2001, č. 901

8. „Pokud stavebník podá žádost o dodatečné povolení stavby [§ 88 odst. 1 písm. b) stavebního zákona] (pozn.: nyní § 129 odst. 3 zákona), ale nepředloží podle mínění stavebního úřadu všechny podklady a doklady jím vyžádané, popř. také nezdůvodní předpoklady dodatečného povolení stavby, předvídané zákonem, pak sama tato skutečnost ještě automaticky

neznamená, že musí být nařízeno odstranění stavby. Takové rozhodnutí předpokládá, že i sám stavební úřad v řízení zjistí, že další existence stavby není v souladu s veřejnými zájmy, přičemž výslovně uvede s kterými a vyhodnotí důležitost nedoložených podkladů a dokladů pro rozhodnutí ve věci samé. To, co musí prokazovat stavebník, chce-li dosáhnout dodatečného povolení stavby, musí v opačném směru prokázat stavební úřad v rozhodnutí, jímž se odstranění stavby nařizuje.“ (podle rozsudku KS v Hradci Králové, č. j. 31 Ca 77/2001-21)

SJS 2/2002, č. 937

9. „Odstranění nepovolené stavby se při splnění dalších podmínek nenařídí, „pokud stavebník prokáže“ soulad stavby s veřejným zájmem. Důkazní břemeno při prokazování souladu nepovolené stavby s veřejným zájmem leží výlučně na stavebníkovi, což lze považovat i za logické, neboť zákonem předpokládaný stav byl porušen právě jeho počínáním, a lze tedy nepochybně po něm spravedlivě požadovat, aby on sám prokázal, že škodlivé následky jeho počínání nedosahují intenzity, která by vedla k porušení veřejných zájmů. Posouzením, zda by bylo možné nepovolenou stavbu zachovat (tedy dodatečně povolit), se správní orgán nezabývá ex officio. Ze zcela jednoznačné formulace citovaného ustanovení [pozn.: § 88 odst. 1 písm. b) stavebního zákona, nyní § 129 odst. 1 písm. b) a § 129 odst. 3 zákona] vyplývá, že má-li stavebník zájem na tom, aby nepovolená stavba odstraněna nebyla, musí v tomto směru podat u stavebního úřadu žádost, ze zcela jednoznačné dikce ustanovení § 88 odst. 1 písm. b) věty druhé stavebního zákona [pozn.: nyní ustanovení § 129 odst. 2 písm.... zákona] vyplývá, že odstranění stavby se (při splnění dalších podmínek) nenařídí, „pokud stavebník prokáže“ soulad stavby s veřejným zájmem. Nelze tedy připustit jakékoliv pochybnosti o tom, že důkazní břemeno při prokazování souladu nepovolené stavby s veřejným zájmem leží výlučně na stavebníkovi.“ (podle rozsudku KS v Brně, č. j. 29 Ca 62/2001-24)

SJS 3/2002, č. 982

10. „Pro dodatečné povolení stavby [§ 88 odst. 1 písm. b) stavebního zákona] (pozn.: nyní § 129 odst. 3 zákona) není rozhodující, zda se jedná o stavbu výjimečnou či originální z hlediska architektonického nebo regionálního. Důvod kasační stížnosti uplatněný stěžovatelem se týká nezákonnosti, které se měl dopustit krajský soud při výkladu pojmu veřejný zájem [§ 129 odst. 2 zákona] v řízení o odstranění stavby podle § 88 odst. 1 písm. b) stavebního zákona [pozn.: nyní § 129 odst. 1 písm. b) a § 129 odst. 3 zákona]. Veřejný zájem je pojem, který právním řádem České republiky není výslovně obsahově vymezen, nicméně který se vyskytuje v celé řadě právních norem. Neurčité právní pojmy zahrnují jevy nebo skutečnosti, které nelze s úspěchem zcela přesně právně definovat. Jejich obsah a rozsah se může měnit, často bývá podmíněn časem a místem aplikace normy. Zákonodárce tak vytváří správnímu orgánu prostor, aby posoudil, zda konkrétní případ patří do rozsahu neurčitého pojmu či nikoli. Mnohdy mu dává vodítko tím, že se snaží uvést co nejvíce charakteristických znaků věci nebo jevů, které má neurčitý právní pojem zahrnovat. Stejně tomu je i v § 88 odst. 1 písm. b) stavebního zákona (pozn.: nyní § 129 odst. 2 zákona), podle něž stavební úřad nařídí vlastníku stavby odstranění stavby postavené bez stavebního povolení či ohlášení nebo v rozporu s ním. Uvedené ustanovení umožňuje stavebnímu úřadu nenaříditi odstranění stavby, resp. stavbu dodatečně povolit, v případě, že je tato stavba v souladu s veřejným zájmem. Z povahy věci lze dovodit, že se jedná o takový zájem, který lze označit za obecný či veřejně prospěšný, případně za zájem společnosti jako celku.

Takový zájem nemůže být v rozporu s platnými právními předpisy. V daném případě však zákonodárce dává správnímu orgánu vodítko tím, že demonstrativně vyjmenovává, s čím musí být daná stavba v souladu, aby bylo možno ji posoudit jako stavbu v souladu s veřejným zájmem: je vyžadován soulad stavby s územně plánovací dokumentací, cíli a záměry územního plánování, obecnými technickými požadavky na výstavbu, technickými požadavky na stavby a zájmy chráněnými zvláštními předpisy a dále je nutné, aby stavebník v řízení o odstranění stavby podal žádost o její dodatečné povolení a předložil podklady a doklady vyžádané stavebním úřadem jako k žádosti o stavební povolení. Pokud stavebník splní všechny shora uvedené podmínky a není zde žádná jiná okolnost, která by soulad s veřejným zájmem vylučovala, stavební úřad stavbu dodatečně povolí. Nelze tak souhlasit se stěžovatelem, že dodatečně povolit je možno jen stavbu výjimečnou, originální či stavbu společenského významu a že v daném případě přichází v úvahu pouze odstranění stavby. Stejně tak na soulad stavby s veřejným zájmem nemá vliv skutečnost, že je v obci již několik staveb stejného určení či nikoli. V daném případě tak obec jako stavebník splnila všechny zákonem požadované podmínky pro to, aby stavba byla dodatečně povolena.“ (podle rozsudku NSS, č. 2 As 11/2003-164)

SR NSS 6/2004, č. 232

11. „Stavbu provedenou svépomocí bez odborného vedení oprávněnou osobou a bez stavebního povolení nelze bez dalšího považovat za závadnou, jelikož opačný závěr by znamenal, že všechna řízení podle § 88 odst. 1 písm. b) zákona č. 50/1976 Sb., stavebního zákona [pozn.: nyní § 129 odst. 1 písm. b) a § 129 odst. 3 zákona], by nutně ústila v rozhodnutí o odstranění takové stavby.“ (podle rozsudku KS v Hradci Králové, č. j. 30 Ca 12/2003-44)

SR NSS 5/2005, č. 554

12. „Předmětem řízení o odstranění stavby a rozhodnutí o dodatečném povolení může být buď stavba jako celek, nebo pouze její část [§ 88 odst. 1 písm. b) ve spojení s § 139 písm. a) zákona č. 50/1976 Sb., stavebního zákona] [pozn.: nyní § 129 odst. 1 písm. b) a § 129 odst. 3 zákona ve spojení s § 2 odst. 4 zákona]; z hlediska procesního postupu je lhostejné, zda předmětem řízení je stavba nebo její část. Stavební zákon umožňuje povolit či dodatečně povolit pouze část stavby, aniž by takové rozhodnutí bylo jakkoli vázáno na právní režim zbytku stavby; předpokladem pro vydání rozhodnutí o dodatečném povolení části stavby je pouze splnění kritérií stanovených v § 88 odst. 1 písm. b) stavebního zákona (pozn.: nyní § 129 odst. 2 zákona), nikoli skutečnost, zda zbytek stavby, resp. ostatní části stavby jako celku byly pravomocně povoleny nebo dodatečně povoleny.

Podle § 88 odst. 1 písm. b) stavebního zákona stavební úřad nařídí vlastníku stavby nebo zařízení odstranění stavby nebo zařízení postaveného bez stavebního povolení či ohlášení nebo v rozporu s ním. Odstranění stavby se nenařídí, pokud stavebník prokáže, že stavba je v souladu s veřejným zájmem. Podle § 139 písm. a) stavebního zákona (pozn.: nyní § 2 odst. 4 zákona) platí, že pokud se ve stavebním zákoně používá pojmu stavba, rozumí se tím i její část (pozn.: nyní podle § 2 odst. 4 zákona i změna dokončené stavby).

Nejvyšší správní soud má předně za to, že s ohledem na dikci § 139 písm. a) stavebního zákona může být předmětem stavebního řízení a posléze stavebního povolení učiněna buď stavba jako celek, nebo alternativně pouze jedna její část (resp. více částí jedné stavby) za předpokladu, že taková část je dostatečně identifikována. Uvedený závěr se uplatní nejen v případě stavebního řízení, na jehož konci je stavební povolení, ale rovněž v případě řízení o odstranění stavby, na jehož konci může být rozhodnutí o dodatečném povolení stavby.

Právní režim povolování, odstraňování a dodatečného povolování staveb a částí staveb je podle stavebního zákona totožný. Umožňuje-li stavební zákon povolit či dodatečně povolit pouze část stavby, aniž by takové rozhodnutí jakkoliv vázal na právní režim zbytku stavby, pak předpokladem pro vydání rozhodnutí o dodatečném povolení části stavby je splnění kritérií stanovených v § 88 odst. 1 písm. b) stavebního zákona, a nikoliv skutečnost, že zbytek stavby, resp. ostatní části stavby jako celku byly pravomocně povoleny. Z hlediska režimu stavebního zákona tak jde o obdobnou situaci jako v případě dvou různých staveb; podmiňovat vydání stavebního povolení, resp. dodatečného stavebního povolení, existenci pravomocného stavebního povolení na stavbu jinou, by bylo požadavkem, jenž jde nad rámec platného stavebního zákona. Jinými slovy, to, zda je v napadeném rozhodnutí dodatečně povolena část stavby sestávající se ze dvou stavebních objektů nebo dvě stavby v rozsahu dvou stavebních objektů, je z hlediska potřeby zkoumat splnění existence pravomocného stavebního povolení na stavbu jako celek (bez dodatečně povolených stavebních objektů) nerozhodné; tato potřeba ani v jenom případě podle platného právního řádu neexistuje.

Jestliže stavební zákon [in concreto jeho § 139 písm. a) ve spojení s § 54 a 88 odst. 1] [pozn.: nyní § 2 odst. 4 a § 129 odst. 1 písm. a) a odst. 3 zákona] umožňuje učinit předmětem stavebního řízení, resp. řízení o odstranění stavby, pouze část stavby, nestanoví zároveň žádná kritéria přípustnosti takového postupu.“ (podle rozsudku NSS, čj. [3 As 45/2004-121](#))

SR NSS 8/2005, č. 621

13. „Institut správního uvážení nemá při aplikaci ustanovení [§ 88 odst. 1 písm. b\)](#) zákona č. [50/1976 Sb.](#), stavebního zákona [pozn.: nyní § 129 odst. 1 písm. b) a § 129 odst. 3 zákona], místa; naopak zákon výslovně stanoví, že stavba nebo zařízení postavené bez stavebního povolení či ohlášení nebo v rozporu s ním musí být odstraněny. Stavební úřad tak neučiní jen při splnění všech zákonných podmínek, což musí stavebník v řízení prokázat. Nejde proto o správní uvážení (zda a kterou z podmínek stavebník splnil), nýbrž stavebník sám musí prokázat, že došlo ke splnění všech podmínek, jejichž splnění by bylo jinak požadováno v rámci řízení o povolení stavby (či ohlášení).

Posuzování souladu stavby s obecnými technickými požadavky na výstavbu je otázkou správního uvážení toliko tam, kde vyhláška o obecných technických požadavcích na výstavbu pro takový postup otvírá prostor; jinak je otázkou důkazní. Ustanovení [§ 44 odst. 6](#) vyhlášky č. [5/1979 Sb.](#) NVP, o technických požadavcích na výstavbu v hlavním městě Praze (pozn.: nyní obecně čl. 4, a pokud jde o umístování staveb na pozemcích se stavbami rodinných domů – čl. 50 odst. 11 vyhl. č. [26/1999 Sb.](#) hl. m. Prahy, o obecných technických požadavcích na výstavbu v hl. m. Praze, která s účinností od 1. 1. 2000 nahradila vyhl. č. [5/1979 Sb.](#) NVP) dává příkaz užít pro stavby umístované na stavebních pozemcích rodinných domků přiměřeně ustanovení § 43 (pozn.: nyní – viz pozn. výše) této vyhlášky. Legislativní pojem „přiměřeně“ neznamená, že správnímu úřadu je dána možnost správního uvážení, které z ustanovení si pro aplikaci na daný skutkový stav vybere, ale znamená příkaz aplikovat ustanovení § 43 vyhlášky způsobem odpovídajícím povaze věci. Prostor pro správní uvážení je v zákoně, popřípadě v podzákoném právním předpise, limitován, neboť možnost správního uvážení stavebního úřadu je dána tehdy, jestliže konkrétní zjištěný skutkový stav splňuje objektivně vymezené definiční znaky pro takovou úvahu. Má-li stavební úřad aplikovat určitá ustanovení právního předpisu na daný skutkový stav přiměřeně, musí aplikovat tato pravidla postupně podle jejich smyslu tak, že nejprve musí vyloučit možnost aplikace pravidla šetřícího více zákonem sledovaný zájem a teprve poté může užít výjimky z tohoto pravidla, která tento zájem omezuje, popř. otvírá cestu správnímu uvážení. Pravidla stanovená obecně závaznou normou, která mají být přiměřeně použita, nelze obcházet institutem správního uvážení. V daném případě, pokud jde o u umístění stavby na hranici pozemku, může stavební úřad povolit umístění, a to i doplňkové stavby, na hranici pozemku, pakliže nelze tuto doplňkovou stavbu ke stavbě hlavní umístit v přiměřených vzdálenostech od hlavní stavby a zachovat vzdálenosti od hranic pozemku stanovené pro rodinné domy přiměřeně i pro doplňkové stavby. Může stanovené vzdálenosti snížit přiměřeně ve vztahu k tomu, že jde právě o doplňkové stavby, a nikoliv stavby hlavní, ovšem snížit může tyto vzdálenosti ze předpokladu, že je naplněna premisa, tj., že jde o zvláště stísněné územní podmínky, což v daném případě nenastalo. Rovněž může umístit nebo dodatečně povolit stavbu na hranici pozemku, pakliže by to skutečně vyžadovaly podmínky v území a byl splněn předpoklad [§ 43 odst. 5](#) vyhlášky č. [5/1979 Sb.](#) NVP (pozn.: nyní viz pozn. výše), tzn., že by bylo nutno přizpůsobit stavbu charakteru okolní zástavby a uplatnit určité urbanistické hledisko. Takový stav však nebyl v daném případě řádně zjištěn (nemá ve spise oporu), ani odůvodněn.“ (podle rozsudku MS v Praze, č. j. [10 Ca 220/2004-26](#))

SR NSS 3/2006, č. 804

14. „Pohodou bydlení ve smyslu [§ 8 odst. 1](#) in fine vyhlášky č. [137/1998 Sb.](#), o obecných technických požadavcích na výstavbu, nutno rozumět souhrn činitelů a vlivů, které přispívají k tomu, aby bydlení bylo zdravé a vhodné pro všechny kategorie uživatelů, resp., aby byla vytvořena vhodná atmosféra klidného bydlení; pohoda bydlení je v tomto pojetí dána zejména kvalitou jednotlivých složek životního prostředí, např. nízkou hladinou hluku (z dopravy, výroby, zábavních podniků, ze stavebních prací aj.), čistotou ovzduší, přiměřeným množstvím zeleně, nízkými emisemi pachů a prachu, osluněním apod.; pro zabezpečení pohody bydlení se pak zkoumá intenzita narušení jednotlivých činitelů a jeho důsledky, tedy objektivně existující souhrn činitelů vlivů, které se posuzují každý jednotlivě a všechny ve vzájemných souvislostech. Správní orgán při konkrétním posuzování, zda je v konkrétním případě pohoda bydlení zajištěna, nemůže ovšem zcela abstrahovat ani od určitých subjektivních hledisek daných způsobem života osob, kterých se má stavba, jejíž vliv na pohodu bydlení je zkoumán, dotýkat; podmínkou zohlednění těchto subjektivních hledisek ovšem je, že způsob života dotčených osob a jejich z toho plynoucí subjektivní nároky na pohodu bydlení nevybočují v podstatné míře od obecných oprávněných požadovatelných standardů se zohledněním místních zvláštností dané lokality.

V konkrétním případě žalobců tedy zhodnocení, zda vliv hluku produkovaného povolovanou stavbou nepřipustně snižuje pohodu bydlení, není pouze otázkou obsahu závazného stanoviska dotčeného orgánu, nýbrž je věcí autonomního posouzení stavebním úřadem či stěžovatelem po zhodnocení všech relevantních okolností, kterými jsou zejména objektivní výsledky hlukových měření, časový rozsah provozu pily (stavební úřad a ostatně i žalovaný tuto skutečnost zohlednili vymezením doby, po kterou smí být pila v provozu; otázkou zůstává, zda takové omezení je dostatečné vzhledem k tomu, že pilu by podle rozhodnutí bylo možno provozovat i ve večerních hodinách a o víkendech), způsob užívání okolních staveb (pokud by se například jednalo o stavby užívané zejména k víkendové rekreaci, mohlo by pohodu bydlení výrazně zvýšit omezení provozu pily pouze na pracovní dny; pokud jsou okolní stavby užívány zejména k trvalému bydlení, lze zpravidla připustit, že v pracovní dny, kdy se obecně pracuje více než o víkendech, může požadavkům na pohodu bydlení odpovídat vyšší hladina hlukové zátěže než o víkendech nebo svátcích) a další doprovodné hlukové nebo jiné negativní zatížení (například hluk či spaliny z vyvolané dopravy posilující negativní účinky hluku z provozu pily, prach a piliny produkované při řezání dřeva, pokud

se rozptylují po okolí atd.). Je ovšem nutno zdůraznit, že požadavky na pohodu bydlení nelze absolutizovat a že určité zatížení okolí způsobuje každá stavba, přičemž po vlastních okolních staveb je spravedlivé požadovat, aby takovéto zatížení snášeli, je-li přiměřené poměrům.

Ostatně i normy soukromoprávní operují v právu imisí s pojmem zatížení nad míru přiměřenou poměrům (§ 127 obč. zák.).“ (podle rozsudku NSS, čj. 2 As 44/2005-116)

SR NSS 5/2006, č. 850

§ 130

(Podmínky rozhodnutí o odstranění stavby)

K § 130

Toto ustanovení stanoví společně pro povolení k odstranění stavby, terénních úprav nebo zařízení (§ 128) i pro nařízení odstranění stavby (§ 129) jeho základní obligatorní obsahové podmínky a vedle toho uvádí, jaké podmínky může rozhodnutí obsahovat jako fakultativní (odst. 1). Druhá část tohoto ustanovení stanoví, jakou povinnost má stavební úřad v případě, kdy o odstranění stavby rozhodl soud (odst. 2).

odst. 1

Stavební úřad v rozhodnutí, kterým povoluje nebo nařizuje odstranění stavby, terénních úprav nebo zařízení, stanoví tak jako podle dosavadní právní úpravy [srov. § 90 odst. 1 dosav. stav. zák.] především podmínky vyplývající z technických požadavků na stavby [§ 2 odst. 2 písm. e) zákona], dále podmínky pro archivování dokumentace (§ 167 a § 168 zákona) a je-li to třeba, podmínky, které budou obsahovat požadavky, jak má být upraven pozemek po odstranění stavby.

Jako fakultativní podmínky uvádí komentované ustanovení požadavek na předložení návrhu technologického postupu prací při odstraňování stavby a stanovení nutných opatření, která mají za cíl vyloučit, popřípadě alespoň omezit či kompenzovat, případně negativní důsledky odstraňování stavby na životní prostředí v jejím okolí.

odst. 2

Soud je oprávněn rozhodnout o další existenci tzv. neoprávněné stavby, tj. stavby, která byla postavena na cizím pozemku (srov. § 90 odst. 3 dosav. stav. zák.). Může jít v praxi o dva odlišné případy; neoprávněnou stavbou je především stavba, kdy ten, kdo ji zřídil, neměl k pozemku, na kterém tak učinil, žádné právo, nebyl tedy oprávněn jej vůbec užívat, resp. nebyl oprávněn jej užívat za účelem zřízení stavby na něm. Neoprávněnou stavbou je však i stavba na pozemku, který stavebník byl oprávněn užívat, ale k jinému účelu, než k jakému jej použil. Například stavebník byl na základně nájemní smlouvy oprávněn na pozemku postavit zahradní altán a místo něj postavil garáž. I tyto případy jsou považovány za stavby na cizím pozemku, tj. jde také o neoprávněnou stavbu. Problematika neoprávněné stavby je, přestože obč. zák. tento výraz nepoužívá, upravena v § 135c obč. zák., a jde tedy o pojem občanského, a nikoliv správního práva.

V případě neoprávněné stavby má soud tři možnosti, jak danou situaci řešit.

Na prvním místě se použije podle současné právní úpravy platné od 1. 1. 1992 varianta, podle které soud (§ 135c odst. 1 obč. zák.) na návrh vlastníka nařídí stavebníkovi (tomu, kdo stavbu bez oprávnění na cizím pozemku zřídil), aby stavbu na svůj náklad, pokud je to účelné (§ 135c odst. 2 obč. zák.), odstranil.

Druhou variantou je, když odstranění stavby není „účelné“, že soud podle § 135c odst. 2 obč. zák. stavbu přikáže za náhradu vlastníkovu pozemku. Zde je logickou a samozřejmou podmínkou, že takové rozhodnutí je možné jen v případě, kdy s tím vlastníkem pozemku souhlasí.

Třetí a poslední možností, jak vzniklou situaci řešit, je, že soud podle § 135c odst. 3 obč. zák. uspořádá poměry mezi vlastníkem pozemku a vlastníkem stavby jinak, tj. i když to zákon přímo nestanoví, přizná vlastnictví ke stavbě jejímu stavebníkovi. V tom případě soud zároveň zřídí (musí zříditi) za náhradu věcné břemeno, které je nezbytné k výkonu vlastnického práva ke stavbě, tj. k jejímu užívání, neboť jde a půjde i nadále o stavbu na cizím pozemku.

V případě, že soud nařídil odstranění neoprávněné stavby, zákon stanoví, že „povinná osoba požádá stavební úřad o stanovení podmínek pro odstranění stavby“. Pokud o stanovení těchto podmínek povinná osoba (vlastník stavby) požádá, stavební úřad je rozhodnutím, které je prvním úkonem v řízení, stanoví. V takovém případě jde o podmínky podle odst. 1.

Problém ovšem může vzniknout, když vlastníkem stavby o stanovení těchto podmínek stavební úřad nepožádá. V tom případě stavební úřad nemůže podmínky stanovit, neboť dle komentovaného ustanovení na rozdíl od dosavadní právní úpravy [§ 90 odst. 3 dosav. stav. zák.] neumožňuje, aby stavební úřad vydal rozhodnutí bez návrhu, tj. z moci úřední. Bylo by jistě mnohem praktičtější, kdyby byla převzata dosavadní právní úprava. Ta možnost stanovit nezbytné stavebně technické podmínky pro odstraňování stavby, které je nutné stanovit, neponechávala na dobré vůli vlastníka neoprávněné stavby. Ten celkem logicky v takových případech na jejich stanovení, tj. na následném odstranění své stavby, nebude mít v naprosté většině případů zájem, a nelze proto očekávat jeho součinnost, se kterou však toto ustanovení, má-li být účinné, počítá.

Související ustanovení:

§ 2 odst. 3, stavba

§ 2 odst. 5, změna dokončené stavby

§ 3 odst. 1 a 2, terénní úpravy a zařízení

§ 4, dotčené orgány

§ 13, obecné stavební úřady

- § 15, speciální stavební úřady
- § 16, vojenské a jiné stavební úřady
- § 17, vyhrazení pravomoci stavebního úřadu
- § 125, dokumentace skutečného provedení stavby
- § 128, povolení odstranění stavby
- § 129, nařízení odstranění stavby
- § 133, kontrolní prohlídka stavby

Související předpisy:

zákon č. [499/2004 Sb.](#), o archivnictví a o spisové službě a o změně některých zákonů, § 68

zákon č. [40/1964 Sb.](#), občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, § 135c

zákon č. [500/2004 Sb.](#), správní řád, § 37, § 45 a § 67-69

vyhláška č. [137/1998 Sb.](#), o obecných technických požadavcích na výstavbu, ve znění pozdějších předpisů

vyhláška č. [26/1999 Sb.](#) hl. m. Prahy, o obecných technických požadavcích na výstavbu v hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů, čl. 50 odst. 11

vyhláška č. [369/2001 Sb.](#), o obecných technických požadavcích zabezpečujících užívání staveb osobami s omezenou schopností pohybu a orientace, ve znění vyhlášky č. [492/2006 Sb.](#)

nařízení vlády č. [163/2002 Sb.](#), kterým se stanoví technické požadavky na vybrané stavební výrobky

nařízení vlády č. [190/2002 Sb.](#), kterým se stanoví technické požadavky na stavební výrobky označované CE, ve znění pozdějších předpisů

§ 131

(Náklady na odstranění stavby a odpovědnost za škodu)

K § 131

Toto ustanovení stanoví, kdo nese náklady na odstranění stavby (odst. 1), a vedle toho zakotvuje i odpovědnost toho, komu bylo odstranění stavby nařízeno za škodu způsobenou v souvislosti s jejím odstraňováním, a současně stanoví, i kdo nese náklady nutných zabezpečovacích prací, které bude nutné provést v souvislosti se závadným stavem sousední stavby (odst. 2).

odst. 1

Jde v principu o převzetí dosavadní právní úpravy (srov. § 89 odst. 1 věta první dosav. stav. zák.), když použitá formulace, která je širší než dosavadní, umožňuje, aby náklady nesla i osoba odlišná od vlastníka, pokud jí bylo nařízení stavby v souladu s § 129 odst. 1 zákona, tj. se souhlasem vlastníka stavby, nařízeno.

odst. 2

Toto ustanovení je rovněž zde dokonce i formulačně téměř beze změny převzato z dosavadní právní úpravy (srov. § 89 odst. 2 dosav. stav. zák.).

Související ustanovení:

- § 2 odst. 3, stavba
- § 2 odst. 5, změna dokončené stavby
- § 3 odst. 1 a 2, terénní úpravy a zařízení
- § 129 odst. 1 a 5, nařízení odstranění stavby
- § 135, neodkladné odstranění stavby a nutné zabezpečovací práce

Související předpisy:

zákon č. [40/1964 Sb.](#), občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, § 420 a násl.

Hlava II

Stavební dozor a zvláštní pravomoci stavebního úřadu

§ 132

Společné zásady

K § 132

Nově zavedený institut stavebního dozoru nahrazuje dosavadní institut státního stavebního dohledu (srov. § 98 a násl. dosav. stav. zák.). Stavební dozor vykonávají přímo stavební úřady namísto dosavadních oprávněných fyzických osob jako orgánů státního stavebního dohledu (srov. § 99 dosav. stav. zák.), když předmět činnosti, okruh úkolů, které jsou jim svěřeny,

je pochopitelně v zásadě shodný s dosavadním (srov. § 98 odst. 1 dosav. stav. zák.) (odst. 1).

Stavebním úřadům se svěřují významné nástroje, kterými mohou ve veřejném zájmu zasahovat do práv fyzických i právnických osob. Je to především oprávnění provádět kontrolní prohlídky stavby (§ 132 odst. 2 písm. a) a § 133 zákona], nařizovat neodkladné odstranění stavby a nutné zabezpečovací práce na stavbě (§ 135 zákona), nařizovat nezbytné úpravy na stavbě nebo stavebním pozemku (§ 137 zákona), nařizovat provedení udržovacích prací (§ 139 zákona) a ukládat opatření na sousedním pozemku nebo stavbě (§ 141 zákona) (odst. 2).

odst. 1

Úkolem stavebních úřadů je vykonávat soustavný dozor nad zajišťováním ochrany veřejných zájmů, ochrany práv a oprávněných zájmů právnických a fyzických osob a nad plněním povinností, které vyplývají z tohoto zákona a z dalších právních předpisů vydaných k jeho provedení. Jde především o prováděcí vyhlášky ke stavebnímu zákonu – viz přehled souvisejících předpisů k tomuto ustanovení.

odst. 2 písm. a)

Stavební úřad je oprávněn provádět ve veřejném zájmu kontrolní prohlídky stavby (§ 133 zákona). Jde o univerzální prostředek stavebního úřadu k plnění jeho úkolů v oblasti výkonu stavebního dozoru, jak je zřejmé z § 133 odst. 1 zákona, kdy kontrolní prohlídka stavby (její provedení) je nezbytným prostředkem pro řadu dalších základních opatření stavebního úřadu v této oblasti.

odst. 2 písm. b)

Viz § 135 zákona a komentář k tomuto ustanovení.

odst. 2 písm. c)

Viz § 135 zákona a komentář k tomuto ustanovení.

odst. 2 písm. d)

Viz § 137 zákona a komentář k tomuto ustanovení.

odst. 2 písm. e)

Viz § 139 zákona a komentář k tomuto ustanovení.

odst. 2 písm. f)

Viz § 140 zákona a komentář k tomuto ustanovení.

odst. 2 písm. g)

Viz § 141 zákona a komentář k tomuto ustanovení.

odst. 3

Toto ustanovení obsahuje vymezení pojmu „veřejný zájem“ pro účely nejen výkonu stavebního dozoru, ale lze říci i pro účely stavebního zákona jako celku, když se vztahuje na fázi provádění i užívání stavby.

odst. 3 písm. a)

Jde především o soulad s územním rozhodnutím (§ 79-82, § 92 zákona), stavebním povolením (§ 115 zákona) a ohlášením (souhlasem) stavebnímu úřadu (§ 106 zákona).

odst. 3 písm. b)

Jde zejména o soulad s kolaudačním rozhodnutím podle dosavadní právní úpravy (srov. § 82 dosav. stav. zák.), s ohlášením stavebnímu úřadu podle dosavadní právní úpravy (srov. § 57 dosav. stav. zák.) a se stavebním povolením. Za platnosti předchozí právní úpravy se kolaudační rozhodnutí v případě, kdy od jeho vydání stavební úřad v souladu s tehdejšími oprávněním (§ 45 vyhlášky o ÚSR) upustil, již nevydávalo a účel užívání stavby byl v těchto případech určen stavebním povolením (§ 66 dosav. stav. zák.). Mohlo jít např. o drobné stavby a stavební úpravy, u nichž stavební úřad po jejich ohlášení určil, že vyžadují stavební povolení, a stavební povolení na ně bylo poté také vydáno, nebo u jednoduchých staveb s výjimkou případů uvedených v § 45 písm. b) shora citovaného ustanovení dřívější vyhlášky o ÚSR.

Podle současné právní úpravy pak může být účel užívání stavby stanoven územním rozhodnutím, a to v případech, kdy se stavební povolení ani ohlášení na základě rozhodnutí stavebního úřadu podle § 78 odst. 2 zákona již nevydává, nebo se přímo ze zákona nevyžaduje (viz případy uvedené v komentáři k § 129 odst. 7 zákona) dále územním souhlasem (§ 96 zákona), pokud stavba již nevyžadovala ani stavební povolení, ani ohlášení stavebnímu úřadu (§ 103 odst. 1 zákona), dále ohlášením stavby podle § 106 zákona, dále oznámením záměru užívat stavbu podle § 120 odst. 1 zákona, dále kolaudačním souhlasem vydaným podle § 122 odst. 3 zákona, dále souhlasem, popřípadě rozhodnutím o povolení změny účelu užívání stavby podle § 126 a 127, dále veřejnoprávní smlouvou uzavřenou na základě ustanovení § 78 odst. 3 zákona nebo § 116 zákona a za podmínek podle § 161-168 spr. ř., která může nahradit jak územní rozhodnutí, tak stavební povolení.

odst. 3 písm. c)

Jde o požadavky, které stanoví buď přímo stavební zákon (např. § 120 odst. 2 – oznámení záměru užívat stavbu, § 122 odst. 3 zákona – podmínky pro vydání kolaudačního souhlasu, § 126 odst. 2 – podmínky pro povolení změny v účelu užívání, § 176 zákona), nebo prováděcí právní předpisy k zákonu (viz přehled souvisejících právních předpisů) a další právní předpisy.

odst. 3 písm. d)

Toto ustanovení má vztah k § 97 a násl. zákona – územní opatření o asanaci území a § 177 zákona – mimořádné postupy a k postupům v nich upraveným.

odst. 3 písm. e)

Toto ustanovení má svým obsahem přímý vztah k § 137 zákona, který upravuje problematiku nezbytných úprav na stavbě nebo stavebním pozemku, když příkladmo uvádí některé základní důvody, pro které stavební úřad nařídí provedení nezbytných úprav (viz § 137 odst. 1 zákona).

odst. 4

Okruh působnosti stavebního úřadu při výkonu státního stavebního dozoru je tímto ustanovením rozšířen i na terénní úpravy a zařízení (§ 3 odst. 1 a 2 zákona a komentář k těmto ustanovením).

odst. 5

Stavební úřad má povinnost uvést v každém rozhodnutí, které bude vydávat, vždy konkrétní důvody, které v daném případě naplňují pojem veřejný zájem tak, jak je vymezen v odst. 3. Stavební úřad tedy nemůže své rozhodnutí odůvodnit pouze obecně formulovaným odkazem na existenci veřejného zájmu, aniž by konkrétně uvedl a náležitě zdůvodnil, v čem onen veřejný zájem v daném případě podle jeho názoru spočívá.

Související ustanovení:

- § 2 odst. 3, stavba
- § 2 odst. 5, změna dokončené stavby
- § 3 odst. 1 a 2, terénní úpravy a zařízení
- § 4, dotčené orgány
- § 13, obecné stavební úřady
- § 15, speciální stavební úřady
- § 16, vojenské a jiné stavební úřady
- § 17, vyhrazení pravomoci stavebního úřadu
- § 92, územní rozhodnutí
- § 95, zjednodušené územní řízení
- § 96, územní souhlas
- § 97, 98 a 100, územní opatření o asanaci území
- § 106, ohlášení – souhlas stavebního úřadu
- § 115, stavební povolení
- § 117, zkrácené stavební řízení
- § 118, změna stavby před dokončením
- § 120, oznámení záměru započít s užíváním stavby
- § 122, kolaudační souhlas
- § 126-127, změna v užívání stavby
- § 133, kontrolní prohlídka stavby
- § 134, výzva a rozhodnutí k opravě
- § 135, neodkladné odstranění stavby a nutné zabezpečovací práce
- § 137, nezbytné úpravy
- § 139, údržba stavby
- § 140, vyklizení stavby
- § 141, opatření na sousedním pozemku nebo stavbě
- § 172, vstupy na pozemky a do staveb
- § 173, pořádková pokuta
- § 176, nepředvídané nálezy
- § 177, mimořádné postupy

Související předpisy:

viz přehled u § 4 zákona

vyhláška č. [137/1998 Sb.](#), o obecných technických požadavcích na výstavbu, ve znění pozdějších předpisů

vyhláška č. [26/1999 Sb.](#) hl. m. Prahy, o obecných technických požadavcích na výstavbu v hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů

vyhláška č. [369/2001 Sb.](#), o obecných technických požadavcích zabezpečujících užívání staveb osobami s omezenou schopností pohybu a orientace, ve znění vyhlášky č. [492/2006 Sb.](#)

Kontrolní prohlídka stavby

§ 133

K § 133

Toto ustanovení upravuje základní institut (prostředek) pro výkon státního dozoru nad prováděním i užíváním staveb – kontrolní prohlídku stavby, když především stanoví, kdy stavební úřad prohlídku provádí (odst. 1), jaké skutečnosti stavební úřad při kontrolní prohlídce především zjišťuje (odst. 2), na základě jakých podkladů kontrolní prohlídka probíhá (odst. 3), kdo je povinen se kontrolní prohlídky na výzvu stavebního úřadu zúčastnit a koho může stavební úřad ke kontrolní prohlídce přizvat (odst. 4), zakotvuje povinnost stavebního úřadu vést o provedených kontrolních prohlídkách evidenci a zároveň stanoví, jaký musí být její obsah (odst. 5), a nakonec upravuje některé další otázky (odst. 6).

odst. 1

Toto ustanovení stanoví, kdy stavební úřad provádí kontrolní prohlídku rozestavěné stavby. Jde celkem o sedm důvodů, které lze vzhledem k dikci zákona označit jako obligatorní.

Mezi těmito důvody však chybí kontrolní prohlídka stavby po oznámení záměru stavebníka stavbu užívat podle § 120 odst. 1 zákona. Pokud není tato prohlídka řazena mezi obligatorní označované jako „ve fázi uvedené v podmínkách stavebního povolení“ (pokud by bylo v daném případě vydáváno) nebo „v plánu kontrolních prohlídek stavby“, musela by být řazena pouze mezi fakultativní, konkrétně mezi ty, které stavební úřad může provést „v případech kdy je to pro plnění úkolů stavebního řádu potřebné“ a záleželo by proto jen na úvaze stavebního úřadu, zda ji v konkrétním případě provede.

Vzhledem k tomu, že úkoly stavebního úřadu jsou v obou případech – jak před vydáním kolaudačního souhlasu, tak po oznámení záměru stavebníka stavbu užívat, zcela shodné (srov. § 120 odst. 2 a § 122 odst. 3 zákona), měla by být kontrolní prohlídka, kterou stavební úřad musí provést před uplynutím 30denní zákonné lhůty poté, kdy obdržel oznámení stavebníka, řazena také mezi obligatorní.

Vedle obligatorních kontrolních prohlídek může stavební úřad provést kontrolní prohlídku, kterou lze pro použití výrazu „může“ v odst. 1 nazvat jako fakultativní, ve dvou dalších konkrétních případech uvedených v komentovaném ustanovení a poté kdykoli (což je třetí, ale pouze zcela obecně vymezený důvod), kdy to bude považovat pro „plnění úkolů stavebního řádu za potřebné“.

odst. 2

Toto ustanovení příkladmo vymezuje okruh (rozsah) činnosti, resp. stanoví důvody, pro které stavební úřad provádí kontrolní prohlídky stavby.

odst. 2 písm. a)

Viz § 132 odst. 3 písm. a) zákona a komentář k tomuto ustanovení.

odst. 2 písm. b)

V tomto se stavebnímu úřadu ukládá, aby při provádění kontrolní prohlídky stavby zkoumal také, zda je stavba prováděna technicky správně a v náležitě kvalitě, popřípadě zda jsou pro stavbu používány stanovené stavební výrobky, materiály a konstrukce (viz § 156 zákona a komentář k tomuto ustanovení).

odst. 2 písm. c)

Toto ustanovení se týká požadavku na zjišťování stavebně technického stavu stavby, zda stavba svým stavem neohrožuje život a zdraví osob nebo zvířat, bezpečnost anebo životní prostředí.

odst. 2 písm. d)

Toto ustanovení stanoví stavebnímu úřadu tři rozdílné povinnosti; zkoumat, zda: 1) prováděním nebo provozem (užíváním) stavby není nad přípustnou míru obtěžováno její okolí, 2) jsou prováděny předepsané zkoušky a 3) je při provádění stavby veden stavební deník nebo jednoduchý záznam o stavbě [§ 157 zákona a komentář k tomuto ustanovení].

odst. 2 písm. e)

Toto ustanovení přímo odkazuje na § 152 zákona, které stanoví povinnosti stavebníka, a to jak před zahájením, tak při provádění stavby.

odst. 2 písm. f)

Viz § 132 odst. 3 písm. b) zákona a komentář k tomuto ustanovení.

odst. 2 písm. g)

Toto ustanovení má přímý vztah k § 139 zákona (viz komentář k tomuto ustanovení).

odst. 2 písm. h)

Toto ustanovení ukládá stavebnímu úřadu zkoumat, zda stavebník dodržuje bezpečnostní předpisy i při odstraňování stavby (viz § 128-130 zákona a komentář k tomuto ustanovení).

odst. 3

Toto ustanovení stanoví jako podklad pro provedení kontrolní prohlídky stavby dva dokumenty; jednak ověřenou projektovou dokumentaci [§ 110 odst. 2 písm. b), § 115 odst. 3 a § 158 odst. 1 a 2 zákona] a jednak dokumentaci pro provádění stavby.

Podle § 2 a § 3 vyhlášky č. 499/2006 Sb., o dokumentaci staveb, rozsah a obsah projektové dokumentace pro ohlášení stavby uvedené v § 104 odst. 2 písm. a)-d), k žádosti o stavební povolení podle § 110 odst. 2 písm. b) a k oznámení stavby

ve zkráceném stavebním řízení podle § 117 odst. 2 zákona a dokumentace pro provádění stavby stanoví přílohy č. 1 a 2 k této vyhlášce.

odst. 4

Kontrolní prohlídky se účastní dva okruhy osob; jednak osoby, které jsou povinny se prohlídky zúčastnit, pokud je k tomu stavební úřad vyzve, a jednak osoby, které k prohlídce stavební úřad může přizvat, resp. podle potřeby přizve. Do první skupiny patří stavebník (k pojmu stavebník – § 2 odst. 2 písm. c) zákona a komentář k tomuto ustanovení), projektant (k pojmu projektant – § 22 odst. 4 zákona) nebo hlavní projektant (k pojmu hlavní projektant – § 113 odst. 2 zákona a komentář k tomuto ustanovení), stavbyvedoucí (k pojmu stavbyvedoucí – § 134 odst. 2 zákona a komentář k tomuto ustanovení) a osoba vykonávající stavební dozor (k pojmu stavební dozor – § 2 odst. 2 písm. d) zákona a komentář k tomuto ustanovení). Povinnosti stavbyvedoucího a osoby vykonávající odborný dozor – § 153 zákona. Pokud jde o stavebníka, jeho povinnost zúčastnit se prohlídky vyplývá z § 152 odst. 3 písm. d) zákona. Povinnost projektanta či hlavního projektanta zúčastnit se kontrolní prohlídky je založena, a to vždy v konkrétním případě, pouze výzvou stavebního úřadu. Právní předpis mu ji na rozdíl od stavebníka přímo neukládá.

Stavbyvedoucí má podle zákona povinnost pouze vytvářet podmínky pro kontrolní prohlídku stavby (§ 153 odst. 2 zákona).

Je otázkou, zda lze tímto vytvářením podmínek rozumět i účast při kontrolní prohlídce stavby, anebo zda i zde je povinnost stavbyvedoucího zúčastnit se prohlídky založena pouze výzvou stavebního úřadu a platí vždy jen pro konkrétní případ, tak jako v případě projektanta a hlavního projektanta.

Osoba vykonávající stavební dozor [§ 2 odst. 2 písm. d) zákona] na rozdíl od stavbyvedoucího žádnou, a to ani nepřímou – výkladem – odvoditelnou, povinnost účastnit se kontrolní prohlídky ze zákona nemá (viz § 153 odst. 3 a 4 zákona).

Vzhledem k tomu, že jak stavbyvedoucí, tak stavební dozor plní při provádění stavby zčásti shodné funkce (§ 153 zákona) a působí při provádění stavby alternativně, tj. buď na stavbě působí při jejím provádění stavbyvedoucí, nebo je při jejím provádění vykonáván stavební dozor – v závislosti na tom, o jakou stavbu se jedná (§ 160 zákona), bylo by jen logické, aby i úprava jejich účasti při kontrolní prohlídce stavby byla shodná.

Pokud jde o druhou kategorii osob, pro jejichž účast při kontrolní prohlídce volí zákonodárce slova „Ke kontrolní prohlídce stavební úřad podle potřeby přizve též ...“, bylo by možno z rozdílné dikce zejména z použití výrazu „jsou povinni“ u první kategorie osob a z absence tohoto výrazu u druhé dovodit, že jejich účast není obligatorní. Kontrolní prohlídky se mohou zúčastnit, když je stavební úřad, který tak učiní „podle potřeby“, „přizve“.... . Logický výklad by však i v případě těchto osob, pro něž zákonodárce použil pouze výraz „přizve“, byl, že i jejich účast je v případě, kdy byli stavebním úřadem ke kontrolní prohlídce „pouze přizváni“, povinná. Jde o tři subjekty: 1) dotčené orgány (§ 4 a komentář k tomuto ustanovení), 2) autorizovaného inspektora (§ 143 a násl., zejména § 149 odst. 2 – povinnost autorizovaného inspektora poskytnout na výzvu stavebního úřadu expertní součinnost – viz též § 174 zákona a komentář k těmto ustanovením), 3) koordinátora bezpečnosti a ochrany zdraví při práci na staveništi (§ 14-18 zákona č. 309/2006 Sb.).

odst. 5

Stavební úřad má povinnost vést o vykonaných prohlídkách průběžnou evidenci, když komentované ustanovení stanoví jen stručně tři základní náležitosti na její vedení. Zákon stavebnímu úřadu na rozdíl od autorizovaného inspektora (§ 146 odst. 3 zákona) neukládá povinnost tuto evidenci uchovávat, i když lze dovodit, že stavební úřad tuto povinnost má na základě zákona č. 499/2004 Sb., o archivnictví a spisové službě a o změně některých zákonů (§ 68 tohoto zákona).

odst. 6

Zákon jednak negativně vymezuje právní úpravu pro provádění kontrolních prohlídek stavby, když stanoví, jaký právní předpis se na jejich provádění nevztahuje, jednak stanoví, že v otázce podmínek vstupu a pohybu na pozemku nebo ve stavbě, pro osoby, které prohlídku provádějí, platí „obdobně“ ustanovení § 172 zákona.

