

# **Řízení o vydání stavebního povolení jako zvláštní forma správního řízení**

Bc. Lenka Chytilová

---

Diplomová práce  
2010

 Univerzita Tomáše Bati ve Zlíně  
Fakulta managementu a ekonomiky

---

Univerzita Tomáše Bati ve Zlíně  
Fakulta managementu a ekonomiky  
Ústav regionálního rozvoje, veřejné správy a práva  
akademický rok: 2009/2010

## ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

(PROJEKTU, UMĚLECKÉHO DÍLA, UMĚLECKÉHO VÝKONU)

Jméno a příjmení: **Bc. Lenka CHYTILOVÁ**  
Studijní program: **N 6202 Hospodářská politika a správa**  
Studijní obor: **Veřejná správa a regionální rozvoj**

Téma práce: **Řízení o vydání stavebního povolení jako zvláštní  
forma správního řízení**

Zásady pro vypracování:

### Úvod

#### I. Teoretická část

- Vymezte fáze realizace stavby a charakterizujte stavební povolení jako jednu z nich.
- Uvedte základní principy řízení o vydání stavebního povolení se zdůrazněním specifik.
- Na základě získaných poznatků definujte současné problémy a navrhněte možná řešení.

#### II. Praktická část

- Provedte rozbor řízení o vydání stavebního povolení a zhodnoťte jej z hlediska možných právních i faktických vad.
- Na základě tohoto rozboru formulujte možná doporučení k nápravě.

### Závěr

Rozsah práce: **cca 70**  
Rozsah příloh:  
Forma zpracování diplomové práce: **tištěná/elektronická**

Seznam odborné literatury:


- [1] DOLEŽAL, J., MAREČEK J. et al. Nový stavební zákon v teorii a praxi. 1. vyd. Praha: Linde Praha, 2006. 703 s. ISBN 80-7201-626-1.  
[2] MALÝ, S. Nový stavební zákon s komentářem. 1. vyd. Praha: ASPI, 2007. 732 s. ISBN 978-80-7357-249-5.  
[3] SKULOVÁ, S. et al. Správní právo procesní. 1. vyd. Plzeň: Aleš Čeněk, 2008. 428 s. ISBN 978-80-7380-110-6.  
[4] VEDRAL, J. Správní řád : Komentář. 1. vyd. Praha: Bova Polygon, 2006. 1042 s. ISBN 80-7273-134-3.

Vedoucí diplomové práce: **JUDr. Jana Jurníková, Ph.D.**  
Ústav regionálního rozvoje, veřejné správy a práva  
Datum zadání diplomové práce: **29. března 2010**  
Termín odevzdání diplomové práce: **3. května 2010**

Ve Zlíně dne 29. března 2010

  
doc. Dr. Ing. Drahomíra Pavelková  
*děkanka*



  
prof. RNDr. René Wokoun, CSc.  
*ředitel ústavu*

# PROHLÁŠENÍ AUTORA BAKALÁŘSKÉ/DIPLOMOVÉ PRÁCE

Beru na vědomí, že

- odevzdáním diplomové/bakalářské práce souhlasím se zveřejněním své práce podle zákona č. 111/1998 Sb. o vysokých školách a o změně a doplnění dalších zákonů (zákon o vysokých školách), ve znění pozdějších právních předpisů, bez ohledu na výsledek obhajoby <sup>1)</sup>;
- beru na vědomí, že diplomová/bakalářská práce bude uložena v elektronické podobě v univerzitním informačním systému dostupná k nahlédnutí;
- na moji diplomovou/bakalářskou práci se plně vztahuje zákon č. 121/2000 Sb. o právu autorském, o právech souvisejících s právem autorským a o změně některých zákonů (autorský zákon) ve znění pozdějších právních předpisů, zejm. § 35 odst. 3 <sup>2)</sup>;
- podle § 60 <sup>3)</sup> odst. 1 autorského zákona má UTB ve Zlíně právo na uzavření licenční smlouvy o užití školního díla v rozsahu § 12 odst. 4 autorského zákona;
- podle § 60 <sup>3)</sup> odst. 2 a 3 mohu užít své dílo – diplomovou/bakalářskou práci - nebo poskytnout licenci k jejímu využití jen s předchozím písemným souhlasem Univerzity Tomáše Bati ve Zlíně, která je oprávněna v takovém případě ode mne požadovat přiměřený příspěvek na úhradu nákladů, které byly Univerzitou Tomáše Bati ve Zlíně na vytvoření díla vynaloženy (až do jejich skutečné výše);
- pokud bylo k vypracování diplomové/bakalářské práce využito softwaru poskytnutého Univerzitou Tomáše Bati ve Zlíně nebo jinými subjekty pouze ke studijním a výzkumným účelům (tj. k nekomerčnímu využití), nelze výsledky diplomové/bakalářské práce využít ke komerčním účelům.

Ve Zlíně ..... 29.4.2010

.....  


*1) zákon č. 111/1998 Sb. o vysokých školách a o změně a doplnění dalších zákonů (zákon o vysokých školách), ve znění pozdějších právních předpisů, § 47b Zveřejňování závěrečných prací:*

*(1) Vysoká škola nevydělečně zveřejňuje disertační, diplomové, bakalářské a rigorózní práce, u kterých proběhla obhajoba, včetně posudků oponentů a výsledku obhajoby prostřednictvím databáze kvalifikačních prací, kterou spravuje. Způsob zveřejnění stanoví vnitřní předpis vysoké školy.*

*(2) Disertační, diplomové, bakalářské a rigorózní práce odevzdané uchazečem k obhajobě musí být též nejméně pět pracovních dnů před konáním obhajoby zveřejněny k nahlížení veřejnosti v místě určeném vnitřním předpisem vysoké školy nebo není-li tak určeno, v místě pracoviště vysoké školy, kde se má konat obhajoba práce. Každý si může ze zveřejněné práce pořizovat na své náklady výpisy, opisy nebo rozmnoženiny.*

*(3) Platí, že odevzdáním práce autor souhlasí se zveřejněním své práce podle tohoto zákona, bez ohledu na výsledek obhajoby.*

(3) Platí, že odevzdáním práce autor souhlasí se zveřejněním své práce podle tohoto zákona, bez ohledu na výsledek obhajoby.

