

KOMENTÁŘE WOLTERS KLUWER

Stanislav Malý

Stavební zákon

Komentář

2., aktualizované vydání
podle právního stavu k 1. 1. 2013



Wolters Kluwer
Česká republika

Stanislav Malý

Stavební zákon

Komentář

2., aktualizované vydání
podle právního stavu k 1. 1. 2013



Wolters Kluwer
Česká republika

Vzor citace: MALÝ, S. *Stavební zákon. Komentář*. 2., aktualizované vyd. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2013. 896 s.

KATALOGIZACE V KNIZE – NÁRODNÍ KNIHOVNA ČR

Malý, Stanislav

Stavební zákon : komentář / Stanislav Malý. – 2., aktualiz. vyd. – Praha : Wolters Kluwer ČR, 2013. – 896 s.

Podle právního stavu k 1. 1. 2013

ISBN 978-80-7357-985-2 (váz.)

349.442 * (437.3)

– stavební právo – Česko

– building law – Czechia

– zákony

– komentáře

349 – Pracovní, sociální, stavební právo. Právo životního prostředí [16]

Právní stav publikace je ke dni 1. 1. 2013

© Mgr. Stanislav Malý, 2007, 2013

Lektorovala JUDr. Vladimíra Krejčová

ISBN 978-80-7357-985-2 (váz.)

ISBN 978-80-7478-009-7 (e-pub)

ISBN 978-80-7357-102-5 (mobi)

ISBN 978-80-7357-103-2 (pdf)

Vydává Wolters Kluwer ČR, a. s., U Nákladového nádraží 6, 130 00 Praha 3, v roce 2013 jako svou 1147. publikaci. Odpovědná redaktorka Iva Mrázková. Vydání 2., aktualizované podle právního stavu k 1. 1. 2013. Sazba Monika Svobodová. Tisk Serifa, Jinonická 80, 150 00 Praha 5.

eBook k dostání na <http://obchod.wkcr.cz/>

www.wkcr.cz , e-mail: knihy@wkcr.cz, tel.: 246 040 405, 246 040 444, fax: 246 040 401

OBSAH

Předmluva k prvnímu vydání	XII
Předmluva k druhému vydání	XIV
O autorovi	XVIII
Vybrané pasáže z důvodové zprávy k zákonu č. 350/2012 Sb.	XIX
Seznam zkratk.	XLII

Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) . . . 1

§ 1–3	ČÁST PRVNÍ. ÚVODNÍ USTANOVENÍ	1
	§ 1 Předmět úpravy	1
	§ 2 Základní pojmy	2
	§ 3 (Terénní úpravy a zařízení)	25
§ 4–17	ČÁST DRUHÁ. VÝKON VEŘEJNÉ SPRÁVY	30
§ 4	HLAVA I. Úvodní ustanovení	30
	§ 4 (Dotčené orgány)	30
§ 5–17	HLAVA II. Působnost ve věcech územního plánování a stavebního řádu	38
	§ 5 Působnost ve věcech územního plánování	38
	§ 6 Orgány obce	40
	§ 7 Orgány kraje	43
	§ 8 Zvláštní působnost na území hlavního města Prahy	44
	§ 9 zrušen	45
	§ 10 Ministerstvo obrany	45
	§ 11 (Působnost ministerstva ve věcech územního plánování)	46
	§ 12 (Působnost ministerstva ve věcech stavebního řádu)	46
	§ 13 Obecné stavební úřady	47
	§ 13a Kvalifikační požadavky pro výkon činnosti na obecném stavebním úřadu	54
	§ 14 (Povinnost stavebních úřadů a jiných správních orgánů)	55
	§ 15 Speciální stavební úřady	56
	§ 16 Vojenské a jiné stavební úřady	60
	§ 17 Vyhrazení pravomoci stavebního úřadu	64

§ 18–102	ČÁST TŘETÍ. ÚZEMNÍ PLÁNOVÁNÍ.	68
§ 18–19	HLAVA I. Cíle a úkoly územního plánování.	68
§ 18	Cíle územního plánování.	68
§ 19	Úkoly územního plánování.	70
§ 20–24	HLAVA II. Obecná ustanovení a společné postupy v územním plánování.	71
§ 20	Zveřejňování písemností.	71
§ 21	Územně plánovací informace.	72
§ 22	Veřejné projednání.	74
§ 23	Zástupce veřejnosti.	75
§ 24	Kvalifikační požadavky pro územně plánovací činnost.	75
§ 25–102	HLAVA III. Nástroje územního plánování.	76
§ 25–30	Díl 1. Územně plánovací podklady.	76
§ 25	(Obsah pojmu územně plánovací podklady).	76
§ 26	Územně analytické podklady.	76
§ 27	Pořizování územně analytických podkladů.	77
§ 28	Aktualizace územně analytických podkladů.	78
§ 29	Projednání územně analytických podkladů.	78
§ 30	Územní studie.	78
§ 31–35	Díl 2. Politika územního rozvoje.	79
§ 31	(Účel politiky územního rozvoje).	79
§ 32	Obsah politiky územního rozvoje.	79
§ 33	Návrh politiky územního rozvoje.	80
§ 34	Schválení politiky územního rozvoje.	81
§ 35	Aktualizace politiky územního rozvoje.	81
§ 36–75	Díl 3. Územně plánovací dokumentace.	82
§ 36–42	Oddíl 1. Zásady územního rozvoje.	82
§ 36	(Obsah a účel zásad územního rozvoje).	82
§ 37	(Návrh zásad územního rozvoje).	83
§ 38	(Návrh zásad územního rozvoje).	85
§ 39	(Veřejné projednávání návrhu zásad územního rozvoje).	86
§ 40	(Působnost krajského úřadu).	87
§ 41	Vydání zásad územního rozvoje.	87
§ 42	Aktualizace zásad územního rozvoje.	88
§ 43–46	Oddíl 2. Územní plán.	89
§ 43	(Obsah a účel územního plánu).	89
§ 44	Pořízení územního plánu.	90
§ 45	Úhrada nákladů na pořízení územního plánu.	90
§ 46	Návrh na pořízení územního plánu.	91
§ 47	Zadání územního plánu.	91
§ 48	zrušen.	92
§ 49	zrušen.	92
§ 50	(Návrh územního plánu).	93
§ 51	(Návrh územního plánu).	94
§ 52	(Veřejné projednání návrhu územního plánu).	94
§ 53	(Posuzování návrhu územního plánu).	95

§ 54	Vydání územního plánu	96
§ 55	Vyhodnocování územního plánu a jeho změny	97
§ 56	Opatření proti průtahům při pořizování územního plánu.	97
§ 57	Spojené pořízení územního plánu a regulačního plánu	98
§ 58	Zastavěné území	98
§ 59	(Návrh vymezení zastavěného území)	98
§ 60	(Návrh vymezení zastavěného území)	99
§ 61–75	Oddíl 3. Regulační plán	100
§ 61	(Obsah a účel regulačního plánu).	100
§ 62	Pořízení regulačního plánu	100
§ 63	Úhrada nákladů na pořízení regulačního plánu	101
§ 64	(Náležitosti podnětu k pořízení regulačního plánu)	101
§ 65	(Povinnosti pořizovatele)	102
§ 66	Pořízení regulačního plánu na žádost.	103
§ 67	Řízení o regulačním plánu	104
§ 68	Posouzení regulačního plánu pořizovatelem	105
§ 69	Vydání regulačního plánu	106
§ 70	Souběžné pořízení regulačního plánu a změny územního plánu	106
§ 71	Doba platnosti, změna a zrušení regulačního plánu	107
§ 72	zrušen	108
§ 73	zrušen	108
§ 74	zrušen	108
§ 75	zrušen	108
§ 76–83	Díl 4. Územní rozhodnutí	109
§ 76	(Zásady po rozhodování v území)	109
§ 77	(Druhy územních rozhodnutí).	110
§ 78	(Oprávnění stavebního úřadu)	112
§ 78a	Veřejnoprávní smlouva	115
§ 79	Rozhodnutí o umístění stavby	120
§ 80	Rozhodnutí o změně využití území	135
§ 81	Rozhodnutí o změně vlivu užívání stavby na území	142
§ 82	Rozhodnutí o dělení nebo scelování pozemků	144
§ 83	Rozhodnutí o ochranném pásmu	146
§ 84–96a	Díl 5. Územní řízení.	148
§ 84	Příslušnost k územnímu rozhodnutí	148
§ 85	Účastníci územního řízení	150
§ 86	Žádost o vydání územního rozhodnutí	163
§ 87	Zahájení územního řízení	170
§ 88	Přerušování územního řízení	175
§ 89	Závazná stanoviska, námitky a připomínky	176
§ 90	Posuzování záměru žadatele	182
§ 91	Posuzování vlivů na životní prostředí v územním řízení	187