Související ustanovení:

- § 2 odst. 2 písm. c), stavebník
- § 2 odst. d), stavební dozor
- § 2 odst. 2 písm. d)
- § 2 odst. 3, stavba
- § 2 odst. 5, změna dokončené stavby
- § 3 odst. 1 a 2, terénní úpravy a zařízení
- § 4, dotčené orgány
- § 13, obecné stavební úřady
- § 15, speciální stavební úřady
- § 16, vojenské a jiné stavební úřady
- § 17, vyhrazení pravomoci stavebního úřadu
- § 22 odst. 4, projektant
- § 92, územní rozhodnutí
- § 95, zjednodušené územní řízení

- § 96, územní souhlas
- § 103, stavby, terénní úpravy a zařízení nevyžadující stavební povolení ani ohlášení stavebnímu úřadu
- § 104, stavby vyžadující ohlášení stavebnímu úřadu
- § 106, ohlášení – souhlas stavebního úřadu
- § 108, výrobek plnící funkci stavby
- § 113 odst. 2, hlavní projektant
- § 115, stavební povolení
- § 116, veřejnoprávní smlouva
- § 117, zkrácené stavební řízení – certifikát autorizovaného inspektora
- § 118, změna stavby před dokončením
- § 122, kolaudační souhlas
- § 126-127, změna v užívání stavby
- § 129, nařízení odstranění stavby
- § 132, společné zásady
- § 134, výzva a rozhodnutí k opravě
- § 134 odst. 2, stavbyvedoucí
- § 135, neodkladné odstranění stavby
- § 137, nezbytné úpravy
- § 139, údržba stavby
- § 140, vyklizení stavby
- § 141, opatření na sousedním pozemku nebo stavbě
- § 143 a násl., autorizovaný inspektor
- § 152, povinnosti stavebníka
- § 153, povinnosti stavbyvedoucího a stavebního dozoru
- § 154, povinnosti vlastníka stavby a zařízení
- § 156, požadavky na stavby
- § 158 odst. 2, pojem projektová dokumentace
- § 172, vstup na pozemky a do staveb
- § 173, pořádková pokuta
- § 176, nepředvídané nálezy
- § 177, mimořádné postupy

Související předpisy:

viz přehled u § 4 zákona

viz přehled u § 12 zákona

zákon č. [309/2006 Sb.](#), kterým se upravují další požadavky bezpečnosti a ochrany zdraví při práci v pracovněprávních vztazích a o zajištění bezpečnosti a ochrany zdraví při činnosti nebo poskytování služeb mimo pracovněprávní vztahy (zákon o zajištění dalších podmínek bezpečnosti a ochrany zdraví při práci), § 3, § 14-18

vyhláška č. [137/1998 Sb.](#), o obecných technických požadavcích na výstavbu, ve znění pozdějších předpisů

vyhláška č. [26/1999 Sb.](#) hl. m. Prahy, o obecných technických požadavcích na výstavbu v hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů

vyhláška č. [369/2001 Sb.](#), o obecných technických požadavcích zabezpečujících užívání staveb osobami s omezenou schopností pohybu a orientace, ve znění vyhlášky č. [492/2006 Sb.](#)

vyhláška č. [499/2006 Sb.](#), o dokumentaci staveb, [§ 2](#), [§ 3](#) a přílohy č. 1 a 2 vyhlášky č. [499/2006 Sb.](#)

vyhláška č. [324/1990 Sb.](#), o bezpečnosti práce a technických zařízeních při stavebních pracích

zákon č. [22/1997 Sb.](#), o technických požadavcích na výrobky a o změně a doplnění některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů

nařízení vlády č. [163/2002 Sb.](#), kterým se stanoví technické požadavky na vybrané stavební výrobky

nařízení vlády č. [190/2002 Sb.](#), kterým se stanoví technické požadavky na stavební výrobky označované CE, ve znění pozdějších předpisů

§ 134

(Výzva a rozhodnutí k nápravě)

K § 134

Toto ustanovení, pokud jde o možnost schválení změny stavby před jejím dokončením při kontrolní prohlídce, odkazuje na § 118 odst. 3 zákona (odst. 1), upravuje procesně postup stavebního úřadu v případě, že při kontrolní prohlídce zjistí na stavbě závadu (odst. 2), stanoví postup stavebního úřadu v případě, kdy nebude splněna jeho výzva k odstranění zjištěné závady (odst. 3), určuje, jak stavební úřad postupuje v případě, kdy při kontrolní prohlídce zjistí nepovolenou stavbu (odst. 4), a stanoví, že § 133 a § 134 odst. 1-4 se přiměřeně použijí i v případech v tomto ustanovení uvedených (odst. 5).

odst. 1

Zde je uveden stručný odkaz na § 118 odst. 3 zákona, který podrobněji upravuje postup stavebního úřadu při dodatečném schválení nepodstatných změn stavby před jejím dokončením, tj. proti stavebnímu povolení, popřípadě ohlášení stavebnímu úřadu (pojem změna stavby před jejím dokončením – § 2 odst. 6 zákona).

odst. 2

Obdobně jako při dosavadní právní úpravě (srov. § 102 odst. 1 dosav. stav. zák.) postupuje stavební úřad, když při kontrolní prohlídce zjistí závadu na stavbě, pokud to vyžaduje přesnost a úplnost zjištění podle uvedeného ustanovení zákona. Stavební úřad vyzve povinnou osobu, aby ve stanovené lhůtě zjednala nápravu, tj. zjištěnou závadu odstranila. Toto ustanovení rovněž vymezuje pojem stavbyvedoucí, a to jako osoby, která zabezpečuje odborné vedení provádění stavby a má pro tuto činnost oprávnění podle zvláštního právního předpisu – autoriz. zák.

odst. 3

Opět obdobně jako u dosavadní právní úpravy (srov. § 102 odst. 2 dosav. stav. zák.) postupuje stavební úřad v případech, kdy výzvě vydané podle předchozího ustanovení nebude ve stanovené lhůtě vyhověno.

odst. 4

Rovněž obdobně jako u dosavadní právní úpravy [srov. § 102 odst. 5 písm. a) dosav. stav. zák.] postupuje stavební úřad, když zjistí, že je prováděna nepovolená stavba. Na rozdíl od dosavadní právní úpravy, která byla pouze „jednostupňová“, se počítá jednak s výzvou k zastavení stavby, jednak, když této výzvě nebude vyhověno, s rozhodnutím, kterým bude zastavení prací na nepovolené stavbě nařízeno. Stavebnímu úřadu je v takovém případě uloženo zahájit v návaznosti na zjištění nepovolené stavby řízení podle § 129 odst. 3 zákona o odstranění stavby.

odst. 5

Toto ustanovení rozšiřuje působnost v něm uvedených ustanovení i na kontrolní prohlídku staveb uvedených, tj. těch, které nevyžadují ani ohlášení stavebnímu úřadu (§ 103 zákona), nebo které ohlášení stavebnímu úřadu vyžadují (§ 104 odst. 2 zákona), výrobků plnících funkci stavby (§ 108 zákona), terénních úprav a zařízení (§ 3 zákona) a rovněž pro kontrolní prohlídku na stavebním pozemku [§ 2 odst. 1 písm. b) zákona], tj. pozemku, který je určen k zastavění, ale na němž nebyla stavba ještě zahájena.

odst. 6

Rozsah a obsah dokumentace pro provádění stavby – § 3 vyhlášky č. 499/2006 Sb., o dokumentaci staveb, a příloha č. 2 k této vyhlášce a náležitosti výzvy a rozsah zjišťování prováděného při kontrolní prohlídce stavby – § 17 a § 18 vyhlášky č. 526/2006 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení stavebního zákona ve věcech stavebního řádu.

Související ustanovení:

- § 2 odst. 3, stavba
- § 2 odst. 5, změna dokončené stavby
- § 3 odst. 1 a 2, terénní úpravy a zařízení
- § 4, dotčené orgány
- § 13, obecné stavební úřady
- § 15, speciální stavební úřady
- § 16, vojenské a jiné stavební úřady
- § 17, vyhrazení pravomoci stavebního úřadu
- § 92, územní rozhodnutí
- § 95, zjednodušené územní řízení
- § 96, územní souhlas
- § 103, stavby, terénní úpravy a zařízení nevyžadující stavební povolení ani ohlášení stavebnímu úřadu
- § 104 odst. 2, stavby vyžadující ohlášení stavebnímu úřadu, resp. u nichž ohlášení postačí
- § 106, ohlášení – souhlas stavebního úřadu
- § 108, výrobek plnící funkci stavby
- § 115, stavební povolení
- § 116, veřejnoprávní smlouva

§ 117, zkrácené stavební řízení – certifikát autorizovaného inspektora

§ 118, změna stavby před dokončením

§ 129, nařízení odstranění stavby

§ 132, společné zásady pro výkon stavebního dozoru

§ 133, kontrolní prohlídka stavby

§ 134 odst. 2, pojem stavbyvedoucí

§ 152, povinnosti stavebníka

§ 153, povinnosti stavbyvedoucího a stavebního dozoru

§ 154, povinnosti vlastníka stavby a zařízení

§ 158 odst. 1, vybrané činnosti ve výstavbě

§ 172, vstup na pozemky a do staveb

§ 173, pořádková pokuta

§ 178 odst. 3 písm. c), přestupek

§ 179 písm. a), výše pokuty

§ 180 odst. 3 písm. c), správní delikt

§ 181 písm. a), výše pokuty

Související předpisy:

zákon č. [360/1992 Sb.](#), o výkonu povolání autorizovaných architektů a o výkonu povolání autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě, ve znění pozdějších předpisů § 1-5, § 7, § 17 písm. i), § 18 písm. h), § 19 písm. d)

zákon č. [500/2004 Sb.](#), správní řád, § 46 a násl., § 48 a 49, § 67-69, § 85

vyhláška č. [499/2006 Sb.](#), o dokumentaci staveb, [§ 3](#), příloha č. 2 k vyhlášce č. [499/2006 Sb.](#)

vyhláška č. [526/2006 Sb.](#), kterou se provádějí některá ustanovení stavebního zákona ve věcech stavebního řádu, § 17, § 18

Neodkladné odstranění stavby a nutné zabezpečovací práce

§ 135

K § 135

Toto ustanovení upravuje dva samostatné a tradiční instituty stavebního zákona; neodkladné odstranění stavby, když zákon stanoví důvody pro vydání takového rozhodnutí (odst. 1), a nutné zabezpečovací práce, když současně i zde stanoví důvody, kdy stavební úřad takové rozhodnutí vydá (odst. 2). Dále zákon stanoví procesní postup v obou případech, kdy hrozí nebezpečí z prodlení, a zakotvuje oprávnění stavebního úřadu nařít takové práce stavebnímu podnikateli [§ 2 odst. 2 písm. b) zákona], rozsah zjišťování stavebního úřadu při provádění kontrolní prohlídky stavby před vydáním rozhodnutím v těchto neodkladných případech. Stanoví, že odvolání proti rozhodnutí nemá v těchto případech odkladný účinek (odst. 3 a 4). Dále je stanoveno, a to i pro nařízení vyklizení stavby (§ 140 zákona), že příslušné rozhodnutí může stavební úřad vydat i bez předchozího projednání s vlastníkem stavby (odst. 5).

Konečně je stanoveno, kdo nese náklady na provedení neodkladného odstranění stavby a na nutné zabezpečovací práce a jak se bude postupovat v případech, že se vlastník stavby o úhradě nákladů se stavebním podnikatelem nedohodl (odst. 6).

odst. 1

Jde o úpravu obdobnou dosavadní (srov. § 91 dosav. stav. zák.), kdy nově je důvodem k nařízení neodkladného odstranění stavby i ohrožení životů zvířat ohrožených zřícením stavby.

odst. 2

Na rozdíl od obdobné dosavadní právní úpravy (srov. § 94 dosav. stav. zák.) zde byla provedena pouze shodně jako v případě neodkladného odstranění stavby drobná terminologická změna, a i v tomto případě je důvodem pro nařízení prací i ohrožení zdraví nebo životů zvířat.

odst. 3

Toto ustanovení upravuje společně pro oba případy postup stavebního úřadu, jestliže hrozí nebezpečí z prodlení (srov. § 94 odst. 2 dosav. stav. zák.). K pojmu stavební podnikatel – viz § 2 odst. 2 písm. b) zákona.

odst. 4

Rovněž toto ustanovení upravuje společně pro tři typy rozhodnutí (kromě dvou shora uvedených i pro rozhodnutí, kterým stavební úřad nařizuje vyklizení stavby – viz § 140 zákona) obsah (průběh) kontrolní prohlídky stavby a stanoví, že odvolání proti rozhodnutí nemá v žádném ze tří uvedených případů odkladný účinek (§ 85 spr. ř.).

odst. 5

Všechny tři typy rozhodnutí (když vyklizení stavby je samostatně upraveno v § 140 zákona) je možné vydat i bez předchozího projednání s vlastníkem stavby.

odst. 6

Pokud jde o úhradu nákladů v případě rozhodnutí o neodkladném odstranění stavby i nutných zabezpečovacích prací, v obou případech platí obecná zásada (např. § 131 zákona – náklady na odstranění stavby, které stavební úřad nařídil), že náklady nese vlastník stavby. Při postupu podle odst. 3, kdy práce byly provedeny stavebním podnikatelem a ten se o jejich úhradě s vlastníkem stavby nedohodl, je povinná je podnikateli uhradit (rozumí se bezodkladně poté, kdy práce byly provedeny) obec, jejíž obecní úřad je stavebním úřadem, který práce nařídil, a ta je pak následně na vlastníkově stavby vymáhá.

Nepochybně přehlédnutím (opomenutím) zákonodárce je skutečnost, že nesplnění povinnosti uložené rozhodnutími vydanými podle komentovaného ustanovení není podle nové právní úpravy přestupkem ani správním deliktem (§ 178 a 180 zákona).

Související ustanovení:

- § 2 odst. 2 písm. b), stavební podnikatel
- § 2 odst. 3, stavba
- § 2 odst. 5, změna dokončené stavby
- § 13, obecné stavební úřady
- § 15, speciální stavební úřady
- § 16, vojenské a jiné stavební úřady
- § 17, vyhrazení pravomoci stavebního úřadu
- § 129, nařízení odstranění stavby
- § 130, podmínky pro odstranění stavby
- § 131, náklady na odstranění stavby nařízením stavebním úřadem
- § 132, společné zásady pro výkon stavebního dozoru
- § 133, kontrolní prohlídka stavby
- § 136, ústní příkaz
- § 140, vyklizení stavby
- § 141, opatření na sousedním pozemku nebo stavbě
- § 142, účastníci řízení
- § 154, povinnosti vlastníka stavby a zařízení
- § 160, provádění staveb
- § 172, vstup na pozemky a do staveb
- § 173, pořádková pokuta

Související předpisy:

zákon č. [455/1991 Sb.](#), o živnostenském podnikání (živnostenský zákon), ve znění pozdějších předpisů, [§ 1](#), [§ 2](#), [§ 5](#), [§ 6](#), [§ 9](#), [§ 10](#), [§ 19 písm. b\)](#), [§ 23](#), příloha č. 2 k zákonu č. [455/1991 Sb.](#) – Vázané živnosti – skupina 213: Stavebnictví

zákon č. [500/2004 Sb.](#), správní řád, § 67-69, § 85

zákon č. [128/2000 Sb.](#), o obcích (obecní zřízení), § 1, § 2, § 5, § 61 a násl., § 64, § 66, § 109 odst. 3 písm. b)

§ 136

(Ústní příkaz)

K § 136

Rozhodnutí o neodkladném odstranění stavby, nutných zabezpečovacích pracích a o vyklizení stavby především lze vydat i ústně při kontrolní prohlídce stavby, a to při splnění alespoň jedné z podmínek uvedených alternativně v odst. 1, když stačí ohrožení zdraví nebo životů zvířat (odst. 1). Při kontrolní prohlídce, při níž bude ústní formou vydáno rozhodnutí, musí být pořízen protokol, který musí mít předepsané náležitosti a musí jej obdržet účastníci. Písemné vyhotovení vydaného rozhodnutí musí být doručeno bez zbytečného odkladu dodatečně (odst. 2).

odst. 1

Jde o obdobu dosavadní právní úpravy zakotvené v ní pouze v případě rozhodnutí o okamžitém odstranění stavby (srov. § 91 dosav. stav. zák.). Nová právní úprava zcela správně tuto možnost rozšiřuje i na další dva uvedené typy rozhodnutí, kdy z podstaty věci tato forma přichází rovněž v úvahu.

odst. 2

Stavebnímu úřadu je uloženo, aby o průběhu kontrolní prohlídky, při níž bude vydáno ústně rozhodnutí, které musí být okamžitě (bezprostředně po vydání) provedeno, pořídil protokol, který musí mít všechny náležitosti potvrzení o ústně vyhlášeném rozhodnutí podle spr. ř. (náležitosti protokolu – § 18 spr. ř. – náležitosti potvrzení o ústně vyhlášeném rozhodnutí – § 67 odst. 3 spr. ř.). Stavební úřad je povinen bezodkladně po vydání rozhodnutí ústní formou doručit účastníkům řízení písemné vyhotovení rozhodnutí.

odst. 3

Zvláštní právní předpisy upravují postup při řešení havarijních stavů a zabezpečovacích prací, které postupem podle komentovaných ustanovení zákona nejsou dotčeny. Tyto předpisy jsou uvedeny v pozn. č. 43 pod čarou k tomuto ustanovení.

Související ustanovení:

- § 2 odst. 3, stavba
- § 2 odst. 5, změna dokončené stavby
- § 3 odst. 1 a 2, terénní úpravy a zařízení
- § 4, dotčené orgány
- § 13, obecné stavební úřady
- § 15, speciální stavební úřady
- § 16, vojenské a jiné stavební úřady
- § 17, vyhrazení pravomoci stavebního úřadu
- § 132, společné zásady pro výkon stavebního dozoru
- § 133, kontrolní prohlídka stavby
- § 135, neodkladné odstranění stavby a nutné zabezpečovací práce
- § 140, vyklizení stavby
- § 141, opatření na sousedním pozemku nebo stavbě
- § 142, účastníci řízení
- § 160, provádění staveb
- § 192, vztah ke správnímu řádu

Související předpisy:

zákon č. [500/2004 Sb.](#), správní řád, § 18, § 19-26, § 67-69

§ 137

Nezbytné úpravy

Přehled výkladu k § 137

- Důvody pro nařízení..... odst. 1
- Náhrada vzniklé újmy odst. 3
- Požadavek projektové dokumentace nebo jiných podkladů odst. 4
- Kontrolní prohlídka stavby..... odst. 6

K § 137

Nezbytné úpravy jsou tradičním institutem veřejného stavebního práva (srov. § 87 dosav. stav. zák.). Nová právní úprava přináší důležité změny a stanoví především, kde lze nezbytné úpravy nařídit; oproti dosavadní právní úpravě, která to umožňovala ve dvou případech – na stavbě nebo stavebním pozemku [§ 2 odst. 1 písm. b) zákona], je možné je provádět také na zastavěném stavebním pozemku [§ 2 odst. 1 písm. c) zákona]. Zároveň jsou taxativně stanoveny důvody pro nařízení nezbytné úpravy (odst. 1).

Odstavec 1 platí přiměřeně i pro terénní úpravy a zařízení podle tohoto zákona (odst. 2). Dále komentované ustanovení stanoví, za jakých dalších podmínek lze nezbytné úpravy nařídit (odst. 3), jak stavební úřad postupuje v případech, kdy není pro provedení nezbytné úpravy třeba projektové dokumentace (odst. 4), a v případech, kdy tato dokumentace pro jejich provedení třeba je (odst. 5). Zákon také stanoví, jak stavební úřad postupuje po opatření (předložení) dokumentace nebo jiných podkladů (odst. 6).

Nová právní úprava již nestanoví přímo, když její existenci lze dovodit z § 132 odst. 2 písm. c) a § 132 odst. 3 zákona, jako základní (univerzální) podmínku pro nařízení nezbytné úpravy veřejný zájem, rozumí se veřejný zájem na jejím nařízení a provedení [srov. § 87 odst. 1 věta první dosav. stav. zák.], a dále nestanoví ani žádný z dosavadních šesti obecných důvodů pro její nařízení (srov. § 87 odst. 1 věta první dosav. stav. zák.), i když i jejich existenci lze dovodit ze shora uvedených ustanovení.

odst. 1

Je stanoveno celkem devět zákonných důvodů pro nařízení nezbytné úpravy na: 1) stavbě, 2) stavebním pozemku nebo 3) zastavěném stavebním pozemku.

odst. 1 písm. a)

Důvodem pro nařízení nezbytné úpravy může být požadavek, aby stavba, resp. její užívání nebo užívání jejího zařízení, neohrožovala především životní prostředí a současně nepřiměřeně neobtěžovala její uživatele a okolí (stavby) hlukem a exhalacemi, z nich pak zápachem, a dále např. otřesy, vibracemi, účinky ionizujícího záření nebo světelným zářením. Jde o výčet obdobný dosavadnímu [srov. § 37 odst. 1 písm. b) dosavadní vyhlášky o ÚSR], kdy byly konkrétní důvody pro nařízení

nezbytných úprav stanoveny pouze tímto prováděcím právním předpisem a nikoliv přímo zákonem.

odst. 1 písm. b)

Obecně formulovaným důvodem, zčásti uvedeným rovněž v dosavadní právní úpravě [srov. § 37 odst. 1 písm. d) dosavadní vyhlášky o ÚSR], pro nařízení nezbytné úpravy již není nutnost odstranění estetických závad stavby. Novým konkrétním důvodem pro nařízení nezbytné úpravy je naopak požadavek na odstranění závady na elektrickém zařízení stavby, který je jediným konkrétním důvodem v tomto ustanovení.

odst. 1 písm. c)

Důvody spočívají rovněž v požadavcích obrany státu, bezpečnosti a ochrany obyvatel; v praxi může jít o požadavek na vybudování krytů, úkrytů v obytných i jiných domech apod. [srov. § 37 odst. 1 písm. a) dosavadní vyhlášky o ÚSR]. Toto ustanovení přímo odkazuje na § 175 zákona. Jde o oprávnění Ministerstva obrany a Ministerstva vnitra podle § 175 odst. 2.

odst. 1 písm. d)

Tak jako podle dosavadní právní úpravy [srov. § 37 odst. 1 písm. a) dosavadní vyhlášky o ÚSR] je možné jako nezbytnou úpravu nařídit např. zkosení nároží domů, zřízení podloubí, průchodů apod., a to především v zájmu zajištění bezpečnosti a plynulosti provozu na pozemních komunikacích.

odst. 1 písm. e)

Zde jsou uvedeny dva rozdílné důvody pro nařízení nezbytné úpravy. Může jít jednak o nařízení připojit stavbu na veřejný vodovod, veřejnou kanalizaci apod., jednak o možnost nařídit, aby stávající stavba byla vybavena sociálním nebo jiným hygienickým zařízením [srov. § 37 odst. 1 písm. c) a d) dosavadní vyhlášky o ÚSR].

odst. 1 písm. f)

Kromě dosavadního [srov. § 37 odst. 1 písm. f) dosavadní vyhlášky o ÚSR] pouhého zajištění účinnějšího odvádění srážkových vod lze nařídit nově nezbytné úpravy i k zajištění účinného zneškodňování odpadních vod a kromě toho i k usnadnění průtoku přivalových vod nebo k omezení vnikání povrchových vod do staveb a na přilehlé pozemky. Tato rozšířená úprava v této oblasti nezbytných úprav je výsledkem zkušeností získaných během katastrofálních povodní zejména v letech 1997 a 2002.

odst. 1 písm. g)

Z dosavadní praxe vychází nově důvod nařídit a zajistit provedení konzervace stavby, jejíž provádění bylo přerušeno nebo zastaveno (viz § 134 odst. 3 a 4 zákona). Toto oprávnění stavebního úřadu v dosavadní právní úpravě nesporně chybělo.

odst. 1 písm. h)

Jde opět o nový důvod k nařízení nezbytné úpravy, a to nejen na stavbě, ale i na pozemku. Má zajistit, aby nejen do stavby, ale i na pozemek byl zajištěn přístup a následný pohyb v ní a na něm také osobám s omezenou schopností pohybu a orientace, jestliže takové podmínky dosud zajištěny nebyly (viz vyhláška o OTPI).

odst. 1 písm. i)

Toto je další z nových důvodů pro nařízení nezbytných úprav a má přímou vazbu na § 176 zákona.

odst. 2

Působnost institutu nezbytných úprav je rozšířena i na terénní úpravy (§ 3 odst. 1 zákona) a zařízení (§ 3 odst. 2 zákona), kdy důvody uvedené v odst. 1 se použijí přiměřeně i tehdy, kdy bude třeba nařídit nezbytné úpravy buď na terénních úpravách, nebo zařízeních.

odst. 3

Jsou stanoveny obecné podmínky pro nařízení nezbytných úprav a zákon rozlišuje dvě kategorie případů. Za prvé mohou být nařízeny nezbytné úpravy, když stavba nebo zařízení byly buď provedeny či postaveny, nebo jsou užívány v rozporu s podmínkami stanovenými povolením stavebního úřadu. Tento požadavek ovšem znamená zásadní průlom v dosavadní koncepci institutu nezbytných úprav, neboť ty byly charakterizovány dosud tím (šlo o jeden z jejich základních znaků), že jde o změnu stavby (v případě nezbytných úprav na stavbě) proti existujícímu právnímu, a nikoliv protiprávnímu stavu, tj. proti stavu, který byl v souladu s podmínkami danými příslušnými rozhodnutími stavebního úřadu.

Situace, která má být podle nové právní úpravy východiskem a základní podmínkou pro nařízení nezbytných úprav, je stavem, který dosud vedl a i podle nové právní úpravy musí vést k řízení podle § 129 odst. 3 zákona, tj. o odstranění zde nepovolené stavby, resp. její změny (§ 2 odst. 3 a 5 zákona). Není tedy jasné, co bude přednostní, když stavební úřad zjistí, že stavba či její změna byla provedena nebo je užívána v rozporu s podmínkami příslušného povolení, které vydal, zda použil postup podle § 129 odst. 3 zákona v souvislosti s § 129 odst. 1 písm. b) zákona nebo podle § 137 odst. 3 zákona.

Druhým důvodem pro nařízení nezbytné úpravy, který vychází z dosavadní právní úpravy, tj. že bude možné nařídit nezbytnou úpravu i za situace, kdy stav stavby nebo zařízení nebo jejich užívání bude odpovídat podmínkám daným povolením stavebního úřadu. V takovém případě musí existovat situace, kterou zákon označuje za prokazatelně „významné ohrožení“, tj. rozumí se, že existující legální stav takovou situaci vytváří – působí prokazatelně významné ohrožení zejména důležitých veřejných zájmů. Pokud budou v takové situaci nezbytné úpravy nařízeny, musí být vlastníkově poskytnuta náhrada újmy, kterou by nařízené nezbytné úpravy vzhledem ke svému charakteru vyvolaly, resp. kterou pravděpodobně vyvolají.

odst. 4

V jednodušších případech nařizování nezbytných úprav, kdy půjde o práce, které vzhledem ke svému charakteru nebudou vyžadovat projektovou dokumentaci ani jiné podklady, např. statický posudek v případě nařízení zkosení nároží domu nebo vybudování průchodu v něm apod., stavební úřad provede řízení a vydá rozhodnutí. Tím přímo nařídí provedení nezbytných úprav, když pro jejich provedení v souladu s komentovaným ustanovením stanoví potřebné podmínky. Jde o úpravu shodnou s

dosavadní (srov. § 87 odst. 3 dosav. stav. zák.).

odst. 5

Na rozdíl od předchozího ustanovení je stanoveno, že ve složitějších případech nařizování nezbytných úprav se pro jejich provedení vyžaduje projektová dokumentace nebo jiné podklady (srov. § 87 odst. 4 dosav. stav. zák.). Stavební zákon projektovou dokumentaci pro provedení nezbytných úprav řadí mezi projektové dokumentace (§ 158 odst. 2 zákona) např. vedle dokumentace pro vydání stavebního povolení nebo projektové dokumentace ohlášení stavby podle § 104 odst. 2 písm. a)-d) zákona.

V těchto případech stavební úřad postupuje ve dvou základních krocích, fázích. Nejprve rozhodnutím nařídí vlastníku stavby opatření potřebných podkladů, když stanoví lhůtu k jejich předložení. Současně, což je důležitá změna oproti dosavadní právní úpravě, rozhodne stavební úřad o poskytnutí zálohy stavebního příspěvku (viz § 138 zákona a komentář k tomuto ustanovení) na úhradu nákladů na jejich pořízení a o podmínkách jejího vyplacení.

Pokud vlastník stavby nesplní uloženou povinnost, stavební úřad je povinen opatřit potřebné podklady na náklad vlastníka. Na tento postup, tj. na skutečnost, že náklady, které na pořízení podkladů stavební úřad vynaložil, bude na vlastníkově následně vymáhat (srov. obdobně § 135 odst. 6 zákona v případě nařízení neodkladného odstranění stavby a nutných zabezpečovacích prací na stavbě), musí vlastníka stavby (stavebního pozemku) předem upozornit.

odst. 6

Stavební úřad na podkladě předložených podkladů a v souladu s nimi nařídí provedení nezbytných úprav. Jde o úpravu shodnou s dosavadní (srov. § 87 odst. 4 dosav. stav. zák.). Na rozdíl od ní, kdy dokončené nezbytné úpravy podléhaly kolaudaci (srov. § 87 odst. 4 věta třetí dosav. stav. zák.), má vlastník stavby pouze povinnost jejich dokončení oznámit stavebnímu úřadu. Ten v takovém případě podle § 133 odst. 1 věta první zákona má povinnost provést kontrolní prohlídku stavby a při ní ověřit, jednak zda byly nezbytné úpravy provedeny v souladu s jeho rozhodnutím a jednak jejich funkčnost, byť formulace uvedená v tomto ustanovení, pokud jde o nezbytné úpravy „...kdy má být nařízeno (rozumí se provedení) ... nezbytné úpravy...“ vede k výkladu, že by mělo jít o kontrolní prohlídku, která bude provedena před jejich nařízením, a proto by důvod pro její provedení po dokončení bylo třeba „hledat“ buď v extenzivním výkladu tohoto ustanovení, nebo ji řadit pouze mezi fakultativní prohlídky (viz formulace „může provést kontrolní prohlídku též u... a v jiných případech, kdy je to pro plnění úkolů stavebního řádu potřebné“). To znamená provedení kontroly, zda byla jejich provedením odstraněna závada, která k jejich nařízení vedla, např. zda situace na křižovatce, jejíž přehlednost byla obnovena nařízeným ubouráním či zkosením nároží domu, již skutečně umožňuje bezpečný a plynulý provoz na přilehlých komunikacích apod.

Související ustanovení:

- § 2, základní pojmy
- § 2 odst. 1 písm. b), stavební pozemek
- § 2 odst. 1 písm. c), zastavěný stavební pozemek
- § 2 odst. 3, stavba
- § 2 odst. 4, k použití pojmu stavba
- § 2 odst. 5, změna dokončené stavby
- § 3 odst. 1 a 2, terénní úpravy a zařízení
- § 4, dotčené orgány
- § 13, obecné stavební úřady
- § 15, speciální stavební úřady
- § 16, vojenské a jiné stavební úřady
- § 17, vyhrazení pravomoci stavebního úřadu
- § 92, územní rozhodnutí
- § 95, zjednodušené územní řízení
- § 96, územní souhlas
- § 118, změna stavby před dokončením
- § 126 a 127, změna v užívání stavby
- § 129 odst. 1 písm. b) a 129 odst. 3, důvody k nařízení odstranění stavby
- § 132, společná ustanovení pro výkon stavebního dozoru
- § 133, kontrolní prohlídka stavby
- § 138, stavební příspěvek
- § 141, opatření na sousedním pozemku nebo stavbě
- § 142, účastníci řízení
- § 154, povinnosti vlastníka stavby a zařízení
- § 158 odst. 2, projektová dokumentace

- § 159, projektová činnost ve výstavbě
- § 160, provádění staveb
- § 172, vstup na pozemky a do staveb
- § 173, pořádková pokuta
- § 115, stavební povolení
- § 117, zkrácené stavební řízení – certifikát autorizovaného inspektora
- § 175, ochrana veřejných zájmů a součinnost správních orgánů

Související předpisy:

zákon č. [13/1997 Sb.](#), o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů, § 2, § 4-7

vyhláška č. [137/1998 Sb.](#), o obecných technických požadavcích na výstavbu, ve znění pozdějších předpisů

vyhláška č. [26/1999 Sb.](#) hl. m. Prahy, o obecných technických požadavcích na výstavbu v hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů

vyhláška č. [369/2001 Sb.](#), o obecných technických požadavcích zabezpečujících užívání staveb osobami s omezenou schopností pohybu a orientace, ve znění vyhlášky č. [492/2006 Sb.](#)

zákon č. [500/2004 Sb.](#), správní řád, § 67-69

§ 138

Stavební příspěvek

K § 138

Stavební příspěvek nahrazuje dosavadní státní stavební příspěvek, když nová právní úprava přináší oproti dosavadní zásadní změny (srov. § 95 dosav. stav. zák.). Komentované ustanovení především stanoví, v jakých případech má vlastník stavby nebo pozemku na poskytnutí příspěvku nárok a na úhradu jakých nákladů se příspěvek poskytuje (odst. 1). Dále je stanoveno přímo zákonem, co musí být uvedeno v žádosti o poskytnutí příspěvku (odst. 2). Dále také stanoví, v jaké formě se příspěvek poskytuje, kdo jej poskytuje, jakou formou o jeho poskytnutí bude rozhodnuto a kdo je účastníkem řízení o jeho poskytnutí (odst. 3). Nakonec je stanoveno, v jakých případech se příspěvek neposkytne (odst. 4).

odst. 1

Především vlastník stavby nebo stavebního pozemku má oproti dosavadní právní úpravě na poskytnutí příspěvku, při splnění zákonem stanovených požadavků právní nárok. Dosud bylo jeho poskytnutí pouze možností a bylo věcí úvahy stavebního úřadu, zda jej žadateli i v případě, kdy prokazatelně splnil všechny zákonné podmínky, přiznal (srov. § 95 odst. 1 věta první dosav. stav. zák.: „Stavební úřad může poskytnout ... “ s formulací: „Vlastníku stavby, náleží na úhradu nákladů stavební příspěvek...“).

Další zásadní změnou je, že okruh důvodů, pro které bylo možno příspěvek poskytnout, se zúžil z dosavadních tří (srov. § 95 odst. 1 dosav. stav. zák.) pouze na jeden. Týká se úhrady nákladů na provedení nezbytných úprav, a to ještě nikoliv ve všech případech, kdy budou nezbytné úpravy nařízeny, ale pouze v případech výslovně v komentovaném ustanovení uvedených (§ 138 odst. 1 věta první zákona). Jde o celkem sedm důvodů z devíti, které zákon pro nařízení nezbytných úprav stanoví. Nelze tedy stavební příspěvek poskytnout v případech uvedených pod písm. a) a b) odst. 1 shora citovaného ustanovení.

Dalším důvodem, pro který bude vlastník příspěvek poskytnut, je provedení nezbytných opatření podle zvláštního právního předpisu, kterým je zák. o poz. kom., na který odkazuje poznámka č. 44 pod čarou k tomuto ustanovení.

Podle § 35 odst. 1 zák. o poz. kom.: „Vlastníci nemovitostí v sousedství dálnice, silnice a místní komunikace jsou povinni strpět, aby na jejich pozemcích byla provedena nezbytná opatření k zabránění sesuvů půdy, padání kamenů, lavin a stromů nebo jejich částí, vznikne-li toto nebezpečí výstavbou nebo provozem dálnice, silnice a místní komunikace nebo přírodními vlivy; vznikne-li toto nebezpečí z jednání těchto vlastníků, jsou povinni učinit nezbytná opatření na svůj náklad. O rozsahu a způsobu provedení nezbytných opatření a o tom, kdo je provede, rozhodne silniční správní úřad.“

Formální podmínkou pro poskytnutí příspěvku je, že o něj vlastník stavby nebo pozemku požádá.

odst. 2

Zákon stanoví dvě obsahové náležitosti žádosti o poskytnutí příspěvku. Podle odst. 5 komentovaného ustanovení prováděcí právní předpis (§ 19 vyhlášky č. [526/2006 Sb.](#), kterou se provádějí některá ustanovení stavebního zákona ve věcech stavebního řádu) stanoví pouze obsahové náležitosti rozhodnutí o poskytnutí příspěvku, když podrobnější náležitosti žádosti již nestanoví.

Vlastník sám v žádosti uvede, pro které nezbytné úpravy příspěvek požaduje. Specifikuje je, označí nemovitost, na které mají být provedeny, popíše, o jaké nezbytné úpravy se v daném případě jedná (§ 137 odst. 1 zákona), a uvede částku, o jejíž poskytnutí stavební úřad žádá. Jde o rozhodování o žádosti a stavební úřad je obsahem žádosti vázán. To znamená, že může žádosti o poskytnutí příspěvku buď vyhovět (poskytnout příspěvek v požadované výši), nebo ji zamítnout. Nemůže však rozhodnout o přiznání nižší částky, než o kterou vlastník žádal, pokud žadatel svou žádost sám předtím nezmění.

odst. 3

O poskytnutí příspěvku rozhoduje stavební úřad s jedinou výjimkou. Jedná se o žádost o poskytnutí příspěvku na úhradu

nezbytných úprav provedených podle § 137 odst. 1 písm. c) zákona, když podle § 175 odst. 2 věta druhá zákona „Náklady na nezbytné úpravy provedené na zvláštní požadavek Ministerstva obrany nebo Ministerstva vnitra hradí tyto orgány“. V těchto případech tak bude příspěvek vlastníkovu poskytnut místo stavebním úřadem uvedenými orgány.

O poskytnutí příspěvku se rozhoduje formou správního rozhodnutí, jehož obsahem musí být ze zákona stanovení výše poskytnutého příspěvku a způsob jeho poskytnutí. Účastníkem řízení je pouze žadatel. Způsobem jeho poskytnutí lze rozumět rozhodnutí o tom, zda bude příspěvek poskytnut jednorázově (najednou v celé výši), zálohově nebo postupně v jednotlivých splátkách v průběhu provádění nařízených prací apod.

odst. 4

Příspěvek se žadateli neposkytne, jestliže důvodem pro nařízení nezbytných úprav bylo porušení nebo neplnění povinnosti vlastníka, např. vlastník zanedbával svoji povinnost provádět údržbu stavby a v důsledku toho vznikly na stavbě takové závady, že si jejich odstranění vyžádalo nařízení nezbytných úprav. V těchto případech je poskytnutí příspěvku výslovně vyloučeno.

odst. 5

Viz [§ 19](#) vyhlášky č. [526/2006 Sb.](#), kterou se provádějí některá ustanovení stavebního zákona ve věcech stavebního řádu.

Související ustanovení:

- § 2 odst. 1 písm. b), stavební pozemek
- § 2 odst. 1 písm. c), zastavěný stavební pozemek
- § 2 odst. 3, stavba
- § 2 odst. 4, k použití pojmu stavba
- § 2 odst. 5, změna dokončené stavby
- § 3 odst. 1 a 2, terénní úpravy a zařízení
- § 4, dotčené orgány
- § 13, obecné stavební úřady
- § 15, speciální stavební úřady
- § 16, vojenské a jiné stavební úřady
- § 17, vyhrazení pravomoci stavebního úřadu
- § 137 odst. 1 písm. c)-i), důvody k nařízení nezbytných úprav, pro jejichž provedení lze poskytnout stavební příspěvek
- § 139, údržba stavby
- § 154, povinnosti vlastníka stavby a zařízení
- § 158 odst. 2, k pojmu projektová dokumentace
- § 159, projektová činnost ve výstavbě
- § 175, ochrana veřejných zájmů

Související předpisy:

zákon č. [13/1997 Sb.](#), o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů, § 35 odst. 1

vyhláška č. [526/2006 Sb.](#), kterou se provádějí některá ustanovení stavebního zákona ve věcech stavebního řádu, § 19

§ 139

Údržba stavby

K § 139

Ve srovnání s dosavadní právní úpravou (srov. § 86 dosav. stav. zák.) je celá problematika nově rozdělena do tří samostatných ustanovení; kromě komentovaného ustanovení jde ještě o § 3 odst. 4 – pojem údržba – a § 154 odst. 1 písm. a) zákona – povinnosti vlastníka stavby a zařízení. Komentované ustanovení určuje postup stavebního úřadu, když stavba není řádně udržována a vlastník neuposlechne výzvy stavebního úřadu k provedení udržovacích prací, kdo nese náklady na jejich provedení, a povinnosti nájemců bytů a nebytových prostor v případě nařízení udržovacích prací (odst. 1). Rovněž obsahuje zvláštní úpravu u stavby určené k užívání veřejností, kterou její vlastník neudržuje v řádném stavu (odst. 2).

odst. 1

Stavební úřad má možnost uložit vlastníku stavby provedení udržovacích prací výzvou. Když vlastník tuto výzvu neuposlechne, může mu stavební úřad naříditi zjednání nápravy formou správního rozhodnutí. Toto ustanovení je speciální úpravou vůči úpravě obsažené v § 134 odst. 2 a 3 zákona. Shodně s dosavadní právní úpravou (srov. § 86 odst. 2 věta druhá dosav. stav. zák.) v případě nařízení udržovacích prací jsou nájemci bytů a nebytových prostor povinni její provedení umožnit. Jde o povinnost uloženou přímo zákonem, a proto nebude již obsažena v rozhodnutí, kterým stavební úřad bude udržovací práce nařizovat, když stavební úřad by měl na tuto zákonnou povinnost nájemce pouze upozornit (viz § 4 odst. 1 a 2 spr. ř.).

odst. 2

Stavebnímu úřadu je založeno nové oprávnění týkající se nařízení udržovacích prací na stavbě, která je určena k užívání

veřejností. Stavební úřad může vlastníkov takové stavby uložit, aby předložil časový i věcný plán udržovacích prací na jednotlivých částech stavby, popřípadě na jejím technologickém nebo jiném zařízení, je-li to z důvodu veřejného zájmu nezbytné. Jde o určitou formu kontroly ze strany stavebního úřadu, protože na rozdíl od staveb, které slouží pouze k užívání jejich vlastníkem, tyto stavby budou užívány především veřejností, a je proto zvýšený zájem na jejich odpovídajícím stavu.

Související ustanovení:

§ 2, základní pojmy

§ 2 odst. 3, stavba

§ 2 odst. 4, k pojmu část stavby

§ 3 odst. 4, údržba – udržovací práce

§ 13, obecné stavební úřady

§ 15, speciální stavební úřady

§ 16, vojenské a jiné stavební úřady

§ 17, vyhrazení pravomoci stavebního úřadu

§ 103, stavby, terénní úpravy, zařízení a udržovací práce nevyžadující stavební povolení ani ohlášení stavebnímu úřadu

§ 104 odst. 2, stavby, jejich změny a terénní úpravy vyžadující ohlášení stavebnímu úřadu, resp. u nichž ohlášení stavebnímu úřadu postačí

§ 132, společné zásady pro výkon stavebního dozoru

§ 133, kontrolní prohlídka stavby

§ 134, výzva a rozhodnutí k nápravě

§ 142, účastníci řízení

§ 154, povinnosti vlastníka stavby a zařízení

§ 160, provádění staveb

§ 172, opatření na sousedním pozemku nebo stavbě

§ 173, pořádková pokuta

Související předpisy:

zákon č. [500/2004 Sb.](#), správní řád, § 67-69, § 154

§ 140

Vyklizení stavby

K § 140

Dalším tradičním institutem stavebního práva je vyklizení stavby. Určuje podmínky, za jejichž splnění stavební úřad vyklizení stavby nařídí, a na jaké osoby se povinnost stavbu vyklidit vztahuje (odst. 1). Upravuje spoluúčast oprávněné osoby při vyklizování stavby (odst. 2) a stanoví, jak stavební úřad postupuje, když hrozí nebezpečí z prodlení (odst. 3). Rovněž stanoví, jaká náhrada musí být zajištěna v případě, že je nařizováno vyklizení bytu nebo místnosti sloužící k bydlení, a součinnost příslušné obce při vyklizování stavby (odst. 4).

odst. 1

Nová právní úprava mnohem jednoznačněji než dosavadní (srov. § 96 odst. 1 dosav. stav. zák.) říká, komu je vyklizení stavby nařizováno. Z formulace „..., stavební úřad nařídí všem osobám, které se ve stavbě zdržují, aby ji neprodleně vyklidily“ je zcela zřejmé, že toto rozhodnutí bude směřovat vůči každému, kdo se v okamžiku, kdy bude vydáváno, ve stavbě (v jejích prostorách) zdržuje, a to bez ohledu, zda má či nemá k takovému „zdržování se“ nějaký právní či jiný důvod (titul).

Dosavadní výraz uživatel a jeho obsah, používaný stávající právní úpravou, nebyl v tomto směru jasný, neboť vzhledem k tomu, že jde o právní pojem s určitým obsahem, nebylo zdaleka zřejmé, zda bylo možné do této kategorie zařadit např. pouhého návštěvníka výstavy, osobu, která přišla v úředních hodinách vyřídit svou záležitost na úřad, nebo zákazníka v obchodě v domě, který musí být vyklizen, a další obdobné osoby, které označovat jako „uživatele“ vyklizované stavby by bylo přinejmenším ne zcela přesné. Tuto nejednoznačnost nová právní úprava nesporně odstraňuje použitím shora citovaného slovního spojení.

Zcela novou částí komentovaného ustanovení je ta, která stanoví, že „podle okolností stavební úřad též nařídí, aby byla ze stavby vyvedena zvířata“. Rozdíl mezi oběma kategoriemi vyklizovaných je v tom, že zatímco osobám zdržujícím se ve stavbě stavební úřad vyklizení nařídí, uloží jim, aby stavbu opustily, zvířata musí být ze stavby vyvedena, tedy někdo je musí ze stavby vyvést, popřípadě vynést.

odst. 2

Stavební úřad má právo nařídít vyklizení stavby oprávněné osobě, která je vyklizení způsobilá provést. Této osobě může být nařízeno i odstranění přenosných věcí nebo i částí stavby, které lze odstranit a ze stavby vynést.

Vzhledem k tomu, že vyklizení není prováděním stavebních prací, není oprávněnou osobou míněna stavební firma

[oprávněná k provádění stavebních prací – § 2 odst. 2 písm. c) a § 160 zákona], ale např. stěhovací firma (firma provádějící stěhovací práce), které může stavební úřad nařídit vyklizení věcí, které lze ze stavby bez nebezpečí ohrožení života osob vyjmout apod.

odst. 3

Stavebnímu úřadu je umožněno jako za dosavadní právní úpravy (srov. § 96 odst. 2 dosav. stav. zák.) vydat ústní příkaz k vyklizení stavby. Písemné vyhotovení musí být vyklizovaným osobám, vlastníkovi stavby, vyklizující osobě, tedy oprávněné osobě, která vyklizení provádí, a obci doručeno dodatečně, a to bez zbytečného odkladu. Jde o postup zcela analogický postupu podle § 136 odst. 1 a 2 zákona.

odst. 4

Toto se použije v případě, kdy je nařizováno vyklizení bytu nebo místnosti sloužící k bydlení, kdy musí být pro vyklizované osoby zajištěno alespoň přístřeší, kterým se podle [§ 712 odst. 5](#) věta třetí obč. zák. rozumí: „Provizorium do doby, než si nájemce opatří řádné ubytování, a prostor k uskladnění jeho bytového zařízení a ostatních věcí domácí a osobní potřeby.“ Působnost obcí při zajišťování bytové náhrady řeší [§ 1-5](#) zákona č. [102/1992 Sb.](#), kterým se upravují některé otázky související s vydáním zákona č. [509/1991 Sb.](#), kterým se mění, doplňuje a upravuje občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

odst. 5

Viz [§ 2](#) a [§ 19-25](#) zákona č. [239/2000 Sb.](#), o integrovaném záchranném systému a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů.

Související ustanovení:

- § 2 odst. 3, stavba
- § 13, obecné stavební úřady
- § 15, speciální stavební úřady
- § 16, vojenské a jiné stavební úřady
- § 17, vyhrazení pravomoci
- § 132, společné zásady pro výkon stavebního dozoru
- § 133, kontrolní prohlídka stavby
- § 135 odst. 1 a 2, neodkladné odstranění stavby a nutné zabezpečovací práce
- § 136, vyklizení stavby – ústní příkaz a kontrolní prohlídka
- § 154, povinnosti vlastníka stavby a zařízení
- § 172, opatření na sousedním pozemku a stavbě
- § 173, pořádková pokuta

Související předpisy:

zákon č. [455/1991 Sb.](#), o živnostenském podnikání (živnostenský zákon), ve znění pozdějších předpisů, § 1-5, § 6, § 9, § 19, § 23-26, § 28

zákon č. [128/2000 Sb.](#), o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů, § 1, § 2, § 5, § 35 odst. 1 a 2, § 67 a násl.

zákon č. [40/1964 Sb.](#), občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, § 712

zákon č. [102/1992 Sb.](#), kterým se upravují některé otázky související s vydáním zákona č. [509/1991 Sb.](#), kterým se mění, doplňuje a upravuje občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, § 1-5

zákon č. [500/2004 Sb.](#), správní řád, § 18, § 67-69

§ 141

Opatření na sousedním pozemku nebo stavbě

K § 141

Otázka opatření na sousedním pozemku nebo stavbě je upravena obdobně jako v dosavadní právní úpravě (srov. § 135 dosav. stav. zák.). Je určeno, pro provádění jakých činností může stavební úřad uložit povinnost trpět provedení prací ze svého pozemku nebo stavby a kdo je účastníkem takového řízení (odst. 1).

Oprávněné osoby, tedy ty, v jejichž prospěch bylo opatření uloženo, jsou povinny co nejméně rušit užívání dotčených nemovitostí. Dále jsou povinny zabránit vzniku škody, a pokud k ní dojde, stanovuje se, jakým způsobem bude poškozenému poskytnuta náhrada (odst. 2). Při provádění prací ze sousedních nemovitostí tedy mohou vzniknout škody, ale pouze takové, kterým nebylo možné zabránit, pokud měly být práce, které byl ten, v jehož prospěch bylo opatření vydáno, oprávněn provést, skutečně provedeny.

U náhrady způsobené škody má přednost naturální restituce, tj. uvedení do původního stavu. Pokud naturální restituce není možná, rozumí se objektivně možná, byť to zákon na rozdíl od dosavadní právní úpravy (srov. [§ 135 odst. 2](#) dosav. stav. zák.) již nestanoví, anebo oprávněná osoba tuto povinnost nesplní, postupuje se podle předpisů o náhradě škody ([§ 415](#), [§ 420](#) a [§ 442](#) obč. zák.).

Zpřesněním právní úpravy je také nahrazení výrazu „původního“ výrazem „předchozího“ (rozumí se stavu) v souvislosti s povinnostmi oprávněné osoby po skončení prací.

Dosavadní právní úprava mohla vést k nejasnostem, pokud jde o výklad výrazu do původního stavu. Nebylo zcela jasné, že tím bylo logicky míněno do předchozího stavu, tj. do stavu, který existoval předtím, než oprávněný začal provádět práce na sousedním pozemku nebo stavbě. To znamená, že nešlo o nějaký snad kdysi „původní stav nemovitosti“, který by již často ani nebylo možné (a nemělo by to ani rozumný smysl) vůbec zjistit (zjišťovat). Tuto možnou nejasnost výkladu nová právní úprava nepochybně odstraňuje.

Související ustanovení:

- § 2 odst. 3, stavba
- § 2 odst. 5, změna dokončené stavby
- § 3 odst. 1 a 2, terénní úpravy a zařízení
- § 13, obecné stavební úřady
- § 15, speciální stavební úřady
- § 16, vojenské a jiné stavební úřady
- § 17, vyhrazení pravomoci stavebního úřadu
- § 129, nařízení odstranění stavby
- § 135, neodkladné odstranění stavby a nutné zabezpečovací práce
- § 137, nezbytné úpravy
- § 139, údržba stavby
- § 152, povinnosti stavebníka
- § 154, povinnosti vlastníka stavby a zařízení

Související předpisy:

- zákon č. [40/1964 Sb.](#), občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, § 415, § 420, § 442
- zákon č. [500/2004 Sb.](#), správní řád, § 67-69

§ 142

Účastníci řízení

K § 142

Definice účastníků řízení pro řízení vedená podle v něm uvedených ustanovení je určitou obdobou stávající právní úpravy (srov. § 97 dosav. stav. zák.). Účastníci řízení jsou pro uvedená řízení definováni pozitivně (odst. 1 až 3), když z formulace obsažené v odst. 2 zákona vyplývá, v jakých případech jsou účastníky řízení nájemci bytů a nebytových prostor (srov. § 97 odst. 2 dosav. stav. zák.) a tím je také současně nepřímě stanoveno, kdy účastníky řízení nejsou (nemohou být).