2) zákon č. 121/2000 Sb. o právu autorském, o právech souvisejících s právem autorským a o změně některých zákonů (autorský zákon) ve znění pozdějších právních předpisů, § 35 odst. 3:

(3) Do práva autorského také nezasahuje škola nebo školské či vzdělávací zařízení, užije-li nikoli za účelem přímého nebo nepřímého hospodářského nebo obchodního prospěchu k výuce nebo k vlastní potřebě dílo vytvořené žákem nebo studentem ke splnění školních nebo studijních povinností vyplývajících z jeho právního vztahu ke škole nebo školskému či vzdělávacímu zařízení (školní dílo).

3) zákon č. 121/2000 Sb. o právu autorském, o právech souvisejících s právem autorským a o změně některých zákonů (autorský zákon) ve znění pozdějších právních předpisů, § 60 Školní dílo:

(1) Škola nebo školské či vzdělávací zařízení mají za obvyklých podmínek právo na uzavření licenční smlouvy o užití školního díla (§ 35 odst.

3). Odpírá-li autor takového díla udělit svolení bez vážného důvodu, mohou se tyto osoby domáhat nahrazení chybějícího projevu jeho vůle u soudu. Ustanovení § 35 odst. 3 zůstává nedotčeno.

(2) Není-li sjednáno jinak, může autor školního díla své dílo užít či poskytnout jinému licenci, není-li to v rozporu s oprávněnými zájmy školy nebo školského či vzdělávacího zařízení.

(3) Škola nebo školské či vzdělávací zařízení jsou oprávněny požadovat, aby jim autor školního díla z výdělku jím dosaženého v souvislosti s užitím díla či poskytnutím licence podle odstavce 2 přiměřeně přispěl na úhradu nákladů, které na vytvoření díla vynaložily, a to podle okolností až do jejich skutečné výše; přitom se přihlédne k výši výdělku dosaženého školou nebo školským či vzdělávacím zařízením z užití školního díla podle odstavce 1.

## **ABSTRAKT**

Nový stavební zákon upravuje nový koncepční celorepublikový nástroj územního plánování, kterým je politika územního rozvoje a stanoví priority územního rozvoje v místních, ale i v mezinárodních souvislostech. Na úseku stavebního řádu je koncepční novinkou možnost použití zkráceného stavebního řízení, či institut autorizovaného inspektora. Zjednodušení postupu je výhodou u provádění drobných změn staveb před jejím dokončením, které se nedotýkají práv účastníků stavebního řízení.

Tato diplomová práce navazuje na územní plánování a věnuje se stavebnímu řádu, konkrétně řízení o vydání stavebního povolení a následně hodnotí přínosy této platné právní úpravy. V praktické části je proveden rozbor všech fází realizace konkrétní stavby z pohledu speciálního stavebního úřadu, Městského úřadu Uherské Hradiště, odboru dopravy.

Klíčová slova: stavební zákon, správní řízení, správní orgány

## **ABSTRACT**

New building act modifies a new state-area concept instrument of national planning, mainly territorial development strategy with focusing on their priority on level of national and international dimensions. Shortened building act or certificated inspector institute, can be described as a new application in segment of building regulations. Documentary procedure simplification in nonsignificants changes of constructions before time of fullfilment, which do not affect rights of individual participants, can be taken as an positive advantage.

This diploma thesis follows territorial development strategy and building regulations, particularly building licence procedure, with consecutive evaluation of all contributions of valid legal form. In practical section there is an analysis of particular steps of defined construction, based on specialized building authority view, that is Carrying-trade departement of Uherské Hradiště Municipality.

Keywords: building act, administrative proceedings, administrative bodies

Na tomto místě bych ráda poděkovala za vynikající spolupráci, odbornou pomoc a vstřícný přístup paní JUDr. Janě Jurníkové, Ph.D., vedoucí mé diplomové práce, dále paní Ing. Daně Zapletalové, vedoucí Oddělení správy pozemních komunikací Odboru dopravy, Městského úřadu Uherské Hradiště a panu Ing. Jiřímu Dohnalovi, starostovi Obce Bílovice.

Prohlašuji, že odevzdaná verze diplomové práce a verze elektronická nahraná do IS/STAG jsou totožné.

# OBSAH

<b>ÚVOD</b> .....	<b>10</b>
<b>I TEORETICKÁ ČÁST</b> .....	<b>13</b>
<b>1 ZÁKLADNÍ POJMY STAVEBNÍHO ZÁKONA</b> .....	<b>14</b>
1.1 STAVBA.....	14
1.2 STAVEBNÍ POZEMEK .....	16
1.3 VEŘEJNÁ INFRASTRUKTURA .....	16
<b>2 ORGANIZACE VÝKONU VEŘEJNÉ SPRÁVY NA ÚSEKU     ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ A STAVEBNÍHO ŘÁDU</b> .....	<b>18</b>
<b>3 ÚZEMNÍ PLÁNOVÁNÍ</b> .....	<b>20</b>
3.1 ÚZEMNÍ PLÁN .....	23
3.2 REGULAČNÍ PLÁN .....	26
<b>4 JEDNOTLIVÉ FÁZE REALIZACE STAVBY PODLE STAVEBNÍHO     ZÁKONA</b> .....	<b>27</b>
4.1 ÚZEMNÍ ŘÍZENÍ.....	27
4.1.1 Zahájení územního řízení.....	28
4.1.2 Územní rozhodnutí.....	32
4.2 POVOLOVACÍ REŽIMY STAVEB .....	34
4.2.1 Rozlišení staveb .....	35
4.2.2 Ohlašování staveb .....	36
4.2.3 Základní principy řízení o vydání stavebního povolení .....	36
4.2.4 Stavební řízení.....	40
4.2.5 Stavební povolení.....	43
4.3 UŽÍVÁNÍ STAVEB .....	46
4.3.1 Závěrečná kontrolní prohlídka stavby.....	47
4.3.2 Kolaudační souhlas .....	48
<b>5 HODNOCENÍ STÁVAJÍCÍ SPRÁVNÍ ÚPRAVY</b> .....	<b>51</b>
<b>II PRAKTICKÁ ČÁST</b> .....	<b>54</b>
<b>6 ZÁKON O POZEMNÍCH KOMUNIKACÍCH</b> .....	<b>55</b>
6.1 PŘEDMĚT ÚPRAVY .....	55
6.2 VĚCNÉ BŘEMENO.....	58
6.3 STAVEBNÍ ŘÍZENÍ.....	59
6.4 OBECNÉ UŽÍVÁNÍ POZEMNÍCH KOMUNIKACÍ .....	60
6.5 ZVLÁŠTNÍ UŽÍVÁNÍ POZEMNÍCH KOMUNIKACÍ.....	61
6.6 VÝKON STÁTNÍ SPRÁVY .....	62