§ 92	Územní rozhodnutí	195
§ 93	Doba platnosti územního rozhodnutí	204
§ 94	Změna a zrušení územního rozhodnutí	208
§ 94a	Společné územní a stavební řízení	213
§ 95	Zjednodušené územní řízení	218
§ 96	Územní souhlas	225
§ 96a	Společný územní souhlas a souhlas s provedením ohlášeného stavebního záměru	236
§ 97–100	Díl 6. Územní opatření o stavební uzávěře a územní opatření o asanaci území	238
§ 97	(Účel vydávání územních opatření)	238
§ 98	(Vydání územního opatření o stavební uzávěře)	241
§ 99	(Obsah územního opatření o stavební uzávěře)	244
§ 100	(Vydání a obsah územního opatření o asanaci území)	245
§ 101–102	Díl 7. Úprava vztahů v území	246
§ 101	Předkupní právo	246
§ 102	Náhrady za změnu v území	250
§ 103–157	ČÁST ČTVRTÁ. STAVEBNÍ ŘÁD.	254
§ 103–131a	HLAVA I. Stavby, terénní úpravy, zařízení a udržovací práce	254
§ 103–118	Díl 1. Povolení a ohlášení	254
§ 103	Stavby, terénní úpravy, zařízení a udržovací práce nevyžadující stavební povolení ani ohlášení	254
§ 104	Jednoduché stavby, terénní úpravy a udržovací práce vyžadující ohlášení	268
§ 105	(Náležitosti ohlášení stavebního záměru)	277
§ 106	(Souhlas stavebního úřadu s ohlášeným stavebním záměrem)	284
§ 107	(Rozhodnutí stavebního úřadu o provedení stavebního řízení)	286
§ 108	(Stavební řízení)	288
§ 109	(Účastníci stavebního řízení)	289
§ 110	(Obsah žádosti o stavební povolení)	342
§ 111	(Posuzování žádosti o stavební povolení)	347
§ 112	(Zahájení stavebního řízení)	356
§ 113	(Účast autorizovaného inspektora a hlavního projektanta v řízení)	360
§ 114	Námítky účastníků řízení	361
§ 115	Stavební povolení	367
§ 116	Veřejnoprávní smlouva	398
§ 117	(Oznámení stavebního záměru s certifikátem autorizovaného inspektora)	400
§ 118	Změna stavby před jejím dokončením	413
§ 119–127	Díl 2. Užívání staveb	422
§ 119	(Užívání dokončené stavby)	422
§ 120	(Oznámení záměru o užívání stavby)	432

§ 121	(Dokumentace skutečného provedení dokončené stavby)	437
§ 122	Kolaudační souhlas	438
§ 123	Předčasné užívání stavby	444
§ 124	Zkušební provoz	447
§ 125	Dokumentace skutečného provedení stavby	449
§ 126	(Změna účelu užívání stavby)	452
§ 127	(Povolení změny v užívání stavby)	461
§ 128–131a	Díl 3. Odstraňování staveb, terénních úprav a zařízení	464
§ 128	Povolení odstranění stavby, terénních úprav a zařízení	465
§ 129	Nařízení odstranění stavby, terénních úprav a zařízení	500
§ 130	(Podmínky pro odstranění stavby)	518
§ 131	(Náklady na odstranění stavby)	520
§ 131a	(Povinnost po odstranění stavby)	521
§ 132–142	HLAVA II. Stavební dozor a zvláštní pravomoci stavebního úřadu	522
§ 132	Společné zásady	522
§ 133	(Průběh kontrolní prohlídky stavby)	526
§ 134	(Kontrolní prohlídka stavby, rozhodnutí a opatření stavebního úřadu)	532
§ 135	(Nařízení neodkladného odstranění stavby a nutných zabezpečovacích prací)	534
§ 136	(Ústní příkaz, kontrolní prohlídka stavby a protokol)	537
§ 137	Nezbytné úpravy	538
§ 138	Stavební příspěvek	545
§ 139	Údržba stavby	548
§ 140	Vyklizení stavby	553
§ 141	Opatření na sousedním pozemku nebo stavbě	556
§ 142	Účastníci řízení	557
§ 143–151	HLAVA III. Autorizovaný inspektor	559
§ 143	(Podmínky pro jmenování autorizovaného inspektora)	559
§ 144	(Zánik a odvolání z funkce autorizovaného inspektora)	565
§ 145	(Bezúhonnost)	568
§ 146	(Výkon funkce)	569
§ 147	(Odpovědnost autorizovaného inspektora)	572
§ 148	(Konflikt zájmů v činnosti autorizovaného inspektora)	573
§ 149	(Působnost autorizovaného inspektora)	574
§ 150	(Příprava a provádění zkoušek a povinnosti Komory)	576
§ 151	(Působnost ministerstva)	577
§ 152–157	HLAVA IV. Povinnosti a odpovědnost osob při přípravě, provádění a užívání staveb	578

§ 152	Stavebník	578
§ 153	Stavbyvedoucí a stavební dozor	587
§ 154	Vlastník stavby a zařízení	590
§ 155	(Povinnost stavebních podnikatelů a dalších osob)	594
§ 156	Požadavky na stavby	595
§ 157	Stavební deník	596
§ 158–184	ČÁST PÁTÁ. SPOLEČNÁ USTANOVENÍ.	600
§ 158–161	HLAVA I. Vybrané činnosti ve výstavbě a součinnost vlastníků technické infrastruktury	600
§ 158	Vybrané činnosti ve výstavbě	600
§ 159	Projektová činnost ve výstavbě	602
§ 160	Provádění staveb	604
§ 161	Vlastníci technické infrastruktury	607
§ 162–168	HLAVA II. Evidence územně plánovací činnosti, ukládání písemností a nahlížení do nich	608
§ 162	(Evidence)	608
§ 163	(Povinnosti ministerstva)	609
§ 164	(Povinnosti krajského úřadu)	610
§ 165	(Povinnosti pořizovatele)	610
§ 166	(Povinnosti pořizovatele)	611
§ 167	(Ukládání písemností)	612
§ 168	(Vedení spisové služby, nahlížení do spisu a kopie dokumentace)	613
§ 169–174	HLAVA III. Obecné požadavky na výstavbu, účely vyvlastnění a úprava některých dalších práv a povinností	618
§ 169	Obecné požadavky na výstavbu	618
§ 170	Účely vyvlastnění	620
§ 171	Státní dozor ve věcech územního plánování a stavebního řádu	621
§ 172	Vstupy na pozemky a do staveb	622
§ 173	Pořádková pokuta	626
§ 174	Expertní součinnost	628
§ 175–177	HLAVA IV. Ochrana veřejných zájmů a součinnost správních orgánů	630
§ 175	(Působnost ministerstev)	630
§ 176	(Nepředvídané cenné nálezy a postupy stavebního úřadu)	631
§ 177	Mimořádné postupy	639
§ 178–183	HLAVA V. Správní delikty	648
§ 178	(Skutkové podstaty přestupků a výše pokut)	654
§ 179	(Skutkové podstaty přestupků a výše pokut)	667
§ 180	(Skutkové podstaty správních deliktů a výše pokut)	673
§ 181	(Skutkové podstaty správních deliktů a výše pokut)	676
§ 182	Společná ustanovení	681
§ 183	(Vymáhání a vybírání pokut za správní delikty)	684