Závěrečná část komentovaného ustanovení upravuje postup stavebního úřadu v případech, kdy je v řízeních vedených podle uvedených ustanovení uplatněna občanskoprávní námitka, o které stavebnímu úřadu nepřísluší rozhodnout (srov. § 89 odst. 5 a § 114 odst. 3 zákona). V těchto případech je postup stavebního úřadu dvojitý.

Tam, kde nehrozí nebezpečí z prodlení, stavební úřad poučí účastníka řízení o právu uplatnit námitku u soudu; v případech, kde naopak nebezpečí z prodlení hrozí, musí si stavební úřad učinit o námitce úsudek sám a ve věci neprodleně rozhodnout (odst. 4).

odst. 1

Jde o účastníky řízení v řízeních, v nichž má být nařízeno neodkladné odstranění stavby (§ 135), nutné zabezpečovací práce (§ 135), nezbytné úpravy (§ 137), údržba stavby (§ 139) a vyklizení stavby (§ 140).

Účastníky jsou vždy osoby, které mají vlastnická nebo jiná věcná práva [viz komentář k § 85 odst. 2 písm. a) zákona] k dotčeným pozemkům a stavbám na nich, včetně sousedních pozemků a staveb na nich, jestliže toto vlastnické nebo jiné věcné právo může být rozhodnutím, které má být v řízení vydáno, přímo dotčeno (srov. § 97 odst. 1 dosav. stav. zák.).

Pojem dotčený pozemek, který komentované ustanovení používá, je v souvislosti se spojením „přímo dotčeno“, které definice ve svém závěru obsahuje, zřetelně nadbytečný, neboť jde vlastně o slovní spojení, které zní (spojitě vyjádřeno) „vlastnické nebo jiné věcné právo, k dotčeným pozemkům...“, jestliže toto právo může být rozhodnutím přímo dotčeno“. Výraz dotčený pozemek by měl být asi chápán jako „předmětný pozemek“, tj. pozemek, pokud se rozhodnutí týká jen pozemku, a stavba, pokud se rozhodnutí týká stavby na něm, které se rozhodnutí týká, a sousední pozemek a stavba na tomto pozemku.

odst. 2

Toto ustanovení je fakticky svým obsahem, i když nikoliv formulačně, shodné s dosavadní právní úpravou (srov. § 97 odst. 2 dosav. stav. zák.). V praxi půjde o případy, kdy nařízené práce budou muset být prováděny přímo v dotčených bytech nebo nebytových prostorách anebo budou muset být prováděny z těchto prostor, tedy pro jejich provádění bude nutné tyto prostory použít. Je proto logické, že v těchto případech nájemci předmětných prostor budou účastníky řízení. V ostatních případech

jejich nájemci účastníky řízení nebudou.

odst. 3

Na rozdíl od dosavadního ustanovení (srov. § 97 odst. 3 dosav. stav. zák.) stavební podnikatel [§ 2 odst. 2 písm. b) zákona] bude účastníkem řízení i v dalších dvou případech; v případě neodkladného odstranění stavby nebo nutných zabezpečovacích prací, budou-li mu nařízeny (§ 135 odst. 3 zákona), a v řízení vedeném podle § 140 odst. 2 zákona (viz komentář k tomuto ustanovení) bude účastníkem řízení také oprávněná osoba, jestliže jí bude nařízeno provedení vyklizovacích prací.

odst. 4

Jde o speciální ustanovení vůči ustanovením § 89 odst. 5 a 114 odst. 3 zákona, kdy stavební úřad musí rozhodnout i o námitce, o níž mu rozhodovat nepřísluší (viz výše). V tomto případě je stavebnímu úřadu výslovně uložena poučovací povinnost vůči účastníkovi, který námitku uplatnil. Stavební úřad nebude v těchto případech účastníka přímo odkazovat na soud podle § 57 odst. 1 písm. b) spr. ř., ale pouze jej o možnosti se na soud obrátit poučí.

Související ustanovení:

- § 2 odst. 2 písm. e), obecné požadavky na výstavbu
- § 2 odst. 3, stavba
- § 3 odst. 1 a 2, terénní úpravy a zařízení
- § 4, dotčené orgány
- § 13, obecné stavební úřady
- § 15, speciální stavební úřady
- § 16, vojenské a jiné stavební úřady
- § 17, vyhrazení pravomoci stavebního úřadu
- § 135, neodkladné odstranění stavby a nutné zabezpečovací práce
- § 137, nezbytné úpravy
- § 139, údržba stavby
- § 140, vyklizení stavby
- § 154, povinnosti vlastníka stavby a zařízení

Související předpisy:

zákon č. [40/1964 Sb.](#), o občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, § 123 a násl., § 140, § 151n a násl., § 152 a násl., § 173-175 a násl., § 602 a násl., § 663 a násl., § 685 a násl.

zákon č. [455/1991 Sb.](#), o živnostenském podnikání (živnostenský zákon), ve znění pozdějších předpisů, [§ 1-9](#), [§ 19 písm. b\)](#), [§ 23](#), [§ 28](#), příloha č. 2 k zákonu č. [455/1991 Sb.](#), Vázané živnosti – Skupina 213: Stavebnictví

Hlava III

Autorizovaný inspektor

§ 143

Přehled výkladu k § 143

- Podmínky pro jmenování odst. 1
- Délka výkonu funkce odst. 2
- Správní poplatek..... odst. 3

K § 143

Nová právní úprava zakládá zcela nový institut českého stavebního práva – autorizovaný inspektor. Jde o částečnou privatizaci povolovacího řízení po vzoru řady zahraničních úprav, jejímž účelem je oprostít stavební úřady od některých činností, které mohou vykonávat soukromé subjekty – autorizovaní inspektori.

Toto ustanovení stanoví, kdo uchazeče do funkce jmenuje, podmínky pro jmenování do funkce autorizovaného inspektora (odst. 1), výjimku z předepsané délky praxe (odst. 2), povinnost zaplatit při podání žádosti správní poplatek (odst. 3) a dobu, na kterou je inspektor do funkce jmenován, územní působnost a podmínky pro prodloužení doby výkonu jeho funkce (odst. 4).

odst. 1

Jde jednak o věcné, jednak o formální podmínky, které musí uchazeč splnit, aby mohl být do funkce jmenován. Formální podmínkou je, že uchazeč musí o jmenování autorizovaným inspektorem požádat; k obsahu žádosti o jmenování do funkce – viz přílohu č. 3 vyhl. č. [498/2006 Sb.](#), o autorizovaných inspektorech – viz komentář k odst. 1 písm. a).

Uchazeč může být do funkce jmenován ministrem pro místní rozvoj po vyjádření příslušné Komory (viz dále) poté, kdy podá žádost a doloží, že splnil stanovené hmotněprávní podmínky [viz komentář k písm. a)-e)].

Požadavek, že uchazeč může být do funkce jmenován až po vyjádření Komory, rozumí se Komory, jejímž je členem, lze považovat za jednu ze šesti podmínek pro jmenování do funkce. Z použitého výrazu vyjádření lze dovodit, že nejde o souhlas s jmenováním, ale že se příslušná Komora musí k návrhu na jmenování před rozhodnutím ministra pouze vyjádřit, tj. uchazeč může být do funkce jmenován i přes negativní vyjádření Komory.

Je však otázkou, co bude Komora, předtím než se k žádosti o jmenování vyjádří, zkoumat, jaké vlastnosti či schopnosti uchazeče bude posuzovat, pokud nemá být tento krok zcela formální. V okamžiku, kdy bude Komora dávat vyjádření ke jmenování uchazeče, bude uchazeč pravděpodobně již muset splňovat všechny ostatní podmínky pro jmenování do funkce, včetně úspěšného složení zkoušky podle odst. 1 písm. e).

odst. 1 písm. a)

Uchazeč o funkci autorizovaného inspektora musí o jmenování především požádat. Ustanovení [§ 5](#) vyhlášky č. [498/2006 Sb.](#), o autorizovaných inspektorech, stanoví, že žádost o jmenování autorizovaným inspektorem podá uchazeč na formuláři, jehož vzor je uveden v příloze č. 3 k této vyhlášce.

odst. 1 písm. b)

V tomto ustanovení jsou stanoveny dvě věcné podmínky pro jmenování do funkce autorizovaného inspektora. První podmínkou je, že uchazeč dosáhl magisterského vzdělání architektonického nebo stavebního směru. Požadavkem je tedy vysokoškolské vzdělání, a to magisterského stupně. Splnění této podmínky uchazeč prokáže tím, že předloží doklad o dosaženém vzdělání, přestože to příloha č. 3 k vyhlášce č. [498/2006 Sb.](#), o autorizovaných inspektorech, nestanoví. Doklad o vzdělání není stanoven jako náležitost žádosti o jmenování do funkce autorizovaného inspektora – viz uvedený vzor.

Druhou podmínkou je, že uchazeč je autorizovanou osobou podle autoriz. zák. Rovněž splnění této podmínky musí uchazeč prokázat, resp. musí být fakticky ověřeno, že uchazeč je autorizovanou osobou, když ani zde vyhláška nestanoví, že by uchazeč musel doklad o udělení autorizace, zde osvědčení o autorizaci, nebo o evidenci v seznamu autorizovaných osob (§ 9 odst. 1 autoriz. zák.) spolu se žádostí předložit. V žádosti musí být uvedeno pouze číslo autorizace, obor a specializace nebo číslo, pod kterým je registrován v Komoře.

Je proto otázkou, zda bude zkušební komise sama shora uvedené skutečnosti ověřovat, když ve druhém případě by přicházelo v úvahu jejich ověření u příslušné Komory, jejímž musí být uchazeč členem, nebo zda bude muset jejich splnění prokázat sám žadatel, jestliže mu to právní předpis přímo neukládá.

odst. 1 písm. c)

Uchazeč musí, pokud jde o tuto podmínku, prokázat dvě skutečnosti současně (jde tedy o dvě podmínky současně, které spolu vzájemně úzce souvisí). Zákon zde na rozdíl od prvních dvou podmínek – viz písm. a) a b) – výslovně stanoví, že žadatel musí splnění obou skutečností prokázat. Musí tedy prokázat jednak, že má nejméně 15 let praxe, tj. předepsanou délku praxe, a jednak, že jde o praxi buď v projektové činnosti ([§ 159](#) zákona), nebo v odborném vedení provádění staveb ([§ 134 odst. 2](#) a [§ 158 odst. 1](#) zákona), anebo na stavebním úřadu. Co se týče praxe na stavebním úřadě, musí mít uchazeč ještě osvědčení o zvláštní odborné způsobilosti podle zvláštního právního předpisu, kterým je zákon č. [312/2002 Sb.](#), o úřednících územních samosprávných celků a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů (zejména [§ 21](#) a násl.). Uchazeč tedy musí kromě délky prokázat i požadovanou oblast praxe.

Uchazeč s praxí na stavebním úřadě musí tedy splnit ještě jednu podmínku navíc oproti uchazečům, kteří prokáží praxi v prvních dvou oblastech. Jestliže v tomto případě zákon požaduje prokázat praxi ve stanových oblastech činnosti a v předepsané délce, znamená to, že o tom musí žadatel předložit doklad, který potvrdí splnění obou podmínek. Způsob, jakým bude uchazeč prokazovat splnění této podmínky, resp. obou jejích složek, není prováděcím právním předpisem vůbec upraven. V souvislosti s těmi možnými oblastmi praxe vzniká otázka, zda je možné, aby uchazeč měl praxi ve dvou nebo třech uvedených oblastech v celkové délce 15 let, anebo zda se vyžaduje praxe v celé požadované délce pouze v jedné z oblastí. Logickým výkladem lze dospět k závěru, že možná je i kombinace různých druhů praxe ve všech uvedených oblastech.

odst. 1 písm. d)

Pátou, resp. šestou podmínkou je, že uchazeč musí prokázat svou bezúhonnost, když [§ 145](#) zákona stanoví, co se rozumí bezúhonností pro účely jmenování autorizovaným inspektorem. Bezúhonnost uchazeče pro účely jmenování autorizovaným inspektorem se skládá ze dvou částí (složek); jednou je trestní bezúhonnost, která se prokazuje standardním dokladem, tj. výpisem z evidence Rejstříku trestů (viz zákon č. [269/1994 Sb.](#), o Rejstříku trestů, ve znění zákona č. [126/2003 Sb.](#)). Druhou složkou bezúhonnosti uchazeče je disciplinární bezúhonnost, kterou musí potvrdit příslušná Komora.

odst. 1 písm. e)

Poslední podmínkou pro jmenování do funkce autorizovaného inspektora před vyjádřením Komory je úspěšné složení zkoušky, při které musí uchazeč prokázat právní a odborné znalosti a zkušenosti potřebné pro výkon funkce před odbornou komisí. Rámcový obsah zkoušky je podle [§ 4 odst. 2](#) vyhlášky č. [498/2006 Sb.](#), o autorizovaných inspektorech, uveden v příloze č. 1 k této vyhlášce.

odst. 2

Existuje jediná výjimka z podmínek stanovených pro jmenování do funkce autorizovaného inspektora, a to z požadavku minimální délky praxe. Zákon především výslovně stanoví, že může jít jen o výjimečné případy, aniž by blíže specifikoval, co onou „výjimečností“ rozumí. Lze dovodit, že by tyto případy měly být výjimečné v tom, že by povolování výjimek nemělo být automatické. To znamená, že výjimka by neměla být udělována vždy, kdy o její udělení odborník z vysoké školy požádá, tj. že postačujícím důvodem pro udělení výjimky by neměla být jen sama skutečnost, že jde o odborníka např. z vysoké školy atd.

Požadavek délky praxe tak nemusí splňovat uchazeč, pokud jím je odborník z vysoké školy, výzkumného pracoviště nebo vědeckého ústavu a bude mu v konkrétním případě udělena výjimka. Pokud jde o rozhodování o výjimce, lze konstatovat, že

bude součástí „rozhodovacího procesu“ o jmenování do funkce autorizovaného inspektora, když udělení výjimky bude logicky podmínkou pro „následné“ jmenování.

odst. 3

Zákon č. [634/2004 Sb.](#), o správních poplatcích, ve znění pozdějších předpisů, stanoví v příloze Sazebník v položce 17 v bodě 5 poplatek za podání žádosti o jmenování autorizovaným inspektorem ve výši 10 000 Kč, který musí být zaplacen nejpozději současně s podáním žádosti o jmenování do funkce. Přílohou k žádosti o jmenování do funkce autorizovaného inspektora je doklad o zaplacení tohoto poplatku (viz přílohu č. 3 k vyhlášce č. [498/2006 Sb.](#), o autorizovaných inspektorech).

odst. 4

Autorizovaný inspektor je do funkce jmenován na dobu 10 let s působností na celém území České republiky. Doba jmenování může být bez nutnosti vykonat znovu zkoušku podle odst. 1 písm. e) zákona prodloužena jenom o 10 roků, a to jen v případě, že autorizovaný inspektor po dobu prvních 10 let funkci „soustavně“ vykonával. Zákon blíže nespecifikuje nezbytnou intenzitu (jinak řečeno, co se rozumí onou „soustavností“) výkonu funkce autorizovaného inspektora, když je věcí ministra, aby při rozhodování o žádosti posoudil, zda uchazeč tuto podmínku splňuje, či nikoliv.

Je logické, že uchazeč musí onu pouze obecně požadovanou soustavnost ke své žádosti doložit (prokázat), když k tomuto účelu by měla sloužit především evidence jeho činnosti, kterou je podle § 146 odst. 3 zákona povinen vést.

odst. 5

Viz [§ 5](#) vyhlášky č. [498/2006 Sb.](#), o autorizovaných inspektorech, a příloha č. 3 k vyhlášce č. [498/2006 Sb.](#)

Související ustanovení:

- § 12 odst. f), dozor ministerstva nad činností autorizovaných inspektorů
- § 117, zkrácené stavební řízení – certifikát autorizovaného inspektora
- § 118, změna stavby před jejím dokončením
- § 119, užívání staveb – úvodní ustanovení
- § 122 odst. 5, certifikát autorizovaného inspektora pro vydání kolaudačního souhlasu
- § 133 odst. 4, oprávnění stavebního úřadu přizvat autorizovaného inspektora
- § 144, důvody zániku funkce autorizovaného inspektora
- § 145, bezúhonnost
- § 150, příprava a provádění zkoušek
- § 151, působnost ministerstva
- § 158, vybrané činnosti ve výstavbě
- § 159, projektová činnost ve výstavbě
- § 160, provádění staveb
- § 174, expertní součinnost
- § 193, zmocňovací ustanovení
- § 143 odst. 5
- § 198, účinnost § 143

Související předpisy:

zákon č. [2/1969 Sb.](#), o zřízení ministerstev a jiných ústředních orgánů státní správy České republiky, ve znění pozdějších předpisů, § 14 odst. 1

zákon č. [360/1992 Sb.](#), o výkonu povolání autorizovaných architektů a o výkonu povolání autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě, ve znění pozdějších předpisů, § 5, § 9 odst. 1, § 17-22, § 23 odst. 6 písm. c)

zákon č. [312/2002 Sb.](#), o úřednicích územních samosprávných celků a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, § 21-26

zákon č. [634/2004 Sb.](#), o správních poplatcích, ve znění pozdějších předpisů, příloha Sazebník, položka 17 bod 5.

vyhláška č. [512/2002 Sb.](#), o zvláštní odborné způsobilosti úředníků územních samosprávných celků, jak vyplývá ze změn provedených vyhláškou č. [41/2006 Sb.](#), [§ 1](#) a [§ 6](#) a příloha k vyhlášce č. [512/2002 Sb.](#)

vyhláška č. [498/2006 Sb.](#), o autorizovaných inspektorech, [§ 3-5](#) a přílohy č. 1-3 k vyhlášce č. [498/2006 Sb.](#)

zákon č. [140/1961 Sb.](#), trestní zákon, ve znění pozdějších předpisů, § 3-5

zákon č. [269/1994 Sb.](#), o Rejstříku trestů, ve znění zákona č. [126/2003 Sb.](#), § 3, § 11, § 13, § 16 odst. 2

Zákon stanoví důvody, pro které funkce autorizovaného inspektora zaniká (odst. 1), důvody, pro které ministr pro místní rozvoj autorizovaného inspektora z funkce odvolá (odst. 2) a kdy jej může z funkce odvolat (odst. 3). Charakterizuje povahu funkce autorizovaného inspektora (odst. 4) a stanoví, za jakých podmínek mohou vykonávat činnost autorizovaného inspektora právnické osoby (odst. 5).

odst. 1 písm. a)

Viz [§ 7 odst. 2](#) obč. zák.

odst. 1 písm. b)

V tomto případě k zániku funkce dojde jednostranným adresovaným právním úkonem autorizovaného inspektora.

odst. 1 písm. c)

Jde o zánik funkce automaticky ze zákona, pokud nedošlo ještě před uplynutím doby výkonu funkce k jejímu prodloužení (§ 143 odst. 4 zákona).

odst. 1 písm. d)

Viz [§ 10](#) obč. zák.

odst. 2

Odvolání inspektora z funkce vyžaduje jednak naplnění alespoň jednoho ze dvou důvodů uvedených v tomto ustanovení a jednak rozhodnutí ministra pro místní rozvoj. Teprve na základě jeho rozhodnutí funkce autorizovaného inspektora zaniká.

V obou případech, resp. v případě všech tří důvodů, jde o obligatorní odvolání (viz formulace: „Ministr ... rozhodne o odvolání“) na rozdíl od důvodu uvedeného v odstavci 3.

odst. 2 písm. a)

Pro odvolání inspektora z funkce jsou stanoveny dva samostatné důvody; jednak je jím skutečnost, že se autorizovaný inspektor dopustil při své činnosti buď opakovaného, v tomto případě může jít o méně závažné jednání, nebo závažného, v tomto případě stačí jedno, porušení veřejných zájmů (§ 132 odst. 3 zákona), které byl povinen chránit.

Druhým důvodem pak je skutečnost, že se autorizovaný inspektor dopustil jednání neslučitelného s jeho postavením; i zde stačí jedno takové porušení jeho povinností. Zákon nijak nespecifikuje, co se rozumí „jednáním neslučitelným s postavením inspektora“. Vzhledem k tomu, že komentované ustanovení uvádí jako samostatný důvod pro odvolání z funkce ztrátu bezúhonnosti [viz komentář k odst. 2 písm. b) zákona], je zřejmé, že musí jít o jednání, které nevede ke ztrátě bezúhonnosti, tj. autorizovaný inspektor bude i nadále osobou bezúhonnou ve smyslu § 145 zákona (viz komentář k tomuto ustanovení), ale půjde o jednání, jehož závažnost (důsledky takového jednání) neumožňuje, aby nadále svou funkci vykonával.

odst. 2 písm. b)

V tomto případě jde o objektivní skutečnost, která musí být důvodem pro odvolání z funkce; jestliže inspektor přestal být osobou bezúhonnou ve smyslu vymezení tohoto pojmu v § 145, tj. přestal splňovat jednu z podmínek pro jmenování do funkce [§ 143 odst. 1 písm. d) zákona]. Musí být logicky z funkce odvolán, neboť inspektor musí být osobou bezúhonnou po celou dobu výkonu funkce.

odst. 3

Jde o fakultativní odvolání z funkce (formulace: „Ministr ... může rozhodnout o odvolání“), když autorizovaný inspektor je nečinný, tedy nevykonává svoji činnost déle než 3 roky. Je otázkou, jak by mělo probíhat prokazování této skutečnosti. Zda lze vycházet z toho, že autorizovaný inspektor by byl povinen prokázat, doložit např. pomocí evidence, kterou o svých úkonech, vydávaných odborných posudcích, certifikátech apod. vede (§ 146 odst. 3), že nečinný není, tj. že svou funkci vykonává, anebo zda by důkazní břemeno mělo být na straně ministra. To znamená, že ministr by mohl využít své pravomoci, aby prokázal, že inspektor svou činnost již alespoň 3 roky nevykonává. V tomto druhém případě je ovšem velmi obtížné si představit, jak by takové dokazování probíhalo, co by bylo důkazem inspektorovi nečinnosti, jestliže by nebyl povinen prokázat činnost v požadované intenzitě. Odpověď na tuto otázku jistě poskytne praxe.

odst. 4

Odkazem na zvláštní právní předpis je míněn živ. zák., který v § 3 odst. 2 písm. j) stanoví, že živností není činnost autorizovaných inspektorů, kteří ji vykonávají jako svobodné povolání.

odst. 5

Činnost autorizovaného inspektora mohou vykonávat kromě fyzických osob ([§ 143 odst. 1](#) zákona) i právnické osoby. Podmínkou je předchozí souhlas ministerstva pro místní rozvoj. Ministerstvu musí před jeho vydáním žadatel, je-li jím právnická osoba, doložit, že činnost autorizovaných inspektorů „pro něj“ budou vykonávat tyto osoby. Dokladem o tom mohou být například uzavřené smlouvy o výkonu této činnosti s autorizovanými inspektory apod. Právnická osoba je rovněž povinna při podání žádosti (v tomto případě o souhlas k výkonu činnosti autorizovaného inspektora) zaplatit správní poplatek, když bude v souladu s požadavkem uvedeným v příloze č. 3 k vyhlášce č. [498/2006 Sb.](#) – vzor žádosti o jmenování autorizovaným inspektorem – povinna zaplacení tohoto poplatku prokázat, tedy předložit o něm doklad.

Související ustanovení:

§ 143, podmínky pro jmenování do funkce autorizovaného inspektora

§ 145, bezúhonnost a povinnost Komory

§ 198, účinnost § 144

Související předpisy:

zákon č. [2/1969 Sb.](#), o zřízení ministerstev a jiných ústředních orgánů státní správy České republiky, ve znění pozdějších předpisů, § 14 odst. 1

zákon č. [40/1964 Sb.](#), občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, § 7, § 8, § 10

zákon č. [455/1991 Sb.](#), o živnostenském podnikání (živnostenský zákon), pozdějších předpisů, § 1, § 2, § 3 odst. 2 písm. j)

zákon č. [634/2004 Sb.](#), o správních poplatcích, ve znění pozdějších předpisů, příloha Sazebník, položka 17, bod 5.

§ 145

(Bezúhonnost)

K § 145

Pojem bezúhonnost pro účely jmenování autorizovaným inspektorem i pro účely jeho odvolání z funkce [§ 144 odst. 2 písm. b)] je vymezen negativně. Zákon stanoví, kdo se za bezúhonnou osobu nepovažuje, a tím také určuje, kdo bezúhonným je.

odst. 1 písm. a)

Osoba, která má prokázat svou bezúhonnost [§ 143 odst. 1 písm. d) zákona], musí prokázat především svoji trestní bezúhonnost, která se prokazuje výpisem z evidence rejstříku trestů, jak zákon výslovně požaduje, ne starším 3 měsíců.

odst. 1 písm. b)

Vedle toho musí uchazeč prokázat i svoji disciplinární bezúhonnost, když tuto bezúhonnost musí potvrdit Komora, jejímž je uchazeč o funkci autorizovaného inspektora členem.

odst. 2

Tato povinnost uložená Komoře je logickým důsledkem vztahu § 144 odst. 2 písm. b) a § 145 odst. 1 písm. b) zákona.

Související ustanovení:

§ 143, podmínky pro jmenování do funkce autorizovaného inspektora

§ 144, zánik funkce autorizovaného inspektora

§ 198, účinnost § 145

Související předpisy:

zákon č. [2/1969 Sb.](#), o zřízení ministerstev a jiných ústředních orgánů státní správy České republiky, ve znění pozdějších předpisů, § 14 odst. 1

zákon č. [140/1961 Sb.](#), trestní zákon (ve znění pozdějších předpisů), § 3-5

zákon č. [269/1994 Sb.](#), o Rejstříku trestů, § 3, § 11, § 13, § 16 odst. 2

zákon č. [360/1992 Sb.](#), o výkonu povolání autorizovaných architektů a o výkonu povolání autorizovaných inženýrů, ve znění pozdějších předpisů, § 1-5, § 20-22, § 22 odst. 6 písm. c) a l)

§ 146

(Výkon funkce)

K § 146

Autorizovaný inspektor svoji činnost vykonává za úplatu, kterou sjednává písemnou smlouvou (odst. 1), a odpovídá za škodu, kterou při výkonu své činnosti způsobí. Před jejím započítáním a po celou dobu jejího trvání je povinen mít uzavřeno pojištění z odpovědnosti za škodu. Výši tohoto pojištění je povinen osobě, se kterou uzavírá smlouvu, na její požádání sdělit (odst. 2). Poslední odstavce pak ukládá autorizovanému inspektorovi vést o všech svých úkonech evidenci a stanoví, po jakou dobu je povinen ji uchovávat (odst. 3).

odst. 1

Činnost autorizovaného inspektora je založena na soukromoprávním vztahu s osobou, pro niž činnost vykonává. Jde o činnost vykonávanou za úplatu, když smlouva může obsahovat i závazek k úhradě nákladů, které autorizovaný inspektor na svou činnost vynaloží; může jít např. o úhradu nákladů na cestovné, za ubytování apod.

odst. 2

Autorizovaný inspektor odpovídá za škodu, kterou způsobí výkonem své činnosti. Obecná úprava odpovědnosti je obsažena v [§ 420](#) a násl. obč. zák., zejména § 420 odst. 1, § 441 a § 442.

odst. 3

Autorizovaný inspektor je povinen vést o všech svých úkonech evidenci a uchovávat ji po dobu nejméně 5 let. Toto ustanovení přímo odkazuje na zákon č. [499/2004 Sb.](#), o archivnictví a spisové službě a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů.

Určitou nejasnost může v praxi působit formulace zákonného požadavku: „...vést ...evidenci a uchovávat ji po dobu ...“. Tato formulace umožňuje v podstatě dvojí výklad. Jednak ten, že autorizovaný inspektor musí jednotlivé své úkony, odborné posudky, certifikáty, které vydá, evidovat a jako jednotlivé dokumenty je každý jednotlivě uchovávat po dobu nejméně 5 let, rozumí se od okamžiku, kdy je vyhotovil. V tomto případě požadavek na „uchovávání evidence, budou-li jí jednotlivé dokumenty, po dobu nejméně 5 let“ nepůsobí žádné problémy. Každý z těchto dokumentů bude mít svou 5letou lhůtu, po kterou bude

muset být uchováván. Problém působí, že tomuto výkladu chápání evidence jako souboru samostatných dokumentů neodpovídá obsah pojmu evidence tak, jak je běžně používán a obvykle chápán.

Druhý možný výklad by znamenal, že autorizovaný inspektor by nebyl povinen evidovat své jednotlivé úkony jako samostatné dokumenty, ale byl by povinen uchovávat pouze záznamy o nich. Jinak vyjádřeno evidovat je ve smyslu vedení pouhých záznamů o těchto úkonech obsahující např. takové údaje jako jejich označení vlastní spisovou značkou, jejich stručný obsah, uvedení, jaké stavby se úkon týkal, osobu, pro kterou byl úkon učiněn, datum vydání a případné další identifikační údaje obdobné těm, jaké obsahují např. správní rozhodnutí vydávaná stavebním úřadem. Tento výklad by byl v souladu s běžným chápáním pojmu evidence. Ovšem současně by tento ve shora uvedeném směru přijatelný výklad vytvářel problém, jak v tomto případě chápat zákonný požadavek vyjádřený formulací: „... a uchovávat ji – tuto evidenci – po dobu nejméně 5 let“.

Tento požadavek nepůsobí problém, pokud je to, co se má uchovávat, něco statického, co se nemění, jako např. projektová dokumentace ověřená stavebním úřadem ve stavebním řízení, dokumentace skutečného provedení stavby a zde jednotlivé úkony autorizovaného inspektora apod., tj. jde vždy o jednotlivé, samostatné dokumenty. V těchto případech lze snadno zjistit, zda dokumentace je či není uchovávána po stanovenou dobu. Problém bude v případě, jestliže jde o něco, co se neustále mění, jako je obsah evidence úkonů autorizovaného inspektora, jakýsi jeho „pracovní deník“, kde bude neustále přibývat úkonů jím učiněných, tj. půjde o evidenci, která se bude často průběžně stále doplňovat, pokud jí budeme rozumět evidenci ve smyslu záznamů o učiněných úkonech jako sice jeden, ale neustále se měnící (doplňovaný) dokument.

Problém v případě prvního z možných výkladů spočívá tedy v tom, že není zcela jasné, co se v souvislosti s komentovaným ustanovením rozumí (má rozumět) zákonem použitým výrazem „evidence“, tedy jak obsah tohoto pojmu chápat.

V případě druhého z možných výkladů vzniká problém běhu zákonné 5leté lhůty. Jak v tomto případě rozumět požadavku na uchovávání evidence po dobu 5 let. Odkdy by se začátek této lhůty počítal; od okamžiku, kdy inspektor vyznačil do evidence záznam o prvním úkonu, který učinil, tj. od okamžiku, kdy evidenci začal vést, jak mu zákon doslova ukládá, a po uplynutí 5 let by tento první záznam z evidence odstranil. Evidence by tak v každém okamžiku obsahovala vždy jen úkony ne starší 5 let a takto by se stále obnovovala (aktualizovala). V tomto případě by snad bylo možné použít formulaci, že „evidence je uchovávána po dobu 5 let“. V druhém případě formulace „uchovávat evidenci po dobu nejméně 5 let“ nedává žádný smysl.

Popisované problémy by nevznikly, pokud by zákonodárce použil buď např. formulaci „... o svých úkonech vede autorizovaný inspektor průběžnou evidenci, kterou spolu s jednotlivými úkony uchovává po dobu 5 let ode dne jejich vydání“, nebo „své úkony je autorizovaný inspektor povinen uchovávat a evidovat pod dobu nejméně 5 let.“ Z prvé formulace by bylo zcela jasné, co se rozumí evidencí, a že po uplynutí pěti let od posledního záznamu v evidenci by bylo možné tuto evidenci, kterou by z praktických důvodů tvořil jediný dokument, nazvaný např. „pracovní deník autorizovaného inspektora“ a označovaný postupně jednotlivými roky a pořadovými čísly, skartovat spolu se všemi jednotlivými úkony staršími 5 let. V druhém případě by pak bylo zcela jasné, že nejde o evidenci ve smyslu záznamů o učiněných úkonech, ale jen o evidování úkonů samotných.

Odpověď na tyto a případné další otázky přinese nepochybně opět až praxe.

Související ustanovení:

§ 143, podmínky pro jmenování do funkce autorizovaného inspektora

§ 149, oprávnění a povinnosti autorizovaného inspektora

Související předpisy:

zákon č. [499/2004 Sb.](#), o archivnictví a spisové službě a o změně některých zákonů, § 2, § 68

§ 147

(Odpovědnost autorizovaného inspektora)

K § 147

Toto ustanovení vymezuje rozsah odpovědnosti autorizovaného inspektora za jeho činnost.

Související ustanovení:

§ 117, zkrácené stavební řízení – certifikát autorizovaného inspektora

§ 117 odst. 3, návrh plánu kontrolních prohlídek

§ 118, změna stavby před dokončením

§ 119, užívání staveb – úvodní ustanovení

§ 122 odst. 5, certifikát autorizovaného inspektora pro vydání kolaudačního souhlasu

§ 132, společná ustanovení pro provádění stavebního dozoru

§ 133, kontrolní prohlídka stavby

§ 143, podmínky pro jmenování do funkce

§ 146, povinnosti autorizovaného inspektora

§ 158, vybrané činnosti ve výstavbě

§ 174, expertní součinnost

§ 198, účinnost § 147

Související předpisy:

vyhláška č. [499/2006 Sb.](#), o dokumentaci staveb, [§ 2-4](#) a přílohy č. 1-3 k vyhlášce č. [499/2006 Sb.](#)

§ 148

(Konflikt zájmů v činnosti autorizovaného inspektora)

K § 148

Toto ustanovení má vyloučit případný střet zájmů v činnosti autorizovaného inspektora. Jde o rozsáhle vymezený okruh osob.

Zákaz činnosti směřuje nejen do minulosti a k současnosti, ale míří i do budoucnosti, tj. autorizovaný inspektor nesmí svoji činnost vykonávat nejen v případě, že se u nějaké stavby již podílel nebo podílí na její přípravě nebo provádění, ale nesmí žádnou z těchto činností vykonávat ani v případě, že se na ní teprve bude či má podílet, a to ani v případě, že se na uvedených činnostech podílela, podílí nebo má podílet kterákoliv z osob uvedených v komentovaném ustanovení. Jde tedy o dvě různé činnosti (příprava a provádění stavby) ve třech možných časových úsecích (podílel se, podílí se nebo se bude podílet, tj. v minulosti, v přítomnosti a v budoucnosti), kdy autorizovaný inspektor nesmí svoji činnost (jde o trojí oprávnění – tři oblasti jeho působnosti – viz § 149 odst. 1 zákona – viz komentář k tomuto ustanovení) vykonávat.

V případě oprávnění podle § 149 odst. 1 písm. a) zákona vzhledem k tomu, že jde o oprávnění osvědčit, že stavba může být provedena (§ 117 zákona), pokud jde o podíl na její přípravě, může jít o všechny tři časové úseky. Pokud jde o podíl na jejím provádění, může jít již pouze o budoucnost a v tomto případě nemusí jít o střet zájmů.

Pokud jde o oprávnění podle § 149 odst. 1 písm. b) zákona, vzhledem k tomu, že jde o oprávnění vztahující se k užívání stavby vyžadující kolaudační souhlas, tak v okamžiku, kdy má autorizovaný inspektor osvědčit, že kolaudační souhlas může být vydán, stavba již musí být dokončena, a nemůže se proto teprve v budoucnu podílet ani na její přípravě, ani provádění, může tedy jít pouze o jeho minulý nebo současný podíl na obou uvedených činnostech, který by vylučoval, aby vydal certifikát pro vydání kolaudačního souhlasu (viz § 122 odst. 5 zákona a komentář k tomuto ustanovení).

V případě oprávnění podle § 149 odst. 1 písm. c) zákona vzhledem k tomu, že jde o oprávnění dohlížet na provádění stavby, může jít v případě přípravy stavby jen o budoucnost, neboť příprava stavby nepřichází v úvahu v době, kdy autorizovaný inspektor již dohlíží na její provádění. Pokud jde o provádění, může jít o všechny tři časové úseky. Pokud jde o budoucí provádění stavby, o střet zájmů by se však nepochybně jednalo jen v případě, kdy by autorizovaný inspektor začal dohlížet na provádění stavby již v době, kdy se bude ještě podílet na jejím provádění. Jestliže se však na provádění stavby nepodílel, v určitém okamžiku jejího provádění na něj začal dohlížet, pak dohlížení ukončil a teprve poté se začal podílet na provádění stavby, nemusí jít o střet zájmů.

Související ustanovení:

§ 2 odst. 3, stavba

§ 2 odst. 5, změna dokončené stavby

§ 3 odst. 1 a 2, terénní úpravy a zařízení

§ 149, rozsah činnosti autorizovaného inspektora

§ 160, provádění staveb

Související předpisy:

zákon č. [262/2006 Sb.](#), zákoník práce, § 1 odst. 1, § 6 a násl., § 30 a násl., § 103 a násl.

zákon č. [40/1964 Sb.](#), občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, § 116, § 117

zákon č. [513/1991 Sb.](#), obchodní zákoník, ve znění pozdějších předpisů, § 1, § 2, § 56 a násl., § 226

§ 149

(Působnost autorizovaného inspektora)

K § 149

Jde o tři základní oblasti činnosti, které se týkají rozsahu působnosti autorizovaného inspektora (odst. 1). Ten je vedle své základní působnosti povinen na výzvu stavebního úřadu poskytnout expertní součinnost (odst. 2). Autorizovanému inspektorovi je uloženo se dál průběžně vzdělávat a zákon stanoví, kde a jakým způsobem zejména by měl své další znalosti získávat (odst. 3). Autorizovaný inspektor vykonává svou činnost buď na základě smlouvy se stavebníkem, nebo na základě výzvy stavebního úřadu.

odst. 1

Základní podmínkou pro to, aby mohl autorizovaný inspektor vykonávat svoji činnost, je smlouva se stavebníkem.

odst. 1 písm. a)

Viz § 117 odst. 2 a 3 zákona a komentář k těmto ustanovením.

odst. 1 písm. b)

Viz § 122 odst. 5 zákona a komentář k tomuto ustanovení.

odst. 1 písm. c)

Provádění stavby – viz § 160 zákona.

odst. 2

Autorizovanému inspektorovi je uložena přímá povinnost poskytnout na výzvu stavebního úřadu expertní součinnost. Tato zákonná povinnost zčásti koresponduje, byť nelze jednoznačně jeho povinnost zúčastnit se dovozovat, s obsahem § 133 odst. 4 zákona, který zakládá oprávnění stavebního úřadu přizvat autorizovaného inspektora ke kontrolní prohlídce. Zvláštní úprava týkající se účasti autorizovaného inspektora je obsažena v § 113 odst. 1 zákona, kde je stanoveno, že: „Stavební úřad může ve stavebním řízení na svůj náklad přizvat autorizovaného inspektora; ... navrhne-li stavebník přizvat autorizovaného inspektora, hradí jeho náklady“. I toto ustanovení tak používá, pokud jde o účast autorizovaného inspektora v řízení, výraz „přizvat“.

Především však expertní součinnost upravuje § 174 odst. 1 zákona, kde však zákonodárce používá opět nepřiliš jasnou a srozumitelnou formulaci, pokud jde o povahu oprávnění stavebního úřadu „V souvislosti s územním a stavebním řízením, s posuzováním způsobilosti stavby k užívání, ... může stavební úřad zabezpečit součinnost autorizovaného inspektora, znalce a ...“

odst. 3

Autorizovaný inspektor je povinen se soustavně vzdělávat, prohlubovat své odborné a právní znalosti, které potřebuje pro řádný výkon své funkce, a to ve dvou základních formách; jde jednak o samostatné studium a jednak o vzdělávací akce organizované zejména Komorami a vysokými školami. Zákon ovšem nestanoví, zda bude tato povinnost odpovídajícím způsobem kontrolována, zda budou autorizovaní inspektoři povinni dokladat a prokazovat, zda a jak tuto povinnost plní, a jaké důsledky pro ně v případě může mít, jestliže tento požadavek nebudou plnit.

Související ustanovení:

§ 2 odst. 3, stavba

§ 2 odst. 5, změna dokončené stavby

§ 117, zkrácené stavební řízení – certifikát autorizovaného inspektora o proveditelnosti stavby

§ 119, užívání staveb – úvodní ustanovení

§ 122 odst. 5, certifikát autorizovaného inspektora pro vydání kolaudačního souhlasu

§ 126 a § 127, změna v užívání stavby

§ 133, kontrolní prohlídka stavby

§ 143 odst. 1, podmínky pro jmenování do funkce autorizovaného inspektora

§ 146, odpovědnost a povinnosti autorizovaného inspektora při výkonu funkce

§ 152, povinnosti stavebníka

§ 160, provádění stavby

§ 174, expertní součinnost

§ 178 odst. 1 písm. g), k), n) a odst. 3 písm. d), e) a g), přestupky

§ 179 písm. b), c) a d), výše pokut za přestupky

Související předpisy:

zákon č. [360/1992 Sb.](#), o výkonu povolání autorizovaných architektů a o výkonu povolání autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě, ve znění pozdějších předpisů, § 23 odst. 6 písm. f) a k)

§ 150

(Příprava a provádění zkoušek a povinnosti Komory)

K § 150

Činnosti uvedené v komentovaném ustanovení zajišťuje organizačně Komora či obě Komory ve vzájemné spolupráci. Zákon dále zakládá vznik společného koordinačního orgánu pro zajištění jednotného postupu při činnostech uvedených v komentovaném ustanovení, jehož členy bude na návrh obou Komor jmenovat ministr pro místní rozvoj; dále je výslovně stanoveno, že náklady spojené s přípravou na zkoušku a s jejím vykonáním nese uchazeč (odst. 1). Zákon dále ukládá Komorě či Komorám jednak shromažďovat, evidovat a aktualizovat a jednak také poskytovat informace nezbytné pro činnost autorizovaného inspektora. Jde o určení rozsahu povinností Komor ve vztahu k autorizovaným inspektorům. Zákon výslovně stanoví i výši příspěvku autorizovaného inspektora na úhradu části nákladů uvedených činností. Z použití výrazu „podílí se“ lze odvodit, že by nebylo v souladu se zákonem, pokud by měl autorizovaný inspektor hradit plnou výši nákladů na činnost Komory vymezenou tímto ustanovením, může jít pouze o „podíl“ na těchto nákladech. Nebylo by proto v souladu se zákonem, kdyby Komora vyžadovala od autorizovaného inspektora ještě další prostředky na úhradu nákladů v této oblasti své činnosti.

Poslední část komentovaného ustanovení odkazuje, pokud jde o takové otázky, jako je postup při jmenování členů koordinačního orgánu, jeho činnost, příprava, provádění a obsah zkoušek a náležitosti a způsob vedení evidence autorizovaných inspektorů, na prováděcí právní předpis, kterým je vyhláška č. [498/2006 Sb.](#), o autorizovaných inspektorech, která upravuje podrobnosti, pokud jde o koordinační orgán, v § 2 a podrobnosti o zkoušce v § 3 a 4, když rámcový obsah zkoušky a obsah protokolu o průběhu zkoušky jsou uvedeny v přílohách č. 1 a 2 k této vyhlášce.

Související ustanovení:

§ 143, podmínky pro jmenování do funkce autorizovaného inspektora

§ 145, bezúhonnost

§ 193, zmocňovací ustanovení k § 150 odst. 3

Související předpisy:

zákon č. [2/1969 Sb.](#), o zřízení ministerstev a jiných ústředních orgánů státní správy České republiky, ve znění pozdějších předpisů, § 14 odst. 1

zákon č. [360/1992 Sb.](#), o výkonu povolání autorizovaných architektů a o výkonu povolání autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě, ve znění pozdějších předpisů, § 23 a násl.

vyhláška č. [498/2006 Sb.](#), o autorizovaných inspektorech, [§ 1](#), [§ 2-4](#) a [§ 6](#) a přílohy č. 1 a 2 k vyhlášce č. [498/2006 Sb.](#)

§ 151

(Působnost ministerstva)

K § 151

Výkon dozoru nad činnostmi souvisejícími jak s přípravou ke zkoušce, tak s jejím prováděním, podklady pro jmenování a odvolávání autorizovaných inspektorů, Komory či Komor a nad výkonem agendy s tím souvisejícím zajišťuje Ministerstvo pro místní rozvoj. V součinnosti se stavebními úřady (§ 13, 15 a 16 zákona) ministerstvo vykonává také dohled nad činností autorizovaných inspektorů a může dát návrh na opatření podle § 144 odst. 2 zákona, tedy návrh na odvolání autorizovaného inspektora – viz § 12 odst. 1 písm. f) zákona a komentář k tomuto ustanovení (odst. 1). Jde o jednu oblast z okruhu působnosti ministerstva jako ústředního správního úřadu ve věcech stavebního řádu (§ 14 odst. 1 kompet. zák.).

Komentované ustanovení také stanoví, že na provádění zkoušek autorizovaných inspektorů se nevztahuje správní řád (§ 1 odst. 2 spr. ř.) (odst. 2).

Související ustanovení:

§ 12 odst. 1 písm. f), působnost ministerstva

§ 13, obecné stavební úřady

§ 15, speciální stavební úřady

§ 16, vojenské a jiné stavební úřady

§ 143 odst. 1, podmínky pro jmenování do funkce autorizovaného inspektora

§ 144, důvody zániku funkce a odvolání z funkce autorizovaného inspektora

§ 149, rozsah působnosti autorizovaného inspektora

§ 150, příprava a provádění zkoušek autorizovaných inspektorů

§ 192, vztah ke správnímu řádu

§ 198, účinnost § 151

Související předpisy:

zákon č. [500/2004 Sb.](#), správní řád, § 1 odst. 1 a § 2

zákon č. [2/1969 Sb.](#), o zřízení ministerstev a jiných ústředních orgánů státní správy České republiky, ve znění pozdějších předpisů, § 14 odst. 1

Hlava IV

Povinnosti a odpovědnost osob při přípravě a provádění staveb

§ 152

Stavebník

Přehled výkladu k § 152

- Povinnosti stavebníka při přípravě a provádění stavby..... odst. 1
- Předepsaná dokumentace odst. 2
- Stavby financované z veřejného rozpočtu odst. 4

K § 152

Toto ustanovení vychází z toho, že stavebník [§ 2 odst. 2 písm. c) zákona] je hlavním subjektem konkrétních odpovědností a povinností spojených především s řádnou přípravou a bezpečným prováděním stavby a je povinen brát zřetel na ochranu života a zdraví osob, životního prostředí a majetku, na práva a oprávněné zájmy sousedů. Stavebník má i informační povinnosti spojené se zahájením stavebních prací (odst. 1), dále povinnost pro účely projednání svého záměru podle zákona opatřit předepsanou dokumentaci. Pokud zpracování této dokumentace vyžaduje osobu oprávněnou, je stavebník povinen zajistit zpracování dokumentace takovou osobou, pokud potřebné oprávnění nemá sám (odst. 2).

Dále se stanoví další povinnosti stavebníka při provádění stavby, jestliže vyžadovala stavební povolení nebo ohlášení, pokud jde o její zahájení a průběh provádění stavebních prací a oznamovací povinnost vůči stavebnímu úřadu v případě závažných závad na stavbě vzniklých v průběhu jejího provádění, když tuto povinnost má stavebník i u staveb, které nevyžadují ani ohlášení stavebnímu úřadu (§ 103 zákona) (odst. 3). Zvláštní povinnost má stavebník u staveb financovaných z veřejných rozpočtů, pokud ji provádí stavební podnikatel jako zhotovitel (odst. 4).

odst. 1

Nejprve se všeobecně ukládá stavebníkovi povinnost dbát o řádnou přípravu a provádění stavby; když je výslovně stanoveno, že tato povinnost se týká i provádění terénních úprav a zařízení. Velmi důležitá je ta část komentovaného ustanovení, která stanoví, že tuto povinnost má stavebník i u staveb a jejich změn, terénních úprav a zařízení, které nevyžadují ani stavební povolení, ani ohlášení (viz § 103 a komentář k tomuto ustanovení). Zvláštní povinnost má stavebník u staveb, které provádí svépomocí (§ 160 odst. 3 a 4 zákona), a to „uvést do souladu prostorovou polohu stavby s ověřenou projektovou dokumentací“.