<b>7</b>	<b>STAVEBNÍ ŘÍZENÍ VE VĚCI „REKONSTRUKCE MÍSTNÍ KOMUNIKACE ZA MLÝNEM V OBCI BÍLOVICE“ .....</b>	<b>63</b>
7.1	ÚZEMNÍ PLÁN OBCE BÍLOVICE .....	63
7.2	ZAHÁJENÍ STAVEBNÍHO ŘÍZENÍ .....	65
7.3	NÁMITKY ÚČASTNÍKŮ ŘÍZENÍ .....	68
7.4	STAVEBNÍ POVOLENÍ .....	68
7.5	ZMĚNA STAVBY PŘED DOKONČENÍM.....	72
7.6	KOLAUDAČNÍ SOUHLAS .....	73
<b>8</b>	<b>MOŽNÁ DOPORUČENÍ KE ZMĚNĚ PRÁVNÍ ÚPRAVY.....</b>	<b>75</b>
	<b>ZÁVĚR .....</b>	<b>78</b>
	<b>SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY .....</b>	<b>82</b>
	<b>SEZNAM PRAVNÍCH PŘEDPISŮ .....</b>	<b>84</b>
	<b>SEZNAM ROZHODNUTÍ SOUDŮ.....</b>	<b>86</b>
	<b>SEZNAM POUŽITÝCH SYMBOLŮ A ZKRATEK .....</b>	<b>87</b>
	<b>SEZNAM PŘÍLOH.....</b>	<b>88</b>

## ÚVOD

Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), který nabyl účinnosti 01.01.2007,<sup>1</sup> upravuje koncepční celorepublikový nástroj územního plánování, kterým je politika územního rozvoje a stanoví priority rovněž v mezinárodních souvislostech. Politika územního rozvoje je strategickým nástrojem koordinace tvorby krajských územně plánovacích dokumentů a je závazná pro územně plánovací činnost krajů a obcí. V souvislosti s revoluční liberalizací povolování staveb na úseku stavebního řádu upravuje platný stavební zákon šest možností územního rozhodování s tím, že současně stanoví případy, kdy se vydání územního rozhodnutí nevyžaduje nebo nevydává. Kromě regulačního plánu je možné dosáhnout rozhodnutí o příslušném záměru v rámci úplného územního řízení, územního souhlasu nebo na základě stanovených podmínek v územně plánovací informaci a také za použití veřejnoprávní smlouvy.

Na úseku stavebního řádu se zásadním způsobem rozšiřuje okruh staveb, které nevyžadují stavební povolení ani ohlášení stavebnímu úřadu. Koncepční novinkou je možnost použití zkráceného stavebního řízení s využitím služeb autorizovaného inspektora, která představuje částečnou privatizaci stavebního řízení. Zákon upravuje i případy konfliktů a podání námitek při projednávání stavby ve zkráceném stavebním řízení s různou možností dalšího postupu včetně rozhodnutí stavebního úřadu o nezpůsobilosti stavby pro zkrácené stavební řízení. Hlavní důraz je kladem na zvýšení kontroly veřejných zájmů nad prováděním a užíváním staveb formou kontrolních prohlídek, které znamenají přechod od dosavadního nefungujícího stavebního dohledu k systematickým kontrolám staveb podle stanoveného plánu.

Ve stavebním zákoně jsou zohledněny závazky, které pro Českou republiku vyplývají především z Úmluvy o ochraně lidských práv a základních svobod (ETS č. 121), z Úmluvy o ochraně architektonického dědictví Evropy (rok 2000) a z Řídících principů trvale udržitelného územního rozvoje evropského kontinentu. Neopomenutelná Evropská úmluva

---

<sup>1</sup> S výjimkou ustanovení § 143,144,145, 147 a 151, která nabývají účinnosti 01.07.2006 a s výjimkou ustanovení § 102 odst.2, který nabývá účinnosti 01.01.2012.

o krajině jako právní dokument Rady Evropy vstoupila pro Českou republiku v platnost dnem 01.10.2004. Ve stavebním zákoně je naplněn požadavek článku 5 – Všeobecná opatření písm. a) „právně uznat krajinu jako základní složku životního prostředí, v němž obyvatelé žijí, jako výraz rozmanitosti jejich společného kulturního a přírodního dědictví a základ jejich identity“. Základním nástrojem Evropské dohody v oblasti územního plánování je vzájemná spolupráce smluvních stran. Na úseku územního plánování navrhované řešení transponuje požadavky směrnice Evropského parlamentu a Rady 2001/42/ES ze dne 27.06.2001 o posuzování vlivů některých plánů a programů na životní prostředí. Tato směrnice pak stanoví dvě možné cesty transpozice jejich požadavků do práva členských států. První možností je začlenění těchto požadavků do stávajících postupů, druhou je jejich zahrnutí do postupů vytvořených k dosažení souladu s touto směrnicí. V českém právním prostředí to znamená buď novelizaci platného zákona nebo přijetí zákona nového. Transpozice směrnice o posuzování vlivů na životní prostředí byla zajištěna přijetím zákona č. 93/2004 Sb., účinného od 1. května 2004, kterým byla do zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, včleněna nová právní úprava týkající se posuzování vlivů koncepce na životní prostředí (tzv. SEA). Dále byl vyřešen požadavek rozšíření posuzování vlivů na území evropské soustavy chráněných území „NATURA 2000“. Tato ucelená právní úprava, která upravuje proces pořizování a zpracování politiky územního rozvoje na územně plánovací dokumentace tak zahrnuje většinu existujících požadavků na jejich obsah.

Tato diplomová práce se zabývá v rovině teoretické řízením o vydání stavebního povolení jako zvláštní formy správního řízení s vymezením klíčových částí stavebního zákona. Jednotlivé fáze při realizaci stavby jsou součástí složité soustavy úkonů správních orgánů od územního plánování, přes vydání stavebního povolení až po kolaudační souhlas. Tato problematika je dosud otevřená, protože výklad jednotlivých částí stavebního zákona ještě stále není jednotný a umožňuje odlišný postup jednotlivých stavebních úřadů v České republice. V praktické části je pak řešen rozbor konkrétního stavebního řízení, ve věci „Rekonstrukce místní komunikace Za Mlýnem v obci Bílovice“ z pohledu speciálního stavebního úřadu, Odboru dopravy Městského úřadu Uherské Hradiště. Vzhledem k tomu, že oblast stavebního práva je široká a tomu odpovídá odpovědnost a pravomoc stavebních úřadů, chtěla jsem se ve své diplomové práci zaměřit a upozornit na problémy, které by mohly při této speciální formě správního řízení vzniknout

a také navrhnout, jakým způsobem by bylo možné odpovědnou činnost pracovníků speciálních stavebních úřadů usnadnit.