§ 184	HLAVA VI. Využívání údajů z informačních systémů veřejné správy	685
§ 184	(Rozsah oprávnění stavebních úřadů při využívání údajů)	685
§ 185–197	ČÁST ŠESTÁ. PŘECHODNÁ A ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ.	687
§ 185	(Povinnosti poskytovatelů údajů a dalších subjektů)	687
§ 186	(Povinnost ministerstva)	688
§ 187	(Platnost dokumentace a povinnost kraje)	688
§ 188	(Platnost územně plánovací dokumentace sídelního útvaru nebo zóny a povinnost obce)	690
§ 188a	(Podmínky pro umístování staveb na území obce)	690
§ 189	(Platné územní plány a jejich závaznost)	694
§ 189a	(Stavební uzávěry vyhlášené před 31. 12. 2006)	695
§ 190	(Působnost stavebních úřadů a důležitá přechodná ustanovení)	696
§ 191	(Povinnosti dosavadních stavebních úřadů)	699
§ 192	Vztah ke správnímu řádu	700
§ 193	(Zmocnění k vydání prováděcích vyhlášek)	704
§ 194	(Prováděcí předpisy)	705
§ 195	(Výjimky z kvalifikace)	707
§ 196	(Formuláře podání a technické normy)	710
§ 197	Zrušovací ustanovení	710
§ 198	ČÁST SEDMÁ. ÚČINNOST	712
§ 198	(Účinnost)	712
	Příloha	713
	Přechodná ustanovení zákona č. 350/2012 Sb.	715
	Přílohy	718
	Vyhláška č. 498/2006 Sb., o autorizovaných inspektorech	719
	Vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti.	723
	Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území (OVÚ)	756
	Vyhláška č. 268/2009 Sb. ze dne 12. srpna 2009 o technických požadavcích na stavby (OTP)	766
	Vyhláška č. 26/1999 Sb. HMP hlavního města Prahy o obecných technických požadavcích na výstavbu v hlavním městě Praze (OTPP)	787
	Vyhláška č. 398/2009 Sb., o obecných technických požadavcích zabezpečujících bezbariérové užívání staveb (OTPI)	824
	Seznam souvisejících právních předpisů	845
	Rejstřík	850

PŘEDMLUVA K PRVNÍMU VYDÁNÍ

Publikace, kterou právě dostáváte do rukou, si klade za cíl seznámit především pracovníky stavebních úřadů všech stupňů, stavebníky (investory), zhotovitele, projektanty, pracovníky investičních útvarů, potenciální uchazeče o funkci autorizovaného inspektora, ale i další zájemce z řad široké odborné veřejnosti s novou právní úpravou na úseku územního plánování a stavebního řádu, která od 1. 1. 2007 nahradila dosavadní právní úpravu – zákon č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), který platil od 1. 10. 1976. Publikace nemá ambice být vědeckým dílem, nesnaží se poskytnout odpověď na každou otázku, která se týká této problematiky.

Cílem komentáře je poskytnout účastníkům výstavby základní informace a pomoci jim s výkladem a praktickou aplikací nové právní úpravy a pokusit se tak alespoň co nejvíce snížit riziko možných chyb.

Vzhledem k zaměření publikace není předmětem výkladu problematika územního plánování v „užším“ slova smyslu – konkrétně ustanovení § 18 až 75 zákona. V části třetí nazvané Územní plánování je pozornost zaměřena na část hlavy třetí – *Nástroje územního plánování*, a to díl čtvrtý – *Územní rozhodnutí*, díl pátý – *Územní řízení*, díl šestý – *Územní opatření o stavební uzávěře a územní opatření o asanaci území* a díl sedmý – *Úprava vztahů v území*. Výjimkou je pouze ustanovení § 21 – *Územně plánovací informace* z hlavy druhé třetí části – *Obecná ustanovení a společné postupy v územním plánování*.

Vzhledem k tomu, že bylo snahou autora i nakladatelství, aby publikace byla k dispozici co nejdříve po nabytí účinnosti nové právní úpravy, bylo možno využít kromě zákonného textu a důvodové zprávy, která byla součástí vládního návrhu zákona předloženého Poslanecké sněmovně Parlamentu České republiky v roce 2005 pouze zkušeností získaných z asi dvaceti přednášek a seminářů konaných v období od května do prosince 2006 a dalších zkušeností získaných v neformálních diskusích s kolegy nad některými problémy nové právní úpravy, v době, kdy ještě nebyly k dispozici zkušenosti z aplikační praxe a tím méně z rozhodovací praxe soudů, která se rozvine jako vždy až s určitým zpožděním po nabytí účinnosti zákona.

Do výkladu jsem se pokusil také zahrnout pokud možno co nejvíce svých osobních zkušeností jednak z aplikace dosavadní právní úpravy, a to zejména tam, kde bylo podle mého názoru možné tyto zkušenosti použít i ve vztahu k nové právní úpravě, ale také z výukové a přednáškové činnosti v oblasti veřejného stavebního práva v uplynulých více než deseti letech.

Komentář obsahuje řadu odkazů na dosavadní právní úpravu (zákon č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu), a to pro možnost srovnání obou právních úprav, když nový zákon se od dosavadního v řadě ustanovení výrazně liší a vzhledem k více než

třiceti letům platnosti dosavadní úpravy nebude v mnoha případech, zejména v prvních měsících platnosti nového zákona, možné se od dosavadní úpravy zcela „odpoutat“. Tyto odkazy jsou určeny zejména těm, kteří ve své činnosti dosavadní zákon dlouhodobě aplikovali a pro něž možnost srovnání obou právních úprav může být, jak doufám, vhodnou pomůckou při jejich „seznamování se“ s novou právní úpravou.

Při psaní komentáře jsem byl veden snahou vyjít vstříc zejména těm pracovníkům stavebních úřadů a dalším osobám, které se budou praktickou aplikací stavebního zákona ve své každodenní pracovní činnosti zabývat a nemají právnické vzdělání, a nezatěžovat proto výklad jednotlivých ustanovení složitějšími právními úvahami a formulacemi a soustředit se zejména na praktickou stránku věci spolu s uváděním možných příkladů pro bližší osvětlení komentované problematiky. Doufám, že právě díky tomu se stane komentář přístupným i co možná nejširší veřejnosti.

Publikace obsahuje kromě vlastního komentáře k textu zákona (výkladu jednotlivých ustanovení) rovněž přehled souvisejících ustanovení zákona, přehled souvisejících právních předpisů (a v samostatné části nejdůležitější výňatky z nich) a výběr z dosavadní judikatury, kterou bylo možno využít i pro novou právní úpravu, když na rozhodovací praxi soudů k novému zákonu bude třeba ještě vyčkat. Zařazeny jsou rovněž všechny prováděcí právní předpisy (jde o jejich úplný text). Texty těchto právních předpisů byly převzaty ze systému ASPI.

Publikace neobsahuje v příloze text zákona č. 186/2006 Sb., o změně některých zákonů souvisejících s přijetím stavebního zákona a zákona o vyvlastnění, a to jednak proto, že řada důležitých ustanovení je obsažena v publikaci v části III. příloh jako součást výňatků z důležitých souvisejících předpisů, a jednak proto, že vzhledem k jeho struktuře je velmi obtížné s textem zákona „samostatně“ pracovat. V praxi bude téměř vždy pro jeho použití nutné mít k dispozici úplné znění příslušného předpisu, který tento zákon pouze mění.

Při psaní komentáře jsem se snažil poskytnout výklad zejména problematických míst a zaujmout stanovisko i k těm institutům a otázkám, o nichž je již nyní zřejmé, že budou předmětem řady diskusí a polemik a jejich výklad tak bude jistě podléhat určitému „vývoji“, když jsem si vědom toho, že k napsání skutečně fundovaného komentáře bude třeba delší čas a bude nezbytné shromáždit dostatek zkušeností a mnohem hlouběji promyslet řadu zatím ne zcela jasně formulovaných ustanovení, která nový zákon obsahuje.

Doufám, že se mi touto publikací podařilo alespoň zčásti naplnit výše popsané cíle a že se díky ní zároveň podaří alespoň částečně přispět ke zvýšení právní jistoty všech osob podílejících se na aplikaci nového zákona, a to zejména v prvním období jeho platnosti.

Z tohoto důvodu uvítám jakékoliv podněty a připomínky k textu komentáře, které pomohou ke zlepšení jeho kvality v případném dalším vydání.

Závěrem bych velmi rád poděkoval lektorce této publikace paní JUDr. Vladimíře Krejčové, vedoucí právního oddělení z odboru stavebního Magistrátu hl. m. Prahy, která svým zodpovědným a pečlivým přístupem a velmi cennými připomínkami a podněty k celému obsahu komentáře značnou měrou přispěla ke zvýšení kvality této publikace.