Důležitou povinností stavebníka je „v dostatečném předstihu informovat...“ o zahájení prací osvobozených od povolení (rozumí se stavby, které nevyžadují ani stavební povolení, ani ohlášení – viz § 103 zákona) „...osoby těmito pracemi dotčené“. Jde především o vlastníky sousedních dotčených pozemků a staveb, tj. zejména ty, kteří mají se stavebním pozemkem či s pozemkem, na němž je stavba prováděna, společnou hranici, tedy přímé – mezující – sousedy.

Vzhledem k obecné formulaci – osoby těmito pracemi přímo dotčené – je však zřejmé, že okruh těchto osob nemůže být omezen takto mechanicky pouze na přímé sousedy. V tomto případě na rozdíl od vymezení osob přímo dotčených např. v územním nebo stavebním řízení, kde je otázka posouzení přímého dotčení věcí stavebního úřadu, je věcí stavebníka, aby posoudil, kdo ze vzdálenějších sousedů může být prováděnými pracemi také přímo dotčen, a i tyto osoby zařadil mezi informované. Rozhodující pro určení osob, které musí být o zahájení stavebních prací informovány, je pouze splnění či nesplnění oné zákonné podmínky v každém konkrétním případě. Tato otázka musí být stavebníkem posuzována u každé stavby vždy zcela individuálně.

Stejně neurčitým (neostřým) pojmem je pojem „dostatečný předstih“. I tato doba musí být určena vždy individuálně u každé stavby v závislosti na tom, jak se mohou práce, které stavebník začne provádět, a práce spojené se zahájením stavby přímo dotknout práv sousedů. Pro správné odpovídající určení této doby je třeba nejprve zodpovědět otázku proč, za jakým účelem musí být soused o zahájení stavby informován s předstihem? Jinak řečeno, co je účelem této informační povinnosti stavebníka. Jde o to, aby se soused, který může být stavebními pracemi přímo dotčen, mohl na zahájení stavby, nejobecněji vyjádřeno, dostatečně připravit.

Důvodem pro včasné informování souseda o zahájení stavby může být např. to, že soused může mít v bezprostřední blízkosti hranice, kde budou prováděny stavební práce, umístěny věci, které by mohly být těmito pracemi dotčeny, případně dokonce poškozeny. Ty je možné přemístit, popřípadě zakrýt či jinak zabezpečit, aby k jejich dotčení buď vůbec nedošlo, resp., aby možné dotčení mohlo být alespoň minimalizováno. Proto, aby soused mohl takové opatření provést, je nezbytné jej informovat v „dostatečném předstihu“ a předpokládaném okamžiku zahájení stavby. V tomto smyslu je také třeba uvedený pojem, pokud jde o konkrétní obsah (rozumí se délku této doby), vykládat.

odst. 2

Toto ustanovení používá pojem „předepsaná dokumentace“, který jiné ustanovení zákona na rozdíl od dosavadní právní úpravy (srov. § 58 odst. 1 dosav. stav. zák.) již nepoužívá; jeho obsah lze odvodit z § 158 odst. 2 zákona. Zákon sám používá pouze pojem projektová dokumentace, např. v § 105 odst. 2 věta první zákona nebo § 110 odst. 2 písm. b) zákona. Pokud jde o podrobný obsah a rozsah projektové dokumentace, stanoví jej v obou případech prováděcí právní předpis – vyhláška č. 499/2006 Sb., o dokumentaci staveb, na kterou příslušná ustanovení zákona také odkazují (§ 105 odst. 5 a § 110 odst. 5 zákona). Podle § 2 této vyhlášky rozsah a obsah dokumentace pro ohlášení stavby uvedené v § 104 odst. 2 písm. a)-d) stavebního zákona k žádosti o stavební povolení podle § 110 odst. 2 písm. b) stavebního zákona a k oznámení stavby ve zkráceném stavebním řízení podle § 117 odst. 2 stavebního zákona je stanoven v příloze č. 1 k této vyhlášce.

Jediným zákonným ustanovením, které alespoň stručně vymezuje obsah projektové dokumentace, a to pouze pro stavby uvedené v § 104 odst. 2 písm. e)-i) a n) zákona, je § 105 odst. 2 věta druhá zákona. Dokumentaci těchto staveb může kromě projektanta (pojem projektant – viz § 22 odst. 4 zákona) zpracovat i osoba, která splňuje podmínky uvedené v § 159 odst. 3 zákona (viz komentář k tomuto ustanovení).

Stavebník je povinen tuto předepsanou dokumentaci opatřit. Pokud zákon vyžaduje zpracování projektové dokumentace osobou k tomu oprávněnou, je stavebník povinen zajistit zpracování dokumentace touto osobou; osoba oprávněná – viz přímo § 22 odst. 4 a nepřímo § 158 odst. 1 věta první zákona. Toto druhé ustanovení stanoví, že vybrané činnosti ve výstavbě mohou vykonávat pouze osoby, které k jejich výkonu získaly oprávnění podle zvláštního právního předpisu, tj. jinak vyjádřeno, pouze osoby oprávněné. Zákon umožňuje (formulace „... pokud nemá potřebné oprávnění sám“), aby projektovou dokumentaci zpracoval stavebník sám, pokud je onou osobou oprávněnou.

odst. 3

Stavebník má povinnosti ve dvou časových úsecích: před zahájením stavby [písm. a) a b)] a při provádění stavby [písm. c)-e)], a to v případech, kdy jde o stavby, které vyžadovaly stavební povolení (§ 109 a násl. zákona) nebo ohlášení stavebnímu úřadu (§ 105 a násl. zákona).

odst. 3 písm. a)

Výraz „předem“ použitý v komentovaném ustanovení znamená, že tuto povinnost má stavebník vždy ještě před zahájením stavby. Na rozdíl od odst. 1 není stanoveno, že se tak má stát v dostatečném předstihu. Je však nesporné, že tento požadavek platí i zde; pokud by tomu tak nemělo být, bylo by obtížné najít důvod, proč by měl stavební úřad tyto údaje mít k

dispozici ještě před zahájením stavby, a nikoliv např. až v jejím průběhu, jak by bylo dostatečné, pokud by ohlášení uvedených údajů mělo význam pouze evidenční.

odst. 3 písm. b)

Stavebník má ještě další povinnost před zahájením stavby, kterou lze označit jako tradiční (srov. § 100 odst. 2 věta druhá dosav. stav. zák.), a to v dostatečném předstihu umístit na viditelném místě u vstupu na staveniště štítek o povolení stavby a ponechat jej tam až do dokončení stavby, případně do vydání kolaudačního souhlasu. Přestože to zákon nestanoví, umístí štítek nepochybně i u vstupu do stavby, jestliže se bude jednat např. o změnu stavby, nástavbu, přístavbu nebo stavební úpravu. Toto ustanovení má vazbu na § 115 odst. 3 a 5 zákona.

Podrobnější obsahové náležitosti štítku o povolení stavby stanoví prováděcí právní předpis v [§ 7](#) vyhlášky č. [526/2006 Sb.](#), kterou se provádějí některá ustanovení stavebního zákona ve věcech stavebního řádu, na který odkazuje § 115 odst. 6 zákona. Jde o úpravu téměř shodnou s dosavadní (srov. § 21 odst. 2 dosavadní vyhlášky o ÚSR).

Formulace „... do dokončení stavby, případně do vydání kolaudačního souhlasu ...“ znamená, že v prvním případě půjde o stavby, které lze užívat pouze na základě oznámení stavebnímu úřadu podle § 120 odst. 1 zákona. V těchto případech může vzniknout otázka, kdo určí okamžik, kdy je stavba dokončena, zda stavebník sám, nebo stavební úřad.

Vzhledem k § 119 a § 120 zákona lze dovodit, že tento okamžik určí stavebník, tj. stavebník je povinen štítek ponechat na místě až do okamžiku, kdy je stavba již dokončena, když oznámení o záměru stavbu začít užívat podle § 120 odst. zákona může tomuto okamžiku (dokončení stavby) předcházet. Při této úvaze lze vycházet, byť to dnes zákon na rozdíl od dosavadní právní úpravy (srov. § 79 odst. 2 dosav. stav. zák.) již nestanoví, z toho, že oznámení o záměru začít stavbu užívat může být učiněno ještě před jejím dokončením, a to vzhledem k zákonné 30denní lhůtě, která musí vždy uplynout od okamžiku ohlášení, než může být s užíváním stavby započato (§ 120 odst. 1 zákona), a v níž stavebník stavbu musí dokončit, chce-li ji začít užívat (pokud nebyla ještě dokončena v okamžiku, kdy svůj záměr ohlásil), jakmile uplyne 30denní zákonná lhůta, pokud v ní stavební úřad užívání stavby nezakáže (§ 120 odst. 1 věta druhá zákona).

Výše uvedené platí jenom v případě, kdy stavební úřad při závěrečné kontrolní prohlídce nedojde, pokud jde o otázku dokončení stavby, k opačnému závěru než stavebník. Stavební úřad může konstatovat, že stavba nebyla ještě dokončena pouze na základě zjištění při závěrečné kontrolní prohlídce stavby (§ 120 odst. 2 zákona). Pokud by stavební úřad na rozdíl od stavebníka dospěl k závěru, že stavba ještě dokončena nebyla, pak by povinnost stavebníka ponechat štítek na místě trvala i nadále, a to až do „skutečného“ dokončení stavby.

odst. 3 písm. c)

Jde o další z tradičních povinností stavebníka (srov. § 100 odst. 2 věta první dosav. stav. zák.). Všemi doklady, které se týkají stavby, lze rozumět především příslušná rozhodnutí stavebního úřadu jako územní rozhodnutí, stavební povolení, popřípadě ohlášení (souhlas) stavebnímu (stavebního) úřadu, povolení změny stavby před dokončením apod.

odst. 3 písm. d)

Z nového institutu – plánu kontrolních prohlídek [§ 110 odst. 2 písm. c) zákona, § 115 odst. 1 věta třetí zákona a § 133 odst. 1 věta první zákona] vyplývají stavebníkovi dvě nové povinnosti, které se týkají rovněž provádění stavby. Jde jednak o signalizační povinnost vůči stavebnímu úřadu (jde o povinnost ohlašovat jednotlivé fáze výstavby pro účely kontrolních prohlídek) a jednak o povinnost stavebníka zúčastnit se kontrolní prohlídky, pokud mu v tom nebrání vážné důvody. Tato podmínka je zjevně nadbytečná, neboť je zcela zřejmé, že pokud by stavebníkovi bránily v účasti vážné důvody, zejména zdravotní nebo služební pobyt v zahraničí a další obdobné důvody, nemůže mít povinnost se prohlídky zúčastnit, aniž by to zákon musel výslovně stanovit. Například v případě autorizovaného inspektora a jeho povinnosti na výzvu stavebního úřadu poskytnout expertní součinnost (§ 149 odst. 2 zákona) tato výhrada uvedena není, přestože je zřejmé, že ani autorizovaný inspektor tuto povinnost mít rovněž nemůže, pokud by mu v jejím splnění bránily vážné důvody.

odst. 3 písm. e)

I v případě této zákonné povinnosti stavebníka jde o tradiční povinnost [srov. § 100 odst. 1 písm. b) dosav. stav. zák.] stavebníka při provádění stavby. Důležité je, že i tato povinnost se, shodně jako v případě povinnosti uložené mu odst. 1, vztahuje i na stavby, které nepodléhají ani stavebnímu povolení ani ohlášení stavebnímu úřadu; výčet těchto staveb, terénních úprav, zařízení a udržovacích prací – viz § 103 zákona.

odst. 4

Toto ustanovení se týká pouze jedné kategorie staveb, a to staveb financovaných z veřejného rozpočtu, pokud ji provádí stavební podnikatel jako zhotovitel. K pojmu stavební podnikatel – viz § 2 odst. 2 písm. b) zákona.

Pojmy technický dozor stavebníka a autorský dozor projektanta, případně autorský dozor hlavního projektanta, stavební zákon nevymezuje.

Související ustanovení:

§ 2 odst. 2 písm. b), stavební podnikatel

§ 2 odst. 3, stavba

§ 2 odst. 5, změna dokončené stavby

§ 3, terénní úpravy, zařízení, udržovací práce a staveniště

§ 13, obecné stavební úřady

§ 15, speciální stavební úřady

- § 16, vojenské a jiné stavební úřady
- § 17, vyhrazení pravomoci stavebního úřadu
- § 22 odst. 4, k pojmu projektant
- § 103, stavby, terénní úpravy a zařízení nevyžadující stavební povolení ani ohlášení
- § 104 odst. 2, stavby, terénní úpravy, zařízení a udržovací práce vyžadující ohlášení
- § 106, ohlášení – souhlas stavebního úřadu
- § 115, stavební povolení
- § 116, veřejnoprávní smlouva
- § 117, zkrácené stavební řízení – certifikát autorizovaného inspektora
- § 118, změna stavby před dokončením
- § 119, užívání staveb – úvodní ustanovení
- § 120, oznámení záměru započít s užíváním stavby
- § 122, kolaudační souhlas
- § 133, kontrolní prohlídka stavby
- § 158 odst. 1, vybrané činnosti ve výstavbě
- § 158 odst. 2, k pojmu projektová dokumentace
- § 159, projektová činnost ve výstavbě – oprávněná osoba
- § 160, provádění staveb
- § 172, vstupy na pozemky a do staveb
- § 173, pořádková pokuta
- § 178 odst. 2 a 3, přestupky
- § 179 písm. a)-d), výše pokut za přestupky
- § 180 odst. 2 a 3, správní delikty
- § 181 písm. a)-d), výše pokut za správní delikty

Související předpisy:

zákon č. [455/1991 Sb.](#), o živnostenském podnikání (živnostenský zákon), ve znění pozdějších předpisů, § 1, § 2, § 5, § 6, § 9, § 10, § 19 písm. b), § 23, § 24 příloha č. 2 k zákonu – Vázané živnosti – skupina 213: Stavebnictví

zákon č. [360/1992 Sb.](#), o výkonu povolání autorizovaných architektů a o výkonu povolání autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě, § 1-5, § 7, § 17-19

vyhláška č. [499/2006 Sb.](#), o dokumentaci staveb, § 2 a příloha č. 1 k vyhlášce č. [499/2006 Sb.](#)

vyhláška č. [526/2006 Sb.](#), kterou se provádějí některá ustanovení stavebního zákona ve věcech stavebního řádu, § 7

§ 153

Stavbyvedoucí a stavební dozor

K § 153

Toto ustanovení upravuje základní povinnosti stavbyvedoucího (odst. 1 a 2) a základní povinnosti osoby vykonávající stavební dozor (odst. 3 a 4). Pojem stavbyvedoucí je vymezen v § 134 odst. 2 zákona jako „osoba, která zabezpečuje odborné vedení provádění stavby a má pro tuto činnost oprávnění podle zvláštního právního předpisu“. Tímto předpisem je autoriz. zák. Pokud jde o „stavební dozor“ ve smyslu charakteristiky osoby, která vykonává určitou činnost, je toto vymezení obsaženo v § 2 odst. 2 písm. d) zákona, kde je vymezen pojem stavební dozor jako činnost, kterou se rozumí odborný dozor nad prováděním stavby svépomocí vykonávaný „osobou, která má předepsané vzdělání“, jehož obsah je vymezen v citovaném ustanovení (viz komentář k tomuto ustanovení). Oba pojmy jsou vymezeny shodně tím, že zákon charakterizuje činnost, kterou tyto osoby vykonávají, a k tomu diferencovaně stanoví, jakou kvalifikaci musí mít, aby ji vykonávat mohly. Z obou uvedených ustanovení a dále ze souvislostí, v jakých jsou oba pojmy zákonem používány, je zřejmé, že zatímco v případě pojmu „stavbyvedoucí“ jde vždy o označení osoby vykonávající určitou kvalifikovanou činnost, v případě pojmu stavební dozor, jde buď o charakteristiku osoby, nebo o označení činnosti vykonávané touto osobou. V obou případech je pak obsah (náplň) činnosti podrobně vymezen v komentovaném ustanovení, v případě stavbyvedoucího v odst. 1 a 2 a v případě odborného dozoru v odst. 3 a 4.

odst. 1

Stavbyvedoucí má při provádění stavby podle tohoto ustanovení celkem tři základní povinnosti: 1) řídit provádění stavby v souladu s rozhodnutím (např. územním rozhodnutím nebo stavebním povolením) nebo jiným opatřením (např. souhlasem s provedením ohlášené stavby stavebního úřadu a s ověřenou projektovou dokumentací), 2) zajistit dodržování povinností k ochraně a) života, b) zdraví, c) životního prostředí a d) bezpečnosti práce vyplývajících ze zvláštních předpisů (viz přehled uvedený v poznámce pod čarou č. 4 – k § 4 zákona) a 3) zajistit řádné uspořádání staveniště a provoz na něm, dodržení

obecných požadavků na výstavbu (§ 169 zákona a komentář k tomuto ustanovení), popřípadě jiných technických předpisů a technických norem. K pojmu obecné požadavky na výstavbu – viz § 2 odst. 2 písm. e) zákona.

odst. 2

Vedle tří základních povinností jsou stanoveny další čtyři povinnosti stavbyvedoucího při provádění stavby: 1) působit k odstranění závad při provádění stavby (k pojmu závada na stavbě – viz [§ 134 odst. 2](#) zákona), 2) neprodleně oznámit stavebnímu úřadu závady, které se nepodařilo odstranit při vedení stavby (jde o signalizační povinnost stavbyvedoucího), 3) vytvářet podmínky pro kontrolní prohlídku stavby (k pojmu kontrolní prohlídka stavby a k její náplni – viz [§ 133 odst. 1](#) a [2](#) zákona) a 4) spolupracovat s osobou vykonávající technický dozor stavebníka nebo autorský dozor projektanta, koordinátorem bezpečnosti a ochrany zdraví při práci (k pojmu koordinátor bezpečnosti a ochrany zdraví při práci – [§ 14 odst. 1](#) zákona č. [309/2006 Sb.](#)).

odst. 3

Osoba vykonávající stavební dozor má celkem pět základních povinností při provádění stavby, když na rozdíl od stavbyvedoucího má menší rozsah povinností a odpovědnosti; pouze spoluodpovídá (spolu se stavebníkem).

Osoba vykonávající stavební dozor spoluodpovídá za: 1) soulad prostorové polohy stavby s ověřenou dokumentací, 2) dodržení a) obecných požadavků na výstavbu (viz komentář k odst. 1), b) bezbariérové užívání stavby jiných technických předpisů, c) dodržení rozhodnutí a jiných opatření vydaných k uskutečnění stavby (komentář k odst. 1).

odst. 4

Osoba vykonávající stavební dozor má další tři již samostatné povinnosti při provádění stavby, a to: 1) sleduje způsob a postup provádění stavby (jde na rozdíl od stavbyvedoucího, který provádění stavby řídí, pouze o pasivní podíl na jejím provádění), když komentované ustanovení příkladmo uvádí, plnění jakých konkrétních povinností důležitých pro správné provádění stavby tato osoba sleduje, 2) působí k odstranění závad při provádění stavby, a nepodaří-li se závady v rámci výkonu dozoru odstranit (toto konstatování implikuje povinnost uvedenou pod bodem 3.), 3) oznámí je (jde opět o signalizační povinnost, pokud jde o neodstraněné závady) neprodleně stavebnímu úřadu.

Související ustanovení:

- § 2 odst. 2 písm. d), stavební dozor
- § 2 odst. 3, stavba
- § 2 odst. 5, změna dokončené stavby
- § 3 odst. 1, 2 a 4, terénní úprava, zařízení a udržovací práce
- § 13, obecné stavební úřady
- § 15, speciální stavební úřady
- § 16, vojenské a jiné stavební úřady
- § 17, vyhrazení pravomoci stavebního úřadu
- § 92, územní rozhodnutí
- § 95, zjednodušené územní řízení
- § 96, územní souhlas
- § 106, ohlášení – souhlas stavebního úřadu
- § 115, stavební povolení
- § 117, zkrácené stavební řízení – certifikát autorizovaného inspektora
- § 118, změna stavby před dokončením
- § 133, kontrolní prohlídka stavby
- § 134 odst. 2, pojem stavbyvedoucí
- § 152, povinnosti stavebníka
- § 156, požadavky na stavby
- § 157, stavební deník a jednoduchý záznam o stavbě
- § 158, vybrané činnosti ve výstavbě
- § 160, provádění staveb
- § 161, povinnosti vlastníků technické infrastruktury
- § 169, obecné požadavky na výstavbu
- § 178 odst. 2 a 4, přestupky
- § 179 písm. a), výše pokut za přestupky

Související předpisy:

viz přehled u § 12

vyhláška č. [501/2006 Sb.](#), o obecných požadavcích na využívání území

vyhláška č. [137/1998 Sb.](#), o obecných technických požadavcích na výstavbu, ve znění pozdějších předpisů

vyhláška č. [26/1999 Sb.](#) hlavního města Prahy, o obecných technických požadavcích na výstavbu v hl. m. Praze, ve znění pozdějších předpisů,

vyhláška č. [369/2001 Sb.](#), o obecných technických požadavcích zabezpečujících užívání staveb osobami s omezenou schopností pohybu a orientace, ve znění vyhlášky č. [492/2006 Sb.](#),

vyhláška č. [503/2006 Sb.](#), o podrobnější úpravě územního řízení, veřejnoprávní smlouvy a územního opatření

vyhláška č. [526/2006 Sb.](#), kterou se provádějí některá ustanovení stavebního zákona ve věcech stavebního řádu

vyhláška č. [499/2006 Sb.](#), o dokumentaci staveb

vyhláška č. [324/1990 Sb.](#), o bezpečnosti práce a technických zařízení při stavebních a stavebních pracích

zákon č. [309/2006 Sb.](#), kterým se upravují další požadavky bezpečnosti a ochrany zdraví při práci v pracovněprávních vztazích a o zajištění bezpečnosti a ochrany zdraví při činnosti nebo poskytování služeb mimo pracovněprávní vztahy (zákon o zajištění dalších podmínek bezpečnosti a ochrany zdraví při práci), § 3, § 14-18

§ 154

Vlastník stavby a zařízení

K § 154

Toto ustanovení stanoví povinnosti vlastníka stavby (odst. 1) a vlastníka zařízení (odst. 2).

odst. 1 písm. a)

S odkazem na § 3 odst. 4 zákona lze formulaci „po celou dobu její existence“ chápat tak, že vlastník stavby musí stavbu udržovat v řádném stavu až do okamžiku, kdy zahájí její odstraňování v případě, že by mu bylo stavebním úřadem buď nařízeno (§ 129 zákona), nebo povoleno (§ 128 zákona).

odst. 1 písm. b)

Jde o „signalizační povinnost“ vlastníka stavby, když na rozdíl od shodné povinnosti stavebníka při provádění stavby podle § 152 odst. 3 písm. e) zákona jde o závalu na stavbě, která je již dokončena a užívána.

odst. 1 písm. c)

Jde o povinnost shodnou s povinností stavebníka podle § 152 odst. 3 písm. d) zákona, když i zde je povinnost vlastníka stavby zúčastnit se prohlídky podmíněna tím, že mu v účasti nebrání vážné důvody (viz komentář k výše uvedenému ustanovení).

odst. 1 písm. d)

Tuto povinnost měl vlastník stavby i podle dosavadní právní úpravy (srov. § 100 odst. 5 dosav. stav. zák.) k okamžiku vydání kolaudačního souhlasu – viz § 71 odst. 2 písm. a) spr. ř. Pokud jde o případy staveb, které kolaudační souhlas nevyžadují – § 122 odst. 1 zákona – na rozdíl od § 152 odst. 3 písm. b) zákona je okamžikem dokončení stavby okamžik, který určí stavební úřad. Vyplývá z logiky věci, že je třeba, aby byl jednoznačně zjiitelný okamžik, kdy začíná běžet zákonná 10letá lhůta pro uchovávání stavebního deníku, resp. jednoduchého záznamu o stavbě.

To ovšem předpokládá, aby stavební úřad tento okamžik u stavby, která nebude vyžadovat kolaudační souhlas, vždy individuálně určil. Pokud by se tak nestalo, mohl by kdykoliv v budoucnu vzniknout již jen velmi obtížně řešitelný spor v otázce, kdy skončila povinnost vlastníka stavební deník uchovávat, tj. jinak vyjádřeno, zda vlastník tím, že již stavební deník (jednoduchý záznam o stavbě) neuchovává, porušuje či neporušuje svoji zákonnou povinnost. Začátek běhu lhůty může být proto v těchto případech někdy problematický.

Nesplnění této povinnosti však není ani přestupkem, ani správním deliktem a nelze tak za něj vlastníka stavby na rozdíl od neplnění jiných obdobných zákonných povinností postihovat.

odst. 1 písm. e)

Tato povinnost vlastníka stavby trvá po celou dobu existence stavby. Začíná okamžikem jejího dokončení, a byl-li vlastník stavby i stavebníkem, trvá již od okamžiku jejího zahájení [§ 152 odst. 3 písm. c) zákona], resp. v případě dokumentace skutečného provedení stavby od okamžiku, kdy byla tato dokumentace pořízena, což vlastníkovi stavby ukládá i § 125 odst. 1 věta první zákona (viz komentář k tomuto ustanovení).

odst. 2

Povinnosti vlastníka zařízení (rozumí se reklamního nebo informačního zařízení) jsou obdobné jako vlastníka stavby, když jejich rozsah je logicky přiměřeně menší.

Související ustanovení:

§ 2 odst. 3, stavba

§ 2 odst. 5, změna dokončené stavby

§ 3 odst. 2, zařízení

§ 3 odst. 4, údržba stavby

§ 4, dotčené orgány
§ 13, obecné stavební úřady
§ 15, speciální stavební úřady
§ 16, vojenské a jiné stavební úřady
§ 17, vyhrazení pravomoci stavebního úřadu
§ 78 odst. 3, veřejnoprávní smlouva
§ 92, územní rozhodnutí
§ 94, změna územního rozhodnutí
§ 95, zjednodušené územní řízení
§ 96, územní souhlas
§ 106, ohlášení – souhlas stavebního úřadu
§ 115, stavební povolení
§ 116, veřejnoprávní smlouva
§ 117, zkrácené stavební řízení – certifikát autorizovaného inspektora
§ 118, změna stavby před dokončením
§ 120, oznámení záměru stavebníka započít s užíváním stavby
§ 122, kolaudační souhlas
§ 123, předčasné užívání stavby
§ 124, zkušební provoz
§ 125, dokumentace skutečného provedení stavby
§ 126 a 127, změna v užívání stavby
§ 128, povolení odstranění stavby
§ 129, nařízení odstranění stavby
§ 133, kontrolní prohlídka stavby
§ 135, neodkladné odstranění stavby a nutné zabezpečovací práce
§ 137, nezbytné úpravy
§ 139, údržba stavby
§ 140, vyklizení stavby
§ 141, opatření na sousedním pozemku nebo stavbě
§ 157, stavební deník a jednoduchý záznam o stavbě
§ 158 odst. 2, projektová dokumentace

Související předpisy:

vyhláška č. [499/2006 Sb.](#), o dokumentaci staveb, [§ 2](#), [§ 4](#) a přílohy č. 1 a 3 k vyhlášce č. [499/2006 Sb.](#)

§ 155

(Povinnost podnikatelů a vlastníků staveb)

K § 155

Tato signalizační povinnost všech subjektů podnikajících ve výstavbě a všech vlastníků staveb bezodkladně ohlašovat Ministerstvu pro místní rozvoj a příslušnému stavebnímu úřadu (rozumí se věcně a místně příslušnému stavebnímu úřadu) je trojího druhu. Jde o povinnost ohlašovat: 1) havárie, 2) často se opakující poruchy staveb a 3) výsledky šetření příčin havárií a uvedených poruch, pokud je splněna některá ze tří alternativně v komentovaném ustanovení uvedených podmínek. Tato povinnost odpovídá současně oprávněním Ministerstva pro místní rozvoj podle § 12 odst. 1 písm. b) a § 12 odst. 2 písm. a) a odst. 3 zákona.

Související ustanovení:

§ 2 odst. 2 písm. b), stavební podnikatel
§ 2 odst. 2 písm. c), stavebník
§ 2 odst. 3, stavba
§ 3 odst. 1 a 2, terénní úpravy a zařízení
§ 12, ministerstvo

- § 13, obecné stavební úřady
- § 15, speciální stavební úřady
- § 16, vojenské a jiné stavební úřady
- § 17, vyhrazení pravomoci stavebního úřadu
- § 154, povinnost vlastníka stavby a zařízení

Související předpisy:

zákon č. [2/1969 Sb.](#), o zřízení ministerstev a jiných ústředních orgánů státní správy České republiky, ve znění pozdějších předpisů, § 14 odst. 1

zákon č. [455/1991 Sb.](#), o živnostenském podnikání (živnostenský zákon), ve znění pozdějších předpisů, [§ 1](#), [§ 2](#), [§ 5](#), [§ 6](#), [§ 9](#), [§ 10](#), [§ 19 písm. b\)](#), [§ 23](#), [§ 24](#) a příloha č. 2 k zákonu č. [455/1991 Sb.](#) – Vázané živnosti – Skupina 213: Stavebnictví

§ 156

Požadavky na stavby

K § 156

Jde o ustanovení, které je prakticky převzato z dosavadní právní úpravy (srov. § 47 dosav. stav. zák.).

Související ustanovení:

- § 2 odst. 3, stavba
- § 2 odst. 5, změna dokončené stavby
- § 2 odst. 4, k pojmu část stavby

Související předpisy:

zákon č. [22/1997 Sb.](#), o technických požadavcích na výrobky a o změně a doplnění některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů

nařízení vlády č. [163/2002 Sb.](#), kterým se stanoví technické požadavky na vybrané stavební výrobky

nařízení vlády č. [190/2002 Sb.](#), kterým se stanoví technické požadavky na stavební výrobky označované CE, ve znění pozdějších předpisů

§ 157

Stavební deník

K § 157

Toto ustanovení svým obsahem odpovídá dosavadní právní úpravě (srov. [§ 100 odst. 2-5](#) dosav. stav. zák.). Nejprve stanoví, kdy a u kterých staveb musí být veden stavební deník, kdy postačí jednoduchý záznam o stavbě (odst. 1), kdo je povinen jej vést a kdo je oprávněn provádět do něj záznamy (odst. 2), komu musí být deník po dokončení stavby předán (odst. 3). V závěru odkazuje, pokud jde o obsahové náležitosti deníku a způsob jejich vedení, na prováděcí právní předpis – vyhlášku č. [499/2006 Sb.](#), o dokumentaci staveb. Podle § 6 této vyhlášky obsahové náležitosti stavebního deníku a jednoduchého záznamu o stavbě stanoví příloha č. 5 k této vyhlášce (odst. 4).

odst. 1

Na rozdíl od dosavadní právní úpravy (srov. § 100 odst. 3 věta první a druhá dosav. stav. zák.) nezávisí již to, zda bude při provádění stavby veden stavební deník, nebo postačí pouze jednoduchý záznam o stavbě, na osobě stavebníka nebo zhotovitele, ale na tom, zda jde o stavbu, která vyžaduje stavební povolení nebo alespoň ohlášení, či nikoliv. U stavby na ohlášení platí, že je třeba, aby byl při jejím provádění veden rovněž stavební deník, s výjimkou staveb výslovně v komentovaném ustanovení uvedených, kde postačí jednoduchý záznam o stavbě.

odst. 2

Pokud jde o osobu, která je povinna vést stavební deník, resp. jednoduchý záznam o stavbě, je jí i nadále tak jako podle dosavadní právní úpravy (srov. § 100 odst. 3 věta třetí dosav. stav. zák.) zhotovitel stavby a u stavby prováděné svépomocí (160 odst. 3 zákona) stavebník [§ 2 odst. 2 písm. c) zákona].

Celkový okruh osob oprávněných provádět záznamy do stavebního deníku (jednoduchého záznamu o stavbě) je proti dosavadní právní úpravě mnohem širší (srov. § 100 odst. 4 dosav. stav. zák.).

Jde o tyto osoby: 1) stavebník [[§ 2 odst. 2 písm. c\)](#) zákona], 2) stavbyvedoucí ([§ 134 odst. 2](#) zákona), 3) osoba vykonávající stavební dozor [[§ 2 odst. 2 písm. d\)](#) zákona], 4) osoba provádějící kontrolní prohlídku stavby – pracovník stavebního úřadu, 5) osoba odpovídající za provádění vybraných zeměměřických prací ([§ 1-4](#) zákona č. [200/1994 Sb.](#), o zeměměřictví a o změně a doplnění některých zákonů souvisejících s jeho zavedením), 6) osoba vykonávající technický dozor stavebníka ([§ 152 odst. 4](#) a [§ 153 odst. 2](#) zákona), 7) osoba vykonávající autorský dozor projektanta ([§ 152 odst. 4](#) a [153 odst. 2](#) zákona), 8) koordinátor bezpečnosti a ochrany zdraví při práci ([§ 14 odst. 1](#) zákona č. [309/2006 Sb.](#)), 9) autorizovaný inspektor ([§ 143](#) a násl. zákona), pokud jde o stavbu, pro kterou vydal certifikát podle § 117 zákona, a 10) další osoby oprávněné k výkonu správního dozoru podle zvláštních právních předpisů uvedených příkladmo v poznámce č. 4 pod čarou k § 4 zákona.

odst. 3

Toto ustanovení zákona fakticky nahrazuje § 43 odst. 4 větu první dosavadní vyhlášky o ÚSŘ, když stanoví, že po dokončení stavby je zhotovitel povinen předat originál stavebního deníku nebo jednoduchého záznamu o stavbě stavebníkovi.

Shora citované ustanovení vyhlášky stanovilo, že: „Stavebník uchovává po zákonem stanovenou dobu originál stavebního deníku, který přebírá od zhotovitele.“

Povinnost předat originál stavebního deníku stavebníkovi bylo možné dovodit, i když jen nepřímo, i z § 100 odst. 5 dosav. stav. zák., když ten stanovil obdobně jako dnes § 154 odst. 1 písm. d) zákona povinnost stavebníka uchovávat stavební deník po dobu 10 let od kolaudace, resp. dokončení stavby, pokud stavba kolaudaci nepodléhala. Vzhledem k tomu, že stavební deník vedl zhotovitel, mohl stavebník tuto povinnost plnit jen v případě, že mu zhotovitel originál stavebního deníku předal.

odst. 4

Viz [§ 6](#) a příloha č. 5 vyhlášky č. [499/2006 Sb.](#), o dokumentaci staveb.

Související ustanovení:

- § 2, základní pojmy
- § 2 odst. 2 písm. b), stavební podnikatel
- § 2 odst. 2 písm. c), stavebník
- § 2 odst. 2 písm. d), stavební dozor
- § 2 odst. 3, stavba
- § 2 odst. 5, změna dokončené stavby
- § 3 odst. 1 a 2, terénní úpravy a zařízení
- § 13, obecné stavební úřady
- § 15, speciální stavební úřady
- § 16, vojenské a jiné stavební úřady
- § 17, vyhrazení pravomoci stavebního úřadu
- § 104 odst. 2, stavby, terénní úpravy a zařízení vyžadující ohlášení stavebnímu úřadu
- § 104 odst. 2 písm. f) – j) a l), m), n), o) a p), stavby, u nichž stačí vést jednoduchý záznam o stavbě
- § 106, ohlášení – souhlas stavebního úřadu
- § 115, stavební povolení
- § 117, zkrácené stavební řízení – certifikát autorizovaného inspektora
- § 118, změna dokončené stavby
- § 132, společná ustanovení o stavebním dozoru
- § 133, kontrolní prohlídka stavby
- § 143 a násl., autorizovaný inspektor
- § 152, povinnosti stavebníka
- § 153, povinnosti stavbyvedoucího a stavebního dozoru
- § 154, povinnosti vlastníka stavby a zařízení
- § 160, provádění staveb
- § 193, zmocňovací ustanovení k § 157 odst. 4

Související předpisy:

viz přehled u § 4

zákon č. [200/1994 Sb.](#), o zeměměřičství a o změně a doplnění některých zákonů souvisejících s jeho zavedením, ve znění pozdějších předpisů, § 1-4

vyhláška č. [499/2006 Sb.](#), o dokumentaci staveb, [§ 6](#) a příloha č. 5 vyhlášky č. [499/2006 Sb.](#)

vyhláška č. [324/1990 Sb.](#), o bezpečnosti práce a technických zařízení při stavebních pracích

zákon č. [309/2006 Sb.](#), kterým se upravují další požadavky bezpečnosti a ochrany zdraví při práci v pracovněprávních vztazích a o zajištění bezpečnosti a ochrany zdraví při činnosti nebo poskytování služeb mimo pracovněprávní vztahy (zákon o zajištění dalších podmínek bezpečnosti a ochrany zdraví při práci), § 3, § 14-18

ČÁST PÁTÁ

SPOLEČNÁ USTANOVENÍ

Hlava I

Vybrané činnosti ve výstavbě a součinnost vlastníků technické infrastruktury

§ 158

Vybrané činnosti ve výstavbě

K § 158

Ustanovení § 158 jako první ustanovení části páté zákona – Společná ustanovení – upravuje vybrané činnosti ve výstavbě. Nejprve obecně charakterizuje tyto činnosti a pak stanoví, které činnosti jsou vybranými činnostmi ve výstavbě (odst. 1), a poté vymezuje pojem projektová dokumentace (odst. 2).

odst. 1

Vybrané činnosti jsou nejprve nepřímým způsobem charakterizovány zcela shodně s dosavadní právní úpravou (srov. § 46a odst. 1 dosav. stav. zák.) jako činnosti „...jejichž výsledek ovlivňuje ochranu veřejných zájmů ve výstavbě...“ a dále je uveden jejich taxativní výčet.

Těmito činnostmi je projektová činnost ve výstavbě, kterou se rozumí zpracování: a) územně plánovací dokumentace [§ 2 odst. 1 písm. n) zákona], b) územní studie (§ 30 zákona), c) dokumentace pro vydání územního rozhodnutí, resp. dokumentace záměru [§ 85 odst. 2 písm. c) zákona], d) projektové dokumentace (odst. 2 komentovaného ustanovení). Projektová dokumentace se zpracovává pro: da) vydání stavebního povolení [projektová dokumentace pro vydání stavebního povolení – § 110 odst. 2 písm. b) zákona], db) ohlašované stavby podle § 104 odst. 2 písm. a)-d) (dokumentace ohlašované stavby – § 105 odst. 2 věta první zákona), dc) provádění stavby, tzv. realizační dokumentace (dokumentace pro provádění stavby, resp. prováděcí dokumentace stavby – např. § 92 odst. 1 věta první zákona) a dd) nezbytné úpravy (§ 137 odst. 5 zákona).

Dále těmito činnostmi je odborné vedení provádění stavby nebo její změny (změna dokončené stavby a změna stavby před jejím dokončením – § 2 odst. 5 a 6 zákona).

Jde tedy celkem o osm činností, které „mohou vykonávat pouze osoby, které získaly oprávnění k jejich výkonu podle zvláštního právního předpisu“, kterým se rozumí podle pozn. pod čarou č. 14 k § 158 zákona autoriz. zák.

odst. 2

Co se týče pojmu projektová dokumentace, zákon uvádí taxativním výčtem celkem tři kategorie dokumentů: 1) dokumentace pro vydání stavebního povolení [odst. 1 bod da], 2) projektová dokumentace ohlášení stavby podle § 104 odst. 2 písm. a)-d) [odst. 1 bod db] a 3) projektová dokumentace pro nezbytné úpravy [odst. 1 bod dd].

Zákon tedy v odst. 1 a 2 zavádí, resp. používá, tři základní pojmy. Jednak nejširší pojem vybrané činnosti (viz výčet uvedený v odst. 1), když vybranými činnostmi jsou jednak projektová činnost a jednak odborné vedení provádění stavby nebo její změny (viz odst. 1), jednak užší pojem projektová činnost, kterou se rozumí zpracování dokumentů uvedených v odst. 1, a nakonec nejužší pojem projektová dokumentace, kterou se rozumí tři shora uvedené kategorie (typy) dokumentace (odst. 1 a 2). V případě dokumentace pro vydání stavebního povolení se tato projektová dokumentace, na rozdíl od zbývajících dvou kategorií, označuje v odst. 1 jako projektová dokumentace a v odst. 2 jen jako dokumentace, což je jen určitá drobná terminologická nepřesnost, resp. nedůslednost, když např. § 110 odst. 2 písm. b) zákona používá i pro tento typ dokumentace rovněž výraz projektová dokumentace tak jako odst. 1 komentovaného ustanovení.

Související ustanovení:

- § 2 odst. 1 písm. n), pojem územně plánovací dokumentace
- § 2 odst. 3, stavba
- § 2 odst. 5, změna dokončené stavby
- § 2 odst. 6, změna stavby před jejím dokončením
- § 3 odst. 1 a 2, terénní úpravy a zařízení
- § 30, územní studie
- § 36 a násl., územně plánovací dokumentace
- § 77, druhy územních rozhodnutí
- § 79, rozhodnutí o umístění stavby
- § 86 odst. 2 písm. d), dokumentace záměru – pro vydání územního rozhodnutí
- § 92, územní rozhodnutí – dokumentace pro provádění stavby
- § 95, zjednodušené územní řízení
- § 104 odst. 2 písm. a)-d), ohlašované stavby
- § 105 odst. 2, projektová dokumentace u ohlašovaných staveb
- § 110 odst. 2 písm. b), projektová dokumentace pro vydání stavebního povolení
- § 115, stavební povolení

- § 117, zkrácené stavební řízení – certifikát autorizovaného inspektora
- § 117 odst. 2, dokumentace k oznámení stavby
- § 137, nezbytné úpravy
- § 137 odst. 4-6, dokumentace pro provádění nezbytných úprav
- § 143 a násl., autorizovaný inspektor
- § 152, povinnosti stavebníka
- § 153, povinnosti stavbyvedoucího a stavebního dozoru
- § 154, povinnosti vlastníka stavby a zařízení
- § 159, projektová činnost ve výstavbě
- § 160, provádění staveb
- § 167, povinnost stavebního úřadu uchovávat rozhodnutí, jiná opatření a dokumentaci staveb
- § 168 odst. 2, podmínky pro poskytnutí dokumentace stavby
- § 169, obecné požadavky na výstavbu
- § 178 odst. 1 písm. d), přestupek
- § 179 písm. a), výše pokuty za přestupek
- § 180 odst. 1 písm. d), správní delikt
- § 181 písm. a), výše pokuty za správní delikt

Související předpisy:

zákon č. [360/1992 Sb.](#), o výkonu povolání autorizovaných architektů a o výkonu povolání autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě, ve znění pozdějších předpisů, § 1-5, § 7, § 17-19

vyhláška č. [499/2006 Sb.](#), o dokumentaci staveb, § 2-4 a přílohy č. 1-3 k vyhlášce č. [499/2006 Sb.](#)

§ 159

Projektová činnost ve výstavbě

K § 159

Nová právní úprava vymezuje odpovědnost projektanta (k pojmu projektant – § 22 odst. 4 zákona) oproti dosavadní (srov. § 46b dosav. stav. zák.) podrobněji a přesněji. Projektant nyní odpovídá nejen za správnost a úplnost všech jím zpracovávaných dokumentů, tedy nejen projektové dokumentace, ale i za jejich celistvost a je mu výslovně uloženo „dbát právních předpisů“, což je jistě nadbytečné, neboť tuto povinnost má každý i bez toho, že by mu ji ukládal stavební zákon (odst. 1). V odst. 2 je založena odpovědnost projektanta i za správnost, celistvost a bezpečnost stavby provedené podle jím zpracované projektové dokumentace, jakož i za technickou a ekonomickou úroveň projektu technologického zařízení, včetně vlivů na životní prostředí.

I toto ustanovení opakuje povinnost projektanta dbát právních předpisů a obecných požadavků na výstavbu [§ 2 odst. 2 písm. e) zákona]. V odst. 3 se stanoví, že vedle projektanta, kterým se rozumí pouze autorizovaná osoba (§ 22 odst. 1 a § 158 odst. 1 zákona), může, ale pouze v případě ohlašovaných staveb uvedených v § 104 odst. 2 písm. e) až i) a n) zákona, zpracovat dokumentaci těchto staveb i osoba, která má vyvzdělání stavebního nebo architektonického směru anebo střední odborné vzdělání stavebního směru s maturitní zkouškou a alespoň 3 roky praxe v projektování staveb [srov. § 2 odst. 2 písm. d) zákona – o výkonu stavebního dozoru]. Tuto osobu by bylo možno označit jako „zpracovatele“ projektové dokumentace, když výraz „projektant“ je vyhrazen pouze pro osobu oprávněnou podle zvláštního právního předpisu k projektové činnosti ve výstavbě a je vymezen ve shora prve uvedeném ustanovení zákona.

Je jen logické, že i na tuto osobu se přiměřeně vztahují ustanovení odst. 2. Pokud jde o požadavek alespoň 3 let praxe, lze i v tomto případě jen zopakovat, že se vztahuje jen na osobu, která má střední vzdělání, nikoliv na osobu s vysokoškolským vzděláním [viz komentář k § 2 odst. 2 písm. d) zákona a důvody zde uvedené].

Související ustanovení:

- § 2 odst. 1 písm. n), pojem územně plánovací dokumentace
- § 2 odst. 2 písm. e), obecné požadavky na výstavbu
- § 2 odst. 3, stavba
- § 2 odst. 5, změna dokončené stavby
- § 4, dotčené orgány
- § 5, orgány územního plánování
- § 22 odst. 4, projektant
- § 30, územní studie

§ 36 a násl., územně plánovací dokumentace
§ 77, druhy územních rozhodnutí
§ 79, rozhodnutí o umístění stavby
§ 86 odst. 2 písm. d), dokumentace záměru – pro vydání územního rozhodnutí
§ 92, územní rozhodnutí
§ 95, zjednodušené územní řízení
§ 104 odst. 2 písm. e) – i) a n), ohlašované stavby
§ 105, ohlášení – souhlas stavebního úřadu
§ 105 odst. 2, obsah projektové dokumentace u ohlašovaných staveb uvedených v § 104 odst. 2 písm. e)-i) a n)
§ 110 odst. 2 písm. b), projektová dokumentace k žádosti o stavební povolení
§ 115, stavební povolení
§ 117, zkrácené stavební řízení – autorizovaného inspektora
§ 137, nezbytné úpravy
§ 137 odst. 4-6, dokumentace pro nezbytné úpravy
§ 158 odst. 1, vybrané činnosti ve výstavbě
§ 158 odst. 2, projektová dokumentace

Související předpisy:

viz přehled u § 4

zákon č. [360/1992 Sb.](#), o výkonu povolání autorizovaných architektů a o výkonu povolání autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě, ve znění pozdějších předpisů, § 12 odst. 6

vyhláška č. [499/2006 Sb.](#), o dokumentaci staveb, [§ 2](#), [§ 3](#) a přílohy č. 1 a 2 k vyhlášce č. [498/2006 Sb.](#)

§ 160

Provádění staveb

K § 160

Provádět stavbu, tj. stavební a montážní práce (stavba – [§ 2 odst. 3](#) zákona), může jen stavební podnikatel [[§ 2 odst. 2 písm. b\)](#) zákona], pokud při jejím provádění zabezpečí odborné vedení provádění stavby stavbyvedoucím (k pojmu stavbyvedoucím – [§ 134 odst. 2](#) zákona a povinností stavbyvedoucího – [§ 153 odst. 1 a 2](#) zákona), pokud není dále stanoveno jinak (odst. 3 a 4). Kromě toho je stavební podnikatel povinen zabezpečit, aby práce na stavbě, k jejichž provádění je předepsáno zvláštní oprávnění, vykonávaly jen osoby, které jsou držiteli takového oprávnění. Toto ustanovení odkazuje v pozn. č. 49 pod čarou příkladmo na dva právní předpisy – autoriz. zák. a zákon č. [200/1994 Sb.](#), o zeměměřictví a o změně a doplnění některých zákonů souvisejících s jeho zavedením, ve znění pozdějších předpisů (odst. 1).

Stavební podnikatel má povinnost provádět stavbu v souladu s rozhodnutími nebo jinými opatřeními stavebního úřadu, dodržovat obecné požadavky na výstavbu [[§ 2 odst. 2 písm. e\)](#) zákona] a další právní předpisy a technické normy a plnit další povinnosti vyplývající ze zvláštních právních předpisů (odst. 2). Odstavce 3 a 4 upravují podmínky pro provádění stavby svépomocí.

odst. 1

Stavebním podnikatelem může být právnická osoba nebo fyzická podnikající osoba, která má provádění stavebních nebo montážních prací v předmětu své činnosti podle zvláštních právních předpisů. Těmito zvláštními právními předpisy jsou živ. zák. a obch. zák.