Při analýze teoretických východisek stavebního zákona byla použita metoda logické analýzy a komparace právních předpisů ve spojení s metodou historickou, umožňující srovnávání a studium písemných pramenů předchozího stavebního zákona a jeho vývoj v současný platný právní předpis. Praktická část diplomové práce byla vytvořena opět analýzou a studiem písemných dokumentů předmětného stavebního řízení, z něhož byly čerpány veškeré zpracované a ověřené informace. Nepopiratelným přínosem při tvorbě této diplomové práce je také výzkumný rozhovor a odborná konzultace s pracovníky speciálního stavebního úřadu.

Se zveřejněním obecných údajů o stavbě souhlasil stavebník Obec Bílovice a speciální stavební úřad Odbor dopravy Městského úřadu Uherské Hradiště. Dále prohlašuji, že v této diplomové práci nebyly zveřejněny osobní údaje fyzických osob, jež jsou účastníky předmětného stavebního řízení zcela v souladu se zákonem č.101/2000 Sb., o ochraně osobních údajů, ve znění pozdějších předpisů.

Práce vychází z právního stavu ke dni 15.04.2010

## **I. TEORETICKÁ ČÁST**

## 1 ZÁKLADNÍ POJMY STAVEBNÍHO ZÁKONA

Definováním základních pojmů užívaných ve stavebním zákoně je nutné stanovit podmínky pro jednotný a nekolizní výkon veřejné a v navazujících úsecích její činnosti. Dosavadní praxe ukázala, že je nezbytné zpřesnění již tradičně užívaných pojmů či definování pojmů nových, čehož bylo v plné míře dosaženo v platném stavebním zákoně. Současná právní úprava vychází z požadavků důsledného a komplexního posouzení nevratných změn v území v potřebných souvislostech, které se provádí při pořizování územního plánu schvalovaného zastupitelstvem obce. Toto celkové posouzení podmínek a důsledků navrhovaných záměrů nelze zajistit v územním řízení, jak podle Jiřího Doležala<sup>2</sup> dokládají negativní výsledky praxe posledních 15 let.

### 1.1 Stavba

Klíčovým pojmem stavebního zákona je pojem „stavba“<sup>3</sup>, charakterizován jako veškerá stavební díla, která vznikají stavební nebo montážní technologií, bez zřetele na jejich stavebně technické provedení, použité stavební výrobky, materiály a konstrukce, na účel využití a dobu trvání. Dočasná stavba je stavba, u které stavební úřad předem omezí dobu jejího trvání. Stavba, která slouží reklamním účelům, je stavba pro reklamu. Vzhledem k výše uvedené formulaci je zřejmé, že stavební 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.<sup>4</sup> Stavební dílo ke svému vzniku vyžaduje naplnění alespoň těchto základních znaků:

- účast lidského činitele při procesu stavění
- použití stavebního materiálu
- použití stavební nebo montážní technologie k jeho vzniku

---

<sup>2</sup> DOLEŽAL, J., MAREČEK J., SEDLÁČKOVÁ V. et al. *Nový stavební zákon v teorii a praxi*. 1. vydání. Praha: Linde Praha, 2006. ISBN 80-7201-626-1. s. 40.

<sup>3</sup> Ustanovení § 2 odst. 3 stavebního zákona.

<sup>4</sup> MALÝ, S. *Nový stavební zákon s komentářem*. 1. vydání. Praha: ASPI, 2007. ISBN 978-80-7357-249-5, s. 10.

- účel, ke kterému má stavební dílo po svém dokončení sloužit
- stavební pozemek, tj. 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 pouze stavby dočasné. Logicky pak platí, že všechny stavby, které nejsou stavbami dočasnými, tedy nesplňují požadavek definice uvedené ve stavebním zákoně, jsou stavbami trvalými. U staveb dočasných stavební zákon předem omezil dobu jejich trvání a rozdělil je na dvě základní kategorie. Stavby, jejichž doba trvání je omezena účelem (např. zařízení staveniště, u kterého je doba trvání vždy omezena dobou realizace hlavní stavby) a stavby, u kterých stavební úřad, jak stavební zákon požaduje, předem stanovil konkrétně přesně určenou lhůtu dobu jejich trvání obecně v časových jednotkách. V tomto směru však můžeme poukázat, že u stavby dočasné je obligatorní náležitostí rozhodnutí o umístění dočasné stavby, lhůta pro její odstranění, tj. stanovení doby jejího trvání.<sup>5</sup> Věta třetí komentovaného ustanovení uvádí: „Stavba, která slouží reklamním účelům, je stavba pro reklamu.“ Toto nové ustanovení, které dosavadní zákonná právní úprava neobsahovala, výslovně rozlišuje stavbu pro reklamu a informační a reklamní zařízení jako dvě zásadně odlišné kategorie stavebního zákona. Součástí charakteristiky pojmu je i jeho negativní vymezení<sup>6</sup>. Stavba pro reklamu tedy musí splňovat všechna kritéria stanovená pro stavbu jako takovou, tj. musí být stavební dílem s výjimkou případu taxativně vymezeného stavebním zákonem<sup>7</sup>, kdy zařízení o celkové ploše větší než 8 m<sup>2</sup> se považuje za stavbu pro reklamu.

V kontextu s vymezením pojmu stavby se nejen části stavby (např. byt, podlaží, místnost, prostor), ale i změny dokončených staveb, tj. přístavby, nástavby a stavební úpravy,

---

<sup>5</sup> Ustanovení § 92 odst. 1 stavebního zákona.

<sup>6</sup> Ustanovení § 3 odst. 2 stavebního zákona.

<sup>7</sup> Ustanovení § 3 odst. 2 stavebního zákona.

pro účely stavebního zákona považují za stavební díla, resp. stavby. Změny dokončené stavby mohou být různě kombinovány a vzájemně sdružovány. Výraz stavební úprava zahrnuje praxí používané pojmy, jako např. přestavba, rekonstrukce, vestavba, adaptace, modernizace, generální oprava.