Vysoké ocenění patří také nakladatelství ASPI, a. s., které se vydání této publikace ujalo. Všechny novely tohoto zákona budou komentovány a text komentáře naleznete na této webové adrese: www.aspi.cz/stavebnizakon/.

Pro právní stránce je publikace uzavřena podle stavu ke dni 31. 12. 2006, resp. 1. 1. 2007.

PŘEDMLUVA K DRUHÉMU VYDÁNÍ

Dostává se vám do rukou druhé vydání komentáře k zákonu č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), a to po více než šesti letech od přijetí původního textu, který byl od vydání „základního“ komentáře (1. vydání) v dubnu roku 2007 již celkem dvanáctkrát přímo novelizován. Zejména poslední změna, připravovaná několik posledních let a provedená zákonem č. 350/2012 Sb., který nabyl účinnosti dnem 1. 1. 2013, je změnou zcela zásadní, a to nejen svým rozsahem (téměř 250 změn provedených v dosavadním textu zákona), ale jde o změnu, která mění některá ustanovení zákona, lze říci dokonce i koncepčně, nad rámec „pouhé“ novely (viz např. § 96, 105 až 107, 117 a některá další ustanovení nové právní úpravy) natolik, že bylo již zcela nezbytné přistoupit k napsání druhého, doplněného a podstatně přepracovaného vydání komentáře. Přijatá novela zákona zároveň také mění zhruba patnáct souvisejících zákonů (viz části druhá až patnáctá zákona č. 350/2012 Sb.).

Důvodem ke vzniku tohoto textu bylo i to, že za dobu téměř šesti let od účinnosti nového zákona se podařilo nashromáždit již řadu zkušeností a podnětů z jeho praktické aplikace získaných jednak v četných diskusích s kolegy při řešení konkrétních situací zejména v činnosti prvoinstančních stavebních úřadů, jednak i v řadě přednášek (diskusních seminářů) na téma „Nový stavební zákon“ konaných v letech 2007 až 2011 pro nejrozličnější subjekty. Považoval jsem proto za vhodné je tímto způsobem využít. Dále byla již publikována poměrně rozsáhlá judikatura (dosud cca 120 judikátů k problematice veřejného stavebního práva uveřejněných ve Sbírce rozhodnutí Nejvyššího správního soudu – dále jen „SbNSS“ – do 31. 12. 2012, č. 12/2012), byla napsána řada článků týkajících se dané problematiky a k dispozici jsou i komentářová, resp. poznámková vydání k zákonu, vydávaná postupně již od roku 2006. Zmínit je třeba především dva základní tituly renomovaných autorů, které jsou již několik let jak odborné, tak pochopitelně i laické veřejnosti k dispozici (J. Doležal, J. Mareček, V. Sedláčková, T. Sklenář, M. Tunka a Z. Vobrátilová: *Nový stavební zákon v teorii a praxi a předpisy související s poznámkami*. Praha: Linde, 2006, a M. Hegenbart, B. Sakař a kol.: *Stavební zákon, komentář*. Praha: C. H. Beck, 2008, když první publikace byla vydána ještě před nabytím účinnosti nového stavebního zákona – v říjnu 2006 – a druhá naopak po téměř dvou letech jeho účinnosti a praktické aplikace – v roce 2008).

I toto vydání komentáře je určeno především pro praxi (praktické použití) při řešení každodenních problémů, se kterými se lze setkat při aplikaci zákona, a proto neobsahuje, až na ojedinělé výjimky, polemické úvahy nad různými otázkami, které nevyhnutelně každá nová právní úprava přináší a které je podle mého názoru vhodné ponechat spíše pro odborné články na daná témata, jež se v krátké době po přijetí „velké novely“ jistě také objeví a budou postupně „doplňovat“ komentářovou literaturu a různá poznámková vydání zákona. Do uzavření textu

publikace již vyšlo i „monotematické“ číslo *Bulletinu Stavební právo*, 2012, č. 3, věnované téměř výlučně právě „velké“ novele zákona. Odkazy na některé jednotlivé články jsou uvedeny v textu komentáře v části Literatura.

Zachována je i dosavadní koncepce, tj. ani v tomto vydání není předmětem výkladu problematika územního plánování v „užším“ slova smyslu, tj. ustanovení § 18 až 75 zákona, když výjimkou jsou zčásti § 18 a 21, kde je uveden stručný komentář (spíše však jen poznámky k citovaným ustanovením), a to z důvodu uvedeného již v předmluvě k prvnímu vydání komentáře. V textu komentáře byly z větší části již vypuštěny dosavadní velmi četné odkazy na právní úpravu platnou do 31. 12. 2006 (zákon č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů), když tyto odkazy se po více než šesti letech od zrušení dosavadní právní úpravy stávají pro současnou každodenní praktickou aplikaci „nového“ zákona již z větší části nadbytečnými. Z téhož důvodu je především zcela nový text zákona účinný od 1. 1. 2013 analogicky srovnáván s právní úpravou platnou v době od 1. 1. 2007 do 31. 12. 2012, a to nejen vzhledem k důležitým přechodným ustanovením – viz čl. II „velké“ novely.

Publikace obsahuje tak jako v prvním vydání kromě vlastního komentáře k textu novelizovaného zákona rovněž upravený a doplněný přehled souvisejících ustanovení zákona, dále zpřesněný přehled souvisejících předpisů a až na výjimky také jejich jednotlivých ustanovení a dále samostatně pouze na webových stránkách nakladatelství (www.aktualizaceknih.cz) podstatně rozšířený soubor souvisejících právních předpisů. Dále obsahuje značně rozšířený a opět alespoň zčásti komentovaný přehled nejdůležitější dosavadní „nové“ judikatury publikované ve Sbírce rozhodnutí Nejvyššího správního soudu v letech 2007 až 2012 (tj. od č. 1/2007 do č. 12/2012 SbNNS), přičemž není již zařazena judikatura, která byla změnou právní úpravy, alespoň z hlediska potřeb praxe, překonána (viz např. již publikované a odborné veřejnosti dostatečně známé judikáty k § 96 a 117 zákona – viz poznámky k těmto ustanovením dále v textu komentáře). Nově je oproti prvnímu vydání komentáře zařazen i výběrový přehled literatury k jednotlivým ustanovením zákona, a to jak komentářové, tak časopisecké (čládkové).

Vzhledem k tomu, že do předání textu publikace do tisku nebyly ještě vydány všechny prováděcí právní předpisy k zákonu (jde zejména o novelizované vyhlášky č. 499/2006 Sb., č. 503/2006 Sb. a č. 526/2006 Sb., jejichž vydání ve Sbírce zákonů se podle posledních informací, které byly k dispozici v okamžiku odevzdání publikace do tisku, předpokládá až v průběhu dubna 2013), nebyly tyto vyhlášky ani ve svém platném znění do textu publikace již zařazeny a budou zveřejněny v úplném znění dodatečně na webových stránkách nakladatelství (www.aktualizaceknih.cz), jakmile bude jejich autentický text k dispozici. Z tohoto důvodu byly také z textu komentáře vypuštěny všechny konkrétní odkazy na shora uvedené prováděcí vyhlášky a nahrazeny vždy pouze obecnou formulací „Viz prováděcí právní předpis“, neboť by v době vydání komentáře tyto odkazy již nebyly aktuální (platné).

Součástí komentáře jsou tak kromě „technických“ vyhlášek OTP, OTPP a OTPI jen vyhláška č. 501/2006 Sb. (OVÚ), jejíž novela – vyhláška č. 431/2012 Sb. – byla publikována ve Sbírce zákonů začátkem prosince 2012 a nabyla účinnosti dnem 1. 1. 2013, a vyhláška č. 500/2006 Sb., jejíž novelizované znění (vyhláška č. 458/2012 Sb.) nabylo účinnosti rovněž dnem 1. 1. 2013.