Pokud jde o zhotovitele, stavební zákon tento pojem na rozdíl od pojmu stavební podnikatel nedefinuje, pouze jej používá ve smyslu jiného označení pro osobu, která provádí stavbu. Viz formulace „Provádět stavbu může jako zhotovitel jen stavební podnikatel, který při její realizaci zabezpečí...“.

odst. 2

Zhotovitel má povinnost provádět stavbu v souladu s rozhodnutím nebo jiným opatřením stavebního úřadu (viz územní rozhodnutí – [§ 92](#) zákona, stavební povolení – [§ 115](#) zákona, rozhodnutí o změně stavby před jejím dokončením – [§ 118](#) zákona, souhlas stavebního úřadu s provedením ohlášené stavby – [§ 106](#) zákona atd.) a s ověřenou projektovou dokumentací ([§ 115 odst. 3](#) zákona). Zhotovitel musí dále při provádění stavby dodržovat požadavky, které stanoví prováděcí právní předpisy k zákonu – např. vyhláška o OTP, resp. o OTPP, vyhláška o OTPI, vyhláška č. [501/2006 Sb.](#), o obecných požadavcích na využívání území a další technické předpisy, případně technické normy (ČSN) atd.

odst. 3

Toto ustanovení stanoví, kdy a v případě jakých staveb, zařízení a udržovacích prací může stavebník provádět stavbu sám pro sebe svépomocí. Jde o dvě kategorie staveb: 1) stavby, terénní úpravy a udržovací práce uvedené v [§ 103](#) zákona a 2) stavby, terénní úpravy a udržovací práce uvedené v [§ 104 odst. 2](#) zákona. Jde tedy (pod bodem 1) o stavby, které nevyžadují ani stavební povolení, ani ohlášení stavebnímu úřadu a (pod bodem 2) o stavby, které vyžadují ohlášení stavebnímu úřadu,

neboť nesplňují parametry uvedené v citovaných ustanoveních § 103 odst. 1 zákona, s výjimkou staveb sjezdů z pozemních komunikací na sousední nemovitosti [§ 104 odst. 2 písm. o)], které vyžadují vždy ohlášení.

Stavebník tedy nemůže svépomocí provádět stavby, které vyžadují stavební povolení. Jsou to stavby uvedené v § 104 odst. 2 písm. a)-e) zákona, pokud nesplňují v těchto ustanoveních stanovené parametry – např. stavba pro bydlení, pokud její zastavěná plocha bude větší než 150 m² nebo bude mít více než dvě nadzemní podlaží atd. Tyto a další stavby může provádět jako zhotovitel (stavebník) pouze stavební podnikatel.

odst. 4

Aby mohl stavebník provádět stavby uvedené v odst. 3 svépomocí, má za povinnost při jejich provádění zajistit stavební dozor osobou, která splňuje podmínky stanovené v § 2 odst. 2 písm. d) zákona (viz komentář k tomuto ustanovení).

Stavební dozor může vykonávat i sám stavebník, pokud je takovou osobou. Důležitou výjimkou je, jestliže stavba, která má být prováděna svépomocí, je stavbou pro bydlení [§ 104 odst. 2 písm. a) zákona], nebo jde o změnu dokončené stavby nebo změnu stavby před jejím dokončením (§ 2 odst. 5 a 6 zákona), která je kulturní památkou (§ 2 zákona o státní památkové péči). V těchto případech musí být zajištěno odborné vedení provádění stavby stavbyvedoucím (§ 134 odst. 2 zákona), tj. autorizovanou osobou. Lze tedy dovodit, že i tyto stavby může provádět stavebník svépomocí, ale pouze v případě, že při jejich provádění zajistí odborné vedení provádění stavby stavbyvedoucím, kterým může být pouze autorizovaná osoba (viz § 134 odst. 2 zákona).

Související ustanovení:

- § 2 odst. 2 písm. b), stavební podnikatel
- § 2 odst. 2 písm. c), stavební dozor
- § 2 odst. 2 písm. e), obecné požadavky na výstavbu
- § 2 odst. 3, stavba
- § 2 odst. 5, změna dokončené stavby
- § 2 odst. 6, změna stavby před jejím dokončením
- § 3 odst. 1 a 2, terénní úpravy a zařízení
- § 78 odst. 3, veřejnoprávní smlouva
- § 92, územní rozhodnutí
- § 94, změna územního rozhodnutí
- § 95, zjednodušené územní řízení
- § 96, územní souhlas
- § 103, stavby, terénní úpravy, zařízení a udržovací práce nevyžadující stavební povolení ani ohlášení stavebnímu úřadu
- § 104, stavby, terénní úpravy a zařízení vyžadující ohlášení stavebnímu úřadu, resp. u nichž ohlášení stavebnímu úřadu postačí
- § 106, ohlášení – souhlas stavebního úřadu
- § 115, stavební povolení
- § 116, veřejnoprávní smlouva
- § 117, zkrácené stavební řízení – certifikát autorizovaného inspektora
- § 128-129, odstraňování staveb
- § 130, podmínky pro odstranění stavby
- § 134 odst. 2, stavbyvedoucí
- § 137, nezbytné úpravy
- § 152, povinnosti stavebníka
- § 153, povinnosti stavbyvedoucího a stavebního dozoru
- § 158 odst. 1, vybrané činnosti ve výstavbě
- § 158 odst. 2, projektová dokumentace
- § 159, projektová činnost ve výstavbě
- § 169, obecné požadavky na výstavbu

Související předpisy:

zákon č. [455/1991 Sb.](#), o živnostenském podnikání (živnostenský zákon), ve znění pozdějších předpisů, [§ 1-6](#), [§ 9](#), [§ 19 písm. b\)](#), [§ 23](#), [§ 24](#), příloha č. 2 k zákonu č. [455/1991 Sb.](#), Vázané živnosti – skupina 213: Stavebnictví

zákon č. [513/1991 Sb.](#), obchodní zákoník, ve znění pozdějších předpisů, § 2 odst. 2

zákon č. [360/1992 Sb.](#), o výkonu povolání autorizovaných architektů a o výkonu povolání autorizovaných inženýrů a techniků

činných ve výstavbě, ve znění pozdějších předpisů, § 1-5, § 7, § 17-19

zákon č. [20/1987 Sb.](#), o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů, § 2

vyhláška č. [499/2006 Sb.](#), o dokumentaci staveb, [§ 2](#) a příloha č. 1 k vyhlášce č. [499/2006 Sb.](#)

vyhláška č. [501/2006 Sb.](#), o obecných požadavcích na využívání území

vyhláška č. [137/1998 Sb.](#), o obecných technických požadavcích na výstavbu, ve znění pozdějších předpisů

vyhláška č. [26/1999 Sb.](#) hl. m. Prahy, o obecných technických požadavcích na výstavbu v hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů

vyhláška č. [369/2001 Sb.](#), o obecných technických požadavcích zabezpečujících užívání staveb osobami s omezenou schopností pohybu a orientace, ve znění vyhlášky č. [492/2006 Sb.](#)

vyhláška č. [324/1990 Sb.](#), o bezpečnosti práce a technických zařízení při stavebních pracích

§ 161

Vlastníci technické infrastruktury

K § 161

U staveb, které jsou technickou infrastrukturou (např. elektrické, vodovodní, kanalizační vedení a produktovody), zákon ukládá kromě dosavadní povinnosti vést o nich evidenci a z ní poskytovat osobám, které prokáží odůvodněnost svého požadavku, ověřené údaje o jejich poloze (srov. § 103 odst. 2 dosav. stav. zák.), nově také povinnost sdělovat rovněž údaje o podmínkách napojení, ochrany a další údaje nezbytné pro projektovou činnost a pro provádění staveb, a to ve lhůtě do 30 dnů od vyžádání, a to širšímu okruhu osob vymezenému přímo zákonem (odst. 1 věta druhá). Ustanovení také ukládá vlastníkům technické infrastruktury na výzvu orgánu územního plánování (§ 6) a stavebního úřadu (§ 13, § 15 a 16 zákona) poskytnout bez průtahů nezbytnou součinnost při plnění úkolů podle tohoto zákona (odst. 2).

Související ustanovení:

§ 2 odst. 1 písm. k) bod 2., technická infrastruktura

§ 2 odst. 2 písm. a), pořizovatel

§ 2 odst. 2 písm. c), stavebník

§ 2 odst. 3, stavba

§ 2 odst. 5, změna dokončené stavby

§ 5, orgány územního plánování

§ 13, obecné stavební úřady

§ 15, speciální stavební úřady

§ 16, vojenské a jiné stavební úřady

§ 25, územně plánovací podklady

§ 26 a násl., územně analytické podklady

§ 36 a násl., územně plánovací dokumentace

§ 61 a násl., regulační plán

§ 92, územní rozhodnutí

§ 159, projektová činnost ve výstavbě

§ 160, provádění staveb

§ 178 odst. 6, přestupek

§ 179 písm. a), pokuta za přestupek

§ 180 odst. 4, správní delikt

§ 181 písm. a), pokuta za právní delikt

Související předpisy:

vyhláška č. [500/2006 Sb.](#), o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a o způsobu evidence územně plánovací činnosti, § 4, § 6, § 17

vyhláška č. [499/2006 Sb.](#), o dokumentaci staveb, [§ 2](#), [§ 4](#), přílohy č. 1 a 3 k vyhlášce č. [499/2006 Sb.](#)

Hlava II

Evidence územně plánovací činnosti, ukládání písemností a nahlížení do nich

§ 162

(Evidence)

K § 162

Toto ustanovení stanoví, kdo vede evidenci územně plánovací činnosti (odst. 1), co je předmětem této evidence (odst. 2), jakým způsobem se tato evidence zveřejňuje (odst. 3), jaká je povinnost krajského úřadu na úseku evidence této činnosti (odst. 4), jaké úkoly má úřad územního plánování (odst. 5), co je povinností obecního úřadu (odst. 6). Pokud jde o obsahové náležitosti této evidence, odkazuje na prováděcí právní předpis – vyhlášku č. [500/2006 Sb.](#), o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti (odst. 7).

Související ustanovení:

- § 2 odst. 1 písm. j), zastavitelná plocha
- § 2 odst. 1 písm. n), pojem územně plánovací dokumentace
- § 2 odst. 2 písm. a), pořizovatel
- § 6, úřad územního plánování
- § 7, orgány kraje
- § 10, ministerstvo obrany
- § 11, ministerstvo
- § 30, územní studie
- § 36 a násl., územně plánovací dokumentace
- § 193, zmocňovací ustanovení k 162 odst. 7

Související předpisy:

- zákon č. [2/1969 Sb.](#), o zřízení ministerstev a jiných ústředních orgánů státní správy České republiky, ve znění pozdějších předpisů, § 14 odst. 1, § 16
- zákon č. [128/2000 Sb.](#), o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů, § 5 odst. 1 a 2, § 7 odst. 2, § 61 a násl., § 109
- zákon č. [129/2000 Sb.](#), o krajích (krajské zřízení), ve znění pozdějších předpisů, § 1 odst. 3, § 2 odst. 2, § 66, § 67
- zákon č. [131/2000 Sb.](#), o hl. m. Praze, ve znění pozdějších předpisů, § 1 odst. 4, § 2 odst. 3, § 4 odst. 2, § 5 odst. 1, § 81
- vyhláška č. [500/2006 Sb.](#), o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, § 22 a přílohy č. 14-18 k vyhlášce č. [500/2006 Sb.](#)

§ 163

(Povinnosti ministerstva)

K § 163

Toto ustanovení ukládá povinnost pouze ministerstvu. K pojmu politika územního rozvoje – § 31 a násl. zákona.

Související ustanovení:

- § 7, orgány kraje
- § 11, ministerstvo
- § 31 a násl., politika územního rozvoje

Související předpisy:

- zákon č. [2/1969 Sb.](#), o zřízení ministerstev a jiných ústředních orgánů státní správy České republiky, ve znění pozdějších předpisů, § 14 odst. 1
- zákon č. [129/2000 Sb.](#), o krajích (krajské zřízení), ve znění pozdějších předpisů, § 1 odst. 3, § 2 odst. 2, § 66, § 67
- zákon č. [131/2000 Sb.](#), o hl. m. Praze, ve znění pozdějších předpisů, § 1 odst. 4, § 2 odst. 3, § 4 odst. 2, § 5 odst. 1, § 81
- vyhl. č. [500/2006 Sb.](#), o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti

§ 164

(Povinnosti krajského úřadu)

K § 164

Toto ustanovení ukládá povinnosti krajským úřadům. K pojmu zásady územního rozvoje – § 2 odst. 1 písm. n) bod 1. zákona a podrobněji § 36 a násl., k pojmu úřad územního plánování – § 6 odst. 1 zákona.

Související ustanovení:

§ 2 odst. 1 písm. n) bod 1., zásady územního rozvoje jako součást územně plánovací dokumentace

§ 4, dotčené orgány

§ 6, úřady územního plánování

§ 7, orgány kraje

§ 11, ministerstvo

§ 13, obecné stavební úřady

§ 15, speciální stavební úřady

§ 16, vojenské a jiné stavební úřady

§ 36 a násl., zásady územního rozvoje

Související předpisy:

zákon č. [128/2000 Sb.](#), o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů, § 5 odst. 1 a 2, § 7 odst. 2, § 61, § 66

zákon č. [129/2000 Sb.](#), o krajích (krajské zřízení), ve znění pozdějších předpisů, § 1 odst. 3, § 2 odst. 2, § 29 odst. 1, § 30, § 31 a násl., § 66, § 67

zákon č. [131/2000 Sb.](#), o hl. m. Praze, ve znění pozdějších předpisů, § 1 odst. 4, § 2 odst. 3, § 4 odst. 2, § 5 odst. 1, § 16 a násl., § 48 a násl.

zákon č. [2/1969 Sb.](#), o zřízení ministerstev a jiných ústředních orgánů státní správy České republiky, ve znění pozdějších předpisů, § 14 odst. 1

vyhláška č. [500/2006 Sb.](#), o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti

§ 165

(Povinnosti pořizovatele)

K § 165

Toto ustanovení ukládá povinnosti pořizovateli [§ 2 odst. 2 písm. a) zákona] územního plánu [§ 2 odst. 1 písm. n) bod 2. zákona] a regulačního plánu [§ 2 odst. 1 písm. n) bod 3. zákona].

Související ustanovení:

§ 2 odst. 1 písm. n) bod 2. a 3., územní plán a regulační plán

§ 2 odst. 2 písm. a), pořizovatel

§ 4, dotčené orgány

§ 6, orgány obce – úřad územního plánování

§ 7, orgány kraje

§ 13, obecné stavební úřady

§ 43 a násl., územní plán

§ 61 a násl., regulační plán

Související předpisy:

zákon č. [128/2000 Sb.](#), o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů, § 1, § 2, § 5 odst. 1 a 2, § 66, § 109

zákon č. [129/2000 Sb.](#), o krajích (krajské zřízení), ve znění pozdějších předpisů, § 1 odst. 3, § 2 odst. 2, § 66, § 67

viz přehled u § 4 zákona

§ 166

(Povinnosti pořizovatele)

K § 166

Toto ustanovení ukládá povinnosti pořizovateli [§ 2 odst. 2 písm. a) zákona], k pojmu územně analytické podklady – § 26 a násl. zákona, k pojmu území studie – § 30 zákona.

Související ustanovení:

§ 2 odst. 2 písm. a), pořizovatel

§ 4, dotčené orgány

§ 6, orgány obce

§ 13, obecné stavební úřady

§ 15, speciální stavební úřady

§ 16, vojenské a jiné stavební úřady

§ 26 a násl., územně analytické podklady

§ 30, územní studie

Související předpisy:

zákon č. [128/2000 Sb.](#), o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů, § 1, § 2, § 5, § 109

viz přehled u § 4 zákona

vyhláška č. [500/2006 Sb.](#), o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti

§ 167

(Ukládání písemností)

K § 167

Povinností příslušných stavebních úřadů je ukládat a evidovat dokumenty uvedené v odst. 1, povinností obecného stavebního úřadu (§ 13 zákona) je zasílat svá pravomocná rozhodnutí a jiná opatření a další dokumenty vždy místně příslušnému obecnímu úřadu, tj. rozumí se obecnímu úřadu, který není stavebním úřadem, v jehož správním obvodu se stavba, její změna atd. umísťuje a provádí, pokud v dané věci není doručováno obci [např. § 85 odst. 1 písm. b) zákona] (odst. 2).

Dále je stanovena povinnost místně příslušného obecního úřadu, který není stavebním úřadem, rozhodnutí a jiná opatření stavebního úřadu a ověřenou projektovou dokumentaci evidovat a ukládat (odst. 3).

V případě staveb v působnosti vojenských a jiných stavebních úřadů (§ 16 zákona) je stanoveno, že podklady a projektovou dokumentaci ukládá jen příslušný stavební úřad (odst. 4).

Související ustanovení:

§ 2 odst. 3, stavba

§ 2 odst. 5, změna dokončené stavby

§ 122, kolaudační souhlas

§ 6, orgány obce

§ 7, orgány kraje

§ 13, obecné stavební úřady

§ 15, speciální stavební úřady

§ 16, vojenské stavební úřady

§ 17, vyhrazení pravomoci stavebního úřadu

§ 77, druhy územních rozhodnutí

§ 92, územní rozhodnutí

§ 95, zjednodušené územní řízení

§ 96, územní souhlas

§ 106, ohlášení – souhlas stavebního úřadu

§ 115, stavební povolení

§ 116, veřejnoprávní smlouva

§ 117, zkrácené stavební řízení – certifikát autorizovaného inspektora

§ 118, změna dokončené stavby

§ 123, předčasné užívání stavby

§ 124, zkušební provoz

§ 120, oznámení záměru započít s užíváním stavby

§ 126 a 127, změna v užívání stavby

§ 128, povolení odstranění stavby

§ 129, nařízení odstranění stavby

§ 133 odst. 5, evidence o vykonaných kontrolních prohlídkách staveb

§ 135, neodkladné odstranění stavby a nutné zabezpečovací práce

§ 137, nezbytné úpravy

§ 138, stavební příspěvek

§ 139, údržba stavby

§ 140, vyklizení stavby

§ 141, opatření na sousedním pozemku nebo stavbě

§ 143 a násl., autorizovaný inspektor a jeho působnost (§ 149)

§ 158 odst. 2, projektová dokumentace

Související předpisy:

zákon č. [500/2004 Sb.](#), správní řád, § 50-56, § 67-69, § 73, § 74, § 154

zákon č. [128/2000 Sb.](#), o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů, § 1, § 2, § 5, § 109

vyhláška č. [499/2006 Sb.](#), o dokumentaci staveb, [§ 2-4](#) a přílohy č. 1-3 k vyhlášce č. [499/2006 Sb.](#)

§ 168

(Vedení spisové služby, nahlížení do spisu a kopie dokumentace)

K § 168

Příslušnému orgánu je uloženo, aby opatření obecné povahy ([§ 171-174 spr. ř.](#) a [§ 97](#) a násl. zákona) po dni nabytí jeho účinnosti opatřil záznamem o jeho účinnosti ([§ 73-75 spr. ř.](#)), když zákon přímo odkazuje na přiměřené použití [§ 75 spr. ř.](#) (odst. 1). Dále je stanoveno, čím se řídí vedení spisové služby a nahlížení do spisu, když zde zákon přímo odkazuje jednak na ustanovení správního řádu ([§ 38 spr. ř.](#)) a jednak na ustanovení zvláštního právního předpisu, kterým je podle pozn. pod čarou č. 50 k tomuto ustanovení [§ 68](#) zákona č. [499/2004 Sb.](#), o archivnictví a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů (odst. 2).

Stavebnímu úřadu je uloženo, kdy poskytne kopii dokumentace stavby a kdy a z jakých důvodů nahlédnutí do dokumentace odepře (odst. 2).

odst. 1

Toto ustanovení se týká opatření obecné povahy – územního opatření o stavební uzávěře a o asanaci území ([§ 97-100 zákona](#)). Stanoví, že analogicky jako v případě správních rozhodnutí (např. [§ 92 odst. 4 zákona](#) – územní rozhodnutí a [§ 95 odst. 5 zákona](#) – územní rozhodnutí vydané ve zjednodušeném územním řízení a obdobně, byť zde zákon výraz „účinnost“ nepoužívá, když mluví pouze o právní moci rozhodnutí, také [§ 115 odst. 3 zákona](#) – stavební povolení) příslušný orgán (rada obce, případně rada kraje – [§ 98 odst. 1 věta první a věta třetí zákona](#)), který opatření vydal, je opatřil „záznamem o účinnosti“.

odst. 2

Vedení spisové služby a nahlížení do spisu je upraveno dvěma právními předpisy. Pokud jde o vedení spisové služby, je to zákon č. [499/2000 Sb.](#), o archivnictví a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, na jehož konkrétní ustanovení ([§ 68](#) – Ukládání dokumentů) zákon v poznámce pod čarou č. 50 k tomuto ustanovení výslovně odkazuje (viz výše). Pokud jde o nahlížení do spisu, je to správní řád, na který zákon odkazuje pouze obecně, když tato otázka je upravena v [§ 38 spr. ř.](#)

Zákon již neupravuje speciálně otázku nahlížení do dokumentace tak jako dosavadní právní úprava (srov. [§ 133](#) dosav. stav. zák.). Právo nahlížet do dokumentace stavby upravené v [§ 133](#) dosav. stav. zák. bylo odlišným institutem od procesního práva účastníků správního řízení nahlížet do správních spisů ve smyslu [§ 23](#) zákona č. [71/1967 Sb.](#), o správním řízení (viz např. SJS č. 9/1998, č. 258, str. 259 a násl. – viz bod 1. přehledu judikatury k tomuto ustanovení).

Otázka nahlížení do spisu je v současné době upravena v [§ 38 spr. ř.](#), když je stanoveno, že právo nahlížet do spisu mají účastníci řízení a jejich zástupci, a to i v případě, že rozhodnutí je již v právní moci ([§ 38 odst. 1 spr. ř.](#)). To je drozdíly proti [§ 23](#) zákona č. [71/1967 Sb.](#), o správním řízení, který umožňoval nahlížet do spisu pouze v průběhu správního řízení.

Jiným osobám správní orgán umožní nahlédnout do spisu, prokáží-li oprávněný zájem nebo jiný vážný důvod a nebude-li tím porušeno právo některého z účastníků, popřípadě dalších dotčených osob anebo veřejný zájem ([§ 38 odst. 2 spr. ř.](#)). S právem nahlížet do spisu je spojeno právo činit si výpisy ze spisu a právo na to, aby správní orgán pořídil kopie spisu nebo jeho částí ([§ 38 odst. 4 spr. ř.](#)). Odepřel-li správní orgán osobě nahlížet do spisu nebo jeho částí, vydá o tom usnesení ([§ 76 spr. ř.](#)), které se oznamuje pouze této osobě ([§ 38 odst. 5 spr. ř.](#)). Otázka nahlížení do spisu je tedy upravena pouze spr. ř.

Zákon sám upravuje nyní speciálně místo otázky nahlížení do dokumentace pouze otázku poskytování kopií dokumentace. Když zákon používá výraz dokumentace, rozumí se tím kopie: 1) ověřené projektové dokumentace – [§ 105 odst. 5](#) a [§ 110 odst. 5](#) zákona a [§ 2](#) vyhlášky č. [499/2006 Sb.](#), o dokumentaci staveb, a příloha č. 1 k této vyhlášce, 2) dokumentace skutečného provedení stavby – [§ 125 odst. 6](#) zákona a [§ 4](#) vyhlášky č. [499/2006 Sb.](#), o dokumentaci staveb, a příloha č. 3 bod 1. k této vyhlášce a 3) zjednodušené dokumentace – pasportu stavby – [§ 125 odst. 3](#) věta druhá zákona a [§ 4](#) vyhlášky č. [499/2006 Sb.](#), o dokumentaci staveb, a příloha č. 3 bod 2. k této vyhlášce.

Podmínkou pro to, aby mohla být kopie dokumentace poskytnuta, je, že žadatel předloží souhlas toho, kdo dokumentaci pořídil (tj. jejího „pořizovatele“ – rozumí se buď projektanta – viz [§ 22 odst. 4](#), nebo „zpracovatele“ ve smyslu [§ 159 odst. 3](#) zákona – viz komentář k tomuto upsouhlasí v stavby, a k seé dokumentace týká.

Podle nové právní úpravy je tak třeba rozlišit jednak otázku nahlížení do dokumentace a jednak poskytnutí kopie dokumentace. Otázka nahlížení do dokumentace je upravena již pouze spr. ř. (viz výše – [§ 38 spr. ř.](#)), neboť lze jistě vycházet z toho, že dokumentace stavby je vždy součástí příslušného správního spisu a oprávněná osoba tak nahlížením do

dokumentace stavby současně vždy nahlíží do spisu. Otázku poskytování kopie dokumentace pak upravuje komentované ustanovení zákona.

Pokud jde o formulaci podmínky pro poskytnutí kopie dokumentace: „... pokud žadatel předloží souhlas toho, kdo dokumentaci pořídil, případně souhlas vlastníka stavby, které...“, lze ji chápat tak, že k poskytnutí kopie dokumentace stačí souhlas toho, kdo ji pořídil. Pouze tehdy, když jej nelze z jakýchkoliv důvodů získat, rozumí se samozřejmě kromě případů, kdy pořizovatel dokumentace souhlas odmítl poskytnout – v takovém případě kopii dokumentace poskytnout nelze, je třeba podpůrně souhlas vlastníka předmětné stavby.

Může jít např. o situace, kdy pořizovatel není znám, nelze jej zjistit, již nežije anebo jeho souhlas nelze získat z jakýchkoliv jiných důvodů, a to proto, že souhrnně vyjádřeno jej o souhlas „nelze požádat“, jinými slovy, pořizovatel dokumentace není dosažitelný. Stavební úřad se musí nepochybně vždy nejprve pokusit souhlas pořizovatele dokumentace získat. Pouze v případě, zjistí-li, že to v daném případě není objektivně možné ze shora uvedených důvodů, lze jeho souhlas nahradit souhlasem vlastníka stavby.

Souhlas vlastníka je tedy podpůrnou podmínkou, která se uplatní ve shora uvedených případech, ale v těchto případech je podmínkou nezbytnou, když jím však nelze souhlas pořizovatele dokumentace nahradit v případě, že by jej odmítl udělit.

Z formulace „stavební úřad poskytne kopii dokumentace“ lze dovodit, že v případě, kdy stavební úřad kopii dokumentace, kterou by mohl žadateli poskytnout, nemá k dispozici (má k dispozici pouze jedno vyhotovení dokumentace), je povinen, aby mohl svoji zákonnou povinnost splnit, nejprve tuto kopii pořídít, když zákon neřeší otázku úhrady nákladů na pořízení kopie.

Tato povinnost odpovídá povinnosti správního orgánu, kterou lze dovodit z ustanovení [§ 38 odst. 4](#) spr. ř., podle kterého: „S právem nahlížet do spisu je spojeno právo činit si výpisy a právo na to, aby správní orgán pořídil kopie spisu nebo jeho částí“, tj. povinnosti správního orgánu v případě, že to oprávněná osoba požaduje, pořídít kopie příslušných písemností či celého spisu nebo jeho částí, tj. již nejen povinnost pořizování kopie oprávněným osobám umožnit, jak to stanovila dosavadní právní úprava (viz [§ 23 odst. 1](#) zákona č. [71/1967 Sb.](#), o správním řízení).

Související ustanovení:

- § 2 odst. 3, stavba
- § 2 odst. 5, změna dokončené stavby
- § 13, obecné stavební úřady
- § 15, speciální stavební úřady
- § 16, vojenské stavební úřady
- § 17, vyhrazení pravomoci stavebního úřadu
- § 22 odst. 4, projektant
- § 92 odst. 1, prováděcí dokumentace stavby
- § 97-100, opatření obecné povahy
- § 125, dokumentace skutečného provedení stavby
- § 154, vlastník stavby a zařízení
- § 158 odst. 2, k pojmu projektová dokumentace
- § 159, projektová činnost ve výstavbě
- § 192, vztah ke správnímu řádu

Související předpisy:

- zákon č. [500/2004 Sb.](#), správní řád, § 38, § 75, § 76, § 171-174
- zákon č. [499/2004 Sb.](#), o archivnictví a spisové službě a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, § 68
- zákon č. [412/2005 Sb.](#), o ochraně utajovaných skutečností a bezpečnostní způsobilosti, ve znění pozdějších předpisů
- vyhláška č. [499/2006 Sb.](#), o dokumentaci staveb, [§ 2-4](#) a přílohy č. 1-3 k vyhlášce č. [499/2006 Sb.](#)

Z judikatury:

1. „O právu na zpřístupnění dokumentace stavby podle [§ 133](#) zákona č. [50/1976 Sb.](#), o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), rozhoduje správní orgán podle procesního předpisu, kterým je správní řád. Nahlížení do dokumentace upravené v ustanovení [§ 133](#) stavebního zákona je právním institutem odlišným od procesního práva účastníků správního řízení nahlížet do správních spisů ve smyslu ustanovení [§ 23](#) spr. ř. Podle ustanovení [§ 133](#) stavebního zákona (pozn.: nyní podle [§ 168](#) zákona) jsou orgány územního plánování a stavební úřady, které evidují, ukládají územně plánovací dokumentaci a dokumentaci staveb, povinny umožnit organizacím (ve smyslu [§ 139](#) odst. 5 stavebního zákona právnickým osobám nebo fyzickým osobám podnikajícím podle zvláštního předpisu) a osobám, které prokáží odůvodněnost svého požadavku, nahlížet do této dokumentace a pořizovat z ní výpisy, přitom jsou povinny učinit opatření, aby nahlédnutím do dokumentace nebylo porušeno státní, hospodářské či služební tajemství, jakož i zákonem uložená či uznaná povinnost mlčenlivosti (pozn.: nyní povinnost stavebního úřadu poskytnout žadateli, pokud předloží souhlas toho, kdo dokumentaci pořídil, popřípadě souhlas vlastníka stavby, které se dokumentace týká, kopii dokumentace). Tato právní úprava tedy zakotvila povinnost příslušného stavebního úřadu, který eviduje dokumentaci staveb, za splnění stanovených podmínek

zpřístupnit dokumentaci stavby (pozn.: poskytnutí kopie dokumentace stavby znamená její zpřístupnění) i třetím osobám, tedy nejen účastníkům stavebního řízení, a tomu odpovídající právo těchto osob (subjektivní oprávnění veřejnoprávního charakteru), za splnění stanovených podmínek na zpřístupnění této dokumentace.

Ze zařazení tohoto ustanovení v části sedmé stavebního zákona, která upravuje soustavu informací a evidenci (pozn.: nyní v části páté – společná ustanovení – hlava II – evidence územně plánovací činnosti, ukládání písemností a nahlížení do nich – § 162-168 zákona), ani z úpravy obsažené v ustanovení § 133 (pozn.: nyní v § 168 zákona) nelze pak nijak dovodit, že by tato povinnost správního úřadu byla časově omezena, to znamená, že tato povinnost by měl správní úřad pouze v průběhu dosud neskončeného stavebního řízení či po dobu několika let po ukončení řízení apod.

Ustanovení § 133 stavebního zákona (pozn.: nyní ustanovení § 168 zákona) nestanoví zvláštní procesní postup pro plnění zákonem uložené povinnosti správního úřadu, a tedy pro realizaci práva osob na zpřístupnění dokumentace stavby. V souladu s ustanovením § 140 stavebního zákona (pozn.: nyní § 192 zákona), podle něhož, není-li výslovně stanoveno jinak, vztahují se na řízení podle tohoto zákona obecné předpisy o správním řízení (pozn.: nyní podle § 192 zákona: „Na postupy a řízení se použijí ustanovení správního řádu, pokud tento zákon nestanoví jinak“), tedy nutno dovodit, že na řízení podle § 133 stavebního zákona (pozn.: nyní podle § 168 zákona) se vztahuje správní řád.

V rámci správního řízení, které je zahájeno na návrh osoby uplatňující právo na zpřístupnění dokumentace stavby (pozn.: nyní právo na poskytnutí kopie dokumentace stavby), správní orgán nejen zkoumá, zda taková osoba prokázala odůvodněnost svého požadavku (pozn.: nyní, zda tato osoba předložila souhlas toho, kdo dokumentaci pořídil, případně souhlas vlastníka stavby), ale z hlediska dodržení povinnosti, aby nahlédnutím do dokumentace stavby nebylo porušeno státní, hospodářské či služební tajemství nebo zákonem uložená či uznaná povinnost mlčenlivosti (pozn.: nyní zda nejde o odůvodněný případ, kdy lze odepřít nahlížení do vybraných částí dokumentace u staveb důležitých pro obranu státu, staveb civilní ochrany a bezpečnosti, popřípadě z důvodů ochrany osob a jejich majetku), také musí zjišťovat, zda a v jakém rozsahu může být dokumentace stavby zpřístupněna k nahlédnutí (pozn.: nyní zda a v jakém rozsahu může být žadateli poskytnuta kopie dokumentace).

Pokud správní orgán po takto provedeném správním řízení dospěje k závěru, že právo na zpřístupnění dokumentace stavby navrhovatel nemá (pozn.: nyní, že „žadatel právo na poskytnutí kopie dokumentace nemá“), event., že toto právo může realizovat v omezeném rozsahu, vyjádří to ve svém rozhodnutí (pozn.: nyní ve svém usnesení vydaném podle § 168 odst. 2 věta třetí zákona a podle § 76 spr. ř.).“ (podle rozsudku VS v Praze, č. j. [7 A 143/95-37](#))

SJS 9/1998, č. 258

2. „Žádost o nahlížení do projektové dokumentace (§ 133 stavebního zákona) (pozn.: nyní § 168 odst. 2 zákona – právo na poskytnutí kopie dokumentace) se neřídí režimem zákona č. [106/1999 Sb.](#), o svobodném přístupu k informacím, ale podléhá předpisům stavebního práva. Právo na svobodný přístup k informacím nelze použít ani subsidiárně, nebyl-li žadatel účastníkem řízení, v němž byla projektová dokumentace předložena.“

„Pro nahlížení do dokumentace proto platí pouze příslušné ustanovení spr. ř., když nový stavební zákon na rozdíl od dosavadní právní úpravy (srov. § 133 dosav. stav. zák.) tuto otázku již neupravuje a upravuje pouze právo na poskytnutí kopie dokumentace, tj. také projektové dokumentace stavby.“

Lze předpokládat, že v případě, kdy může oprávněná osoba za podmínek uvedených v § 38 odst. 1 a 2 spr. ř. do jakéhokoliv typu dokumentace nahlédnout, tj. seznámit se s jejím obsahem, nebude mít požadavek na poskytnutí její kopie již takový význam.

To je zásadní rozdíl oproti dosavadní právní úpravě, která oddělovala právní úpravu režimu nahlížení do spisu a nahlížení do dokumentace, když vzhledem k vzájemnému vztahu obou norem (pozn. dříve § 140 dosav. stav. zák. a nyní § 192 zákona) bylo možné se práva na nahlížení do dokumentace stavby, tj. práva na seznámení se s jejím obsahem, domáhat pouze podle příslušného ustanovení dosav. stav. zák. (viz výše), neboť tato speciální právní úprava měla v souladu s § 140 dosav. stav. zák. přednost.

Z výše uvedeného lze také dovodit, že podle současné právní úpravy se nelze práva na poskytnutí kopie dokumentace domáhat podle obecné právní úpravy, tj. § 38 odst. 4 spr. ř., který upravuje obecně právo oprávněné osoby na pořízení kopií spisu nebo jeho částí, tj. nelze považovat právo na poskytnutí kopie dokumentace za právo na pořízení kopie spisu nebo jeho částí ve smyslu shora citovaného ustanovení spr. ř. Za tyto kopie nelze (vzhledem k § 168 odst. 2 zákona) kopie dokumentace stavby již nadále pokládat, neboť podmínky pro jejich poskytování jsou upraveny speciálním právním předpisem (viz výše citované ustanovení zákona), který má na základě § 192 zákona ve vztahu ke spr. ř. přednost.

V tomto modifikovaném významu zůstává shora uvedené rozhodnutí Krajského soudu v Českých Budějovicích, pokud jde o vztah obou právních norem, resp. ustanovení v nich obsažených, i nadále v platnosti.“ (podle rozsudku KS v Českých Budějovicích, č.j. [10 Ca 332/2001-42](#))

SJS 2/2002, č. 943

Pozn.:

Toto rozhodnutí má v současné době za platnosti nové právní úpravy, a to v obou oblastech (jak pokud jde o obecnou, tak speciální i právní úpravu) již jen omezený praktický význam, neboť osoby uvedené v § 38 odst. 1 a 2 spr. ř. mají za podmínek stanovených v těchto ustanoveních právo nahlížet do spisu, tj. i do dokumentace (tj. včetně projektové dokumentace) stavby, která je součástí spisu.

3. „Ustanovení § 23 správního řádu (pozn.: nyní § 38 spr. ř.) o nahlížení do spisů je zvláštním ustanovením ve vztahu k zákonu č. [106/1999 Sb.](#), o svobodném přístupu k informacím. V případech, na něž se vztahuje § 23 (pozn.: nyní § 38) správního řádu, nelze postupovat podle zákona č. [106/1999 Sb.](#), o svobodném přístupu k informacím.“ (podle rozsudku NSS, č. j. [5 A 158/2001-100](#))

SR NSS 5/2004, č. 204

Hlava III

Obecné požadavky na výstavbu, účely vyvlastnění a úprava některých dalších práv a povinností

§ 169

Obecné požadavky na výstavbu

K § 169

Vzhledem k tomu, že ústavní zákon č. [21/1991 Sb.](#), kterým se uvozuje Listina základních práv a svobod, stanoví v čl. 4 odst. 1, že ukládat povinnosti lze buď zákonem, nebo na základě zákona a v jeho mezích a jen při zachování základních práv a svobod a že některé stavebně technické požadavky na stavby obsahují podzákonné předpisy, zejména vyhláška o OTP, vyhláška o OTPP a vyhláška o OTPI, bylo třeba, aby přímo stavební zákon uložil účastníkům všech fází procesu výstavby povinnost postupovat podle všech předpisů obsahujících technické požadavky na výstavbu.

Zákon zároveň tak jako dosavadní právní úprava (srov. § 138a odst. 2 a 3 dosav. stav. zák.) pamatuje i na případy, kdy z vážných územně technických nebo stavebně technických důvodů nebude možné u konkrétní stavby dodržet některý technický požadavek a zmocňuje proto příslušný stavební úřad, aby na žádost stavebníka mohl povolit výjimku. Ta je možná ale vždy jenom z těch ustanovení, která budou v příslušném předpise výslovně jako „výjimková“ označena. O udělení výjimky bude kromě případu uvedeného v odst. 3 větě první komentovaného ustanovení tak jako doposud (srov. § 138a odst. 3 dosav. stav. zák.) rozhodovat ve správním řízení stavební úřad příslušný rozhodnout ve věci, a to jen v dohodě nebo se souhlasem příslušného dotčeného orgánu (odst. 4 a 6). Důležitou podmínkou pro udělení výjimky je, že řešením podle povolené výjimky musí být dosaženo účelu sledovaného obecnými požadavky na výstavbu (odst. 2). Nepřipouští se výjimka pro územní souhlas – § 96 zákona a komentář k tomuto ustanovení (odst. 3 věta třetí).

Související ustanovení:

- § 2 odst. 1 písm. n) body 2. a 3., vymezení pojmu územně plánovací dokumentace – územní plán a regulační plán
- § 2 odst. 2 písm. a), pořizovatel
- § 2 odst. 2 písm. e), obecné požadavky na výstavbu
- § 4, dotčené orgány
- § 13, obecné stavební úřady
- § 15, speciální stavební úřady
- § 16, vojenské a jiné stavební úřady
- § 17, vyhrazení pravomoci stavebního úřadu
- § 43 a násl., územní plán
- § 61 a násl, regulační plán
- § 84-92, územní řízení
- § 95, zjednodušené územní řízení
- § 96, územní souhlas
- § 105-107, ohlašování staveb
- § 109-115, stavební řízení
- § 117, zkrácené stavební řízení
- § 118, změna stavby před dokončením
- § 119-122, užívání staveb
- § 123, předčasné užívání
- § 124, zkušební provoz
- § 126 a 127, změna v užívání stavby
- § 128-129, odstraňování staveb
- § 159, projektová činnost ve výstavbě
- § 193, zmocňovací ustanovení

Související předpisy:

usnesení předsednictva ČNR č. [2/1993 Sb.](#), o vyhlášení Listiny základních práv a svobod jako součásti ústavního pořádku České republiky, jak vyplývá ze změny provedené ústavním zákonem č. [162/1998 Sb.](#), čl. 4 odst. 1

viz přehled u § 4 zákona

zákon č. [500/2004 Sb.](#), správní řád, § 67-69, § 136, § 140

vyhláška č. [500/2006 Sb.](#), o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti

vyhláška č. [501/2006 Sb.](#), o obecných požadavcích na využívání území, § 26

vyhláška č. [137/1998 Sb.](#), o obecných technických požadavcích na výstavbu, ve znění pozdějších předpisů

vyhláška č. [26/1999 Sb.](#) hl. m. Prahy, o obecných technických požadavcích na výstavbu v hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů, čl. 63

vyhláška č. [369/2001 Sb.](#), o obecných, technických požadavcích zabezpečujících užívání staveb osobami s omezenou schopností pohybu a orientace, ve znění vyhlášky č. [492/2006 Sb.](#)

§ 170

Účely vyvlastnění

K § 170

Vzhledem k tomu, že vedle nového stavebního zákona byl současně přijat samostatný zákon č. 184/2006 Sb, o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění), neobsahuje stavební zákon již procesně právní úpravu dané problematiky. Jsou v něm pouze uvedeny jednotlivé účely vyvlastnění, které přímo souvisí s uskutečňováním staveb a jiných opatření v území na základě a podle stavebního zákona. Zákon č. [184/2006 Sb.](#) nabyl účinnosti současně se stavebním zákonem, tj. dnem 1. 1. 2007.

Jiné specifické účely vyvlastnění pak obsahují některé další zákony, např. zák. o poz. kom., zák. o ochr. přír. a kraj., zákon o státní památkové péči, vod. zák. a některé další zákony.

Samostatný zákon o vyvlastnění obsahuje úpravu řízení o vyvlastnění, příslušnosti k jeho vedení (zavádí novou kategorii správního úřadu – vyvlastňovací úřad – [§ 15](#) zákona č. [184/2006 Sb.](#)), určování náhrad za vyvlastnění a řeší další otázky.

Související ustanovení:

§ 2 odst. 1 písm. k) body 1. a 2., veřejná dopravní a technická infrastruktura

§ 2 odst. 1 písm. l) a m), veřejně prospěšná stavba a veřejně prospěšné opatření

§ 2 odst. 1 písm. n), vymezení obsahu pojmu územně plánovací dokumentace

§ 2 odst. 3, stavba

§ 2 odst. 5, změna dokončené stavby

§ 36 a násl., územně plánovací dokumentace

Související předpisy:

usnesení předsednictva ČNR č. [2/1993 Sb.](#), o vyhlášení Listiny základních práv a svobod jako součásti ústavního pořádku České republiky, jak vyplývá ze změny provedené ústavním zákonem č. [162/1997 Sb.](#), čl. 11 odst. 4

zákon č. [40/1964 Sb.](#), občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, § 128 odst. 2

zákon č. [184/2006 Sb.](#), o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění)

zákon č. [151/1997 Sb.](#), o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), § 2 odst. 1, § 18,

vyhláška č. [500/2006 Sb.](#), o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti

§ 171

Státní dozor ve věcech územního plánování a stavebního řádu

K § 171

Ustanovení o státním dozoru ve věcech územního plánování a stavebního řádu obsahuje nejprve kompetence: 1) Ministerstva pro místní rozvoj (§ 11 a 12 zákona), 2) krajských úřadů jako orgánů územního plánování (§ 7 zákona), 3) obecních úřadů obcí s rozšířenou působností jako úřadů územního plánování (§ 6 zákona) a 4) stavebních úřadů (§ 13, § 15 a § 16 zákona), když současně stanoví rozsah této působnosti. Jde o dozor nad dodržováním zákona, prováděcích právních předpisů, opatření obecné povahy a rozhodnutí vydaných na základě zákona. (odst. 1).

Ustanovení dále stanoví, jaké jsou kompetence Ministerstva pro místní rozvoj při provádění státního dozoru (odst. 2) a jaký je postup orgánů uvedených v odst. 1 v případě zjištění nedostatků a jaké mají tyto orgány v těchto případech oprávnění (odst. 3).

Související ustanovení:

§ 5, orgány územního plánování

§ 6, úřady územního plánování

§ 11 a 12, ministerstvo

§ 13, obecné stavební úřady

§ 15, speciální stavební úřady

§ 16, vojenské a jiné stavební úřady

§ 92, územní rozhodnutí

§ 94, změna územního rozhodnutí

- § 95, zjednodušené územní řízení
- § 96, územní souhlas
- § 97-100, opatření obecné povahy
- § 106, ohlášení – souhlas stavebního úřadu
- § 115, stavební povolení
- § 117, zkrácené stavební řízení – certifikát autorizovaného inspektora
- § 118, změna stavby před dokončením
- § 123, předčasné užívání stavby
- § 124, zkušební provoz
- § 126-127, změna v užívání stavby
- § 128-129, odstraňování staveb
- § 132, společná ustanovení ke stavebnímu dozoru
- § 133, kontrolní prohlídka stavby
- § 134, výzva a rozhodnutí k nápravě
- § 135-137, neodkladné odstranění stavby nutné zabezpečovací a nezbytné úpravy
- § 139, údržba stavby – její nařízení
- § 140, vyklizení stavby
- § 141, opatření na sousedním pozemku nebo stavbě
- § 143 a násl., autorizovaný inspektor
- § 176, nepředvídané nálezy
- § 177, mimořádné postupy
- § 193, zmocňovací ustanovení

Související předpisy:

zákon č. [2/1969 Sb.](#), o zřízení ministerstev a jiných ústředních orgánů státní správy České republiky, ve znění pozdějších předpisů, § 14 odst. 1

zákon č. [128/2000 Sb.](#), o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů, § 5 odst. 1 a § 2, § 7 odst. 2, § 61 a násl., § 64, § 66, § 109

zákon č. [129/2000 Sb.](#), o krajích (krajské zřízení), ve znění pozdějších předpisů, § 1 odst. 3, § 2 odst. 2, § 29, § 30, § 66, § 67

zákon č. [131/2000 Sb.](#), o hl. m. Praze, ve znění pozdějších předpisů, § 1 odst. 4, § 2 odst. 3, § 3 odst. 1 a 3, § 4 odst. 1 a 2, § 5 odst. 1, § 31 a 32, § 81, § 103

zákon č. [500/2004 Sb.](#), správní řád [§ 67-69](#), [§ 171-174](#) vyhláška č. [137/1998 Sb.](#), o obecných technických požadavcích na výstavbu, ve znění pozdějších předpisů

vyhláška č. [26/1999 Sb.](#) hl. m. Prahy, o obecných technických požadavcích na výstavbu v hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů

vyhláška č. [369/2001 Sb.](#), o obecných technických požadavcích zabezpečujících užívání staveb osobami s omezenou schopností pohybu a orientace, ve znění vyhlášky č. [492/2006 Sb.](#)

vyhláška č. [501/2006 Sb.](#), o obecných požadavcích na využívání území

§ 172

Vstupy na pozemky a do staveb

Přehled výkladu k § 172

- Oprávněná úřední osoba..... odst. 1
- Oprávnění ke vstupu odst. 4
- Správní rozhodnutí odst. 5

K § 172

Toto ustanovení upravuje problematiku vstupu na cizí pozemky, stavby a do staveb obdobným způsobem jako dosavadní právní úprava (srov. § 134 dosav. stav. zák. – vstup na cizí pozemky a stavby). Nejprve stanoví, kdo a za jakým účelem je oprávněn na cizí nemovitosti vstupovat (odst. 1), dále upravuje podmínky možnosti vstupu na cizí nemovitosti ve výjimečných případech – bezprostředního ohrožení života nebo zdraví osob či zvířat (odst. 2). Stanoví rovněž, za jakých podmínek je možno vstupovat do obydlí (odst. 3), jakým způsobem se prokazuje oprávnění ke vstupu a kdo může být ke vstupu oprávněnou osobou dále přizván (odst. 4).

Upravuje rovněž oprávnění stavebního úřadu v nezbytných případech umožnění vstupu nařídít (odst. 5).

odst. 1

Zákon vytváří, legislativní zkratku „oprávněná úřední osoba“ (§ 15 odst. 2 spr. ř.) pro pověřeného zaměstnance stavebního úřadu, orgánu územního plánování a orgánu obce, obecního úřadu, popřípadě komise rady obce, pokud jí byl svěřen výkon přenesené působnosti podle § 103 odst. 4 písm. c) zák. o obcích. Ten je, pokud plní úkoly podle tohoto zákona, oprávněn vstupovat na cizí pozemky, stavby a do staveb.

Z rozlišení kategorií na cizí stavby a do cizích staveb vyplývá, že oprávněná úřední osoba je oprávněna vstupovat jak na stavby v době, kdy jsou prováděny, tj. jinak řečeno, na staveniště, tak do staveb již užívaných.

Oprávněná úřední osoba může vstupovat na cizí nemovitosti, jestliže tak jako podle dosavadní právní úpravy (srov. § 134 odst. 1 věta první dosav. stav. zák.) splní tyto dvě podmínky: 1) plní úkoly podle tohoto zákona a 2) uvědomí o chystaném vstupu vlastníka předmětné nemovitosti.