## 1.2 Stavební pozemek

Pojem „stavební pozemek“ je vymezen ve stavebním zákoně jako pozemek, jeho část nebo soubor pozemků, určený k umístění stavby územním rozhodnutím nebo regulačním plánem. Nicméně vymezení tohoto pojmu je užší než v předchozí právní úpravě. Nyní stavební zákon rozlišuje jednak nezastavěný stavební pozemek<sup>8</sup>, označovaný však jen jako stavební pozemek, jednak zastavěný pozemek, i když ani z této definice jednoznačně nevyplývá, že by jím byl i pozemek zastavěný hlavní stavbou. Zastavěným stavebním pozemkem rozumíme pozemek evidovaný v katastru nemovitostí jako stavební parcela a další pozemkové parcely zpravidla pod společným oplocením, tvořící souvislý celek s obytnými a hospodářskými budovami. Podle katastrálního zákona<sup>9</sup> se v katastru nemovitostí evidují pozemky v podobě parcel a člení se podle druhů na ornou půdu, chmelnice, vinice, zahrady, ovocné sady, trvalé travní porosty, vodní plochy, zastavěné plochy a nádvoří a ostatní plochy.

## 1.3 Veřejná infrastruktura

V české právní úpravě je pojem „veřejná infrastruktura“ klíčový k naplnění úkolu územního plánování, tj. prověřovat vlivy změn v území na veřejnou infrastrukturu a na její hospodárné využívání. Ustanovení § 2 odst. 1 písm. k) stavebního zákona zahrnuje do veřejné infrastruktury kromě dopravní a technické infrastruktury také vybrané druhy občanského vybavení (např. stavby, zařízení a pozemky sloužící pro vzdělávání a výchovu, či pro sociální služby atd.) a veřejná prostranství, zřizované a užívané ve veřejném zájmu.

---

<sup>8</sup> Ustanovení § 2 odst. 1 písm.b) a c) stavebního zákona.

<sup>9</sup> Zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů.



Pro výklad pojmu „veřejná prostranství“ je nutné se obrátit na zákon o obecním zřízení<sup>10</sup>. Podle ustanovení § 34 jsou jimi všechna náměstí, ulice, tržiště, chodníky, veřejná zeleň, parky a další prostory přístupné každému bez omezení, tedy sloužící k obecnému užívání. Tato veřejná prostranství mají nezastupitelnou úlohu pro veřejný společenský styk a spolužití obyvatel obcí, nepodmíněný užíváním určitého občanského zařízení. Koncepce veřejné infrastruktury je součástí územního plánu<sup>11</sup>, tudíž stavby pro veřejnou infrastrukturu lze vymezit jako veřejně prospěšné stavby. Současná právní úprava tak vytváří podmínky pro transparentní a veřejností kontrolovatelné jednání územní samosprávy s žadatelem o povolení záměru v otázkách s veřejnou infrastrukturou souvisejících.

Stavba veřejné infrastruktury určená k rozvoji nebo ochraně území obce, kraje nebo státu, vymezená ve vydané územně plánovací dokumentaci je definována jako „veřejně prospěšná stavba“. Pro tyto veřejně prospěšné stavby a pro veřejná prostranství lze dle ustanovení § 101 stavebního zákona uplatnit předkupní právo. V případě, že navrhovaný záměr klade nároky na novou nebo na úpravy stávající veřejné infrastruktury, je vydání regulačního plánu nebo územního rozhodnutí podmíněno uzavřením plánovací smlouvy o spoluúčasti žadatele na jejích úpravách. Součástí řízení o regulačním plánu i územního řízení jsou vždy veřejné projednání nebo veřejné ústní jednání<sup>12</sup>. Na druhé straně zjednodušené územní řízení, vydání územního souhlasu a také ohlášení vybraných jednoduchých staveb podle ustanovení § 104 stavebního zákona bez předchozího územního rozhodnutí nebo bez územního souhlasu jsou mimo jiné možné jen u takových záměrů, které nové nároky na veřejnou infrastrukturu nekladou a nezhoršují tak podmínky pro jejich dosavadní uživatele. Tato právní úprava je obdobná praxi jiných zemí EU, např. v Anglii je „planning agreement“ podmínkou pro vydání obdoby územního rozhodnutí<sup>13</sup>.

---

<sup>10</sup> Zákon č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů.

<sup>11</sup> Ustanovení § 43 odst. 1 stavebního zákona.

<sup>12</sup> Ustanovení § 67 odst. 1 a ustanovení § 87 odst. 1 stavebního zákona.

<sup>13</sup> DOLEŽAL, J., MAREČEK J., SEDLÁČKOVÁ V. et al. *Nový stavební zákon v teorii a praxi*. 1. vydání. Praha: Linde Praha, 2006. 703 s. ISBN 80-7201-626-1., s. 42

## 2 ORGANIZACE VÝKONU VEŘEJNÉ SPRÁVY NA ÚSEKU ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ A STAVEBNÍHO ŘÁDU

Stavební zákon ukládá povinnosti správním orgánům (orgánům územního plánování a stavebním úřadům) a dotčeným orgánům státní správy, dále stanoví charakter jimi vydávaných stanovisek a určuje, kdy se ke stanoviskům dotčených orgánů nepřihlíží. Zakládá oprávnění dotčených orgánů kontrolovat dodržování podmínek stanovených jejich stanovisky, ukládá jim ve stanovených případech vydávat tzv. koordinovaná stanoviska a zároveň stanoví, kdy takové stanovisko vydat nelze. Dále upravuje postup v případě, kdy dojde k rozporům mezi dotčenými orgány, resp. budou-li těmito orgány uplatněna protichůdná stanoviska.