Při psaní tohoto nového vydání komentáře jsem se snažil využít všech zkušeností získaných při psaní prvního vydání a v případech ustanovení, která buď nebyla vůbec dotčena „velkou“

novelou zákona, nebo jen nepodstatně, poskytnout snad již i hlubší, fundovanější výklad těchto ustanovení, než bylo možné v prvním vydání, které muselo být napsáno a odevzdáno do tisku ještě před nabytím účinnosti nového zákona. Využíval jsem zejména zkušeností získaných v uplynulých šesti letech z praktické aplikace zákona a z četných diskusí s účastníky řady přednášek na dané téma a také v neposlední řadě z diskusí s kolegy – především právníky stavebních úřadů. Publikace se zaměřuje, pokud jde o podrobnost výkladu, zejména na ta ustanovení zákona, která jsou z dosavadní zkušenosti v praxi „nejfrekventovanější“ a stavební úřady je aplikují, lze říci v některých případech takřka každodenně. V případě ostatních ustanovení je komentář poněkud stručnější, ačkoliv jsem si vědom toho, že by to tak být nemělo. Tento nedostatek bude možné napravit až v případném dalším vydání komentáře, neboť se domnívám, že určitá zdrženlivost při komentování zcela nové právní úpravy je vždy, alespoň po dobu, než budou k dispozici první základní zkušenosti z její aplikace, namístě.

Pokud jde o ta ustanovení, která znamenají poměrně zásadní změnu dosavadní právní úpravy (zejména ustanovení § 79, 103, 104, 105 až 107, 108 až 115, 117, 119 až 122, 128, 129 a některá další), vycházel jsem především z důvodové zprávy (jejíž podstatné části tvoří Úvod publikace) k vládnímu návrhu zákona č. 350/2012 Sb. a pochopitelně zejména z vlastních úvah a dosavadních zkušeností získaných předchozí praxí. Vzhledem k pochopitelné snaze jak autora, tak i nakladatelství odevzdat text do tisku tak, aby publikace vyšla s co nejkratším zpožděním po nabytí účinnosti „velké novely“ (tj. co nejdříve po 1. 1. 2013), vycházel jsem pouze v omezené míře také z konzultací s kolegy nad těmi nejproblematictějšími ustanoveními nové právní úpravy a ze zkušeností z přednášek (seminářů) na téma „velká novela“ stavebního zákona konaných ještě v průběhu října až prosince 2012. Jejich přínos však mohl být vzhledem k termínu odevzdání publikace nakladatelství jen velmi omezený a nemohl zdaleka postihnout všechna důležitá a problematická ustanovení, která nová právní úprava také přinesla. Pokud jde o zákon jako celek, musím bohužel jen opakovat to, co jsem uvedl již v předmluvě k prvnímu vydání z roku 2007, a to že k napsání skutečně fundovaného komentáře ke stávající právní úpravě bude opět i tentokrát třeba delší čas, aby bylo možné shromáždit dostatek zkušeností a důkladně promyslet obsah a význam všech nových ustanovení, kterých zákon po tak zásadní novelizaci obsahuje pochopitelně celou řadu a kde na ustálený výklad bude třeba počkat v některých složitějších (nebo jen prostě nejednoznačných) případech i několik let, jak ostatně ukazuje již dosavadní praxe v letech 2007 až 2012. Pokud bude potřebný čas zákonodárcem tentokrát poskytnut, pak lze doufat, že tento trvalý záměr bude možné za několik let skutečně také naplnit a nezůstane jen u přání jako v případě původního textu. I z tohoto důvodu uvítám jakékoliv konstruktivní připomínky a podněty k textu komentáře, které pomohou ke zlepšení jeho kvality v případném dalším vydání.

V celém textu komentáře je stavební zákon, až na několik málo výjimek, „vynucených“ v zásadě jen stylistickými důvody, označován jen jako „zákon“ a jsou rovněž používány zkratky, jejichž přehled je uveden v úvodní části publikace.

Závěrem bych velmi rád poděkoval především lektorce této publikace paní JUDr. Vladimíře Krejčové, vedoucí právního oddělení odboru stavebního Magistrátu hl. m. Prahy, za její mimořádně cenné a podrobné připomínky k celému textu komentáře, které opět, tak jako v případě prvního vydání, velmi napomohly ke zvýšení jeho kvality v podobě, v jaké je předkládán, a z nichž jsem mohl čerpat při konečné formulaci některých názorů. Dále bych chtěl rovněž poděkovat zejména panu prof. Ing. Radimíru Novotnému, DrSc., z katedry staveb Vysoké školy technické a ekonomické v Českých Budějovicích, paní Ing. Běle Stibůrkové, CSc.,

z katedry konstrukcí pozemních staveb Stavební fakulty ČVUT v Praze a paní doc. ing. arch. Ing. Zuzaně Peškové, Ph.D., z katedry architektury Stavební fakulty ČVUT v Praze za velmi cenné a inspirativní rady a konzultace v oblasti, v níž se považuji za – byť delší praxí v oboru snad již alespoň částečně poučeného – stále jen laika. Bez jejich pomoci by komentář nemohl být v předkládané podobě vůbec napsán a vydán.

Zvláště vysoké ocenění náleží společnosti Wolters Kluwer ČR, a. s., která se vydání této publikace ochotně ujala, zejména pak odpovědné redaktorce PhDr. Bc. Marii Novotné, redaktorce Mgr. Ivě Mrázkové a lektorkám JUDr. Anně Kmochové a Mgr. Lucii Maršíkové za jejich mimořádnou a vytrvalou vstřícnost a trpělivost v celém průběhu práce na komentáři.

Všechny nedostatky předkládané práce jsou samozřejmě jenom mé vlastní.

Po právní stránce je publikace uzavřena ke dni 1. 1. 2013, pokud jde o výběr judikatury, pak k 31. 12. 2012 (do částky č. 12/2012 SbNSS), výběr literatury je uveden podle stavu, v jakém byla dostupná k 31. 12. 2012.

V Praze dne 8. března 2013

autor

O AUTOROVÍ

Mgr. Stanislav Malý (nar. 3. 1. 1954)

1973–1978 studium na Právnické fakultě UK v Praze, obor „právo“

1984–1986 postgraduální studium v oboru „stavební právo“ na Právnické fakultě UK v Praze

1979–1989 právník odboru výstavby ONV Praha 9

1989–1990 právník odboru Soustavy vybraných informací pro výstavbu (SVIV) v Československém středisku výstavby a architektury v Praze

1990–1991 soukromá poradenská činnost v oboru veřejného stavebního práva

1991–1992 vedoucí odboru výstavby a sekce územního rozvoje Obvodního úřadu Praha 5

1992 právník odboru výstavby Magistrátu hl. m. Prahy

1992–1995 vedoucí právního oddělení odboru výstavby Magistrátu hl. m. Prahy

v r. 1993 člen zkušebních komisí pro autorizační zkoušky do ČKAIT pro obor „pozemní stavby“

1995 právník odboru legislativy a koordinace předpisů (odboru koordinačního) Civilněsprávního úseku Ministerstva vnitra ČR

1996–1999 externí právník odboru výstavby ÚMČ Praha 2

1996–2005 odborný asistent na katedře společenských věd Stavební fakulty ČVUT v Praze, kde přednášel především veřejné stavební právo a legislativu obcí a regionů

od r. 2000 člen České společnosti pro stavební právo

od r. 2005 přednáší externě veřejné stavební právo na Lesnické a environmentální fakultě, resp. na Fakultě životního prostředí (**od r. 2007**) České zemědělské univerzity v Praze a od r. **2010** rovněž na Fakultě životního prostředí Univerzity J. E. Purkyně v Ústí nad Labem

2008–2010 pracoval rovněž jako právník v památkové inspekci ministerstva kultury

Je autorem publikace *Nový stavební zákon s komentářem* (1. vyd. Praha: ASPI, 2007) a spoluautorem publikace *Zákon o státní památkové péči. Komentář* (s JUDr. Jiřím Varhaníkem, Praha: Wolters Kluwer ČR, 2011).

Je rovněž autorem řady článků k problematice veřejného stavebního práva publikovaných v letech 2003 až 2005 a 2011 v časopise *Právní rádce* (č. 1, 3, 7, 8, 10 a 11/2003, č. 4, 6, 7, 9 a 10/2004 a v č. 1–9/2005 k zákonu č. 50/1976 Sb. a v č. 7 a 8/2011 k zákonu č. 183/2006 Sb.).

VYBRANÉ PASÁŽE Z DŮVODOVÉ ZPRÁVY K ZÁKONU č. 350/2012 Sb.