Důvodem pro vstup oprávněné úřední osoby je, obecně vyjádřeno, plnění úkolů podle stavebního zákona, když tyto úkoly zákon konkretizuje tak, že může jít buď o zjišťování stavu stavby nebo pozemku, nebo opatřování důkazů a dalších podkladů pro vydání správního rozhodnutí nebo opatření.

odst. 2

Vstup je výjimečně možný i bez vědomí vlastníka předmětné nemovitosti, když vzhledem k bezprostřednímu ohrožení života nebo zdraví osob nebo zvířat nebude možné zajistit předem jeho vyrozumění. V těchto případech je oprávněné úřední osobě uložena povinnost vlastníka o již provedeném vstupu a učiněných úkonech bez zbytečného odkladu následně informovat s uvedením důvodů, které ke vstupu vedly. Jde o úpravu obdobnou dosavadní (srov. § 134 odst. 3 dosav. stav. zák.).

odst. 3

Toto ustanovení upravuje podmínky pro vstup do obydlí. Výraz obydlí není právními předpisy definován, lze jím však rozumět „prostory určené k bydlení“. Obdobně jako podle dosavadní právní úpravy (srov. § 134 odst. 1 věta druhá dosav. stav. zák.) jsou pro vstup do obydlí stanoveny přísnější podmínky než v případech, kdy o vstup do obydlí nejde. Může jít celkem o tři důvody, které umožňují vstup do obydlí a to, jestliže je to nezbytné: 1) pro ochranu života, 2) zdraví nebo 3) bezpečnosti osob.

Zvláštní úprava se týká oprávnění vstupu do obydlí, jestliže tyto prostory slouží současně (viz formulace: „Pokud je obydlí užíváno také pro...“) podnikání nebo provozování jiné hospodářské činnosti. Komentované ustanovení také výslovně stanoví, že uživatel obydlí je povinen v uvedených případech, tedy jsou-li splněny zákonné podmínky, vstup do obydlí oprávněné úřední osobě umožnit.

Výrazem „uživatel“ obydlí se rozumí každý, kdo tyto prostory užívá, tj. nikoliv jen jejich uživatel, který k těmto prostorám má nějaký právní vztah, např. právo nájmu, nejde-li o vlastníka, apod. Jde o obdobu ustanovení § 140 odst. 1 zákona a tam použité formulace: „... stavební úřad nařídí všem osobám, které se ve stavbě zdržují, aby ji neprodleně vyklidily“, kdy stavební úřad nařizuje v případě bezprostředního ohrožení životů nebo zdraví osob nebo zvířat okamžité vyklizení stavby.

odst. 4

Oprávněná úřední osoba musí své oprávnění ke vstupu prokázat, a to zvláštním průkazem (srov. § 134 odst. 1 věta čtvrtá dosav. stav. zák.), když nově jsou stanoveny přímo zákonem obsahové náležitosti tohoto průkazu. Stejně jako podle dosavadní úpravy (srov. § 134 odst. 2 dosav. stav. zák.) je úřední osoba oprávněna přizvat ke vstupu další osoby; výslovně jsou uvedeni znalec, autorizovaný inspektor a pověřený pracovník dotčeného orgánu, popřípadě další osoby uvedené v § 134 odst. 2 zákona.

Toto ustanovení obsahuje rovněž ve stručnější formě než dosavadní právní úprava (srov. § 134 odst. 1 věta třetí a odst. 5 dosav. stav. zák.) úpravu omezení při činnosti vstupujících osob, kdy je jejich povinností pouze dbát, aby při vstupu a při následné činnosti na cizí nemovitosti nedošlo ke škodě, které bylo možno zabránit (věta čtvrtá komentovaného ustanovení). Zákon již nepožaduje, aby např. doba a rozsah výkonu oprávnění byly omezeny na nezbytně nutnou míru, i když je nepochybné, že z absence tohoto požadavku jistě nelze vyvodit, že by oprávněné úřední osoby nebyly v těchto směrech nijak omezeny; zákonodárce pravděpodobně považoval tento požadavek za samozřejmý, a proto jej již výslovně v komentovaném ustanovení nezakotvil.

Nová právní úprava již také nepožaduje, resp. neukládá, v případě poškození pozemku nebo stavby činností vstupujících osob, aby byly poškozené nemovitosti, je-li to možné, uvedeny do původního stavu (srov. § 134 odst. 5 věta druhá dosav. stav. zák.).

odst. 5

Jde o novou úpravu, když zákon umožňuje, aby v případě, kdy bude vlastník nemovitosti, ale nepochybně, i když to zákon výslovně nestanoví, i jiná osoba nemovitost užívací, bránit vstupu, aby stavební úřad správním rozhodnutím, které je prvním úkonem v řízení, umožnění vstupu nařídil. Zákon také stanoví, že případné odvolání proti tomuto rozhodnutí nemá odkladný účinek (§ 85 odst. 1 spr. ř.).

Související ustanovení:

§ 2 odst. 3, stavba

§ 2 odst. 5, změna dokončené stavby

§ 3 odst. 1 a 2, terénní úpravy a zařízení

- § 4, dotčené orgány
- § 5, orgány územního plánování
- § 6, orgány obce
- § 13, obecné stavební úřady
- § 15, speciální stavební úřady
- § 16, vojenské a jiné stavební úřady
- § 17, vyhrazení pravomoci stavebního úřadu
- § 134, výzva a rozhodnutí k nápravě
- § 135, neodkladné odstranění stavby a nutné zabezpečovací práce
- § 137, nezbytné úpravy
- § 140, vyklizení stavby
- § 143 a násl., autorizovaný inspektor
- § 152, povinnosti stavebníka
- § 154, povinnosti vlastníka stavby a zařízení
- § 176, nepředvídané nálezy
- § 177, mimořádné situace

Související předpisy:

viz přehled u § 4 zákona

zákon č. [500/2004 Sb.](#), správní řád, § 15 odst. 2, § 50 a násl., § 67-69, § 85 odst. 1

zákon č. [455/1991 Sb.](#), o živnostenském podnikání (živnostenský zákon), ve znění pozdějších předpisů, § 2

zákon č. [513/1991 Sb.](#), obchodní zákoník, ve znění pozdějších předpisů, § 2

§ 173

Pořádková pokuta

K § 173

Zákon nově zavádí institut pořádkové pokuty jako zvláštní formy postihu v těch případech, kdy někdo závažným způsobem ztěžuje úřední postup správního orgánu. Zákon stanoví maximální výši pokuty a specifikuje důvody, pro které může být pokuta uložena (odst. 1). Dále je stanovena možnost uložit pořádkovou pokutu i vlastníku technické infrastruktury za porušení povinnosti uložené mu § 161 odst. 2 zákona (odst. 2). Pokud jde o procesní postup, zákon v komentovaném ustanovení stanoví, že při ukládání pořádkové pokuty se postupuje podle § 58 a 62 odst. 2 a 3 spr. ř. (odst. 3).

Stanovené rozpětí až do výše 50 000 Kč umožňuje stavebnímu úřadu dostatečně diferencovat podle míry zavinění a dalších důležitých okolností a uložit pokutu ve výši, která bude vždy odpovídat závažnosti konkrétního protiprávního jednání.

odst. 1

Zákon v tomto ustanovení stanoví jednak maximální výši pokuty 50 000 Kč a jednak vymezuje skutkové podstaty jednání, za které může být uložena pořádková pokuta. Pro uložení pořádkové pokuty musí být splněny vždy dvě podmínky současně. První podmínka je vymezena obecně a je společná pro obě speciální skutkové podstaty a druhá podmínka je stanovena alternativně, když ke splnění podmínek pro uložení pokuty stačí, je-li splněna vždy jedna z nich.

Společnou podmínkou pro uložení pokuty je, že osoba závažným způsobem ztěžuje postup v řízení nebo provedení kontrolní prohlídky anebo plnění úkolů podle § 172. Toto ztěžování postupu (speciální podmínka) může spočívat v tom, že osoba buď znemožňuje oprávněné úřední osobě nebo osobě jí přizvané vstup na svůj pozemek nebo stavbu, anebo přes výzvu stavebního úřadu se nezúčastní kontrolní prohlídky podle tohoto zákona, ač je k tomu povinna.

odst. 1 písm. a)

V případě tohoto důvodu pro uložení pořádkové pokuty může určitou nejasnost působit použití slovního spojení „svůj pozemek“ ve vztahu k osobě, která znemožňuje vstup. Přes tuto formulaci lze dovodit, že pořádková pokuta může být uložena i osobě, která není vlastníkem nemovitosti, tj. která znemožňuje vstup na „svůj pozemek“, ale na v tomto smyslu cizí pozemek (stavbu), který (kterou) je buď oprávněna užívat na základě nějakého právního titulu, jako např. nájemní smlouvy, anebo jej (ji) užívá jen fakticky se souhlasem vlastníka, tj. bezesmluvně.

Opačný výklad omezující možnost uložení pokuty jen na vlastníka by byl zcela zřejmě absurdní, když vlastník by tak byl v horším postavení než osoba, která má k pozemku nebo stavbě slabší právo, a tato osoba by byla za své jednání, jehož důsledek by byl zcela shodný jako v případě, kdyby se jej dopustil vlastník, nepostižitelná.

odst. 1 písm. b)

Toto ustanovení odkazuje (použitou formulací „ač je k tomu podle tohoto zákona povinen“) na § 133 odst. 4 zákona, § 152 odst. 3 písm. d) a k § 154 odst. 1 písm. c) zákona.

V prvním případě jsou povinni se na výzvu stavebního úřadu kontrolní prohlídky zúčastnit: 1) projektant – § 22 odst. 4 zákona, 2) hlavní projektant – § 113 odst. 2 zákona, 3) stavbyvedoucí – § 134 odst. 2 zákona, 4) osoba vykonávající stavební dozor – § 2 odst. 2 písm. d) zákona. V druhém případě je touto osobou stavebník a ve třetím pak vlastník stavby anebo zařízení.

odst. 2

Zde je přímá vazba na § 161 odst. 2 zákona, který stanoví, že vlastníci technické infrastruktury jsou povinni „na výzvu orgánu územního plánování nebo stavebního úřadu poskytnout jim bez průtahů nezbytnou součinnost při plnění úkolů podle tohoto zákona“.

V praxi tak může dojít ke dvěma odlišným situacím; vlastník technické infrastruktury buď neposkytne součinnost vůbec, přestože byl k tomu vyzván, anebo ji sice poskytne, ale s průtahy. V obou případech mu stavební úřad může uložit pořádkovou pokutu v zákonem stanovené výši. Pokud vlastník technické infrastruktury nesplní povinnost uloženou mu § 161, může mu být uložena pokuta podle § 178 odst. 6, resp. § 180 odst. 4 zákona. Tato ustanovení zákona umožňují uložit pokutu za nesplnění povinnosti v obou odst. § 161 zákona, zatímco pořádkovou pokutu lze uložit jen za nesplnění povinnosti podle odst. 2 citovaného ustanovení, tj. za „neposkytnutí součinnosti“. Je však otázkou, zda, přestože to zákon přímo nestanoví, nelze za nesplnění povinnosti podle § 161 považovat jen nesplnění povinnosti uvedené v odst. 1 tohoto ustanovení, a nikoliv již podle odst. 2, když její nesplnění je sankcionováno pořádkovou pokutou podle komentovaného ustanovení.

odst. 3

Toto ustanovení odkazuje v poznámce pod čarou č. 53, pokud jde o postup při ukládání pořádkové pokuty, na příslušná ustanovení správního řádu. Jde konkrétně o ustanovení § 62 odst. 3 spr. ř., které stanoví, že při stanovení výše pokuty musí správní orgán dbát na to, aby její výše nebyla v hrubém nepoměru k závažnosti následku a k významu předmětu řízení, a že pokutu lze uložit i opakovaně. Ustanovení § 62 odst. 4 spr. ř. stanoví např., že pořádkovou pokutu vybírá správní orgán, který ji uložil, a že příjem z pořádkových pokut je příjmem toho rozpočtu, ze kterého je hrazena činnost správního orgánu, který pokutu uložil.

Účastníkem řízení o uložení pořádkové pokuty je podle § 62 odst. 5 spr. ř. pouze osoba, které má být pokuta uložena, a prvním úkonem v řízení o uložení pokuty je vydání rozhodnutí o jejím uložení. Odvolání proti rozhodnutí o uložení pokuty má vždy odkladný účinek. Podle § 62 odst. 6 spr. ř. správní orgán, který pořádkovou pokutu uložil, ji může novým rozhodnutím snížit nebo prominout a je také stanoveno, k jakým skutečnostem správní orgán při takovém rozhodování přihlíží.

Související ustanovení:

- § 2 odst. 3, stavba
- § 3 odst. 1 a 2, terénní úprava a zařízení
- § 13, obecné stavební úřady
- § 15, speciální stavební úřady
- § 16, vojenské a jiné stavební úřady
- § 84-92, územní řízení
- § 95, zjednodušené územní řízení
- § 109-115, stavební řízení
- § 117, zkrácené stavební řízení
- § 126-127, řízení o změně v užívání stavby
- § 128-129, řízení o odstranění stavby
- § 133, kontrolní prohlídka stavby
- § 133 odst. 4, osoby povinné zúčastnit se kontrolní prohlídky stavby
- § 134, výzva a rozhodnutí k nápravě
- § 135, neodkladné odstranění stavby a nutné zabezpečovací práce
- § 137, nezbytné úpravy
- § 139, údržba stavby
- § 140, vyklizení stavby
- § 141, opatření na sousedním pozemku a stavbě
- § 152, povinnosti stavebníka
- § 154, povinnosti vlastníka stavby a zařízení
- § 161, povinnosti vlastníků technické infrastruktury
- § 172, vstupy na pozemky a do staveb
- § 176, nepředvídané nálezy
- § 177, mimořádné postupy

- § 178 odst. 6, přestupek
- § 179 písm. a), pokuta za přestupek
- § 180 odst. 4, správní delikt
- § 181 písm. a), pokuta za správní delikt
- § 192, vztah ke správnímu řádu

Související předpisy:

zákon č. [500/2004 Sb.](#), správní řád, § 58, § 62 odst. 3-6, § 67-69, § 85

§ 174

Expertní součinnost

K § 174

Expertní součinnost zákon chápe jako formu „odborné spolupráce vyjmenovaných odborníků“ – specialistů a pracovišť – se stavebními úřady, a to v souvislosti s výkonem dozoru a s uplatňováním jejich zvláštních pravomocí podle § 132 a násl. zákona s cílem zvýšit odbornou úroveň činnosti stavebních úřadů. Upravují se i otázky úhrady nákladů za tuto činnost, resp. vzniklých v souvislosti s touto činností. Je stanoveno, kdy tyto náklady hradí stavební úřad a kdy vlastník stavby nebo stavebník.

odst. 1

Stavebnímu úřadu je umožněno, aby v souvislosti s prováděním územního a stavebního řízení, se změnami v užívání stavby, s odstraňováním staveb, s dohledem a uplatňováním svých zvláštních pravomocí a samozřejmě i v dalších případech, kdy to bude považovat za nezbytné, zabezpečil součinnost autorizovaného inspektora, znalce z vědeckého nebo jiného specializovaného odborného pracoviště, např. vysoké školy apod.

Autorizovanému inspektorovi je povinnost poskytnout na výzvu stavebního úřadu expertní součinnost uložena přímo zákonem (viz [§ 149 odst. 2](#) zákona a komentář k tomuto ustanovení). Obdobně je postavení znalce, kterému ji ukládá zákon č. [36/1967 Sb.](#), o znalcích a tlumočnících, a vyhláška č. [37/1967 Sb.](#), k provedení zákona o znalcích a tlumočnících.

odst. 2

Povinnost k úhradě nákladů na provedené expertní práce, jako je zpracování posudků, stanovisek a jiných podkladů pro činnost stavebního úřadu, je rozlišena na případy, kdy tyto náklady hradí stavební úřad, a na případy, kdy je povinností vlastníka stavby, které se práce týkaly, tyto náklady hradit, a to buď zcela, nebo zčásti.

V druhém případě musí o úhradě nákladů rozhodnout stavební úřad rozhodnutím, proti kterému může vlastník stavby podat odvolání.

Související ustanovení:

- § 2 odst. 2 písm. c), stavebník
- § 2 odst. 3, stavba
- § 3 odst. 1 a 2, terénní úpravy a zařízení
- § 13, obecné stavební úřady
- § 15, speciální stavební úřady
- § 16, vojenské a jiné stavební úřady
- § 84-92, územní řízení
- § 109-115, stavební řízení
- § 117, zkrácené stavební řízení
- § 118, změna stavby před dokončením
- § 119-122, užívání stavby
- § 128-129, odstraňování staveb
- § 132, společná ustanovení o stavebním dozoru
- § 133, kontrolní prohlídka stavby
- § 134, výzva a rozhodnutí k nápravě
- § 143 a násl., autorizovaný inspektor
- § 152, povinnosti stavebníka
- § 154, povinnosti vlastníka stavby a zařízení
- § 156, požadavky na stavby

Související předpisy:

zákon č. [500/2004 Sb.](#), správní řád, § 50 a násl., § 67-69, § 81, § 82

zákon č. [36/1967 Sb.](#), o znalcích a tlumočnících

vyhláška č. [37/1967 Sb.](#), k provedení zákona o znalcích a tlumočnících

Hlava IV

Ochrana veřejných zájmů a součinnost správních orgánů

§ 175

(Působnost ministerstev)

K § 175

Předmětem zvláštní ochrany jsou zájmy obrany a bezpečnosti státu. Ministerstva obrany a vnitra jsou zmocněna sdělit stavebním úřadům, v jakých územích budou moci rozhodovat jen se souhlasem těchto ústředních správních úřadů (odst. 1), a mají také další specifická oprávnění týkající se změn a nezbytných úprav stávajících staveb ve vymezených územích, když náklady na tyto vyžádané změny budou hradit tyto orgány (odst. 2).

Související ustanovení:

§ 2 odst. 3, stavba

§ 2 odst. 5, změna dokončené stavby

§ 10, ministerstvo obrany

§ 13, obecné stavební úřady

§ 15, speciální stavební úřady

§ 16, vojenské a jiné stavební úřady

§ 26 a násl., územně analytické podklady

§ 92, územní rozhodnutí

§ 94, změna územního rozhodnutí

§ 95, zjednodušené územní řízení

§ 106, ohlášení – souhlas stavebního úřadu

§ 115, stavební povolení

§ 117, zkrácené stavební řízení – certifikát autorizovaného inspektora

§ 118, změna stavby před dokončením

§ 137, nezbytné úpravy

Související předpisy:

zákon č. [2/1969 Sb.](#), o zřízení ministerstev a jiných ústředních orgánů státní správy České republiky, ve znění pozdějších předpisů, § 12, § 16

zákon č. [500/2004 Sb.](#), správní řád, § 67-69, § 136, § 149

§ 176

(Nepředvídané nálezy a postup stavebního úřadu)

Přehled výkladu k § 176

- Povinnost oznámit nález odst. 1
- Opatření stavebního úřadu odst. 2
- Náhrada nákladů..... odst. 6

K § 176

Další skupina zvlášť chráněných zájmů vychází z požadavků zákona č. [20/1987 Sb.](#), o státní památkové péči. Předmětem ochrany jsou zde nepředvídané nálezy: 1) kulturně cenných předmětů, 2) detailů staveb, 3) chráněných částí přírody nebo 4) archeologické nálezy.

Dojde-li při postupu podle tohoto zákona nebo v souvislosti s ním k nepředvídaným nálezům ve výše uvedených oblastech, zákon stanoví, jak je povinen postupovat stavebník, stavební podnikatel nebo osoba zabezpečující přípravu stavby nebo provádějící jiné práce podle tohoto zákona a jaký je v těchto případech postup stavebního úřadu (odst. 1). Zákon dále upravuje postup, hrozí-li nebezpečí z prodlení (odst. 2), konstituuje oprávnění stavebního úřadu při postupu podle odst. 2 (odst. 3), zakládá oprávnění Ministerstva kultury, pokud jde o nález mimořádného významu (odst. 4), a stanoví, kdy může stavební úřad vydané stavební povolení buď změnit, nebo zrušit (odst. 5). Poslední část komentovaného ustanovení stanoví, kdy (v jaké lhůtě) a u jakého orgánu může stavebník uplatnit nárok na náhradu nákladů, které mu vznikly v případě postupu podle odst. 2 a 3 komentovaného ustanovení (odst. 6).

odst. 1

V případě nepředvídaného nálezu má stavebník na rozdíl od dosavadní právní úpravy (srov. § 127 odst. 2 dosav. stav. zák.) tři povinnosti: 1) neprodleně oznámit nález jak stavebnímu úřadu, tak orgánu státní památkové péče nebo orgánu ochrany přírody (jde o „signalizační“ povinnost stavebníka), 2) učinit opatření nezbytná k tomu, aby nález nebyl poškozen nebo zničen a 3) práce v místě nálezu přerušit.

Významným rozdílem oproti dosavadní právní úpravě je třetí z uvedených povinností, a to povinnost práce na stavbě v místě nálezu přerušit; tuto povinnost stavebník dosud neměl, když byl pouze povinen učinit taková opatření, aby nález nebyl poškozen nebo zničen – bod 2). Lze proto konstatovat, že nová právní úprava je oproti dosavadní v tomto směru vůči stavebníkovi přísnější.

Další významnou změnou oproti dosavadní právní úpravě je možnost stavebníka povinnosti uvedené v bodech 1)-3), tj. neprodleně oznámit nález shora uvedeným subjektům, učinit opatření k tomu, aby nález nebyl poškozen nebo zničen, a přerušit práce na stavbě v místě nálezu, přenést smluvně na stavebního podnikatele [§ 2 odst. 2 písm. b) zákona] nebo na osobu, která zabezpečuje přípravu stavby či provádí jiné práce podle tohoto zákona. Tyto všechny tři shora uvedené povinnosti má originárně vždy stavebník.

Stavební úřad je pak povinen stanovit podmínky, které zabezpečí (přesněji vyjádřeno, jejichž splnění stavebníkem zabezpečí) zájmy státní památkové péče a ochrany přírody a krajiny, a kromě toho je oprávněn podle okolností daného případu rozhodnout o přerušení prací na stavbě.

Rozhodnutí stavebního úřadu o přerušení prací na stavbě přichází logicky v úvahu pouze v případě, kdy stavebník svou zákonnou povinnost, tj. práce v místě nálezu přerušit, nesplní. Pokud tak neučiní, stavební úřad mu přerušení prací uloží svým rozhodnutím. Jde o deklaratorní rozhodnutí stavebního úřadu, neboť povinnost práce v místě nálezu přerušit má stavebník přímo ze zákona a žádné nové povinnosti, které by dosud neměl, mu tak rozhodnutím stavebního úřadu nevznikají. Rozhodnutí stavebního úřadu tak pouze autoritativně stvrzuje povinnost, kterou má stavebník přímo ze zákona, v případě, kdy ji dobrovolně nesplní.

Povinnost práce v místě nálezu vždy přerušit nemůže být nijak sporná, neboť zákon je v tomto zcela jednoznačný a kategorický (viz formulace: „dojde-li ... k nepředvídaným nálezům ... je stavebník povinen neprodleně oznámit nález ... a práce v místě nálezu přerušit“).

Povinnost stavebníka je zákonem stanovena zcela jednoznačně, není ničím podmíněna, neváže se na splnění žádných podmínek, kromě výchozího předpokladu, že došlo k nálezu, který splňuje shora uvedené charakteristiky.

Vzhledem k tomu, že zákon nepočítá s předběžným, ale až s následným zásahem stavebního úřadu (viz věta třetí komentovaného ustanovení), je zřejmé, že úsudek o tom, zda jde o nález, který splňuje v zákoně uvedenou charakteristiku, musí učinit sám stavebník. Zákon totiž nepočítá ani s předběžným posouzením situace jiným orgánem, např. orgánem státní památkové péče nebo orgánem ochrany přírody.

Vychází se tak z předpokladu, že v některých případech důvod k rozhodnutí stavebního úřadu o přerušení prací v místě nálezu nebude (mělo by to být nepochybně pravidlem), neboť práce již budou přerušeny; stavebník splnil zákonem mu přímo uloženou povinnost, práce přerušil a ve stavbě dál nepokračuje. Pouze pro případ, že stavebník svou zákonnou povinnost nesplní, má stavební úřad oprávnění rozhodnout o přerušení prací na stavbě (viz použití výrazu „popřípadě“ ve třetí větě tohoto ustanovení).

Pokud by toto rozhodnutí stavební úřad vydal v případě, kdy práce na stavbě již byly přerušeny, bylo by takové rozhodnutí možno chápat jako oficiální (autoritativní) potvrzení toho, že práce na stavbě jsou přerušeny a budou přerušeny i nadále (stavebník nebude zatím – po určitou, blíže dosud nespecifikovanou dobu – ve stavbě pokračovat – viz formulace „...rozhodne o přerušení prací“), a to až do dalšího (konečného) rozhodnutí stavebního úřadu. Takové rozhodnutí by mohlo být stavebním úřadem vydáno v zájmu zajištění právní jistoty, např. v některých závažných případech, kdy bude z důvodu veřejného zájmu žádoucí, aby bylo zcela jasně stvrzeno, že v pracích na stavbě nelze (alespoň prozatím) pokračovat.

odst. 2

Toto ustanovení v žádné formě dosavadní právní úprava neobsahovala. Nyní je možné, když hrozí nebezpečí z prodlení a současně nepostačují podmínky, které stavební úřad stanovil podle odst. 1, aby orgán státní památkové péče nebo orgán ochrany přírody ve lhůtě do 5 pracovních dnů od oznámení nálezu stanovil opatření k jeho ochraně a současně místo stavebního úřadu rozhodl i o zastavení prací na stavbě. Jestliže byla stavba rozhodnutím některého z uvedených orgánů zastavena, může stavebník v pracích na stavbě pokračovat až na základě písemného souhlasu toho orgánu, který o přerušení prací rozhodl.

Jedná se o období ustanovení upravujícího postup v případě, kdy podle dosavadní právní úpravy došlo k zastavení stavby, protože nebyla splněna výzva orgánu státního stavebního dohledu k odstranění závady na stavbě, a stavební úřad vydal rozhodnutí o zjednání nápravy a současně – v případě rozestavěné stavby – rozhodl o zastavení prací na stavbě (srov. § 102 odst. 2 dosav. stav. zák.).

Obsah komentovaného ustanovení však vyvolává určitou nejasnost, pokud jde o konkrétní postup v těchto naléhavých případech, a to ve vztahu k postupu podle odst. 1. Především, jestliže jde o situaci, kdy hrozí nebezpečí z prodlení a stavební úřad již rozhodl a stanovil podmínky, o kterých se následně ukázalo, že k řádné či nezbytné ochraně nálezu nepostačují, musí ještě znovu rozhodnout jiný orgán, který stanoví další podmínky a může rovněž rozhodnout o přerušení prací. V odst. 1 je stanoveno, že stavební úřad rozhodne v dohodě s příslušným dotčeným orgánem, rozumí se, že věc nejprve projedná s dotčeným orgánem a pak teprve stanoví podmínky k zabezpečení ohrožených zájmů.

Z tohoto důvodu, jestliže je spolupráce stavebního úřadu s příslušným dotčeným orgánem (zákonem) zajištěna již v první fázi postupu (podle odst. 1), nemělo by se prakticky stát, že by se následně zjistilo, že podmínky, které v zásadě vycházely či musely vycházet z odborného posouzení téhož dotčeného orgánu, jsou nedostatečné a bude třeba stanovit další, podrobnější, popřípadě jiné podmínky.

Tento postup se zdá být zejména v situaci, kdy hrozí nebezpečí z prodlení, příliš těžkopádný (zakotvení dvoustupňového rozhodování v takovýchto neodkladných situacích).

odst. 3

Toto ustanovení navazuje na postup podle odst. 2, když umožňuje stavebnímu úřadu, a to po dohodě buď s orgánem státní památkové péče, nebo orgánem ochrany přírody, vydané stavební povolení ve veřejném zájmu změnit, nikoliv tedy zrušit. Znamená to, že bude muset, dojde-li ke změně vydaného stavebního povolení, dojít ke změně ve způsobu provádění stavby. Stavba tedy může být realizována a dokončena, ale v jiné podobě, než stavebník původně zamýšlel.

odst. 4

Ministerstvo kultury ČR má kromě označení nálezu na návrh uvedených subjektů za nález mimořádného významu, což odpovídá dosavadní pravomoci Ministerstva kultury (srov. § 127 odst. 3 dosav. stav. zák.), nové oprávnění. Z vlastního podnětu může nález prohlásit za kulturní památku, když své rozhodnutí zašle stavebnímu úřadu; dále viz postup podle odst. 5.

odst. 5

Stavební úřad má (vedle odst. 3) další významné oprávnění. Na rozdíl od postupu podle odst. 3 může, ale pouze po dohodě s Ministerstvem kultury, vydané stavební povolení nejen změnit, ale i zrušit. Jde a mělo by v praxi jít nepochybně o zcela výjimečný postup. Na takové rozhodnutí přímo navazuje postup stavebního úřadu podle § 129 odst. 1 písm. c) zákona, kterým je s podmínkou, že stavbu nelze zachovat, rozhodnutí o odstranění stavby.

Podmínkou změny nebo zrušení stavebního povolení je vždy dohoda stavebního úřadu s Ministerstvem kultury. To znamená, že nestačí pouhá skutečnost, že Ministerstvo kultury stavbu již prohlásilo za kulturní památku (§ 3 zákona o státní památkové péči).

Postupem podle komentovaného ustanovení lze jistě, byť to zákon výslovně nestanoví, také zrušit a následně nařídit odstranění stavby podléhající pouze ohlášení stavebnímu úřadu (§ 104 odst. 2 zákona) a nařídit odstranění stavby, která nevyžaduje ani stavební povolení, ani ohlášení stavebnímu úřadu (§ 103 zákona).

odst. 6

Toto ustanovení stanoví základní pravidla pro uplatnění nároků na náhradu nákladů vzniklých škod v důsledku postupu podle odst. 2 a 3, resp. odst. 5. Důležitá je prekluzivní (propadná) 6měsíční lhůta pro uplatnění nároku, jejíž nedodržení má za následek zánik nároku.

Související ustanovení:

- § 2 odst. 2 písm. b), stavební podnikatel
- § 2 odst. 2 písm. c), stavebník
- § 2 odst. 3, stavba
- § 2 odst. 5, změna dokončené stavby
- § 4, dotčené orgány
- § 13, obecné stavební úřady
- § 15, speciální stavební úřady
- § 16, vojenské a jiné stavební úřady
- § 106, ohlášení – souhlas stavebního úřadu
- § 115, stavební povolení
- § 117, zkrácené stavební řízení – certifikát autorizovaného inspektora
- § 129 odst. 1 písm. c), nařízení odstranění stavby
- § 152, povinnosti stavebníka
- § 160, provádění stavby
- § 172, vstupy na pozemky a do staveb
- § 173, pořádková pokuta
- § 178 odst. 3 písm. f), přestupek
- § 179 písm. c), výše pokuty za přestupek
- § 180 odst. 3 písm. f), správní delikt
- § 181 písm. c), výše pokuty za správní delikt

Související předpisy:

zákon č. [2/1969 Sb.](#), o zřízení ministerstev a jiných ústředních orgánů státní správy České republiky, ve znění pozdějších

předpisů, § 8

zákon č. [455/1991 Sb.](#), o živnostenském podnikání (živnostenský zákon), ve znění pozdějších předpisů, [§ 1](#), [§ 2](#), [§ 5](#), [§ 6](#), [§ 9](#), [§ 10](#), [§ 19 písm. b\)](#), [§ 23](#), [§ 24](#) a příloha č. 2 k zákonu č. [455/1991 Sb.](#) – Vázané živnosti, Skupina 213: Stavebnictví

zákon č. [20/1987 Sb.](#), o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů, § 2-4

zákon č. [114/1992 Sb.](#), o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, § 75 a násl.

zákon č. [500/2004 Sb.](#), správní řád, § 67-69

§ 177

Mimořádné postupy

Přehled výkladu k § 177

- Bezodkladné opatření odst. 1
- Bezprostředně hrozící mimořádné situace odst. 2
- Ohlášení opatření..... odst. 3
- Souhlas stavebního úřadu..... odst. 4
- Jednání se stavebním úřadem..... odst. 7

K § 177

Zde se upravují obdobně jako doposud (srov. § 137a dosav. stav. zák.) mimořádné postupy vlastníků staveb, stavebníků a stavebních úřadů v případě živelních událostí a náhlých havárií.

K odvrácení nebo zmírnění možných následků takových mimořádných událostí zákon umožňuje výjimečně se odchýlit od zákonem upravených standardních postupů. Obdobné ustanovení [obsažené tehdy v prováděcí vyhlášce ke stavebnímu zákonu – viz [§ 59](#) dosavadní vyhlášky o ÚSŘ – Úlevy při živelních pohromách a při nenadálých haváriích staveb] prokázalo svoji plnou opodstatněnost v souvislosti s povodněmi v roce 1997, a zejména v roce 2002, kdy bylo následně bezprostředně poté v upravené podobě doplněno do dosavadního zákona jako tzv. povodňová novela (zákon č. [422/2002 Sb.](#)).

Ustanovení je možné rozdělit na část preventivní (odst. 1), bezprostředně přijímaná opatření (odst. 2) a na provádění staveb a terénních úprav, které je třeba bezodkladně provést ke zmírnění nebo odvrácení živelní události nebo havárie stavby (odst. 3).

Dále je stanovena platnost souhlasu stavebního úřadu vydávaného podle odst. 3 a podmínka, která musí být splněna, aby souhlas uplynutím stanovené lhůty nepozbyl platnosti (odst. 4). Je uveden taxativní výčet úlev a oprávnění v případě, kdy je třeba bezodkladně provést stavby a terénní úpravy ke zmírnění nebo odvrácení dopadů živelní pohromy nebo závažné havárie (odst. 5).

Odvolání proti rozhodnutím vydaným podle odst. 5 nemá ze zákona odkladný účinek (odst. 6). Nakonec je zakotvena povinnost stavebníka bezodkladně oznámit stavebnímu úřadu dokončení staveb a prací provedených podle odst. 2, 3 a 5 (odst. 7).

odst. 1

Toto ustanovení stanoví, v případě jakých mimořádných situací je třeba bezodkladně provést opatření k odvrácení nebo zmírnění možných dopadů mimořádných událostí, resp. se lze, a to v mezích odst. 2-4 komentovaného ustanovení, odchýlit od standardních postupů stanovených v zákoně.

Zákon v komentovaném ustanovení odkazuje v poznámce č. 54 pod čarou k [§ 177](#) na tři zvláštní právní předpisy: 1) zákon č. [239/2000 Sb.](#), o integrovaném záchranném systému a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, 2) zákon č. [240/2000 Sb.](#), o krizovém řízení a o změně některých zákonů (krizový zákon), ve znění pozdějších předpisů, a 3) vod. zák.

Komentované ustanovení používá pojmy: 1) stav nebezpečí, který se jako bezodkladné opatření může vyhlásit, jsou-li v případě živelní pohromy, ekologické nebo průmyslové havárie, nehody nebo jiného nebezpečí ohroženy životy, zdraví, majetek, životní prostředí nebo vnitřní bezpečnost a veřejný pořádek, pokud nedosahuje intenzita ohrožení značného rozsahu (pozn.: tj. nejde o nouzový stav – viz bod 2.) a není možné odvrátit ohrožení běžnou činností správních úřadů a složek integrovaného záchranného systému. Stav nebezpečí lze vyhlásit jen s uvedením důvodů, na nezbytně nutnou dobu a pro celé území kraje nebo okresu nebo pro jejich část ([§ 3 odst. 1](#) a [2](#) zákona č. [240/2000 Sb.](#)), 2) nouzový stav, který může vyhlásit vláda v případě živelních pohrom, ekologických nebo průmyslových havárií, nehod nebo jiného nebezpečí, které ve značném rozsahu ohrožují životy, zdraví nebo majetkové hodnoty anebo vnitřní pořádek a bezpečnost ([čl. 5 odst. 1](#) ústavního zákona č. [110/1998 Sb.](#), o bezpečnosti státu, ve znění ústavního zákona č. [300/2000 Sb.](#)), 3) stav ohrožení státu, který může vyhlásit Parlament na návrh vlády, je-li bezprostředně ohrožena svrchovanost státu nebo územní celistvost státu anebo jeho demokratické základy ([čl. 7 odst. 1](#) ústavního zákona č. [110/1998 Sb.](#), o bezpečnosti státu), a 4) válečný stav, který může vyhlásit Parlament, je-li Česká republika napadena nebo je-li třeba plnit mezinárodní smluvní závazky společné obraně proti napadení ([čl. 43 odst. 1](#) Ústavy).

Pojem „mimořádná událost“, který používá komentované ustanovení, ač se na něj neodvolává, je vymezen v [§ 2 písm. b\)](#) zákona č. [239/2000 Sb.](#), o integrovaném záchranném systému a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, jako „škodlivé působení sil a jevů vyvolaných činností člověka, přírodními vlivy, a také havárie, které ohrožují život, zdraví, majetek nebo životní prostředí a vyžadují provedení záchranných a likvidačních prací“. Záchrannými pracemi se podle [§ 2 písm. c\)](#) zákona č. [239/2000 Sb.](#) rozumí „činnost k odvrácení nebo omezení bezprostředního působení rizik vzniklých mimořádnou událostí, zejména ve vztahu k ohrožení života, zdraví, majetku nebo životního prostředí, a vedoucí k přerušení jejich příčin“.

Likvidačními pracemi se podle [§ 2 písm. d\)](#) zákona č. [239/2000 Sb.](#) rozumí „činnosti k odstranění následků způsobených mimořádnou událostí“.

Situace uvedené pod body 1) až 4) a mimořádnou událost označuje [§ 1](#) zákona č. [239/2000 Sb.](#), legislativní zkratkou „krizové stavy“, když tuto legislativní zkratku zavádí v [§ 2 písm. c\)](#) také zákon č. [240/2000 Sb.](#), jako jiný výraz pro krizovou situaci, kterou definuje jako „mimořádnou událost, při níž je vyhlášen stav nebezpečí nebo nouzový stav nebo stav ohrožení státu (dále jen krizové stavy)“.

Pojem „havárie“ vymezuje [§ 40 odst. 1](#) vod. zák. jako „mimořádné závažné zhoršení nebo mimořádné závažné ohrožení jakosti povrchových nebo podzemních vod“.

Podle [§ 40 odst. 2](#) zákona č. [254/2001 Sb.](#) se za havárii vždy považují „případy závažného zhoršení nebo mimořádného ohrožení jakosti povrchových nebo podzemních vod ropnými látkami, zvláště nebezpečnými látkami, popřípadě radioaktivními zářiči a radioaktivními odpady, nebo dojde-li ke zhoršení nebo ohrožení jakosti povrchových nebo podzemních vod v chráněných oblastech přirozené akumulace vod nebo v ochranných pásmech vodních zdrojů“.

Podle [§ 40 odst. 3](#) zákona č. [254/2001 Sb.](#), se dále za havárii považují „případy technických poruch a závad zařízení k zachycování, skladování, dopravě a odkládání látek uvedených v odstavci 2, pokud takovému vniknutí předchází“.

odst. 2

V případě opatření na stavbách a pozemcích, včetně provádění staveb, terénních úprav a odstraňování staveb, pokud se jimi předchází bezprostředně hrozícím důsledkům živelní pohromy nebo závažné havárie, lze zahájit jejich provádění bez předchozího rozhodnutí (územního rozhodnutí nebo stavebního povolení) nebo jiného opatření (územního souhlasu nebo ohlášení) stavebního úřadu podle tohoto zákona, pokud zvláštní předpisy nestanoví jinak.

Zákon však ukládá těm, kdo taková opatření provádějí, aby jejich zahájení neprodleně (následně poté, kdy byla zahájena) oznámili stavebnímu úřadu.

odst. 3

Toto ustanovení umožňuje obnovit stavby nebo terénní úpravy poškozené nebo zničené živelní pohromou nebo závažnou havárií, a to ve shodě s původními rozhodnutími nebo opatřeními stavebního úřadu, a to na základě předchozího ohlášení stavebnímu úřadu, když komentované ustanovení, pokud jde o postup, odkazuje na [§ 106 odst. 1](#) zákona a jako odchylku stanoví, že lhůta pro písemné sdělení stavebního úřadu, že proti obnově stavby nemá námitek, se ze 40 dnů zkracuje na 7 dnů. Po uplynutí této lhůty, jestliže v ní nebude stavebníkovi doručen zákaz podle [§ 107](#), platí, že stavební úřad souhlas udělil.

odst. 4

Souhlas stavebního úřadu k obnově původních staveb nebo terénních úprav má stejnou platnost (12 měsíců) jako souhlas s ohlášenou stavbou podle [§ 106](#) zákona ([§ 106 odst. 3](#) zákona). Shodně jsou také stanoveny podmínky, za kterých souhlas platností nepozbývá, a počátek běhu lhůty platnosti souhlasu.

odst. 5

Zde je uveden taxativní výčet úlev z řádných postupů podle zákona.

odst. 5 písm. a)

Jde o zjednodušení povoloovacího procesu u staveb a terénních úprav, kdy je lze provádět jak bez územního rozhodnutí, tak územního souhlasu anebo lze upustit od vydání stavebního povolení v případech, kde se stavební povolení vyžaduje [[§ 104 odst. 2](#)] a bude stačit pouhé ohlášení stavebnímu úřadu.

odst. 5 písm. b)

Toto ustanovení umožňuje podstatné omezení (viz formulace: na „nejnutnější míru“), pokud jde o obsah žádosti a její přílohy.

odst. 5 písm. c)

Toto ustanovení umožňuje stavebnímu úřadu rozhodnout, že některé doklady mohou být stavebníkem předloženy až dodatečně, tj. rozhodnutí bude vydáno bez těchto dokladů.

odst. 5 písm. d)

Toto ustanovení umožňuje stavebnímu úřadu vydat předběžné povolení, které je jakýmsi „prozatímním povolením“, které nahradí až do jeho vydání řádné rozhodnutí.

Důležitá je lhůta, ve které musí být stavebníkem předloženy podklady, na základě kterých bude řádné rozhodnutí vydáno.

odst. 5 písm. e)

Toto ustanovení umožňuje stavebnímu úřadu zkrátit zákonné lhůty pro provedení úkonů v řízení. Může se jednat například o lhůtu pro uplatnění námitek v řízení, pro podání odvolání proti rozhodnutí apod. O tom, že je příslušná lhůta zkrácena, musí stavební úřad vždy účastníky řízení poučit, a to v oznámení o zahájení řízení.

odst. 6

V tomto případě jde o aplikaci [§ 85 odst. 1](#) věta první spr. ř.

odst. 7

Toto ustanovení ukládá stavebníkovi, aby dokončení všech staveb a prací, které prováděl podle odst. 2, 3 a 5, vždy bezodkladně oznámil stavebnímu úřadu.

Výraz „bezodkladně“ znamená bezprostředně poté, kdy jejich provedení dokončil. Důvodem uložení této povinnosti je, že stavební úřad musí mít možnost bezprostředně po dokončení provést kontrolu provedených prací.

Související ustanovení:

- § 2 odst. 3, stavba
- § 2 odst. 5, změna dokončené stavby
- § 3 odst. 1 a 2, terénní úpravy a zařízení
- § 13, obecné stavební úřady
- § 15, speciální stavební úřady
- § 16, vojenské a jiné stavební úřady
- § 92, územní rozhodnutí
- § 95, zjednodušené územní řízení
- § 96, územní souhlas
- § 106 a 107, ohlašování staveb – souhlas stavebního úřadu
- § 115, stavební povolení
- § 117, zkrácené stavební řízení – certifikát autorizovaného inspektora
- § 128-129, odstraňování staveb
- § 130, podmínky pro odstranění stavby
- § 152, povinnosti stavebníka
- § 154, povinnosti vlastníka stavby a zařízení

Související předpisy:

- ústavní zákon č. [1/1993 Sb.](#), Ústava České republiky, ve znění pozdějších předpisů, čl. 43 odst. 1
- ústavní zákon č. [110/1998 Sb.](#), o bezpečnosti České republiky, ve znění ústavního zákona č. [300/2000 Sb.](#), čl. 2, čl. 5-7 a čl. 12
- zákon č. [239/2000 Sb.](#), o integrovaném záchranném systému a o změně některých zákonů, § 1, § 2 písm. b), c) a d)
- zákon č. [240/2000 Sb.](#), o krizovém řízení a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, § 2 písm. c), § 3 odst. 1-6, § 8, § 9
- zákon č. [254/2001 Sb.](#), o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů, § 40
- zákon č. [500/2004 Sb.](#), správní řád, § 37, § 45, § 67-69, § 154

Hlava V

Správní delikty

Přestupky

§ 178

Přehled výkladu k § 178

- Obsah pojmu přestupek..... str. 361
- Výčet přestupků..... str. 362
- Postihy fyzických osob..... odst. 1
- Přestupky stavebníka..... odst. 3
- Přestupek stavbyvedoucího odst. 4
- Přestupek stavebního dozoru..... odst. 5
- Přestupek vlastníka technické infrastruktury odst. 6

K § 178

Toto ustanovení je prvním ustanovením hlavy V – Správní delikty – označené jako přestupky – části páté zákona – Společná ustanovení. Obsahuje skutkové podstaty přestupků proti stavebnímu zákonu, tj. jednání, kterého se mohou dopustit jen fyzické nepodnikající osoby.

Protiprávní jednání, která současná právní úprava kvalifikuje jako správní delikty, tvoří početnou skupinu různorodých činů. Vyjdeme-li z klasifikačních hledisek vyvozených z pozitivně- právní úpravy, kterými jsou zejména subjekt deliktu a jeho postavení, charakter porušovaných povinností, zavinění, účel a zaměření ukládaných sankcí, lze správní delikty členit na: 1) přestupky, 2) jiné správní delikty fyzických osob postihované na základě zavinění, 3) správní delikty právnických osob a fyzických osob postihované zásadně bez zřetele na zavinění, 4) správní disciplinární delikty a 5) správní pořádkové delikty.

Přestupky jsou tedy druhem správních deliktů.

Základním pramenem přestupkového práva je zákon č. [200/1990 Sb.](#), o přestupcích (přestupkový zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen přest. zák.). Vedle přest. zák., který je jen částečnou kodifikací přestupků, obsahuje normy přestupkového práva značný počet zvláštních zákonů, mezi jinými i stavební zákon v § 178. Jde dále např. o tyto zákony: o požární ochraně, o státní památkové péči, o ochr. přír. a kraj., kat. zák., lesní zákon, zákon o veterinární péči a řadu dalších zákonů.

Pokud jde o řízení o přestupcích, je důležité ustanovení § 51 přest. zák., podle kterého: „Není-li v tomto nebo jiném zákoně stanoveno jinak, vztahují se na řízení o přestupcích obecné předpisy o správním řízení“. (pozn.: spr. ř.) Přednost před spr. ř. má tedy speciální procesní úprava, pokud je ve zvláštním zákonu obsažena. Správní ř. má tedy působnost pouze podpůrnou (subsidiární).

Pokud zvláštní zákony obsahují právní úpravu přestupků, jde v zásadě jen o vymezení skutkových podstat přestupků na tom kterém úseku a stanovení sankcí za ně.

Stavební zákon upravuje skutkové podstaty jednotlivých přestupků (§ 178 zákona) a stanoví rovněž sankce za ně (§ 179 zákona).

Přestupek je definován v § 2 odst. 1 přest. zák. jako „Zaviněné jednání, které porušuje nebo ohrožuje zájem společnosti a je za přestupek výslovně označeno v tomto nebo jiném zákoně, nejde-li o jiný správní delikt nebo trestný čin“. Pojem přestupku je tak založen na kombinaci materiálního znaku a formálních znaků a současně na kombinaci pozitivního a negativního vymezení přestupku.

Materiální znak je vyjádřen tím, že jednání „porušuje nebo ohrožuje zájem společnosti“.

Formálními znaky přestupku jsou jednak jeho obecné zákonné znaky, které jsou společné pro všechny přestupky (např. věk pachatele a přičetnost), jednak tzv. typové znaky, tj. znaky skutkové podstaty přestupku, které charakterizují a vzájemně odlišují jednotlivé konkrétní přestupky. Přestupkem je tak jednání, které naplňuje jak obecné znaky, tak znaky skutkové podstaty uvedené v zákoně.

Přestupkem může být pouze nedovolený, protiprávní čin. Chybí-li znak protiprávnosti, nelze vyvozovat odpovědnost za přestupek. Z okolností, které protiprávnost vylučují, zákon výslovně uvádí: 1) jednání v nutné obraně [§ 2 odst. 2 písm. a) přest. zák.], 2) jednání v krajní nouzi [§ 2 odst. 2 písm. b) přest. zák.] a 3) jednání na příkaz (§ 6 přest. zák.).

Od okolností, které vylučují protiprávnost, kde jednání již v době činu nevykazovalo pojmové náležitosti přestupku, je nutno odlišovat okolnosti, které jsou důvodem zániku trestnosti, tedy odpovědnosti za přestupek. Důvody zániku trestnosti nastávají dodatečně až po spáchání činu. Jejich existence má za následek ztrátu oprávnění přestupek postihnout, tj. znamená zánik důsledků, které by jinak byly u pachatele spojeny s tím, že spáchal přestupek.