„Dotčenými orgány“<sup>14</sup> rozumíme orgány, stanovené zvláštním zákonem a správní orgány a jiné orgány veřejné moci příslušné k vydání závazného stanoviska nebo vyjádření, které je podkladem rozhodnutí správního orgánu. Podle zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“), postavení dotčených orgánů mají územní samosprávné celky, jestliže se věc týká práva územního samosprávného celku na samosprávu. Povinností dotčených orgánů je poskytnout správnímu orgánu, který vede řízení, všechny informace důležité pro předmětné řízení. K ostatním podkladům pro vydání rozhodnutí se dotčené orgány vyjadřují, je-li to třeba k plnění jejich úkolů nebo jestliže si to vyhradily. Dotčené orgány mají v souvislosti s posouzením otázky, zda zahájit řízení, s probíhajícím řízením nebo s výkonem dozoru právo nahlížet do spisu. Mohou také v mezích své působnosti činit společné úkony, s výjimkou vydání rozhodnutí, případně může být v řízení před správním orgánem využito výsledků úkonu dotčeného orgánu. I v tomto případě však nesmí být způsobena účastníkům řízení újma na jejich právech. Ustanovení § 5 stavebního zákona upravuje působnost orgánů obcí a krajů jako výkon státní správy přenesený na tyto orgány územních samosprávných celků, není-li v zákoně výslovně uvedeno, že se jedná o samostatnou působnost zastupitelstva obce nebo kraje. Stavební zákon respektuje stávající rozdělení působnosti na úseku územního plánování,

---

<sup>14</sup> Ustanovení § 136 správního řádu.

upravené v rámci reformy veřejné správy zákonem o obcích<sup>15</sup>, zákonem o krajích<sup>16</sup> a dále předchází právní úpravou stavebního zákona<sup>17</sup>.

Rozdělení působnosti na úseku územního plánování je následující:

- v přenesené působnosti vykonávají obecní a krajské úřady odbornou administrativní činnost spojenou s pořizováním územně plánovací dokumentace (např. řešení sporů mezi stanovisky dotčených orgánů, zajišťují zpracování územně plánovací dokumentace autorizovanými osobami, atd.)
- v samostatné působnosti volené reprezentace územních samospráv rozhodují o podmínkách rozvoje území (např. zda pořídit územně plánovací dokumentaci, schvalují územně plánovací dokumentaci, atd.).

Stavební zákon také stanoví zcela nový orgán územního plánování pro správní obvod obce s rozšířenou působností, a to Radu obcí<sup>18</sup>. Podle Jiřího Doležala<sup>19</sup> dosavadní praxe ukázala, že pro koordinaci územně plánovací činnosti obcí, potřebné k řešení jejich společných problémů s vlivy na území více obcí, nepostačuje územně plánovací dokumentace kraje na způsob jejího pořizování. K řešení řady problémů v daném území je zapotřebí dosažení společné dohody o koordinovaném postupu obcí. Dále stavební zákon vymezuje působnost ministerstva pro místní rozvoj, jemuž stanoví pravomoci, které ministerstvo dosud nevykonávalo, ani nebyly svěřeny jinému ústřednímu správnímu úřadu, jako např. pořizování politiky územního rozvoje, vedení evidence územně plánovací činnosti, atd.

Stavební zákon také zachovává dělení stavebních úřadů na obecné, speciální, vojenské a jiné. Obecné stavební úřady vykonávají veškerou působnost stavebního úřadu včetně územního rozhodování. Jsou jimi, až na Ministerstvo pro místní rozvoj, orgány územních

---

<sup>15</sup> Zákon č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů.

<sup>16</sup> Zákon č. 129/2000 Sb., o krajích (krajské zřízení), ve znění pozdějších předpisů.

<sup>17</sup> Zákon č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, poslední změna zákonem č. 186/2006 Sb.

<sup>18</sup> Ustanovení § 9 stavebního zákona.

<sup>19</sup> DOLEŽAL, J., MAREČEK J., SEDLÁČKOVÁ V. et al. *Nový stavební zákon v teorii a praxi*. 1. vydání. Praha: Linde Praha, 2006. 703 s. ISBN 80-7201-626-1, s. 60

samosprávných celků, obcí a krajů, popřípadě orgány městských částí hlavního města či orgány městských částí a městských obvodů územně členěných statutárních měst. Působnost speciálních stavebních úřadů je dána zvláštními zákony. Stavební zákon pouze stanoví, že do působnosti těchto speciálních stavebních úřadů nepatří územní rozhodování nebo vydávání územního souhlasu. Pro stavební povolení, souhlas s ohlášením i veřejnoprávní smlouvu, je nutná součinnost s obecným stavebním úřadem. Na území vojenských újezdů vykonávají působnost stavebních úřadů, a to včetně územního rozhodování, újezdní úřady. 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.

### 3 ÚZEMNÍ PLÁNOVÁNÍ

Cíle územního plánování definují územní plánování jako svébytný a nezaměnitelný nástroj veřejné správy, určený k regulaci rozvoje území, který se tímto jednoznačně odlišuje od jiných úseků veřejné správy nebo jiných forem plánování. Odpovědnost územního plánování za udržitelný rozvoj území je konformní s principy udržitelného rozvoje, zakotvenými v právním řádu a obsaženými v řadě dokumentů mezinárodních společenství, kterých je Česká republika členem. Těmito společenstvími jsou např. EU, OECD, OSN.

Lze konstatovat, že územní plánování podle stavebního zákona je komplexní a soustavnou činností orgánů územního plánování, jejíž součástí je i sledování společenského a hospodářského potenciálu rozvoje území. Stavební zákon přináší nový institut – územně plánovací dokumentaci. Navazuje tak na novou právní úpravu vydávání předběžných informací ve správním řádu<sup>20</sup>. Každý může požadovat od příslušného správního orgánu, aby mu v písemné formě poskytl předběžnou informaci o tom, zda lze určitý záměr uskutečnit jen za předpokladu vydání rozhodnutí nebo podmiňujícího úkonu, podle jakých hledisek bude posuzovat žádost pro vydání rozhodnutí nebo podmiňujícího úkonu.

---

<sup>20</sup> Ustanovení § 139 správního řádu.

Je však nutné uvést, že v téže věci lze předběžnou informaci požadovat jen jednou, avšak lze ji požadovat i po zahájení řízení<sup>21</sup>.

Územně plánovací informace je odbornou pomocí orgánů územního plánování a stavebních úřadů veřejnosti (např. vlastníkům nemovitostí, stavebníkům apod.) o možnostech změn v území, vycházející z odborné znalosti daného území a podmínek v něm. Je důležité upozornit, že platnost poskytnuté územně plánovací informace je omezena na jeden rok. Příslušný orgán však žadateli může sdělit, že došlo ke změně podmínek, v souvislosti s aktualizací příslušných územně analytických podkladů nebo s vydáním nové, územně plánovací dokumentace. Z procesního hlediska je územně plánovací informace sdělením podle ustanovení § 154 a násl. správního řádu a je samostatně přezkoumatelná podle ustanovení § 156 popř. § 80 správního řádu.