Předkládaná novela stavebního zákona nemění základní koncepci platného stavebního zákona. Cílem novely je zpřesnit úpravu jednotlivých postupů a institutů tak, aby právní úprava územního plánování v praxi nevyvolávala interpretační a aplikační problémy, zjednodušit a racionalizovat některé postupy na úseku územního plánování. Návrh novely rovněž odstraňuje některé nedůvodné odchylky od správního řádu jako obecného procesního předpisu (například u zveřejňování písemností, vydávání územně plánovací dokumentace formou opatření obecné povahy), zpřesňuje znění některých ustanovení a provádí legislativně technické úpravy. Úprava a zpřesnění jednotlivých ustanovení stavebního zákona by měla přispět ke snížení administrativní náročnosti postupů na úseku územního plánování. Do stavebního zákona se promítají mezinárodní závazky České republiky, zejména na úseku posuzování vlivů koncepcí a záměrů na životní prostředí a soustavu Natura 2000 požadavky na informace a účast veřejnosti při pořizování politiky územního rozvoje a územně plánovací dokumentace. Přitom se jednoznačně definuje vztah k předpisům, které tuto problematiku v našem právním řádu obecně upravují tak, aby byly vyloučeny zbytečné duplicity a snížena administrativní náročnost těchto procesů.

Cíle novely stavebního zákona, k jejichž naplnění bylo prováděno hodnocení dopadů regulace (RIA) na úseku územního plánování, jsou zejména:

- úprava kvalifikačních požadavků pro územně plánovací činnost, zvláště kvalifikačního požadavku vzdělání a výjimek z tohoto požadavku (§ 24 a § 195),
- zpřesnění úpravy postupů při posuzování vlivů na životní prostředí a na území Natura 2000 ve stavebním zákoně – posuzování vlivů politiky územního rozvoje a územně plánovací dokumentace na životní prostředí podle stavebního zákona ve vztahu k postupům podle zákona 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,
- úprava rozsahu a zpřesnění způsobu uplatňování předkupního práva (§ 101),
- úprava náhrad za změnu v území (§ 102).

K odstranění problémů s interpretací a aplikací právní úpravy na úseku územního plánování, jakož i ke snížení administrativní zátěže s tím spojené přispívají rovněž další navrhované změny, které mimo jiné spočívají v:

- odstranění nedůvodných duplicit ve vztahu ke správnímu řádu (například u zveřejňování písemností, u vydávání územně plánovací dokumentace formou opatření obecné povahy),

- zpřesnění kompetencí orgánů vykonávajících působnost na úseku územního plánování,
- zpřesnění a zjednodušení úpravy postupů při pořizování a vydávání politiky územního rozvoje a územně plánovací dokumentace,
- zpřesnění úpravy pořizování regulačního plánu na žádost.

Předkládaný návrh novely na úseku územního rozhodování především upřesňuje postupy, zejména u nových institutů, které zavedl stavební zákon v návaznosti na správní řád, které jsou v současné právní úpravě upraveny pouze rámcově. Návrh novely řeší problémy, které se nepodařilo beze zbytku vyřešit ve výkladové praxi a metodickým řízením stavebních úřadů.

Jedním z hlavních cílů novely je rozšíření deregulace o případy, o kterých z hlediska veřejných zájmů není třeba rozhodovat v územním řízení. Cílem novelizace je i snižování administrativní náročnosti v územním řízení, a to v případech záměrů, které nevyžadují posuzování vlivu na životní prostředí, a rovněž při schvalování nevýznamných záměrů splňujících požadavky právních předpisů, zejména staveb s doplňkovou funkcí k již existujícím hlavním stavbám, a to bez výslovného souhlasu vlastníků sousedních nemovitostí.

Důsledně se provádí vazba na požadavky spojené s informováním a účastí veřejnosti v územních řízeních (Aarhuská úmluva), a to rovněž v rámci aplikace institutů, které nahrazují územní rozhodnutí. Navrhovaná novela rozšiřuje model integrace posuzování vlivů vybraných záměrů na životní prostředí v rámci územního řízení a tím vytváří podmínky pro výrazné snížení administrativních nároků při přípravě staveb.

Mezi konkrétní cíle, které byly zkoumány a hodnoceny procesem RIA, patří:

- upřesnění postupů při uzavírání veřejnoprávní smlouvy nahrazující územní rozhodnutí (§ 78a),
- přepracování požadavků na rozhodování o změně vlivu užívání stavby na území (§ 81),
- postavení občanských sdružení jako účastníků územního řízení, účast veřejnosti,
- posuzování vybraných záměrů z hlediska vlivů na životní prostředí v rámci územního řízení (§ 91).

Mezi hlavní cíle změn v rámci novely na úseku územního rozhodování dále patří:

- rozšíření výčtu případů, pro které se územní rozhodnutí ani územní souhlas nevyžadují (další deregulace),
- koncepční přepracování formy územního souhlasu a upřesnění postupů při jeho vydávání,
- zpřesnění postupu při vedení zjednodušeného územního řízení,
- rozpracování procesních kroků při vedení společného územního řízení a stavebního řízení,
- upuštění od veřejného ústního jednání v případech záměrů, které nepodléhají posuzování vlivů na životní prostředí,
- změna požadavků na uvádění vedlejších účastníků územního řízení a doručování veřejnou vyhláškou v souvislosti se záměry, které vyžadují posuzování vlivů na životní prostředí, v případě postupu podle § 91 a v řízeních s velkým počtem účastníků,

- speciální úprava pro stanovení lhůt pro vydání územního rozhodnutí odchylná od obecné úpravy správního řádu.

V oblasti stavebního řádu si nová právní úprava klade za cíl sjednocení procesních postupů při ohlašování staveb, při povolování změny účelu užívání a odstranění staveb. Podrobnější je také úprava uzavírání veřejnoprávní smlouvy mezi stavebníkem a stavebním úřadem, která nahrazuje stavební povolení. Připravena je úprava § 103, tj. výčtu staveb, terénních úprav a udržovacích prací, které pro své provedení nevyžadují ohlášení ani stavební povolení.

Stavební zákon přinesl zcela nový institut autorizovaného inspektora, nabídl stavebníkovi možnost nežádat stavební úřad o vydání stavebního povolení, ale uzavřít smlouvu s autorizovaným inspektorem, který přezkoumá dokumentaci a další podklady potřebné pro povolení stavby ze stejných hledisek jako stavební úřad a může vydat certifikát, kterým potvrdí, že lze stavbu provést. Autorizovaní inspektoři se již ujali své funkce a v praxi se projeví nedostatky rámcové úpravy zkráceného stavebního řízení. Posouzení stavby autorizovaným inspektorem se proto navrhuje upravit podrobněji.

V návaznosti na programové prohlášení vlády je navrhována změna působnosti stavebních úřadů jednotlivých stupňů tak, aby se docílilo optimalizace výkonu veřejné správy a vytvořily podmínky pro naplnění zásady „jedna stavba – jedno rozhodnutí – jeden úřad“.

Mezi hlavní konkrétní cíle, které byly zkoumány a hodnoceny procesem RIA v oblasti stavebního řádu, patří:

- optimalizace výkonu veřejné správy u stavebních úřadů v návaznosti na programové prohlášení vlády,
- stanovení kvalifikačních požadavků pro výkon činnosti na obecném stavebním úřadě,
- u ohlašovanych stavebních záměrů posílit právní jistotu stavebníka vydáním písemného souhlasu stavebního úřadu a stanovit podmínky pro možnost stavebního úřadu usnesením rozhodnout, že o ohlášené stavbě povede stavební řízení a vydá rozhodnutí,
- upřesnění postupu stavebníka a stavebního úřadu při uzavírání veřejnoprávní smlouvy nahrazující stavební povolení,
- zpřesnění postupů autorizovaného inspektora při posuzování stavby, zvýšení ochrany osob, které by byly účastníky stavebního řízení, řešení účinků oznámení stavby a ingerence stavebního úřadu,
- přispět k právní jistotě žadatelů údajů o poloze, podmínkách napojení, podmínkách ochrany a dalších údajů o technické infrastruktuře nezbytných pro projektovou činnost a provedení stavby, a z toho důvodu výslovně vyjádřit, zda informace podle § 161 zákona poskytují vlastníci technické infrastruktury bezplatně či za úplat, a její výši,
- zajistit větší kázeň při provádění, užívání či odstraňování staveb, při dodržování povinností uložených zákonem zpřesněním skutkových podstat správních deliktů a stanovením chybějících.