Přestupkový zákon uvádí jako důvody zániku trestnosti: 1) uplynutí času (§ 20 odst. 1 přest. zák. – přestupek nelze projednat, uplynul-li od jeho spáchání jeden rok) a 2) udělení amnestie (§ 20 odst. 1 přest. zák. – přestupek nelze též projednat, popřípadě uloženou sankci nebo její zbytek vykonat, vztahuje-li se na přestupek amnestie), když o udělení amnestie za přestupky rozhoduje vláda České republiky usnesením, které se vyhláší ve Sbírce zákonů (§ 90 přest. zák.). Náleží sem ale samozřejmě také smrt pachatele, když přestupkový zákon upravuje pouze procesní důsledky smrti pachatele [§ 66 odst. 1 písm. c) přest. zák.].

Souhrn typových znaků přestupku určitého druhu tvoří skutkovou podstatu přestupku.

Jednotlivé skutkové podstaty jsou charakterizovány čtyřmi skupinami znaků: 1) objektem, 2) objektivní stránkou, 3) subjektem a 4) subjektivní stránkou.

Tyto znaky má každá skutková podstata, i když jejich výslovné vyjádření v právní normě někdy chybí. Každou skutkovou podstatu charakterizují určité zájmy společnosti, které jsou chráněny zákonem a proti kterým protiprávní jednání směřuje. Tyto zájmy (jinak řečeno vztahy) jsou objektem přestupku.

V případě přestupků podle stavebního zákona je jimi zájem na provádění stavební činnosti v souladu, nejobecněji vyjádřeno, s veřejným zájmem.

Je nepochybně zájmem společnosti, aby veškerá závažnější stavební činnost byla před svým započatím podrobena kontrole ze strany, opět obecně vyjádřeno, státu; jinak řečeno, je zájmem společnosti, aby se tato stavební činnost, jejíž nekontrolované provádění by mohlo ohrozit nebo porušit důležité veřejné zájmy, rozvíjela v souladu zejména s územně plánovací dokumentací, se záměry územního plánování, s požadavky vyjádřenými v obecných požadavcích na stavby, podmínkami stanovenými v rozhodnutích stavebního úřadu, požadavky stanovenými dotčenými orgány atd.

Porušení nebo ohrožení objektu deliktu je jeho následkem.

Znaky skutkové podstaty charakterizující objektivní stránku jsou jednání a následek přestupku, které spojuje příčinná souvislost. Těmito znaky se jednotlivé přestupky od sebe navenek nejvýrazněji odlišují.

Jednáním se rozumí buď činnost (konání), nebo nečinnost (opomenutí) (§ 4 odst. 3 přest. zák.). Obě tyto kategorie přestupků jsou typické (vyskytují se) i na úseku stavebního zákona.

Přestupky podle stavebního zákona, které mohou být spáchány jen konáním, jsou např.: 1) provádění stavby bez stavebního povolení [§ 178 odst. 1 písm. k) zákona], 2) užívání stavby bez kolaudačního rozhodnutí [§ 178 odst. 1 písm. l)

zákona], 3) provádění vybrané činnosti ve výstavbě bez oprávnění podle zvláštního předpisu (§ 158) [§ 178 odst. 1 písm. d) zákona], 4) provádění změny stavby bez stavebního povolení (§ 115), veřejnoprávní smlouvy (§ 116) nebo certifikátu autorizovaného inspektora (§ 117) [§ 178 odst. 1 písm. g) přest. zákona atd.].

Naopak typickými příklady přestupků podle stavebního zákona, které mohou být spáchány jen opomenutím, jsou např.: 1) nevyvěšení informace o záměru a o podání žádosti o vydání územního rozhodnutí [§ 178 odst. 1 písm. e) zákona], 2) nesplnění povinnosti k ochraně veřejných zájmů podle § 176 odst. 1 zákona – § 178 odst. 3 písm. f) zákona anebo 3) vlastník technické infrastruktury nesplní povinnost podle § 161 zákona – § 178 odst. 6 zákona atd.

Každý přestupek má vždy i svůj následek, který nebývá ve skutkové podstatě obvykle uveden. Pro přestupky je typické, že jejich následek je dán již samotným faktem, že k protiprávnímu jednání došlo. Například následkem přestupku provádění stavby bez stavebního povolení je ohrožení zájmu společnosti na nezbytné preventivní regulaci stavební činnosti (záměr stavebníka provést konkrétní stavební činnost musí být podroben kontrole předtím, než se začne uskutečňovat), která takovou regulaci vzhledem ke svému charakteru (své závažnosti z hlediska možného dotčení veřejných zájmů) vyžaduje. V případě přestupku užívání stavby bez kolaudačního souhlasu je tímto následkem ohrožení zájmu společnosti na nezbytné a opět preventivní kontrole „nezávadnosti“ způsobu provedení stavby z hlediska možných důsledků jejího užívání na život nebo zdraví osob či zvířat, pokud by byla užívána bez provedení takové kontroly apod. V případě provádění vybrané činnosti ve výstavbě bez oprávnění podle zvláštního právního předpisu je následkem takového přestupku porušení zájmu společnosti na nezbytné kvalitě takovéto činnosti, např. zpracovávané projektové dokumentace stavby, když zpracováním dokumentace bez takového oprávnění hrozí, že stavba, která by podle ní byla následně prováděna, by mohla opět ohrozit životy nebo zdraví osob či zvířat atd.

Subjektem přestupku je pachatel jako osoba, která svým jednáním uskutečnila jednotlivé znaky přestupku. Pachatelem může být pouze osoba, která v době jeho spáchání dovršila patnáctý rok věku. Jde o den, který následuje po dni patnáctých narozenin (§ 5 odst. 1 přest. zák.). Tato věková hranice, resp. možnost, že by se pachatel přestupku dopustil ještě před dosažením této věkové hranice, není v případě přestupků podle stavebního zákona vzhledem k jejich charakteru (o jakou činnost se může jednat) příliš praktická.

Odpovědnost za přestupek je také vyloučena u osob, které jej spáchaly ve stavu nepřičetnosti (důvody vylučující přičetnost – § 5 odst. 2 přest. zák.).

Je nepochybně ještě méně pravděpodobné než v případě nezletilého pachatele, že by se někdo dopustil protiprávní stavební činnosti v tomto stavu.

Pachatelem přestupku může být zásadně každá fyzická osoba, tj. jak občan České republiky, tak cizinec i osoba bez státní příslušnosti, tj. bezdomovec. Přestupkový zákon je v otázce místní působnosti, pokud jde o přestupky, založen na principu tzv. teritoriality, tj. rozhodující je, zda byl přestupek spáchán na území státu, nikoliv kdo jej spáchal z hlediska vztahu pachatele k České republice.

Výjimky z působnosti zákonů upravujících přestupky jsou odůvodněny zvláštním postavením pachatele. Jako přestupek nelze projednat jednání, které má znaky přestupku, jehož se dopustila osoba požívající výsad a imunit podle zákona nebo mezinárodního práva (§ 9 odst. přest. zák.).

Pokud jde o výsady a imunity podle zákona, za přestupek nelze stíhat prezidenta republiky ([čl. 64 odst. 1 Ústavy](#)) a soudce Ústavního soudu ([§ 4 odst. 2 zákona č. 187/1993 Sb.](#), o Ústavním soudu).

Podle mezinárodního práva jde především o diplomatické zástupce a členy jejich rodin, kteří tvoří součást jejich domácnosti. Jednání těchto osob nemůže správní orgán jako přestupek projednat a postihnout sankcí; jestliže zjistí, že jde o takovou osobu, věc odloží [§ 66 odst. 1 písm. a) přest. zák.], a pokud bylo řízení již zahájeno, pak je zastaví [§ 76 odst. 1 písm. d) přest. zák.].

Přestupky podle přest. zák. se projednávají v případě, že se jich dopustili poslanci a senátoři, pokud nepožádají o projednání orgán příslušný k projednání přestupku o projednání v disciplinárním řízení podle zvláštních právních předpisů (§ 9 odst. 3 přest. zák.).

Totéž platí i v případě, že se jednání, které má znaky přestupku, dopustí soudce (§ 9a přest. zák.), když v jejich případě může být přestupek projednán v kárném řízení, pokud o to požádají; viz shora citované ustanovení. Všechny tyto tři uvedené kategorie osob mají možnost volby, pokud jde o příslušnost k projednání přestupku, kterého by se dopustili.

Podle zvláštních právních předpisů se také projednává jednání, které má znaky přestupku, jehož se dopustily osoby podléhající vojenské kázeňské pravomoci (jde fakticky již pouze o vojáky z povolání), osoby, které jsou příslušníky bezpečnostních sborů (tj. příslušníci Bezpečnostní informační služby České republiky, Policie České republiky a Vězeňské služby), a osoby během výkonu trestu odnětí svobody.

V těchto případech se jednání uvedených osob projedná jako kázeňský přestupek podle zvláštních předpisů, které upravují kázeňskou odpovědnost těchto osob.

Obligatorním znakem přestupku je také jeho subjektivní stránka, tj. zavinění.

K odpovědnosti za přestupek postačí zavinění z nedbalosti, nestanoví-li zákon výslovně, že je třeba úmyslného zavinění (§ 3 přest. zák.). K odpovědnosti za přestupek stačí nedbalost nevědomá [§ 4 odst. 1 písm. b) přest. zák., nedbalost vědomá – § 4 odst. 1 písm. a) přest. zák.].

Sankce je právním následkem přestupku, když za přestupek lze uložit: 1) napomenutí, 2) pokutu, 3) zákaz činnosti a 4) propadnutí věci (§ 11 odst. 1 přest. zák.).

Podle nového stavebního zákona lze však, stejně jako podle dosavadní právní úpravy (srov. § 105 dosav. stav. zák.), uložit jen pokutu.

Od uložení sankce lze v rozhodnutí o přestupku upustit, jestliže k nápravě pachatele postačí samotné projednání přestupku (§ 11 odst. 3 dosav. stav. zák.). Toto ustanovení platí i pro přestupky podle stavebního zákona.

Při určení druhu sankce a její výměry se přihlídně k závažnosti přestupku, zejména: 1) ke způsobu jeho spáchání, 2) k jeho následkům, 3) k okolnostem, za nichž byl spáchán, 4) k míře zavinění, 5) k pohnutkám a 6) k osobě pachatele a 7) zda a jakým způsobem byl pro týž skutek pachatel postižen v disciplinárním řízení (§ 12 odst. 1 přest. zák.).

Vzhledem k tomu, že za přestupky podle stavebního zákona lze uložit jen pokutu, je jedinou otázkou, o které musí správní orgán rozhodnout poté, kdy shledá pachatele vinným z přípravního jednání, výše sankce, kterou mu uloží.

Hlavním kritériem pro stanovení výše sankce je – nejobecněji vyjádřeno – závažnost spáchaného přestupku. Závažnost přestupku je obecně vyjádřena v horní hranici výměry sankce (viz § 179 zákona).

Správní orgán však musí určit závažnost každého konkrétního jednání.

Hlediska, na základě kterých správní orgán závažnost přestupku posuzuje, jsou v zákoně uvedena pouze příkladmo (viz použití výrazu „zejména“).

Způsob spáchání přestupku znamená druh jednání, kterým byla skutková podstata naplněna (konání, opomenutí), dále jeho povahu a použité prostředky. Následkem se rozumí porušení nebo ohrožení chráněného zájmu společnosti, jak je uvedeno výše.

Okolnosti, za kterých byl přestupek spáchán, jsou objektivní a subjektivní okolnosti, které závažnost přestupku jednak snižují (pachatel jej spáchal např. pod vlivem tíživých osobních poměrů, ve stavu duševního rozrušení, pod tlakem závislosti apod.) nebo naopak zvyšují (pachatel se protiprávního jednání dopouštěl po delší dobu, porušil zvlášť mu uloženou povinnost, dopustil se více přestupků nebo opakovaně téhož přestupku atd.).

Míra zavinění je dána její formou (viz výše), když v případě přestupků proti stavebnímu zákonu přichází v úvahu zavinění jak ve formě úmyslu, tak ve formě nedbalosti.

Motivem jednání se rozumí vnitřní podnět, který pachatele vedl k jeho rozhodnutí spáchat přestupek (např. osobní zášť, nepřátelství atd.), když v případě přestupků proti stavebnímu zákonu tyto motivy nepřicházejí v zásadě v úvahu.

Význam osoby pachatele pro hodnocení závažnosti jeho jednání vyplývá z jeho dosavadního chování ve společnosti a z těch okolností, z nichž lze usuzovat na možnou nápravu (např. jeho postoj k přestupku, jeho povahové a osobnostní vlastnosti, věk, rodinné prostředí, z něhož pachatel pochází, atd.).

Výše pokut za přestupky a jejich rozmezí jsou stanoveny tak, aby odpovídaly závažnosti protiprávního jednání (porušení veřejného zájmu chráněného tímto zákonem), a to ve čtyřech skupinách, když je stanovena vždy pouze horní hranice pokut, které lze za uvedené přestupky uložit.

Tato úprava vychází z nálezů Ústavního soudu publikovaných pod č. [405/2002 Sb.](#) a č. [300/2004 Sb.](#), když jimi byly zrušeny nepřiměřeně vysoké dolní hranice pro ukládání pokut, byť pouze v případě správních deliktů.

Nová právní úprava opouští princip dolních hranic pokut i u přestupků (srov. § 105 odst. 2 až 4 dosav. stav. zák.) a sjednocuje tak právní úpravu, pokud jde o zákonná rozpětí pro ukládání pokut, u obou kategorií správních deliktů (přestupků – § 179 zákona a správních deliktů právnických osob a fyzických podnikajících osob – § 181 zákona).

Dalším důležitým rozdílem oproti dosavadní právní úpravě je, že za stejné protiprávní jednání hrozí všem subjektům (fyzické osoby, fyzické podnikající osoby i právnické osoby) stejný postih (stejná sankce), což respektuje princip rovnosti všech subjektů před zákonem i v oblasti správního trestání (srov. § 105 a 106 dosav. stav. zák.).

Komentované ustanovení obsahuje skutkové podstaty přestupků, kterých se může dopustit fyzická osoba (odst. 1), stavebník, stavbyvedoucí, fyzická osoba vykonávající stavební dozor nebo vlastník stavby (odst. 2), stavebník (odst. 3), stavbyvedoucí (odst. 4), fyzická osoba vykonávající stavební dozor (odst. 5) a vlastník technické infrastruktury (odst. 6).

odst. 1 písm. a)

Skutkovou podstatou přestupků je provádění: 1) stavby – rozumí se nové stavby (§ 2 odst. 3 zákona), 2) nástavby [§ 2 odst. 5 písm. a) zákona], 3) přístavby [§ 2 odst. 5 písm. b) zákona], 4) stavebních úprav [§ 2 odst. 3 písm. c) zákona], 5) terénních úprav (§ 3 odst. 1 zákona), 6) zařízení (reklamní a informační zařízení – § 3 odst. 2 zákona) a 7) udržovacích prací (§ 3 odst. 4 zákona).

Přestupku se fyzická osoba dopustí, jestliže provádí shora uvedené stavby, zařízení, terénní úpravy a udržovací práce, které je třeba ohlásit stavebnímu úřadu, bez takového ohlášení, anebo takovou stavbu, změnu stavby, terénní úpravy anebo zařízení užívá.

ad 1) Jde o stavby uvedené v § 104 odst. 2 písm. a)-e) zákona. Tyto stavby musí splňovat parametry uvedené v těchto ustanoveních, jinak by šlo o přestupek podle odst. 1 písm. k) zákona, tj. o provádění nové stavby bez stavebního povolení, veřejnoprávní smlouvy nebo certifikátu autorizovaného inspektora.

ad 2) Jde o nástavby staveb uvedených v § 104 odst. 2 písm. a) až e) zákona, jestliže i po provedení nástavby bude stavba jako celek splňovat parametry uvedené v těchto ustanoveních, jinak by šlo o přestupek uvedený v odst. 1 písm. g)

zákona.

ad 3) V případě přístavby platí totéž, co je uvedeno pod bodem 2).

ad 4) V případě stavebních úprav prováděných bez ohlášení může jít buď o stavební úpravy, které nesplňují kteroukoliv z podmínek uvedených v § 103 odst. 1 písm. h) zákona, nebo o stavební úpravu uvedenou v § 104 odst. 2 písm. n), pokud by stavební úprava nesplňovala kteroukoliv z podmínek uvedených v tomto ustanovení, šlo by o přestupek podle odst. 1 písm. g) zákona.

ad 5) V případě terénních úprav musí jít o terénní úpravy, které nesplňují některou z podmínek uvedených v § 103 odst. 1 písm. f) body 1 a 2 zákona; jestliže by všechny podmínky uvedené v tomto ustanovení byly splněny, terénní úprava by nevyžadovala ani ohlášení stavebnímu úřadu a nešlo by tedy vůbec o přestupek.

ad 6) V případě reklamních nebo informačních zařízení může jít buď o ta zařízení, která nesplňují podmínku uvedenou v § 103 odst. 1 písm. c) bod 8 zákona, nebo zařízení, která nesplňují některou z podmínek uvedenou v § 103 odst. 1 písm. c) bod 9 zákona; pokud by stanovené podmínky byly splněny, nešlo by opět, tak jako v případě uvedeném ad 5), vůbec o přestupek.

ad 7) V případě udržovacích prací může jít o případ, kdy nebude splněna některá z podmínek uvedených v § 103 odst. 1 písm. e) zákona; jestliže by všech sedm podmínek obsažených v uvedeném ustanovení bylo splněno, nešlo by o přestupek, neboť takové udržovací práce nevyžadují ani ohlášení stavebnímu úřadu.

Pokud jde o přestupek užívání provedené stavby, její změny, terénních úprav, zařízení nebo udržovacích prací provedených bez ohlášení, může jít pouze o ty stavby a jejich změny, které jsou uvedeny v § 104 odst. 2 písm. a) až e) a n) zákona. V ostatních případech, např. v případě stavebních úprav podle § 103 odst. 1 písm. h) a ve všech dalších případech neuvedených v § 104 odst. 2 zákona, je lze užívat i bez oznámení stavebnímu úřadu podle § 120 odst. 1 zákona (viz § 119 zákona), a nešlo by proto vůbec o přestupek.

odst. 1 písm. b)

Jde o užívání stavby bez zkoušek a jejich vyhodnocení, jak to vyžaduje § 119 věta druhá zákona v případě staveb uvedených v § 119 věta první zákona. Jsou to všechny stavby, které vyžadovaly stavební povolení, stavby či stavební úpravy, které vyžadovaly ohlášení stavebnímu úřadu podle § 104 odst. 2 písm. a)-e) a n) zákona a stavby, které byly prováděny na základě veřejnoprávní smlouvy (§ 116 zákona) nebo certifikátu autorizovaného inspektora (§ 117 zákona), pokud nevyžadovaly na základě § 122 odst. 1 věta první zákona kolaudační souhlas; v tom případě by šlo o přestupek podle odst. 1 písm. m).

odst. 1 písm. c)

Toto ustanovení obsahuje dvě samostatné skutkové podstaty. Jednak případy, kdy 1) vlastník odstraní stavbu, terénní úpravu nebo zařízení uvedené v § 104 odst. 2 zákona bez toho, že by tento záměr (předem) ohlásil stavebnímu úřadu, jak mu to ukládá § 128 odst. 1 věta první zákona, a jednak případy, kdy 2) vlastník záměr odstranit stavbu sice předem ohlásil, ale stavební úřad mu v zákonné 30denní lhůtě sdělil, že k odstranění bude (v tomto konkrétním případě) třeba povolení, a vlastník přes toto sdělení stavbu odstranil (stačí, když začne odstraňovat), aniž by vyčkal vydání povolení.

ad 1) Vlastník naplní skutkovou podstatu přestupku jak v případě, kdy začne stavbu odstraňovat bez toho, že by záměr stavbu odstranit stavebnímu úřadu ohlásil, tak i v případě, kdy jej sice předem ohlásí, ale začne stavbu odstraňovat, aniž by vyčkal uplynutí zákonné 30denní lhůty. Tento názor (že vlastník se dopustí přestupku i v případě, že záměr ohlásil, ale pouze nevyčkal uplynutí zákonné lhůty) však nemusí být, vzhledem k použité formulaci: „odstraní stavby, ...aniž by takový záměr byl ohlášen podle § 128 odst. 1 zákona...“, všeobecně přijímán jako správný.

ad 2) V tomto případě jde o přestupek spočívající v tom, že vlastník stavby, po sdělení stavebního úřadu, že stavbu bude možné odstranit pouze na základě povolení, nevyčká vydání povolení a začne stavbu bez tohoto povolení odstraňovat.

K naplnění skutkové podstaty stačí, stejně jako v případě ad 1), že vlastník stavbu začne odstraňovat, tj. odstraní pouze část stavby (§ 2 odst. 4 zákona).

odst. 1 písm. d)

Tuto skutkovou podstatu fyzická osoba naplní, jestliže provádí bez oprávnění vybrané činnosti ve výstavbě uvedené v citovaném ustanovení zákona [komentář k § 158 odst. 1 zákona]. Je třeba opět rozlišit dvě samostatné skutkové podstaty.

Vybranými činnostmi ve výstavbě je: 1) odborné vedení provádění stavby nebo její změny, 2) zpracovávání: a) územně plánovací dokumentace, b) územní studie a c) dokumentace pro vydání územního rozhodnutí a 3) zpracovávání: a) projektové dokumentace pro vydání stavebního povolení, b) pro ohlašované stavby, c) pro provádění stavby a d) pro nezbytné úpravy.

ad 1) V těchto případech je skutková podstata naplněna v okamžiku, kdy fyzická osoba začne tuto činnost provádět, aniž by pro ni měla potřebné oprávnění [viz komentář k § 158 zákona].

ad 2) a 3) V těchto případech je otázka posouzení, kdy je naplněna skutková podstata tohoto přestupku, již mnohem složitější.

Závěr, že skutková podstata je i v tomto případě naplněna již v okamžiku, kdy fyzická osoba začne zpracovávat některý ze shora uvedených dokumentů, je při bližším posouzení jen obtížně udržitelný.

Ke správnému zodpovězení položené otázky je třeba především znovu (viz komentář v úvodu k tomuto ustanovení) uvést definici pojmu přestupek podle § 2 odst. 1 přest. zák.

Přestupkem podle výše citovaného ustanovení je „Zaviněné jednání, které porušuje nebo ohrožuje zájem společnosti a je za přestupek výslovně poznačeno v tomto nebo jiném zákoně, nejde-li o jiný správní delikt postižitelný podle zvláštních právních předpisů nebo trestný čin“.

Zákon tak každý přestupek vymezuje vždy jeho materiálním znakem a formálními znaky. Všechny tyto znaky musí být vždy naplněny současně. To znamená, že jednání, které sice naplňuje formální znaky přestupku, ale ve své konkrétní podobě neporušuje nebo neohrožuje zájem společnosti (chybí tedy materiální znak přestupku) není přestupkem.

Je tedy třeba si nejprve položit otázku, co je v tomto případě (v případě této skutkové podstaty) oním zájmem společnosti, který musí fyzická osoba ohrozit nebo porušit, aby se mohla dopustit přestupku? Lze říci, že tímto zájmem společnosti je v případě zpracování např. projektové dokumentace, zájem na tom, aby tato dokumentace byla zpracována kvalitně, tj. tak, aby, až podle ní (a v souladu s ní) začne stavebník provádět stavbu, nemohlo dojít k ohrožení především životů nebo zdraví osob a dalších důležitých veřejných zájmů (jinak řečeno „zájmů společnosti“ – viz citovaná definice přestupku).

Zájmem společnosti je tak zájem na kvalitním (odborném) zpracování projektové dokumentace jako nezbytném předpokladu pro následné odborné provádění stavby.

Do okamžiku, kdy zpracovatel dokumentace (ten, kdo k jejímu zpracování nemá potřebné oprávnění) takto zpracovávanou dokumentaci nikomu dalšímu nepředá ani podle ní sám nezačne stavbu realizovat, žádný důležitý zájem společnosti porušen nebo ohrožen být nemůže. Skutková podstata tohoto přestupku může být naplněna až v okamžiku, kdy by již hrozilo reálné nebezpečí, že podle neoprávněně, tj. jinak vyjádřeno pravděpodobně také neodborně, zpracované dokumentace může být zahájena stavba, což je první z uvedených možností (zpracovatel dokumentaci někomu předá, a tím nad ní ztrácí kontrolu, což již alespoň za ohrožení zájmu společnosti lze považovat), resp. podle ní sám stavbu zahájí (např. bez stavebního povolení), což je druhá uvedená možnost, a v tom okamžiku je ohrožení zájmů společnosti již zcela zřejmé. V okamžiku, kdy fyzická osoba začne zpracovávat např. projektovou dokumentaci pro stavební povolení, sice již naplnila (okamžikem, kdy tuto činnost zahájila) formální znak uvedeného přestupku – je jistě nepochybné, že již „provádí vybranou činnost ve výstavbě bez oprávnění podle zvláštního právního předpisu“, ale je zřejmé, že v této chvíli ještě chybí materiální znak přestupku, tj. aby její jednání „porušovalo nebo ohrožovalo zájem společnosti“, jak je výše vysvětleno.

odst. 1 písm. e)

Jde o novou skutkovou podstatu, kterou dosavadní právní úprava neznala.

Vychází z povinnosti žadatele o vydání územního rozhodnutí zajistit, aby „informace o jeho záměru a o tom, že podal žádost o vydání územního rozhodnutí, byla bezodkladně poté, co bylo nařízeno veřejné ústní jednání, vyvěšena na místě určeném stavebním úřadem nebo na vhodném veřejně přístupném místě stavby nebo pozemku, na nichž se má záměr uskutečnit, a to až do doby veřejného ústního jednání“. Vzhledem k zákonné formulaci není dikce komentovaného ustanovení příliš přesná, neboť žadatel nemá povinnost informaci „sám vyvěsit“ ale pouze „musí zajistit, aby vyvěšena byla“.

Nebude proto možné jej postihovat za to, že informaci sám nevyvěsil, ale pouze za to, že informace nebyla vyvěšena, tj. jestliže její vyvěšení nezajistil.

V těchto případech může také být předmětem sporu, kdy přesně se žadatel dopustí tohoto přestupku, jde o výklad neurčitého (neostrého) pojmu „bezodkladně poté“ ve vztahu k nařízení veřejného ústního jednání, když navíc v komentovaném ustanovení se požadavek na včasné, tj. bezodkladné, vyvěšení informace vůbec neobjevuje, i když odkaz na § 87 odst. 2 zákona by bylo možno vykládat tak, že žadatel je povinen vyvěšení informace zajistit tak, jak mu to ukládá § 87 odst. 2, tj. bezodkladně poté, co bylo nařízeno veřejné ústní jednání.

Další spornou otázkou pak může být případ, kdy žadatel sice vyvěšení informace zajistí, ale obsah informace bude zcela nedostatečný [k obsahu informace o záměru – [§ 87 odst. 4](#) zákona a komentář k tomuto ustanovení a [§ 8](#) vyhlášky č. [503/2006 Sb.](#), o podrobnější úpravě územního řízení, veřejnoprávní smlouvy a územního opatření].

Bude možné jeho jednání označit za, slovy zákona, „nevyvěšení informace“?

Možná účinnost tohoto ustanovení se tak proto již předem ze shora uvedených důvodů jeví poněkud problematickou.

odst. 1 písm. f)

V tomto případě jde, s výjimkou územního souhlasu, o stávající skutkovou podstatu [srov. § 105 odst. 2 písm. a) dosav. stav. zák.].

Toto ustanovení dopadá na případy, kdy k provedení určité činnosti je třeba územní rozhodnutí, popřípadě územní souhlas, ale nikoliv již stavební povolení nebo ohlášení stavebnímu úřadu [např. především případy uvedené v § 96 odst. 2 písm. a) zákona – tj. kategorie uvedené v § 103 odst. 1 zákona, u nichž postačí územní souhlas, ale není již třeba ani stavební povolení, ani ohlášení stavebnímu úřadu, dále případy uvedené v § 96 odst. 2 pod písm. e) a g) zákona]. Dále sem patří provádění činností, které byly v daném území zakázány rozhodnutím o ochranném pásmu, vydaným podle § 83 zákona, atd.

odst. 1 písm. g)

Toto ustanovení dopadá na případy, kdy stavebník provádí např. nástavbu, přístavbu nebo stavební úpravu, které vyžadují ze zákona stavební povolení [např. stavby a stavební úpravy, které nesplňují kritéria uvedená v § 104 odst. 2 písm. a) až e) a n) zákona], bez: 1) stavebního povolení, 2) veřejnoprávní smlouvy nebo 3) certifikátu autorizovaného inspektora.

Jde tedy o případy, kdy stavebník nemá k provádění těchto změn stavby (viz výše) ani jeden ze tří uvedených dokumentů.

odst. 1 písm. h)

V tomto ustanovení jde o novou skutkovou podstatu, kterou dosavadní právní úprava neobsahovala. Vzhledem k tomu, že

zákon dále obsahuje skutkové podstaty „protiprávního“ užívání stavby [písm. l) a m) zákona], kdy vzhledem ke komentované skutkové podstatě používající pojem „změna stavby“ jde o užívání celé (nové) stavby, jde v případech pod písm. h) o protiprávní užívání buď nástavby, nebo přístavby.

Může jít konkrétně o tyto tři případy protiprávního užívání změny stavby: 1) v rozporu s kolaudačním rozhodnutím (srov. § 82 dosav. stav. zák.), 2) v rozporu se stavebním povolením (pokud stavba – její část – nástavba nebo přístavba kolaudaci nepodléhala a účel jejího užívání byl určen stavebním povolením) anebo 3) v rozporu s účelem změny stavby provedené na základě ohlášení, když tato část komentovaného ustanovení přímo odkazuje na § 126 odst. 1 zákona. Vedle těchto případů obsahuje komentované ustanovení ještě čtvrtou skutkovou podstatu, a to je umožnění protiprávního užívání jiné osobě.

Je tedy zřejmé, že první tři případy dopadají na jakoukoli fyzickou osobu, která se popsaného protiprávního jednání dopustí, tj. v první řadě na vlastníka stavby (jde o případy, kdy změnu stavby protiprávně užívá buď sám vlastník stavby anebo jakákoli jiná fyzická osoba), zatímco čtvrtá skutková podstata postihuje pouze vlastníka, resp. bude v praxi postihovat v naprosté většině případů vlastníka stavby, když si lze představit i případy, kdy takové protiprávní užívání umožní jiné (další) osobě např. nájemce části stavby.

odst. 1 písm. i)

Toto ustanovení dopadá, na rozdíl od předchozího, pouze na případy, kdy dochází k protiprávnímu užívání změny stavby výlučně v rozporu s novou právní úpravou.

Může jít o čtyři různá protiprávní jednání, kdy fyzická osoba užívá změnu stavby v rozporu s: 1) oznámením stavebníka učiněným podle § 120 odst. 1 zákona (může jít buď o vlastníka stavby nebo o jakoukoliv jinou osobu), 2) kolaudačním souhlasem vydaným podle § 122 odst. 3 zákona (když může jít opět o vlastníka stavby nebo o jakoukoliv jinou osobu, která bude změnu stavby – např. nástavbu nebo přístavbu užívat).

Další dvě skutkové podstaty se mohou týkat zásadně pouze vlastníka stavby, kdy umožní jiné osobě užívat změnu stavby v rozporu s: 1) oznámením podle § 120 odst. 1 zákona nebo 2) kolaudačním souhlasem vydaným podle § 122 odst. 3 zákona. I v tomto případě se protiprávního jednání může dopustit osoba, která užívá stavbu jako nájemce.

odst. 1 písm. j)

Toto ustanovení obsahuje skutkové podstaty, které se na první pohled zčásti překrývají se skutkovými podstatami uvedenými pod písm. c).

Vzhledem k tomu, že komentované ustanovení postihuje pouze odstranění stavby podléhající stavebnímu povolení bez ohlášení (§ 128 odst. 1 zákona) anebo bez povolení, přestože stavební úřad po ohlášení záměru stavbu odstranit stanovil podle § 128 odst. 3 zákona, že její odstranění podléhá povolení, jde o speciální skutkovou podstatu vůči těm, které jsou uvedeny pod písm. c).

Podle písm. c) lze proto postihovat pouze případy protiprávního odstranění staveb, které ke svému provedení nevyžadovaly stavební povolení (k jejich provedení postačovalo pouze ohlášení stavebnímu úřadu – viz stavby uvedené v § 104 odst. 2 zákona).

odst. 1 písm. k)

Jde o ustanovení analogické dosavadnímu [srov. § 105 odst. 3 písm. a) dosav. stav. zák.], když logicky vzhledem k nové právní úpravě je tato skutková podstata doplněna o veřejnoprávní smlouvu (§ 116) a certifikát autorizovaného inspektora (§ 117). V těchto případech může jít pouze o provádění nové stavby; nelze tak postihovat provádění pouhých změn dokončených staveb [viz skutková podstata uvedená pod písm. g) a komentář k tomuto ustanovení].

odst. 1 písm. l)

Toto ustanovení je shodné se stávající právní úpravou [srov. § 105 odst. 3 písm. b) dosav. stav. zák.]. Jde o dvě samostatné skutkové podstaty. Postižitelná je jednak každá fyzická osoba, která sama užívá stavbu bez kolaudačního rozhodnutí, jednak každá osoba, která protiprávní užívání stavby umožní jiné osobě [viz komentář k písm. h)].

odst. 1 písm. m)

Toto ustanovení obsahuje celkem šest samostatných skutkových podstat.

Jde o užívání stavby: 1) bez oznámení stavebníka podle § 120 odst. 1 zákona, 2) bez kolaudačního souhlasu podle § 122 odst. 3 zákona nebo 3) přes zákaz stavebního úřadu vydaný podle § 120 odst. 2 zákona. Vedle toho jde o další tři případy, analogické např. skutkovým podstatám uvedeným pod písm. h) a i) zákona, kdy fyzická osoba (především vlastník stavby) umožní takové užívání stavby jiné osobě.

Komentované ustanovení však neobsahuje vedle skutkové podstaty „užívání stavby přes zákaz stavebního úřadu podle § 120 odst. 2 zákona“ analogickou skutkovou podstatu, a to „užívání stavby přes zákaz stavebního úřadu podle § 122 odst. 4 zákona“.

Jde nepochybně o mezeru v zákoně a takové jednání, kdy osoba bude užívat stavbu přes zákaz stavebního úřadu vydaný podle § 122 odst. 4 zákona, nebude možné postihovat, neboť analogie, pokud jde o rozšiřování podmínek trestnosti, není přípustná. Jediným řešením této situace je urychlená novelizace komentovaného ustanovení a doplnění odpovídající skutkové podstaty.

odst. 1 písm. n)

Jde o speciální skutkové podstaty, které postihují provádění buď nové stavby, nebo změny dokončené stavby fyzickou osobou ve čtyřech možných případech: 1) v chráněném území, 2) v ochranném pásmu (rozhodnutí o ochranném pásmu – §

83 zákona) 3) na nezastavitelném pozemku [§ 2 odst. 1 písm. e) zákona] a 4) v nezastavěném území [§ 2 odst. 1 písm. f) zákona].

odst. 2

Jsou čtyři kategorie osob, které lze postihnout, jestliže neodstranily závadu zjištěnou při kontrolní prohlídce stavby ve lhůtě stanovené stavebním úřadem podle § 134 odst. 2 zákona.

Těmito osobami mohou být stavebník [§ 2 odst. 2 písm. c) zákona a k povinnostem stavebníka – § 152 zákona], stavbyvedoucí [k pojmu stavbyvedoucí a vymezení náplně činnosti stavbyvedoucího – § 134 odst. 2 a § 153 odst. 1 a 2 zákona a k pojmu stavební dozor a k povinnostem stavebního dozoru – § 2 odst. 2 písm. d) a § 153 odst. 3 a 4 zákona] a vlastník stavby (k povinnostem vlastníka stavby – § 154 zákona).

Jde tedy o přestupek vyžadující tzv. konkrétní nebo speciální subjekt, tj. nemůže se jej dopustit jakákoliv fyzická osoba, která splňuje pouze obecné znaky pachatele přestupku (viz komentář k § 182 zákona).

odst. 3

Těchto skutkových podstat přestupků se může na rozdíl od přestupků uvedených v odst. 1 dopustit pouze stavebník [§ 2 odst. 2 písm. c) zákona]. Jde tedy opět o přestupky vyžadující speciální subjekt tak jako odst. 2.

odst. 3 písm. a)

Jde o skutkové podstaty totožné se skutkovými podstatami uvedenými v odstavci 1 pod písm. a). Vzhledem k tomu, že toto ustanovení postihuje pouze stavebníka, lze § 178 odst. 1 písm. a) vztáhnout pouze na osoby, které provádějí stavbu, její změnu atd. a nejsou stavebníky, tj. na zhotovitele stavby. Může jít však pouze o případy, kdy zhotovitel nebude fyzickou podnikající nebo právnickou osobou, v tom případě by šlo o správní delikt [§ 180 odst. 5 písm. b) zákona].

odst. 3 písm. b)

Jsou dvě základní kategorie (skupiny) skutkových podstat přestupků. Jednak ty, kterých se stavebník dopustí, jestliže poruší povinnost uloženou mu § 152 odst. 1 zákona, a jednak ty, kterých se dopustí, jestliže nesplní povinnost uloženou mu § 152 odst. 3 zákona.

Pokud jde o první skupinu skutkových podstat, může jít o kteroukoliv z povinností uložených v uvedeném ustanovení. Totéž se týká i povinností uvedených v druhém z citovaných ustanovení, konkrétně pod písm. a) až e) zákona.

Uvedené povinnosti se týkají jak fáze před zahájením stavby (její přípravy – např. § 152 odst. 1 věta první zákona), tak také fáze jejího provádění (totéž ustanovení), kde jsou tyto povinnosti vyjádřeny nejprve obecnými formulacemi (viz „Stavebník je povinen dbát na řádnou přípravu a provádění stavby“) a dále jsou – § 152 odst. 1 věta druhá zákona – konkretizovány (viz formulace: „Přitom musí mít na zřeteli zejména ochranu života a zdraví osob nebo...“). Poslední dvě věty tohoto ustanovení pak ukládají stavebníkovi dvě zcela konkrétní povinnosti (odst. 1 věta třetí a čtvrtá).

odst. 3 písm. c)

Toto ustanovení obsahuje pouze jednu skutkovou podstatu přestupku, který spočívá v tom, že stavebník přes výzvu stavebního úřadu (vydanou podle § 134 odst. 4 zákona) nezastaví práce na stavbě.

odst. 3 písm. d)

Toto ustanovení obsahuje skutkové podstaty přestupků obdobné jako odst. 1 písm. g). Rozdíl je pouze v tom, že v komentovaném ustanovení je postihováno provádění změny stavby nikoliv bez, ale pouze v rozporu se stavebním povolením, veřejnoprávní smlouvou nebo certifikátem autorizovaného inspektora. Lze tedy říci, že jde o méně závažné provinění, což platí ovšem pouze ve velmi obecné poloze, neboť i provádění stavby pouze v rozporu se stavebním povolením může být v konkrétním případě závažným porušením stavebního zákona (ohrožením nebo porušením chráněných veřejných zájmů). Záleží vždy zásadně na tom, v čem bude onen rozpor se shora uvedenými dokumenty v daném případě spočívat.

odst. 3 písm. e)

Toto ustanovení obsahuje skutkové podstaty přestupků obdobné jako odst. 1 písm. k) zákona, když dále platí totéž, co je uvedeno v komentáři k písm. d) zákona.

odst. 3 písm. f)

Jde o velmi důležité ustanovení, které sankcionuje porušení povinností uvedených v citovaném ustanovení. Jde o povinnost stavebníka v případě, že dojde k nepředvídaným nálezům kulturně cenných předmětů, detailů stavby. Může jít o porušení jakékoliv povinnosti, která je tímto ustanovením stavebníkovi uložena (viz komentář k § 176 zákona).

odst. 3 písm. g)

V tomto ustanovení jsou upraveny skutkové podstaty obdobné jako v případě odst. 1 písm. n) zákona.

odst. 4

Je možný postih stavbyvedoucího, jestliže nesplní povinnost při přípravě a provádění stavby, uloženou mu § 153 odst. 1 nebo 2 zákona, když však téměř všechny povinnosti uvedené v citovaném ustanovení se týkají pouze fáze provádění stavby. Jedinou výjimkou je povinnost uvedená v odst. 1 větě druhé, která se týká fáze přípravy stavby, tj. vytyčení tras technické infrastruktury v místě střetu se stavbou musí být provedeno ještě před zahájením prací na stavbě. Může jít opět o nesplnění kterékoliv z uvedených povinností (viz komentář k § 153 odst. 1 a 2 zákona).

odst. 5

Zde je analogie s odst. 4, kdy snad jediným rozdílem je, že osoba vykonávající stavební dozor při provádění stavby má na rozdíl od stavbyvedoucího povinnosti, které se týkají pouze provádění stavby (viz komentář k § 153 odst. 3 a 4 zákona).

odst. 6

Vlastník technické infrastruktury se dopustí přestupku tím, když nesplnění kteroukoliv z povinností, které mu citované ustanovení zákona ukládá (viz komentář k § 161 zákona).

Související ustanovení:

- § 2 odst. 1 písm. e), nezastavitelný pozemek
- § 2 odst. 1 písm. f), nezastavené území
- § 2 odst. 2 písm. d), stavební dozor
- § 2 odst. 3, stavba
- § 2 odst. 4, k pojmu část stavby
- § 2 odst. 5, změna dokončené stavby
- § 3 odst. 1 a 2, terénní úpravy a zařízení
- § 13, obecné stavební úřady
- § 15, speciální stavební úřady
- § 16, vojenské a jiné stavební úřady
- § 17, vyhrazení pravomoci stavebního úřadu
- § 77, druhy územních rozhodnutí
- § 87 odst. 2, informace o záměru
- § 92, územní rozhodnutí
- § 95, zjednodušené územní řízení
- § 96, územní souhlas
- § 103, stavby, terénní úpravy, zařízení a udržovací práce nevyžadující stavební povolení ani ohlášení stavebnímu úřadu, u nichž ohlášení stavebnímu úřadu postačí
- § 104 odst. 2, stavby, terénní úpravy a udržovací práce vyžadující ohlášení stavebnímu úřadu
- § 106, ohlášení – souhlas stavebního úřadu
- § 108, výrobek plnící funkci stavby
- § 115, stavební povolení
- § 116, veřejnoprávní smlouva
- § 117, zkrácené stavební řízení – certifikát autorizovaného inspektora
- § 118, změna stavby před dokončením
- 120, oznámení záměru započít s užíváním stavby
- § 122, kolaudační souhlas
- § 126-127, změna v užívání stavby
- § 128, povolení k odstranění stavby
- § 129 odst. 1 písm. c), nařízení odstranění stavby
- § 134 odst. 4, zastavení prací na stavbě
- § 134 odst. 2, stavbyvedoucí
- § 152, povinnosti stavebníka
- § 153, povinnosti stavbyvedoucího a stavebního dozoru
- § 154, povinnosti vlastníka stavby a zařízení
- § 157, stavební deník a jednoduchý záznam o stavbě
- § 158 odst. 1, vybrané činnosti ve výstavbě
- § 159, projektová činnost ve výstavbě
- § 160, provádění staveb
- § 161, povinnosti vlastníků technické infrastruktury
- § 176, nepředvídané nálezy
- § 179, výše pokut za přestupky
- § 192, vztah ke správnímu řádu

Související předpisy:

zákon č. [500/2004 Sb.](#), správní řád, § 1 odst. 2, § 67-69

zákon č. [360/1992 Sb.](#), o výkonu povolání autorizovaných architektů a o výkonu povolání autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě, ve znění pozdějších předpisů, § 1-5, § 17-19

zákon č. [200/1990 Sb.](#), o přestupcích (přestupkový zákon), ve znění pozdějších předpisů, § 2-5, § 7-9a, § 10-12, § 19, § 20, § 51 a násl.

§ 179

(Výše pokut za přestupky)

K § 179

Toto ustanovení rozděluje obdobně jako dosavadní právní úprava (srov. § 105 odst. 1-4 dosav. stav. zák.) skutkové podstaty přestupků do čtyř skupin podle jejich závažnosti a stanoví rozpětí pro ukládání pokut u každé z nich. Nová právní úprava zvolila koncepci tzv. překrývajících se rozmezí, když dolní hranice je vždy shodná a horní hranice jsou stanoveny diferencovaně podle závažnosti do jednotlivých skupin zařazených protiprávních jednání. Jde o reakci na nálezy Ústavního soudu týkající se otázky dolních hranic zákonných rozpětí pro ukládání pokut za delikty (viz komentář k § 178 zákona).

Související ustanovení:

§ 13, obecné stavební úřady

§ 15, speciální stavební úřady

§ 16, vojenské a jiné stavební úřady

§ 17, vyhrazení pravomoci

§ 178, skutkové podstaty přestupků

§ 183, vymáhání a vybírání pokut

§ 192, vztah ke správnímu řádu

Související předpisy:

zákon č. [200/1990 Sb.](#), o přestupcích (přestupkový zákon), ve znění pozdějších předpisů, § 2 a 77

zákon č. [500/2004 Sb.](#), správní řád, § 1 odst. 2, § 67-69

§ 180

Správní delikty právnických osob a podnikajících fyzických osob

Přehled výkladu k § 180

- Skutkové podstaty správních deliktů těchto osob odst. 1
- Správní delikt stavebníka odst. 3
- Správní delikt stavebního podnikatele odst. 5

K § 180

Toto ustanovení upravuje skutkové podstaty správních deliktů jako protiprávních jednání právnických osob a fyzických podnikajících osob, když v případě fyzických podnikajících osob je rozhodujícím kritériem, zda se dopustily správního deliktu nebo přestupku, to, zda k protiprávní činnosti došlo v souvislosti s jejich podnikatelskou činností, či nikoliv. Pokud protiprávní jednání souvislost s podnikatelskou činností fyzické podnikající osoby nemá, jde i v jejím případě pouze o přestupek (§ 178 a 179).

Konstrukce komentovaného ustanovení je v zásadě shodná s § 178 zákona, když jsou nejprve uvedeny skutkové podstaty správních deliktů, kterých se může dopustit právnická nebo fyzická osoba (odst. 1), dále pak uvedena skutková podstata správního deliktu, kterého se může dopustit jen stavebník nebo vlastník stavby tím, že neodstraní závalu zjištěnou při kontrolní prohlídce stavby ve lhůtě stanovené ve výzvě stavebního úřadu (odst. 2); u tohoto ustanovení je ve srovnání s § 178 odst. 2 zákona okruh osob, které mohou být podle něj postiženy sankcí, užší.

Dále jsou uvedeny skutkové podstaty správních deliktů, kterých se může dopustit jen stavebník (odst. 3). V odst. 4 je uvedena skutková podstata totožná se skutkovou podstatou uvedenou v § 178 odst. 6 zákona.

Speciálně jsou upraveny skutkové podstaty správních deliktů, kterých se může dopustit stavební podnikatel jako zhotovitel, jestliže protiprávně provádí stavební práce, popřípadě jinou činnost pro jiného (odst. 5).

odst. 1

Zde je shoda s § 178 odst. 1 zákona s jedinou drobnou odchylkou, když pod písm. d) je uvedena skutková podstata, podle které je správním deliktem, jestliže „právnická nebo fyzická podnikající osoba provádí vybrané činnosti ve výstavbě fyzickými osobami, které nemají potřebné oprávnění podle zvláštního právního předpisu“.

Jde tedy o to, že uvedený subjekt bude buď zaměstnávat takové osoby, nebo pro něj budou tyto osoby v jakémkoliv jiném vztahu pracovat, když přitom budou vykonávat shora uvedené činnosti bez potřebného oprávnění.

Určitý problém by mohla v praxi způsobit zákonem použitá formulace „provádí vybrané činnosti ve výstavbě fyzickými osobami,“. V případě, že tuto činnost budou (podnikatelsky) vykonávat samy fyzické podnikající osoby, nebude použita

formulace zcela přesná, neboť v těchto případech nebude možné tvrdit, že „právnícká nebo podnikající fyzická osoba provádí vybrané činnosti ve výstavbě fyzickými osobami, které...“.

Tato formulace bude přesně odpovídat pouze v případech, kdy podnikatel, ať už jím bude právnícká nebo fyzická podnikající osoba, bude tyto osoby (osoby bez potřebného oprávnění) zaměstnávat nebo je bude pro uvedené činnosti najímat, ale nikoliv v případech, kdy tyto činnosti bude vykonávat sám.