Územně plánovací dokumentace je tradičně projednávána na veřejných zasedáních. Územně plánovací podklady tvoří analytické podklady, které zjišťují a vyhodnocují stav a vývoj území a územní studie, které ověřují možnosti a podmínky změn v území. Tímto jsou vymezeny druhy, účel použití územně plánovacích podkladů. Dosavadní urbanistickou studii, územní generel a územní prognózu podle stavebního zákona nahrazuje územní studie.

Územně analytické podklady se s ohledem na povahu činností spojených s jejich pořizováním člení na dvě základní části:

- podklady pro rozvoj udržitelného rozvoje území, zahrnující zjištění a vyhodnocení stavu a vývoje území, jeho hodnot a limity využití území
- rozbor udržitelného rozvoje území, zahrnující jednak zjištění a vyhodnocení udržitelného rozvoje území, jehož závěrem je vyhodnocení vyváženosti vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, hospodářský rozvoj a soudržnost společenství obyvatel území, jednak určení problémů k řešení v územně plánovací dokumentaci.

---

<sup>21</sup> Ustanovení § 139 odst. 3 správního řádu.

Územní studie je územně plánovacím podkladem, navrhuje, prověřuje a posuzuje možná řešení vybraných problémů, případně úprav nebo rozvoj některých funkčních systémů v území, například veřejné infrastruktury, územního systému ekologické stability, které by mohly významně ovlivňovat nebo podmiňovat využití a uspořádání území nebo jejich vybraných částí. Pořízení územní studie jako podmínky pro rozhodování o změnách ve využití vybraných ploch může být v případě nadmístního významu uloženo v zásadách územního rozvoje. Stavební zákon uvádí politiku územního rozvoje jako nový nástroj nezbytný pro koordinaci územně plánovací činnosti krajů a koncepcí celorepublikového významu, podmiňovaných možnostmi území. Je žádoucí a účelné konkretizovat v zákoně obecně formulované cíle a úkoly územního plánování s ohledem na souvislosti a problémy v území, které svým významem a dosahem překračují pravomoci jednotlivých krajů, ministerstev nebo jiných ústředních správních úřadů. Vzhledem k jedinečnosti obsahu tohoto nástroje, způsobu jeho pořizování i schvalování vládou není politika územního rozvoje zařazena mezi standardní územně plánovací dokumentaci. Kromě republikových priorit územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje, politika územního rozvoje vymezuje konkrétní oblasti, osy, plochy a koridory a pouze pro tyto stanovuje kritéria a podmínky pro navazující rozhodování v rámci územně plánovací činnosti a rozhodování v území. Postup pořizování politiky územního rozvoje je rozdělen do dvou základních etap - jednak zpracování návrhu politiky územního rozvoje, vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, a dále úprava návrhu politiky územního rozvoje s ohledem na získaná vyjádření takto upraveného návrhu se zákonem stanovenými správními orgány.

S politikou územního rozvoje úzce souvisí zásady územního rozvoje, které jsou nástrojem územně plánovací činnosti kraje. K jejich pořizování je zmocněn krajský úřad v přenesené působnosti a k vydání zastupitelstvo kraje v samostatné působnosti<sup>22</sup>. Zásady územního rozvoje se pořizují pro celé území kraje a vydávají se formou opatření obecné povahy podle správního řádu. Jsou výslovně určeny k řešení problémů a otázek nadmístního

---

<sup>22</sup> Ustanovení § 7 odst. 1 písm. a) stavebního zákona.

významu jakožto závazné pro pořizování a vydávání územních plánů, regulačních plánů a pro rozhodování v území.

### 3.1 Územní plán

Územní plán stanoví základní koncepci rozvoje území obce, jeho plošného prostorového uspořádání, uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury; vymezí zastavěné území, plochy a koridory, zejména zastavitelné plochy a plochy vymezené ke změně stávající zástavby, pro veřejně prospěšné stavby, pro veřejně prospěšná opatření a pro územní rezervy. Z ustanovení § 43 odst. 1 stavebního zákona vyplývá, že územní plán je základní koncepční dokument obce k usměrňování jejího územního rozvoje. Zastupitelstvo obce je zmocněno v samostatné působnosti rozhodnout o pořízení územního plánu a o jeho vydání v stanovených mezích. Územní plán je územně plánovací dokumentací, kterou může zpracovávat pouze projektant. V případech, že obec vydá územní plán, zákon ukládá povinnost soustavně sledovat a vyhodnocovat jeho uplatňování na základě Zprávy o uplatňování územního plánu<sup>23</sup>. Stavební zákon neumožňuje, a proto ani neobsahuje žádná ustanovení, která by upravovala zrušení územního plánu, vydaného podle tohoto zákona. Vydaný územní plán je výsledkem dohody s dotčenými orgány o konkretizaci ochrany veřejných zájmů v území a prostředky veřejných rozpočtů nesmí být čerpány v rozporu s vydaným územním plánem. Podle Jiřího Doležala<sup>24</sup> zrušení územního plánu v rozporu s právní úpravou nastoluje oprávněnou otázku vrácení prostředků poskytnutých z veřejných rozpočtů na změny v území, kromě jiného znamená i zpochybnění kroků a prostředků vynaložených soukromým sektorem v souladu s územním plánem a navozuje otázku náhrady takto způsobených marně vynaložených prostředků. O pořízení územního plánu rozhoduje zastupitelstvo obce buď z vlastního podnětu, na návrh orgánu veřejné správy, na návrh občana obce a na návrh fyzické nebo právnické osoby, která má vlastnická nebo obdobná práva k pozemku nebo stavbě na území obce. Zpracování návrhu zadání je úkolem pořizovatele, který pořizuje zadání v přenesené působnosti. Návrh zpracuje

---

<sup>23</sup> Ustanovení § 55 stavebního zákona.

<sup>24</sup> DOLEŽAL, J., MAREČEK J., SEDLÁČKOVÁ V. et al. *Nový stavební zákon v teorii a praxi*. 1. vydání. Praha: Linde Praha, 2006. 703 s. ISBN 80-7201-626-1., s. 108.

ve spolupráci se zastupitelem, kterého určí zastupitelstvo obce. Pořizovatel v návrhu zadání stanoví věcné i formální požadavky na zpracování územního plánu a zašle návrh zadání územního plánu jednotlivě dotčeným orgánům, sousedním obcím a krajskému úřadu. Stavební zákon stanoví, že do 30 dnů od obdržení návrhu zadání mohou dotčené orgány a krajský úřad uplatnit u pořizovatele své požadavky na obsah územního plánu v rozsahu, který vyplývá ze zvláštních právních předpisů. Ve stejné lhůtě mohou sousední obce uplatnit své podněty u pořizovatele. Nelze však opomenout životní prostředí. Vyhodnocení vlivů na životní prostředí se zpracovává i v případě, že dotčený orgán ochrany přírody ve svém stanovisku k návrhu zadání vyloučil významný vliv na evropsky významnou lokalitu či ptačí oblast.