K § 2 odst. 1

K písmenu k) – veřejná technická infrastruktura dosud neobsahovala stavby ke snižování ohrožení území, kterými jsou např. opěrné zdi při sesuvech. Na tyto stavby pak nebylo možné ani při jednoznačném prokázání, že je nelze jinde umístit, uplatnit institut vyvlastnění. Obce pak nemohly zajistit ochranu svého území před živelními nebo jinými pohromami.

K § 2 odst. 3

Doplněním se výslovně uvádí, že výrobek plnící funkci stavby se považuje za stavbu (§ 2 odst. 3). Absence přímého vyjádření vyvolávala pochybnosti při posuzování, zda výrobek plnící funkci stavby podléhá stejnému režimu jako stavba, včetně posuzování souladu s obecnými požadavky na výstavbu a povinnosti oznámení odstranění. Platný stavební zákon používá termín „výrobek, který plní funkci stavby“ s ohledem na to, že pro bydlení, rekreaci i další účely se s rozvojem nových technologií začaly užívat nejen „klasické“ stavby – stavební díla vznikající stavební nebo montážní technologií na staveništi, ale stále častěji i jiné „objekty“, které lze koupit a na pozemku pouze smontovat (stejně jako např. skříně) nebo mohou být na pozemek v celku dovezeny, např. mobilní domy „mobilheimy“. Legální definici pojmu platný stavební zákon neobsahuje, pro účely praxe se pojem „výrobek, který plní funkci stavby“ vysvětluje za pomoci definice výrobku z § 2 písm. a) zákona č. 22/1997 Sb., o technických požadavcích na výrobky. Protože je nezbytné, aby umístování a základní požadavky na vlastnosti staveb byly u těchto výrobků posuzovány ze stejných hledisek jako „klasické“ stavby, neboť účinky jejich existence a užívání jsou v podstatě shodné jako účinky a užívání staveb sloužících stejným účelům, je třeba to přesně v zákoně vyjádřit.

K § 3 odst. 5

S ohledem na různorodost stavební činnosti se zavádí obecný pojem stavební záměr, kterým se rozumí všechny způsoby stavební činnosti, jako je údržba, provádění terénních úprav a zařízení, nebo provádění nové stavby či změny dokončené stavby (tzn. nástavby, přístavby či stavební úpravy).

K § 4 odst. 3 a 5

Zcela zásadním nedostatkem současné praxe při pořizování územně plánovacích dokumentací je snaha dotčených orgánů každý za sebe vybrat nejvýhodnější variantu a tuto prosazovat proti jinému orgánu. Východiskem z této situace je uplatňování podmínek dotčeným orgánem ke každé variantě samostatně a posouzení, která varianta je při splnění stanovených podmínek optimální, ponechat na voleném orgánu zodpovědném za území, tj. na příslušném zastupitelstvu obce nebo kraje a u politiky územního rozvoje na vládě.

K § 13 odst. 1 až 4

Změnu v § 13 odst. 1 si vyžádaly současné názory a požadavky na to, jak mají být v zákoně formulována ustanovení upravující výkon veřejné správy. Jako stavební úřad se samostatně neuvádí Magistrát hlavního města Prahy a úřady jeho

městských částí určené statutem, stejně jako magistráty statutárních měst a úřady jejich městských částí a obvodů určené statutem. Neznamená to, že přestávají být obecnými stavebními úřady, jejich působnost se však „odvozuje“ od zákona o obcích a od zákona o hlavním městě Praze.

Platný stavební zákon neomezil počet obecných stavebních úřadů, které existovaly dne 31. 12. 2006. Krajům dal možnost, aby nařízením (právní předpis kraje vydávaný v přenesené působnosti) mohly jejich počet zvýšit, ale také omezit. To se mohlo týkat jen obcí se základní působností. Navržené úpravy proto respektují změny, k nimž mohlo dojít od 1. 1. 2007 do 31. 12. 2011, tedy za 5 let účinnosti platného stavebního zákona. Další rozšiřování počtu stavebních úřadů v obcích se základní působností není žádoucí a není ani potřeba, naopak dochází tak k tříštění výkonu přenesené působnosti na úseku územního rozhodování a stavebního řádu a příspěvku na výkon přenesené působnosti. Zvyšování finanční náročnosti výkonu veřejné správy není v souladu s programovým prohlášením vlády. Proto se určování dalších stavebních úřadů v obcích se základní působností neumožňuje.

V návaznosti na programové prohlášení vlády je navrženo řešení přispívající k optimalizaci výkonu veřejné správy stavebními úřady (viz RIA, obecná část důvodové zprávy). Počet stavebních úřadů se nemění, dochází k přesunu některých kompetencí na obecné stavební úřady obcí s rozšířenou působností. Výhradně tyto stavební úřady jsou příslušné k umisťování všech speciálních staveb (stavby dálnic, silnic, místních komunikací a veřejně přístupných účelových komunikací, staveb leteckých, staveb drah a na dráze a vodních děl) a dále k umisťování veřejné technické infrastruktury uvedené v § 103 odst. 1 písm. e) body 4 až 8. Například podzemní a nadzemní vedení přenosové nebo distribuční soustavy elektřiny, vedení přepravní nebo distribuční soustavy plynu, rozvody tepelné energie, vedení sítí veřejného osvětlení nebo nadzemní a podzemní komunikační vedení sítí elektronických komunikací. Vždy se jedná o vlastní vedení, nikoliv o budovy.

Tento přesun působností vytváří podmínky pro naplnění zásady dané programovým prohlášením vlády: „jedna stavba – jeden úřad – jedno rozhodnutí – garantované informace“. V případě vodních děl jsou podle novely vodního zákona vodoprávními úřady příslušnými k vydání povolení pro vodní díla obce s rozšířenou působností. Územní rozhodnutí o umístění vodních děl však mohou vydávat i pověřené obecní úřady nebo obecní úřady obcí se základní působností, pokud jsou obecnými stavebními úřady. V takových případech není možné spojovat územní a stavební řízení a vydat jedno rozhodnutí. Budou-li o umisťování všech speciálních staveb a staveb veřejné technické infrastruktury rozhodovat pouze stavební úřady na obcích s rozšířenou působností, bude zde možnost spojování územního řízení a stavebního řízení a vydání jednoho rozhodnutí ve věci. Stejná situace je u staveb silnic II. a III. třídy, u místních komunikací nebo u veřejně přístupných účelových komunikací.

V těch případech, kde u speciálních staveb není speciálním stavebním úřadem příslušným k povolení stavby obecní úřad obce s rozšířenou působností, návrh počítá s převzetím úpravy ze zákona č. 416/2009 Sb., o urychlení výstavby dopravní, vodní a energetické infrastruktury. Obecný stavební úřad obce s rozšířenou působností je příslušný k vedení společného územního a stavebního řízení, a speciální stavební úřad má v tomto společném řízení postavení dotčeného orgánu příslušného

k vydání závazného stanoviska. Jedná se např. o dálnice, u kterých je speciálním stavebním úřadem Ministerstvo dopravy, o stavby drah, kde úlohu speciálních stavebních úřadů plní drážní správní úřady, nebo o stavby letišť, kde speciálním stavebním úřadem je Úřad pro civilní letectví.

K § 16 odst. 2 a 3

Jedná se o upřesnění působnosti jiných stavebních úřadů.

Činnost stavebního úřadu Ministerstva spravedlnosti je zaměřena výhradně na stavby Vězeňské služby. Pokud jde o budovy dalších institucí spadajících do resortu justice (soudy, státní zastupitelství), jsou věcně příslušnými obecné stavební úřady. Současné znění § 16 odst. 2 písm. c) je nepřesné a zavádějící.

U Ministerstva průmyslu a obchodu jako jiného stavebního úřadu jsou provedeny změny, které u stávající působnosti u staveb jaderných zařízení směřují k upřesnění, větší srozumitelnosti a souladu se zněním atomového zákona. Nově se Ministerstvu průmyslu a obchodu rozšiřuje působnost také na stavby zařízení pro přenos elektřiny, zařízení pro přepravu plynu, zařízení pro uskladňování plynu nebo výroby elektřiny o celkovém instalovaném elektrickém výkonu 100 MW a více. Vymezení uvedených pojmů obsahuje energetický zákon v § 2 (z. č. 458/2000 Sb.). Uvedené stavby jsou oproti běžným stavbám povolovaným obecnými stavebními úřady specifické a ojedinělé jak svým celostátním významem a nároky na bezpečnost ve vztahu k území, tak také svým rozsahem, složitostí a technickou náročností. U významných energetických staveb liniového charakteru je Ministerstvo průmyslu a obchodu věcně příslušným ministerstvem odpovědným za oblast energetiky, energetického plánování a prosazování nástrojů k zajištění energetické bezpečnosti ČR. Je odpovědným orgánem za Státní energetickou koncepci, která patří k základním součástem hospodářské politiky státu, a v plném rozsahu odpovídá za vytváření podmínek pro spolehlivé a bezpečné dodávky energie, k čemuž musí být patřičné nástroje.