Toto ustanovení by z uvedeného důvodu vyžadovalo formulační zpřesnění, i když logickým výkladem lze nepochybně dospět k závěru, že dopadá na oba shora uvedené případy.

odst. 2

Správního deliktu zde uvedeného se právnícká osoba nebo fyzická osoba jako podnikatelský subjekt může dopustit pouze jako stavebník [§ 2 odst. 2 písm. c) zákona] nebo vlastník stavby.

odst. 3

Jde o ustanovení svým obsahem – uvedenými skutkovými podstatami – zcela totožné s § 178 odst. 3 zákona.

odst. 4

Toto ustanovení svým obsahem zcela koresponduje s § 178 odst. 6 zákona.

odst. 5

Jako u obdobné dosavadní právní úpravy (srov. § 106 odst. 4 dosav. stav. zák.) je umožněn postih stavebního podnikatele jako zhotovitele za tři kategorie správních deliktů.

odst. 5 písm. a)

Jde o ustanovení svým obsahem zcela shodné s § 178 odst. 1 písm. f) a § 180 odst. 1 písm. f) zákona.

odst. 5 písm. b)

Toto ustanovení svým obsahem z větší části kombinuje vždy dvě shodná ustanovení z obou kategorií – § 178 odst. 1 písm. a) a § 178 odst. 3 písm. a) a § 180 odst. 1 písm. a) a § 180 odst. 3 písm. a) zákona. Oproti citovaným ustanovením – § 178 zákona – chybí pouze možnost postihu za užívání takové stavby, její změny nebo terénní úpravy provedené (předtím) bez ohlášení stavebnímu úřadu nebo v rozporu s ním.

odst. 5 písm. c)

Toto ustanovení obdobně jako předchozí kombinuje vždy, ale tentokrát čtyři, shodná ustanovení z obou kategorií; jde o § 178 odst. 1 písm. g) a k) zákona, § 178 odst. 3 písm. d) a e) zákona, § 180 odst. 1 písm. písm. g) a k) zákona a § 180 odst. 3 písm. d) a e) zákona.

Související ustanovení:

viz přehled u § 178 zákona

Související předpisy:

zákon č. [500/2004 Sb.](#), správní řád, § 1 odst. 2, § 67-69

zákon č. [360/1992 Sb.](#), o výkonu povolání autorizovaných architektů a o výkonu povolání autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě, ve znění pozdějších předpisů, § 1-5, § 17-19

zákon č. [455/1991 Sb.](#), o živnostenském podnikání (živnostenský zákon), ve znění pozdějších předpisů, [§ 1](#), [§ 2](#), [§ 5](#), [§ 6](#), [§ 9](#), [§ 10](#), [§ 19 písm. b\)](#), [§ 23](#), [§ 24](#) a příloha č. 2 k zákonu č. [455/1991 Sb.](#) – Vázané živnosti, Skupina 213: Stavebnictví

§ 181

(Výše pokut za správní delikty)

K § 181

Viz komentář k § 179 zákona, když oproti dosavadní právní úpravě (srov. § 106 odst. 1-3 dosav. stav. zák.) jsou i zde tak jako v případě skutkových podstat přestupků vytvořeny čtyři skupiny podle závažnosti protiprávního jednání.

Související ustanovení:

§ 13, obecné stavební úřady

§ 15, speciální stavební úřady

§ 16, vojenské a jiné stavební úřady

§ 17, vyhrazení pravomoci stavebního úřadu

§ 180, skutkové podstaty správních deliktů

§ 182, společná ustanovení

§ 183, vymáhání a vybírání pokut

§ 192, vztah ke správnímu řádu

Související předpisy:

zákon č. [500/2004 Sb.](#), správní řád, § 67-69

§ 182

Společná ustanovení

K § 182

Toto ustanovení nově umožňuje, aby se i právnická osoba zprostila odpovědnosti za delikt, kterého se dopustila (odst. 1), dále jsou stanoveny skutečnosti (okolnosti), které ovlivňují výši pokuty ukládané právnické osobě (odst. 2), jsou stanoveny shodně s dosavadní právní úpravou lhůty k projednání správního deliktu (srov. § 106 odst. 5 dosav. stav. zák.) (odst. 3), je stanovena příslušnost k projednání správních deliktů v prvním stupni (odst. 4) a komentované ustanovení na závěr stanoví, pokud jde o odpovědnost za jednání, k němuž došlo při podnikání fyzické osoby, že se na něj vztahují ustanovení zákona o odpovědnosti a postihu právnické osoby (odst. 5).

odst. 1

Splnění této podmínky je třeba posuzovat vždy se zřetelem na konkrétní okolnosti daného případu a zkoumat, zda právnická osoba skutečně vynaložila v dané situaci veškeré úsilí, které na ní bylo možné spravedlivě (oprávněně) požadovat, aby porušení právní povinnosti zabránila.

Může jít například o správní delikt podle § 180 odst. 1 písm. i) zákona, kdy právnická osoba „umožní jiné osobě užívat změnu stavby v rozporu s kolaudačním souhlasem“. K deliktu dojde například tím, že právnická osoba jako vlastník stavby pronajme stavbu nebo její část jiné osobě, která ji začne užívat v rozporu se smlouvou a s jejím povoleným účelem užívání. Vlastník stavby, jakmile toto protiprávní užívání zjistí, okamžitě na něj nájemce upozorní a vyzve jej, aby od protiprávního způsobu užívání ihned upustil a nadále stavbu užíval v souladu s platným právním stavem, s vydaným kolaudačním souhlasem. V případě, že nájemce výzvy k nápravě nedbá, vlastník například dále, v souladu se smlouvou nájem vypoví a současně o situaci vyrozumí stavební úřad. V takovém případě lze konstatovat, že vlastník „vynaložil veškeré úsilí, které na něm bylo možno požadovat, aby porušení právní povinnosti (dalšímu protiprávnímu jednání ze strany nájemce) zabránil“, a proto za delikt nebude odpovídat.

Splnění této podmínky, která právnické osobě umožňuje se vyvinutí, je třeba posuzovat vždy individuálně u každého konkrétního jednání.

odst. 2

Jsou stanovena celkem tři kritéria pro určení výše pokuty za správní delikt.

Obecným (základním) kritériem shodně jako u přestupků je uváděna závažnost jednání (komentář k § 178 zákona – úvodní část). Závažnost je pak dána například uvedenými konkrétními skutečnostmi, kterými jsou způsob spáchání, následky, které jednání mělo, zejména pokud jde o chráněné veřejné zájmy, a okolnosti, za nichž byl delikt spáchán. Uvedená tři kritéria jsou tedy jednotlivými složkami závažnosti protiprávního jednání.

odst. 3

Jsou stanoveny dvě lhůty pro zahájení řízení o správním deliktu. Jde jednak o tzv. objektivní tříletou lhůtu, jednak o tzv. subjektivní roční lhůtu, v nichž musí být o deliktu zahájeno správní řízení. Objektivní lhůta začíná běžet okamžikem, kdy byl správní delikt spáchán, subjektivní okamžikem, kdy se správní orgán o spáchání deliktu dozvěděl.

Spácháním deliktu se rozumí okamžik jeho dokonání. U pokračování v deliktu, u deliktu trvajících nebo hromadného se za spáchání považuje okamžik jeho dokončení, tj. dokončení protiprávního jednání. U pokračování v deliktu a u hromadného deliktu je to okamžik, kdy došlo k poslednímu aktu jednání a u trvajících deliktu okamžik ukončení protiprávního stavu.

V případě začátku běhu subjektivní lhůty je jím okamžik, kdy se stavební úřad dozvěděl o tom, že byl spáchán správní delikt; není rozhodující, jakým způsobem se o tom stavební úřad dozvěděl, zda v rámci vlastní vyhledávací činnosti (například při kontrolní prohlídce stavby apod.) nebo na základě oznámení jiného orgánu státní správy (například dotčeného orgánu z jeho vyhledávací a kontrolní činnosti) anebo z jiného podnětu (na základě oznámení vlastníka sousední nemovitosti apod.).

Okamžikem, kdy se stavební úřad hodnověrným způsobem dozvěděl o spáchání deliktu, začíná běžet roční subjektivní lhůta, v níž musí být správní řízení o deliktu zahájeno.

odst. 4

Nová je úprava příslušnosti k projednání správního deliktu v případě, kdy tím, kdo se deliktu dopustil, je obec, jejíž stavební úřad je správním orgánem příslušným k vedení řízení. V takových případech v zájmu zajištění nestrannosti a objektivity rozhodování o deliktu určí nadřízený správní orgán (příslušný krajský úřad), který jiný obecní úřad, který je stavebním úřadem, provede řízení a vydá rozhodnutí.

odst. 5

Toto ustanovení, pokud je o odpovědnost a postih za jednání, k němuž došlo při podnikání fyzické osoby nebo v souvislosti s ním, odkazuje na příslušná ustanovení zákona o odpovědnosti a postihu právnické osoby, a pokud jde o osobu podnikatele, přímo odkazuje na [§ 2 odst. 2](#) obch. zák., které stanoví, kdo je podnikatelem podle obch. zák.

Jde o 1) osobu zapsanou v obchodním rejstříku, 2) osobu, která podniká na základě živnostenského oprávnění, 3) osobu, která podniká na základě jiného než živnostenského oprávnění podle zvláštních předpisů, a 4) osobu, která provozuje zemědělskou výrobu a je zapsána do evidence podle zvláštního předpisu.

Související ustanovení:

§ 13, obecné stavební úřady

§ 15, speciální stavební úřady

- § 16, vojenské a jiné stavební úřady
- § 180, skutkové podstaty správních deliktů
- § 181, výše pokut za správní delikty
- § 183, vymáhání a vybírání pokut
- § 192, vztah ke správnímu řádu

Související předpisy:

- zákon č. [500/2004 Sb.](#), správní řád, § 44 a násl., § 67-69
- zákon č. [128/2000 Sb.](#), o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů, § 1, § 2, § 5 odst. 1 a 2, § 7 odst. 2, § 61 a násl., § 109
- zákon č. [129/2000 Sb.](#), o krajích (krajské zřízení), ve znění pozdějších předpisů, § 1, § 2 odst. 2, § 29, § 30, § 66, § 67
- zákon č. [131/2000 Sb.](#), o hl. m. Praze, ve znění pozdějších předpisů, § 1, § 2 odst. 3, § 3 odst. 1-3, § 5 odst. 1, § 31 a násl., § 81, § 103
- zákon č. [513/1991 Sb.](#), obchodní zákoník, ve znění pozdějších předpisů, § 2 odst. 2

§ 183

(Vymáhání a vybírání pokut za správní delikty)

K § 183

Toto ustanovení obsahuje úpravu otázek vybírání a vymáhání pokut, které správní orgán – stavební úřad uložil za přestupky a delikty na úseku stavebního zákona (srov. § 107a dosav. stav. zák.). Je stanoveno, který správní orgán pokuty vybírá a vymáhá (odst. 1), kam plyne příjem z pokut uložených správním orgánem (odst. 2) a podle jakého právního předpisu se při vybírání a vymáhání pokut postupuje (odst. 3).

odst. 1

Jde o příslušný stavební úřad (viz § 13, 15 a 16 zákona a komentář k těmto ustanovením), který rozhodl o uložení pokuty v prvním stupni.

odst. 2

Jde o příjem toho rozpočtu, ze kterého je hrazena činnost správního orgánu, který pokutu v prvním stupni uložil. Půjde proto obvykle o příjem rozpočtu obce, jejíž obecní úřad je příslušným stavebním úřadem (viz § 13, § 15 a § 16 zákona a komentář k těmto ustanovením).

odst. 3

Tímto zvláštním právním předpisem je, jak uvádí poznámka č. 56 ke komentovanému ustanovení, zákon č. [337/1992 Sb.](#), o správě daní a poplatků, ve znění pozdějších předpisů.

Související ustanovení:

- § 13, obecné stavební úřady
- § 15, speciální stavební úřady
- § 16, vojenské a jiné stavební úřady
- § 179, výše pokut za přestupky
- § 181, výše pokut za správní delikty
- § 192, vztah ke správnímu řádu

Související předpisy:

- zákon č. [337/1992 Sb.](#), o správě daní a poplatků, ve znění pozdějších předpisů, § 1 odst. 1
- zákon č. [128/2000 Sb.](#), o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů, § 149

Z judikatury:

1. „Užívá-li někdo stavbu bez kolaudačního rozhodnutí nebo v rozporu s ním (§ 106 odst. 3 písm. c) stavebního zákona) [pozn.: nyní § 180 odst. 1 písm. h) a l) zákona] a v takovém jednání pokračuje, nezačíná objektivní tříletá lhůta pro uložení sankce běžet se zahájením takové činnosti, nýbrž až s jejím ukončením.

Je-li za správní delikt užívání stavby bez kolaudačního rozhodnutí nebo v rozporu s ním [§ 106 odst. 3 písm. c) stavebního zákona] (pozn.: viz výše) uložena pokuta a pachatel v tomto protiprávním jednání pokračuje nadále, mohou být za takováto pokračující protiprávní jednání ukládány pokuty i opětovně. Vždy je však třeba v rozhodnutí vymezit dobu protiprávního jednání, za kterou byla pokuta uložena.“ (podle rozsudku KS v Hradci Králové, č. j. [30 Ca 225/97-25](#))

SJS 11/1998, č. 285

2. „Odpověď na otázku, zda má být stavebník jako fyzická osoba podnikající podle zvláštních předpisů postižena při porušení zájmů chráněných stavebním zákonem jako občan za přestupek podle § 105 stavebního zákona (pozn.: nyní § 178 zákona), nebo jako podnikatel za správní delikt podle § 106 citovaného zákona (pozn.: nyní § 180 zákona), je třeba vždy hledat v tom, zda k porušení stavebního zákona došlo v souvislosti s podnikatelskou činností či nikoliv.

Pro tento závěr je zcela nerozhodné v jakém spoluvlastnictví se stavba nachází, kdo nepovolené stavební úpravy financoval,

kdo z podnikatelů měl nově vzniklých prostor převážně využívat.“ (podle rozsudku KS v Hradci Králové, sp. zn. [30 Ca 5/99](#))
SJS 16-18/1999, č. 558

Hlava VI

Společné ustanovení k soudnímu přezkumu

§ 184

(Přezkouvání opatření obecné povahy)

K § 184

Pokud přezkouvá opatření obecné povahy soud, vychází vždy ze skutkového a právního stavu, který tu byl v době rozhodování správního orgánu (obecná úprava postupu při vydávání opatření obecné povahy je upravena v § 171-174 spr. ř., příslušnost k vydání opatření obecné povahy – § 98 odst. 1 věta první zákona).

Související ustanovení:

§ 6 odst. 6 písm. c), rada obce

§ 7 odst. 3 písm. b), rada kraje

§ 97 – 100, územní opatření o stavební uzávěře a asanaci území

Související předpisy:

zákon č. [150/2002 Sb.](#), soudní řád správní, ve znění pozdějších předpisů, § 101a-d

zákon č. [500/2004 Sb.](#), správní řád, § 171-174

ČÁST ŠESTÁ

PŘECHODNÁ A ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

Přechodná ustanovení

§ 185

(Povinnosti poskytovatelů údajů a dalších subjektů)

K § 185

Toto a následující ustanovení nového zákona (§ 186-189) obsahují přechodná ustanovení na úseku územního plánování. Dnem nabytí účinnosti se rozumí den 1. 1. 2007 (§ 198 zákona).

Související ustanovení:

§ 2 odst. 1 písm. n), vymezení pojmu územně plánovací dokumentace

§ 6, orgány obce

§ 7, orgány kraje

§ 26 a násl., územně analytické podklady

§ 30, územní studie

§ 36 a násl., územně plánovací dokumentace

§ 152, povinnosti stavebníka

§ 161, povinnosti vlastníků technické infrastruktury

§ 186, politika územního rozvoje

§ 187, platnost územně plánovací dokumentace

§ 188, platnost územně plánovací dokumentace sídelního útvaru nebo zóny

§ 198, účinnost zákona

Související předpisy:

zákon č. [128/2000 Sb.](#), o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů, § 1, § 2, § 5, § 109

zákon č. [129/2000 Sb.](#), o krajích (krajské zřízení), ve znění pozdějších předpisů, § 1 odst. 3, § 2 odst. 2, § 66, § 67

zákon č. [131/2000 Sb.](#), o hl. m. Praze, ve znění pozdějších předpisů, § 1 odst. 4, § 2 odst. 3, § 81

zákon č. [200/1994 Sb.](#), o zeměměřictví a o změně a doplnění zákonů souvisejících s jeho zavedením, ve znění pozdějších předpisů, § 1, § 2 písm. b) a g), § 17 odst. 2

státu a zásady jejich používání, § 1, § 2

zákon č. [344/1992 Sb.](#), o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů, § 1- 4 odst. 2 písm. a), § 27 písm. i)

§ 186

(Povinnost ministerstva)

K § 186

Dnem nabytí účinnosti tohoto zákona se rozumí den 1. 1. 2007 (§ 198 zákona).

Související ustanovení:

§ 11, ministerstvo

§ 31 a násl., politika územního rozvoje

§ 198, účinnost zákona

Související předpisy:

zákon č. [2/1969 Sb.](#), o zřízení ministerstev a jiných ústředních orgánů státní správy České republiky, ve znění pozdějších předpisů, § 14 odst. 1

§ 187

(Platnost dokumentace a povinnost kraje)

K § 187

Dnem nabytí účinnosti tohoto zákona je den 1. 1. 2007 (§ 198 zákona) a územně plánovací dokumentace schválená přede dnem 1. července 1992 tak pozbude platnosti nejpozději dnem 1. 1. 2010.

Související ustanovení:

§ 2 odst. 1 písm. n) bod 1., zásady územního rozvoje

§ 7, orgány kraje

§ 36 a násl., územně plánovací dokumentace – zásady územního rozvoje

§ 198, účinnost zákona

Související předpisy:

zákon č. [50/1976 Sb.](#), o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, § 8-11

zákon č. [129/2000 Sb.](#), o krajích (krajské zřízení), ve znění pozdějších předpisů, § 1 odst. 3, § 2 odst. 2, § 66, § 67

zákon č. [131/2000 Sb.](#), o hl. m. Praze, ve znění pozdějších předpisů, § 1 odst. 4, § 2 odst. 3, § 81

§ 188

(Platnost územně plánovací dokumentace sídelního útvaru nebo zóny a povinnost obce)

K § 188

Dnem nabytí účinnosti tohoto zákona je den 1. 1. 2007 (§ 198 zákona). Územně plánovací dokumentaci sídelního útvaru a zóny schválenou po 1. červenci 1992 tak musí obec nahradit do 1. 1. 2012 územním plánem nebo regulačním plánem.

Související ustanovení:

§ 2 odst. 1 písm. n), vymezení pojmu územně plánovací dokumentace

§ 6, orgány obce

§ 43 a násl., územní plán

§ 61 a násl., regulační plán

§ 198, účinnost zákona

Související předpisy:

zákon č. [50/1976 Sb.](#), o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, § 8-11

zákon č. [128/2000 Sb.](#), o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů, § 1 odst. 3, 2 odst. 2, 5, § 84 odst. 2 písm. b)

§ 189

(Platné územní plány a jejich závaznost)

K § 189

Pokud jde o kvalifikační předpoklad pro výkon územně plánovací činnosti podle odstavce 3 tohoto ustanovení, musí úředník pro jeho získání splňovat současně dvě podmínky: 1) musí ke dni 1. 1. 2007 vykonávat tuto činnost na některém z

uvedených úřadů a 2) musí mít osvědčení o zvláštní odborné způsobilosti vydané nejpozději do 31. 12. 2006.

Související ustanovení:

- § 2 odst. 1 písm. d), zastavěné území
- § 2 odst. 1 písm. n), vymezení pojmu územně plánovací dokumentace
- § 6, orgány obce
- § 7, orgány kraje
- § 11, ministerstvo
- § 24, kvalifikační požadavky pro územně plánovací činnost
- § 36 a násl., územně plánovací dokumentace
- § 43 a násl., územní plány
- § 61 a násl., regulační plány
- § 84-92, územní řízení
- § 95, zjednodušené územní řízení
- § 198, účinnost zákona

Související předpisy:

- zákon č. [50/1976 Sb.](#), o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, § 8-11
- zákon č. [128/2000 Sb.](#), o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů, § 1 odst. 3, § 2 odst. 2, § 5 a 84 odst. 2 písm. b)
- zákon č. [129/2000 Sb.](#), o krajích (krajské zřízení), ve znění pozdějších předpisů, § 1 odst. 3, § 2 odst. 2, § 66, § 67
- zákon č. [131/2000 Sb.](#), o hl. m. Praze, ve znění pozdějších předpisů, § 1 ods. 4, § 2 odst. 3, § 81
- zákon č. [2/1969 Sb.](#), o zřízení ministerstev a jiných ústředních orgánů státní správy České republiky, ve znění pozdějších předpisů, § 14 odst. 1
- zákon č. [312/2002 Sb.](#), o úřednicích územních samosprávných celků a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, § 21 a násl.
- vyhláška č. [512/2002 Sb.](#), o zvláštní odborné způsobilosti úředníků územních samosprávných celků, jak vyplývá ze změn provedených vyhláškou č. [41/2006 Sb.](#), [§ 1 odst. 1 písm. i\)](#), [§ 5](#) a příloha k vyhlášce č. [512/2002 Sb.](#)

§ 190

(Působnost stavebních úřadů a důležitá přechodná ustanovení)

K § 190

Jde o klíčové přechodné ustanovení nového zákona, které musí jako v případě ostatních právních předpisů v jiných oblastech řešit situace, kdy řízení (nebo jiný postup stavebního úřadu) je zahájeno ještě před nabytím účinnosti nového zákona (tj. do 31. 12. 2006) a dokončováno bude již za účinnosti nového zákona (od 1. 1. 2007).

Komentované ustanovení nejprve stanoví, v jakých správních obvodech budou obecné stavební úřady vykonávat svou působnost od 1. 1. 2007 ve vztahu k jejich dosavadní územní působnosti (odst. 1), dále je zakotveno oprávnění obce, jejíž obecní úřad je pověřeným obecním úřadem uzavřít veřejnoprávní smlouvu s jinou obcí (§ 159 a násl. spr. ř.) o výkonu působnosti stavebního úřadu a je stanoveno, jaký stavební úřad bude působnost stavebního úřadu vykonávat, jestliže tato smlouva uzavřena nebude (odst. 2). Zbývající tři odstavce (3 až 5) pak obsahují vlastní přechodná ustanovení týkající se postupů stavebních úřadů a řízení jimi vedených.

odst. 1

Obecné stavební úřady budou svou působnost vykonávat i po 31. 12. 2006 v těch správních obvodech, ve kterých ji vykonávaly do tohoto data.

odst. 2

Toto ustanovení v podstatě jen opakuje obecné zmocnění obsažené v § 160 odst. 1 spr. ř., na které také, pokud jde o postup při uzavírání těchto smluv, přímo odkazuje, tj. stanoví, že: „Stát, veřejnoprávní korporace (pozn. tj. např. obce jako základní územní samosprávné celky), jiné právnické osoby zřízené zákonem a fyzické osoby, pokud vykonávají zákonem nebo na základě zákona svěřenou působnost v oblasti veřejné správy, mohou za účelem splnění svých úkolů vzájemně uzavírat veřejnoprávní smlouvy.“

odst. 3

Uvozovací věta tohoto ustanovení stanoví, že řízení (rozumí se všechna řízení stavebním úřadem vedená, pouze s dále uvedenými výjimkami) zahájena před účinností nového zákona – tj. nejpozději do 31. 12. 2006, se dokončí podle dosavadní právní úpravy, tj. podle příslušných ustanovení zákona č. [50/1976 Sb.](#), o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů. Jde o obecně platnou zásadu.

odst. 3 k písm. a)

Toto ustanovení je pravděpodobně nejdůležitější a především nejpraktičtější (s největším kvantitativním dopadem, pokud jde o činnost stavebních úřadů) ze všech ustanovení stanovujících výjimky ze shora uvedené zásady.

Stanoví, že ve všech případech, kdy stavební řízení vedené podle dosavadního zákona (§ 58-70 dosav. stav. zák.) nebyla ukončena v prvním stupni (rozumí se prvoinstanční stavební úřad nevydal rozhodnutí ve věci) nejpozději do 31. 12. 2006, pokud se týká staveb, u kterých podle nové právní úpravy již nebude třeba stavební povolení, ale postačí pouhé ohlášení (§ 103 a 104), se bude na takové stavby hledět jako na ohlášené podle tohoto zákona (tedy podle nové právní úpravy), dále, že za ohlášení se bude považovat žádost o stavební povolení a za den ohlášení se bude považovat (jednotně ve všech případech, na které toto ustanovení bude dopadat) den nabytí účinnosti nového zákona, tj. den 1. 1. 2007 (§ 198 zákona).

Toto ustanovení má zásadní důsledky zejména tehdy, pokud jde o běh příslušných lhůt spojených s okamžikem, kdy byla stavba stavebnímu úřadu ohlášena.

Dnem následujícím po uvedeném datu, tj. dnem 2. 1. 2007, začínají pro stavební úřad (samozřejmě i pro žadatele a další subjekty) běžet tři následující lhůty (běh lhůt – § 40 odst. 1 spr. ř.):

- 1) 15denní lhůta, v níž musí stavební úřad podle § 105 odst. 4 zákona, v případě, že podání učiněné stavebníkem nemá předepsané náležitosti podle § 105 odst. 1-3 zákona, usnesením takové podání odložit, když toto usnesení musí být stavebníkovi zasláno stavebním úřadem – k pojmu vydání – § 71 odst. 2 písm. a) spr. ř.) do 15 dnů ode dne učinění podání, tj. v tomto případě konkrétně do 16. 1. 2007, a to spolu s poučením o správném postupu při ohlašování staveb;
- 2) 30denní lhůta, v níž stavební úřad musí, v souladu s § 107 odst. 1 a 2 věta druhá, zákona provedení ohlášené stavby zakázat, jestliže by byla naplněna některá z podmínek uvedených ve shora citovaných ustanoveních zákona. Toto rozhodnutí musí stavební úřad vydat [vydání rozhodnutí resp. opatření – § 71 odst. 2 písm. a) spr. ř.] do 30 dnů [jde však vzhledem k § 106 odst. 1 věta druhá pouze o pořádkovou lhůtu] ode dne, kdy mu ohlášení došlo, tj. nejpozději do cca 31. 1. 2007; a konečně také
- 3) 40denní lhůta, po jejímž uplynutí podle § 106 odst. 1 zákona, pokud mu v této lhůtě nebyl doručen zákaz podle § 107 odst. 1 zákona a pokud podání, které nebylo podle § 105 odst. 4 ohlášením, nebylo podle tohoto ustanovení odloženo, platí, že stavební úřad souhlas s provedením ohlášené stavby udělil, když tato třetí lhůta uplynula ve všech shora uvedených případech současně dnem cca 12. 2. 2007 [počítání času – § 40 odst. 1 písm. c) spr. ř.].

Tato v pořadí třetí lhůta má ze všech tří lhůt zákonem stanovených pro činnost stavebního úřadu největší význam, neboť jejím uplynutím byly všechny dnem 1. 1. 2007 ohlášené stavby v případě, že nenastanou shora uvedené varianty odložení nebo zákazu stavby, automaticky povoleny a stavebníci je mohli začít realizovat.

odst. 3 písm. b)

Toto ustanovení se týká všech řízení o správních deliktech, kdy byl skutek spáchán (spáchání skutku – viz komentář k § 182 odst. 3 zákona) do 31. 12. 2006.

Jestliže bude nová právní úprava pro obviněného příznivější (výrazem „příznivější“ se rozumí, že možný postih podle nové právní úpravy bude nižší, než připouštěla dosavadní právní úprava, tj. nebude již možné uložit za totéž jednání obviněnému tak vysokou pokutu jakou připouštěla dosavadní právní úprava), pak se na spáchaný skutek použije příslušné ustanovení nové právní úpravy (§ 181 zákona – výše pokut za správní delikty).

Pokud jde o přestupky spáchané před dnem nabytí účinnosti nového zákona, platí po ně obecná úprava – analogické ustanovení § 7 odst. 1 přest. zák.

odst. 3 písm. c)

Jde o obdobné stanovení jako v případě uvedeném pod písm. b) odst. 3 zákona, kdy lze také říci, že nová právní úprava bude pro obviněného rovněž příznivější, a sice ještě příznivější než v případech uvedených pod písm. b), neboť jednání, které bylo podle dosavadní právní úpravy přestupkem nebo správním deliktem (srov. § 105 a 106 dosav. stav. zák.), jím již podle nové právní úpravy nebude, tj. pochopitelně nebude možný žádný postih obviněného.

Zákon v komentovaném ustanovení stanoví, že v takovém případě se řízení zastaví (viz větu za středníkem). Jde o speciální ustanovení pro zastavení řízení, a proto se nepoužije ani příslušné ustanovení spr. ř. (§ 66 odst. 2) ani přest. zák. (§ 76).

odst. 3 písm. d)

Již zahájená vyvlastňovací řízení se dokončí nikoliv podle dosavadní právní úpravy (srov. § 108-116 dosav. stav. zák.), ale již podle nové právní úpravy, kterou je zákon č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění), který nabytí účinnosti dnem 1. 1. 2007.

odst. 4

Toto ustanovení stanoví důležitou zásadu, že všechna správní řízení neukončená do 31. 12. 2006 dokončí ten stavební úřad, který se k 1. 1. 2007 stal k jejich vedení příslušným podle nové právní úpravy.

odst. 5

Toto ustanovení fakticky prodlužuje platnost další části zrušeného dosavadního stavebního zákona, konkrétně jeho § 76 až 84, i po 31. 12. 2006, a to na neurčito. Jde o zvláštní ustanovení, kdy se na řízení byť již zahájená za účinnosti nové právní úpravy, použije dosavadní právní úprava.

Jestliže stavební povolení na stavbu nabylo právní moci nejpozději dnem 31. 12. 2006, bude taková stavba podléhat kolaudaci a kolaudační řízení se provede podle dosavadní právní úpravy (viz shora citovaná ustanovení dosav. stav. zák.). Toto ustanovení dosav. stav. zák. tak budou platit vedle např. § 58-70 a dalších až do doby, než budou příslušná řízení

pravomocně ukončena.

odst. 6

Toto ustanovení pamatuje na případy, kdy by vznikla pochybnost (spor) o tom, který stavební úřad má od 1. 1. 2007 vést příslušné řízení.

V takových případech musí rozhodnout příslušný krajský úřad (krajský úřad, na jehož území se nacházejí správní obvody stavebních úřadů, mezi nimiž pochybnost o další příslušnosti k vedení řízení vznikla). Problém s určením příslušnosti k takovému rozhodnutí by vznikl v případě, kdy by šlo o správní obvody v území dvou krajů.

Související ustanovení:

§ 2 odst. 3, stavba

§ 2 odst. 4, k obsahu pojmu část stavby

§ 2 odst. 5, změna dokončené stavby

§ 3 odst. 1 a 2, terénní úpravy a zařízení

§ 6, orgány obce

§ 7, orgány kraje

§ 13, obecné stavební úřady

§ 15, speciální stavební úřady

§ 16, vojenské a jiné stavební úřady

§ 104 odst. 2, stavby, terénní úpravy, zařízení a udržovací práce, u nichž postačí ohlášení, resp. které vyžadují ohlášení stavebnímu úřadu

§ 105-107, ohlašování

§ 178-182, přestupky a jiné správní delikty

§ 196, závěrečná ustanovení

§ 198, účinnost zákona

Související předpisy:

zákon č. [50/1976 Sb.](#), o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, § 58-70, § 76-84

zákon č. [500/2004 Sb.](#), správní řád, § 40, § 44 a násl., § 66 odst. 2, § 159-170

zákon č. [128/2000 Sb.](#), o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů, § 1 odst. 3, § 2 odst. 2, § 5, § 109

zákon č. [129/2000 Sb.](#), o krajích (krajské zřízení), ve znění pozdějších předpisů, § 1 odst. 3, § 2 odst. 2, § 66, § 67

zákon č. [131/2000 Sb.](#), o hl. m. Praze, ve znění pozdějších předpisů, § 1 odst. 4, § 2 odst. 3, § 81

zákon č. [200/1990 Sb.](#), o přestupcích (přestupkový zákon), ve znění pozdějších předpisů, § 2, § 76

§ 191

(Povinnosti dosavadních stavebních úřadů)

K § 191

Jde o ustanovení, které má zajistit nezbytnou návaznost v činnosti stavebních úřadů, jestliže dosavadní obecní nebo městský úřad již podle nové právní úpravy nebude působnost obecného stavebního úřadu vykonávat, tak, aby stavební úřad, který působnost dosavadního stavebního úřadu přebírá, mohl plynule novou agendu začít vykonávat.

Související ustanovení:

§ 6 orgány obce

§ 13, obecné stavební úřady

§ 190, přechodná ustanovení

§ 198, účinnost zákona

Související předpisy:

zákon č. [128/2000 Sb.](#), o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů, § 1 odst. 3, § 2 odst. 2, § 109

§ 192

Vztah ke správnímu řádu

K § 192

Toto ustanovení přebírá dosavadní princip [srov. § 140 dosav. stav. zák.], tj., že správní řád platí pro postupy stavebních úřadů pouze podpůrně, tj. jen v případech, kdy stavební zákon danou problematiku neupravuje odlišně.

Související ustanovení:

- § 86, žádost o vydání územního rozhodnutí
- § 87, zahájení územního řízení
- § 88, přerušení územního řízení
- § 91, posuzování vlivů na životní prostředí
- § 105, ohlášení
- § 106, ohlášení – souhlas stavebního úřadu
- § 107, zákaz ohlášené stavby
- § 110, žádost o stavební povolení
- § 118, změna stavby před dokončením
- § 151 odst. 2, provádění zkoušek autorizovaných inspektorů

Související předpisy:

zákon č. [500/2004 Sb.](#), správní řád, § 1 odst. 2, § 18, § 19 a násl., § 27, § 37-40, § 44-46, § 49, § 64, § 66-69, § 71-73, § 75, § 76, § 140, § 154, § 159 a násl., § 171 a násl.

Zmocňovací ustanovení

§ 193

K § 193

Toto ustanovení obsahuje taxativní výčet ustanovení zákona, ke kterým ministerstvo vydá prováděcí právní předpisy, resp. která ustanovení zákona budou podrobněji upravena v prováděcích právních předpisech.

Dosud bylo ministerstvem podle tohoto ustanovení vydáno 6 prováděcích právních předpisů: 1) vyhláška č. [498/2006 Sb.](#), o autorizovaných inspektorech, 2) vyhláška č. [499/2006 Sb.](#), o dokumentaci staveb, 3) vyhláška č. [500/2006 Sb.](#), o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, 4) vyhláška č. [501/2006 Sb.](#), o obecných požadavcích na využívání území, 5) vyhláška č. [503/2006 Sb.](#), o podrobnější úpravě územního řízení, veřejnoprávní smlouvy a územního opatření a 6) vyhláška č. [526/2006 Sb.](#), kterou se provádějí některá ustanovení stavebního zákona ve věcech stavebního řádu. V přehledu souvisejících předpisů jsou u prováděcích vyhlášek uvedena vždy ta konkrétní ustanovení zákona, která předmětné vyhlášky provádějí.

Související ustanovení:

- § 11 a § 12, ministerstvo

Související předpisy:

ústavní zákon č. [1/1993 Sb.](#), Ústava České republiky, ve znění pozdějších přepisů, čl. 79 odst. 3

zákon č. [2/1969 Sb.](#), o zřízení ministerstev a jiných ústředních správních úřadů České republiky, ve znění pozdějších předpisů, § 14 odst. 1 zákona

vyhláška č. [498/2006 Sb.](#), o autorizovaných inspektorech, § 143 odst. 5, § 150 odst. 3 zákona

vyhláška č. [499/2006 Sb.](#), o dokumentaci staveb, § 105 odst. 5, § 110 odst. 5, § 125 odst. 6, § 134 odst. 6, § 128 odst. 7, § 157 odst. 4 zákona

vyhláška č. [500/2006 Sb.](#), o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, § 26 odst. 2, § 36 odst. 6, § 38 odst. 6, § 40 odst. 4, § 42 odst. 4, § 43 odst. 6, § 47 odst. 6, § 48 odst. 8, § 51 odst. 4, § 55 odst. 5, § 61 odst. 4, § 64 odst. 6, § 66 odst. 6, § 162 odst. 7 zákona

vyhláška č. [501/2006 Sb.](#), o obecných požadavcích na využívání území, § 43 zákona

vyhláška č. [503/2006 Sb.](#), o podrobnější úpravě územního řízení, veřejnoprávní smlouvy a územního opatření, § 21 odst. 4, § 86 odst. 6, § 87 odst. 4, § 92 odst. 5, § 95 odst. 6, § 96 odst. 8, § 78 odst. 4, § 99 odst. 2, § 100 odst. 3 zákona

vyhláška č. [526/2006 Sb.](#), kterou se provádějí některá ustanovení stavebního zákona ve věcech stavebního řádu, § 105 odst. 5, § 110 odst. 5, § 115 odst. 6, § 116 odst. 1, § 117 odst. 6, § 120 odst. 5, § 122 odst. 6, § 127 odst. 4, § 128 odst. 7, § 134 odst. 6, § 138 odst. 5 zákona

§ 194

(Prováděcí předpisy)

K § 194

Toto ustanovení zmocňuje kromě ministerstva (v současné době jím je na základě § 14 odst. 1 kompet. zák. Ministerstvo pro místní rozvoj) také další v komentovaném ustanovení uvedená ministerstva a hlavní město Prahu k vydání prováděcích právních předpisů k zákonu, a to v případě ministerstva k vydání obecných požadavků na výstavbu, když tento pojem je vymezen v § 2 odst. 2 písm. e) zákona, a v případě dalších ministerstev k vydání technických požadavků pro stavby, resp. v případě hlavního města Prahy k vydání obecných technických požadavků na výstavbu pro území hl. m. Prahy.

Komentované ustanovení tak stanoví rovněž vždy předmět úpravy prováděcího právního předpisu, tj. jaké otázky je příslušný subjekt oprávněn upravit.

písm. a)

Podle tohoto ustanovení a současně podle [§ 193](#) zákona vydalo Ministerstvo pro místní rozvoj vyhlášku č. [501/2006 Sb.](#), o obecných požadavcích na využívání území [k pojmu „obecné požadavky na výstavbu“ – § 2 odst. 2 písm. e) zákona].

Související ustanovení:

§ 2 odst. 3, stavba

§ 2 odst. 3, změna dokončené stavby

§ 2 odst. 2 písm. e), obecné požadavky na výstavbu

§ 3 odst. 2, informační a reklamní zařízení

§ 11, ministerstvo

§ 12, ministerstvo

§ 158 odst. 2, projektová dokumentace

§ 169, obecné požadavky na výstavbu

Související předpisy:

zákon č. [2/1969 Sb.](#), o zřízení ministerstev a jiných ústředních orgánů státní správy České republiky, ve znění pozdějších předpisů, § 13 odst. 1, § 14 odst. 1, § 15 odst. 1, § 17

vyhláška č. [501/2006 Sb.](#), o obecných požadavcích na využívání území

Z judikatury:

„Vyhláška Ministerstva pro místní rozvoj, vydaná na základě zmocnění obsaženého v [§ 143 odst. 1 písm. k\)](#) zákona č. [50/1976 Sb.](#), stavebního zákona [pozn.: nyní [§ 194 písm. a\)](#) zákona] a vyhláška Národního výboru hlavního města Prahy č. [5/1979 Sb.](#) NVP, o obecných technických požadavcích na výstavbu v hlavním městě Praze (pozn.: s účinností od 1. 1. 2000 nahrazená vyhláškou č. [26/1999 Sb.](#) hlavního města Prahy, o obecných technických požadavcích na výstavbu v hl. m. Praze) vydaná na základě zmocňujícího ustanovení § 143 odst. 3 [pozn.: nyní § 194 písm. e) zákona] téhož zákona jsou právními předpisy stejné právní síly toliko s odlišnou místní působností: působnost vyhlášky Ministerstva pro místní rozvoj se vztahuje na území celé České republiky s výjimkou hlavního města Prahy a působnost vyhlášky Národního výboru hlavního města Prahy (pozn.: nyní hlavního města Prahy) dopadala naopak pouze na tuto obec.

Stavební zákon tedy těmito zmocněními umožňoval a i nyní umožňuje, aby hlavní město Praha vlastním právním předpisem upravilo pro své území obecné technické požadavky na výstavbu, a to i odlišně od obecně technických požadavků stanovených vyhláškou příslušného ústředního orgánu státní správy.“ (podle rozsudku NSS, č. j. [5 A 153/2000-81](#))

SR NSS 4/2004, č. 164

§ 195

(Výjimky z kvalifikace)

K § 195

Toto ustanovení umožňuje odstranit přílišnou tvrdost zákona u úředníků s neodpovídajícím vzděláním v těch případech, kdy prokazatelně splňují požadavky kvality práce na úseku územního plánování, splňují podmínky délky praxe a dosahují prokazatelně dobrých pracovních výsledků. Ministerstvo může udělit z požadavku předepsaného vzdělání výjimku.

Související ustanovení:

§ 24, kvalifikační požadavky pro územně plánovací činnost

Související předpisy:

zákon č. [2/1969 Sb.](#), o zřízení ministerstev a jiných ústředních orgánů státní správy České republiky, ve znění pozdějších předpisů, § 14 odst. 1

zákon č. [360/1992 Sb.](#), o výkonu povolání autorizovaných architektů a o výkonu povolání autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě, ve znění pozdějších předpisů, § 1, § 2, § 3 písm. a), § 4 odst. 2 písm. b), § 7, § 17 písm. a)

zákon č. [312/2002 Sb.](#), o úřednicích územních samosprávných celků a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, § 21-26

Závěrečná ustanovení

§ 196

K § 196

Toto ustanovení ukládá důležitou povinnost všem žadatelům, pokud prováděcí právní předpis určuje formuláře, činit všechna podání podle zákona jen na těchto formulářích (odst. 1) a současně stanoví, že pokud „tento zákon nebo jiný právní předpis vydaný k jeho provedení stanoví povinnost postupovat v určitých případech podle technické normy, musí být tato norma bezplatně veřejně přístupná,“ když ovšem komentované ustanovení nestanoví formu tohoto zpřístupnění, (jakým způsobem se

tak má stát) a kdo bude povinen tento požadavek zajistit a případně, kdo bude hradit náklady s tím spojené.

Prováděcími právními předpisy, které určují pro ohlášení, žádosti, návrhy a další podání formuláře, jsou v současné době 1) vyhláška č. [498/2006 Sb.](#), o autorizovaných inspektorech ([§ 5](#)), 2) vyhláška č. [503/2006 Sb.](#), o podrobnější úpravě územního řízení, veřejnoprávní smlouvy a územního opatření ([§ 2-7](#) a [§ 15](#)), a vyhláška č. [526/2006 Sb.](#), kterou se provádějí některá ustanovení stavebního zákona ve věcech stavebního řádu ([§ 3](#), [§ 4](#), [§ 9](#), [§ 11-15](#)).

Související ustanovení:

- § 21 odst. 4, územně plánovací informace
- § 86 odst. 6, žádost o vydání územního rozhodnutí
- § 96 odst. 8, obsahové náležitosti oznámení o záměru
- § 105 odst. 5, náležitosti ohlášení a rozsah projektové dokumentace
- § 110 odst. 5, obsahové náležitosti žádosti o stavební povolení
- § 117 odst. 6, náležitosti oznámení podle odst. 1
- § 120 odst. 5, náležitosti oznámení podle odst. 1
- § 122 odst. 6, obsahové náležitosti žádosti o vydání kolaudačního souhlasu
- § 127 odst. 4, náležitosti obsahu oznámení, souhlasu a rozhodnutí o změně v užívání stavby
- § 143 odst. 5, obsahové náležitosti žádosti o jmenování autorizovaným inspektorem

Související předpisy:

- vyhláška č. [498/2006 Sb.](#), o autorizovaných inspektorech, [§ 5](#)
- vyhláška č. [503/2006 Sb.](#), o podrobnější úpravě územního řízení, veřejnoprávní smlouvy a územního opatření, [§ 2-7](#), [§ 15](#)
- vyhláška č. [526/2006 Sb.](#), kterou se provádějí některá ustanovení stavebního zákona ve věcech stavebního řádu, [§ 3](#), [§ 4](#), [§ 9](#), [§ 11-13](#), [§ 15](#)
- zákon č. [227/2000 Sb.](#), o elektronickém podpisu, ve znění pozdějších předpisů

§ 197

Zrušovací ustanovení

K § 197

Toto tradiční ustanovení ruší právní předpisy, které upravovaly před 1. 1. 2007 danou problematiku.

Zrušen byl dnem 1. 1. 2007 především dosavadní zákon (zákon č. [50/1976 Sb.](#), o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), a jeho 4 zbývající novely z celkových původně cca 25.

Dále byly shora uvedeným dnem zrušeny také dvě základní prováděcí vyhlášky (vyhláška č. [132/1998 Sb.](#), kterou se provádějí některá ustanovení stavebního zákona, a vyhláška č. [135/2001 Sb.](#), o územně plánovacích podkladech a územně plánovací dokumentaci, a jejich novely).

Naopak zatím nebyly zrušeny a zůstávají tak po přesně neohraničenou dobu (do přijetí nových) v platnosti všechny tři technické prováděcí právní předpisy (vyhláška č. [137/1998 Sb.](#), o obecných technických požadavcích na výstavbu – o OTP, vyhláška č. [26/1999 Sb.](#) hlavního města Prahy, o obecných technických požadavcích na výstavbu v hlavním městě Praze – o OTPP, a vyhláška č. [369/2001 Sb.](#), o obecných technických požadavcích zabezpečujících užívání staveb osobami s omezenou schopností pohybu a orientace, tzv. bezbariérová vyhláška – o OTPI).

Dvě z těchto vyhlášek byly v souvislosti s přijetím nové právní úpravy novelizovány; vyhláška o OTP vyhláškou č. [491/2006 Sb.](#) a vyhláškou č. [502/2006 Sb.](#) a vyhláška o OTPI vyhláškou č. [492/2006 Sb.](#)

Počítá se samozřejmě s tím, že jakmile budou připraveny nové vyhlášky, nahradí všechny tři dosavadní. Lze zatím předpokládat, že nové vyhlášky o OTP a o OTPI by mohly být vydány do konce roku 2007 a nabýt tak účinnosti k 1. 1. 2008, když nová vyhláška o OTPP bude z logických důvodů vydána v návaznosti na vyhlášku o OTP a účinnosti proto nabyde později.

Související ustanovení:

- § 198, účinnost zákona

Související předpisy:

- vyhláška č. [137/1998 Sb.](#), o obecných technických požadavcích na výstavbu, ve znění pozdějších předpisů
- vyhláška č. [26/1999 Sb.](#) hlavního města Prahy, o obecných technických požadavcích na výstavbu v hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů
- vyhláška č. [369/2001 Sb.](#), o obecných technických požadavcích zabezpečujících užívání staveb osobami s omezenou schopností pohybu a orientace, ve znění vyhlášky č. [492/2006 Sb.](#)

ČÁST SEDMÁ

ÚČINNOST

§ 198

K § 198

Ustanovení, které stanoví účinnost nového zákona, tvoří jako jediné (s tímto názvem), poněkud netradičně, jeho závěrečnou, sedmou část.

Účinnost byla zákonodárcem stanovena diferencovaně. Zákon nabyl účinnosti dnem 1. 1. 2007. Uvedená ustanovení pak, s jedinou výjimkou § 102 odst. 2 zákona, které nabude účinnosti až 1. 1. 2012 (jde o nově vytvořený institut – náhrada za změnu v území), nabyla účinnosti již dnem 1. 7. 2006.

Jednalo se výlučně o ustanovení (nikoliv všechna) týkající se dalšího nově vytvořeného institutu – autorizovaných inspektorů, protože bylo třeba vytvořit v předstihu potřebné organizační a jiné podmínky pro jejich včasné fungování již od ledna 2007.

Tento předpoklad se však naplnit nepodařilo, a to především proto, že prováděcí právní předpis k institutu autorizovaných inspektorů – vyhláška č. [498/2006 Sb.](#), o autorizovaných inspektorech, byla přijata až v listopadu 2006 (vyhlášena ve Sbírce zákonů dne 28. 11. 2006) a účinnosti nabyla, shodně s ostatními prováděcími právními předpisy, až dnem 1. 1. 2007. Tato vyhláška mj. vymezuje – v příloze č. 1 – rámcový obsah zkoušky k ověření způsobilosti uchazeče o jmenování autorizovaným inspektorem. Podle informací, které byly k dispozici v době odevzdání rukopisu této publikace do tisku, by první zkoušky uchazečů o funkci autorizovaných inspektorů mohly proběhnout nejdříve v dubnu 2007.

Související ustanovení:

- § 102 odst. 2, náhrada za změnu v území
- § 143, podmínky pro jmenování do funkce autorizovaného inspektora
- § 144, zánik funkce a důvody k odvolání z funkce autorizovaného inspektora
- § 145, vymezení pojmu bezúhonnost pro účely jmenování autorizovaným inspektorem
- § 147, odpovědnost autorizovaného inspektora
- § 151, působnost ministerstva
- § 190, přechodná ustanovení
- § 196, formuláře jednotlivých úkonů a požadavek na zpřístupnění technických norem
- § 197, zrušovací ustanovení

Související předpisy:

vyhláška č. [498/2006 Sb.](#), o autorizovaných inspektorech