V návaznosti na rozšíření působnosti k povolování uvedených staveb je současně v části dvanácté provedena změna energetického zákona, podle které je Ministerstvo průmyslu a obchodu v územním řízení u těchto staveb dotčeným orgánem příslušným k vydání závazného stanoviska.

Stanoví se rovněž, že jiným stavebním úřadem pro stanovené stavby na území vymezeném územním rozhodnutím jako dobývací prostor je obvodní báňský úřad. Nejde o zřízení nového stavebního úřadu, který vykonává novou věcnou působnost. Obvodní báňské úřady vykonávají, kromě jiného, tuto působnost stavebního úřadu již nyní. Jejich správní obvod a tím místní příslušnost je vymezena dobývacím prostorem, který územním rozhodnutím stanoví podle stavebního zákona báňský úřad. Stavby, které povolují, a účely, kterým slouží, jsou tak specifické, že o nich nemůže rozhodovat obecný stavební úřad. V souvislosti se změnou § 16 je provedena změna horního zákona v části třetí návrhu zákona.

K § 17 odst. 1 a 2

V odstavci 1 a 2 se jedná o opravu původního chybného znění. Pokud si nadřízený stavební úřad vyhradí pravomoc povolení, vykonává následně pravomoc pro

uvádění staveb do užívání, předčasné užívání stavby či zkušební provoz. Vypuštěn byl § 126, změna v užívání stavby, což znamená, že vyhrazená působnost nadřízeného stavebního úřadu končí kolaudací stavby. Vyhradit pravomoc stavebního úřadu prvního stupně může nadřízený správní orgán v mezích své věcné působnosti, je tak vyloučeno, aby si například krajský úřad příslušný k povolování obecných staveb vyhradil pravomoc prvostupňového stavebního úřadu u stavby patřící do působnosti speciálního, vojenského nebo jiného stavebního úřadu. Vyhradí-li si krajský úřad pravomoc k vydání územního rozhodnutí v případě záměru posuzovaného z hlediska vlivu na životní prostředí, následně také záměr povoluje a kolauduje.

K § 21 odst. 1

Ruší se územně plánovací informace jako forma umístění záměrů. Zůstává zachována pouze jako předběžná informace ve smyslu ustanovení § 139 správního řádu. Předmětné ustanovení § 21 odst. 1 písm. d) stavebního zákona nemá charakter předběžné informace, ale je upuštěním od územního rozhodování v návaznosti na ustanovení § 104 odst. 1 stavebního zákona u vybraných ohlašovaných staveb. Jejím negativním důsledkem je především zkrácení práv dotčených osob (vlastníků sousedních pozemků a staveb), které by jinak byly účastníky územního řízení nebo by musely dát svůj výslovný souhlas k vydání územního souhlasu. Důsledkem je porušení základních procesních zásad, rovnosti účastníků a práva na spravedlivý proces.

Koncepce vydávání územně plánovací informace zůstává zachována. Žadatel získává kvalifikovanou informaci, na jejímž základě může zhodnotit svůj případný postup v dané věci, např. zda určitou žádost vůbec podá a jakým způsobem.

K § 77 odst. 1 a 2

Novelou dochází k zavedení nového druhu územního rozhodnutí „rozhodnutí o změně vlivu užívání stavby na území“ jako náhrady za „rozhodnutí o změně stavby“, a to v souvislosti s novým pojetím tohoto rozhodnutí.

K vypuštění odstavce 2 dochází z toho důvodu, že všechny základní principy územního rozhodování jsou vymezeny v ustanovení § 78.

K § 78

V tomto ustanovení jsou systematicky definovány základní formy územního rozhodování – možnost náhrady územního rozhodnutí územním souhlasem, veřejnoprávní smlouvou nebo regulačním plánem. Dále je zde založena možnost spojit územní řízení a stavební řízení a možnost stavebního úřadu spojit vydání územního souhlasu se souhlasem s provedením ohlášeného stavebního záměru. K vyloučení pochybností je ve stavebním zákoně založena možnost uzavření „společné veřejnoprávní smlouvy“, která bude nahrazovat územní rozhodnutí a stavební povolení.

K § 78a

Úprava veřejnoprávní smlouvy, která nahrazuje územní rozhodnutí vycházející z obecné úpravy správního řádu, založená v „novém“ stavebním zákoně, se ukázala

jako kusá a nedostačující potřebám aplikační praxe. Novela proto v návaznosti na obecnou úpravu podle správního řádu upravuje podrobně jednotlivé kroky v postupu při uzavírání těchto veřejnoprávních smluv, včetně požadavků na komunikaci s dotčenými orgány, požadavků na obsah veřejnoprávní smlouvy a její zveřejňování v případech záměrů posuzování vlivů na životní prostředí.

Bylo třeba rovněž doplnit úpravu všech souvislostí a účinků veřejnoprávní smlouvy stejně, jako je nastavena úprava u územního rozhodnutí (účinnost a podmínky účinnosti, změny veřejnoprávní smlouvy apod.). Kromě jiného je stanovena lhůta 30 dnů, ve kterých musí stavební úřad předložený návrh veřejnoprávní smlouvy posoudit.

Vzhledem k tomu, že obecná úprava správního řádu (§ 165 odst. 7) vylučuje použití lhůt stanovených pro přezkumné řízení v případě přezkumu veřejnoprávních smluv, musely být tyto lhůty stanoveny ve stavebním zákoně.

Podrobnosti obsahu veřejnoprávní smlouvy, která nahrazuje územní rozhodnutí, budou upraveny v prováděcím předpise. Zákon obsahuje pouze základní obsahové náležitosti, jako je označení smluvních stran, uvedení osob, které by byly účastníky územního řízení, dále obsah předmětu smlouvy, který je shodný s náležitostmi výroku nahrazovaného rozhodnutí, uvedení všech náležitostí a podmínek vyplývajících ze závazných stanovisek dotčených orgánů, odůvodnění souladu s požadavky podle § 90.

K § 79 odst. 2 až 6

Nové znění odstavce 2 vychází z koncepčního přepracování výčtu případů záměrů (staveb), které nevyžadují rozhodnutí o umístění stavby ani územní souhlas (ani jinou formu územního rozhodování), a to v kontextu s přepracováním § 103, který vymezuje případy staveb, terénních úprav, reklamních zařízení a udržovacích prací nevyžadujících stavební povolení ani ohlášení.

Podstatné zjednodušení postupů při přípravě doplňkových staveb u rodinných domů a u staveb pro rodinnou rekreaci v zastavěném území představuje možnost realizovat tyto stavby bez územního rozhodnutí, pokud jsou zejména ve stanovené odstupové vzdálenosti nejméně 2 m od hranice pozemku a neslouží k zakázaným funkcím, tj. nejedná se o provozovnu, sklad hořlavin a výbušnin apod. Určitým omezujícím kritériem pro umístění takové stavby je nezbytnost zachování 50 % volného pozemku schopného vsakování vody, tzn. že je zde určitým způsobem omezena zastavitelnost pozemku.

Zahrnutí případů staveb sloužících pro hospodaření v lesích, k oplocování pozemků k ochraně před zvěří atd. navazuje na předchozí právní úpravy, které umožňovaly deregulaci i v těchto případech, přičemž vylučující podmínky podle odstavce 4 zaručují ochranu životního prostředí, včetně ochrany přírody a krajiny.

Dalšími často budovanými doplňkovými stavbami u staveb rodinných domů a staveb pro rodinnou rekreaci v zastavěném území jsou stavby bazénů, které jsou za stanovených podmínek (rozměry a odstupové vzdálenosti) zařazeny do volného režimu.

Stejná úleva platí pro přístřešky sloužící veřejné dopravě, které jsou z hlediska veřejného zájmu, cílů a úkolů územního plánování nevýznamné.