Pořizovatel zveřejní oznámení o projednání návrhu zadání veřejnou vyhláškou, a to na úřední desce obce, pro jejíž území je územní plán pořizován a na úřední desce svého úřadu, pokud se nejedná o úřad stejné obce. Následné veřejné projednání konceptu územního plánu je vždy spojeno s výkladem, který zajistí pořizovatel ve spolupráci s projektantem. Po dobu 30 dnů ode dne doručení veřejné vyhlášky musí být koncept vystaven k veřejnému nahlédnutí u pořizovatele a v obci, pro kterou je územní plán pořizován. Každý může do 15 dnů ode dne veřejného projednání uplatnit připomínky ke konceptu územního plánu. Vzhledem ke skutečnosti, že koncept územního plánu obsahuje varianty řešení a zpravidla je posuzován jeho vliv na udržitelný rozvoj území, je nejnáročnější etapou pořizování územního plánu.

Podkladem pro zpracování návrhu územního plánu je schválené zadání územního plánu. V případě, že byl zpracován a projednán koncept územního plánu, jsou podkladem schválené pokyny pro zpracování návrhu územního plánu. Návrh územního plánu obsahuje část, která je následně vydávána formou opatření obecné povahy, které je závazné v celém svém rozsahu a odůvodnění. Zpracování návrhu územního plánu patří mezi vybrané činnosti ve výstavbě. Tuto činnost mohou vykonávat jen fyzické osoby, které získaly oprávnění k jejímu výkonu, tj. autorizovaní architekti nebo autorizovaní urbanisté. Pořizovatel pak předloží krajskému úřadu návrh územního plánu a zprávu o jeho projednání. Krajský úřad posoudí návrh výhradně z hlediska zajištění koordinace využívání



území, zejména s ohledem na širší územní vztahy a z hlediska souladu s politikou územního rozvoje a s územně plánovací dokumentací vydanou krajem<sup>25</sup>. Hlavní úkoly při projednávání územního plánu plní obecně pořizovatel. Předkládá zastupitelstvu příslušné obce návrh na vydání územního plánu s jeho odůvodněním. Zastupitelstvo obce vydá územní plán po ověření, že není v rozporu s politikou územního rozvoje, s územně plánovací dokumentací vydanou krajem nebo výsledkem řešení rozporů a se stanovisky dotčených orgánů nebo stanoviskem krajského úřadu.

Územní plán je přezkoumatelný jako celek podle ustanovení § 174 správního řádu nebo podle ustanovení § 101a soudního řádu správního. Jednotlivá dílčí rozhodnutí o námitkách jsou přezkoumatelná samostatně. Dojde-li ke změně nebo zrušení rozhodnutí o námitkách, není napaden územní plán jako celek, ale je sistován pouze v části. Ještě je třeba dodat, že územní plán musí být nejméně jednou za 4 roky vyhodnocen z hlediska jeho uplatňování, např. zda se neprojeví nepředpokládané vlivy na některou složku udržitelného rozvoje území. Územní plány a jejich změny jsou opatřeními obecné povahy ve smyslu ustanovení § 101a a násl. soudního řádu správního. Při posuzování materiálního či formálního pojetí opatření obecné povahy je třeba dle názoru uvedeném v Nálezu Ústavního soudu č. 14/07 ze dne 19.11.2008<sup>26</sup> vycházet z formalizované definice právního aktu, jímž je v první řadě vždy to, co splňuje „rekogniční“ pravidla pro tvorbu podobných aktů, tedy je formalizovanými pravidly v rámci daného právního řádu za tento typ pravidel rozpoznáno. Pro tyto případy je vytvářen korektiv jakéhosi „kolizního“ pravidla pro posuzování právního aktu podle obsahu a nikoliv pouze podle formální nálepky. Při absenci možnosti odpoutat se od formálního pojetí aktů by neztrácel přezkum a kontrola veřejné moci skrze soudy veřejného práva (ústavní a právní) smysl: veřejné správě by stačilo pojmenovat svůj akt jinak a tím se vyhnout přezkumu. Jak judikatura Nejvyššího správního soudu, tak i zatímní literatura doktrinální nejsou zajedno v tom, zda by měl být tento institut vnímán spíše materiálně či formálně. Formální pojetí opatření

---

<sup>25</sup> Ustanovení § 51 odst. 2 stavebního zákona.

<sup>26</sup> Nález Ústavního soudu ze dne 19.11.2008, čj. 14/2007 Sb., <http://nalus.usoud.cz>, odst. III, s. 3 a 4

obecné povahy by svědčilo větší právní jistotě a větší předvídatelnosti jednání veřejné správy, materiální pojetí by naopak více akcentovalo právní ochranu jednotlivce a možnost jeho ochrany ve správním soudnictví, a v neposlední radě také subsidiaritu ústavní ochrany, kterou mají poskytovat především správní soudy.

### 3.2 Regulační plán

Podle ustanovení § 61 stavebního zákona regulační plán stanoví podrobné podmínky pro využití pozemků, pro umístění a prostorové uspořádání staveb, pro ochranu hodnot a charakteru území a pro vytváření příznivého životního prostředí. Regulační plán vždy stanoví podmínky pro vymezení a využití pozemků, pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury a vymezení veřejně prospěšné stavby nebo veřejně prospěšná opatření. U regulačního plánu se koncept nepořizuje. Zpracování návrhu regulačního plánu z podnětu zajistí pořizovatel na základě schváleného zadání.

První fází projednání je společné jednání o návrhu regulačního plánu a druhou fází řízení o regulačním plánu spojené s veřejným projednáním. Místo a dobu konání společného jednání oznámí pořizovatel jednotlivě dotčeným orgánům a obci, pro jejíž území je regulační plán pořizován, a to nejméně 15 dnů předem. Obsahem oznámení musí být i výzva dotčeným orgánům k uplatnění stanovisek ve lhůtě 30 dnů ode dne jednání a uvedení místa a doby, kdy je možné do návrhu regulačního plánu nahlížet. Je-li dotčeným orgánem podle zvláštních právních předpisů<sup>27</sup> tentýž orgán, vydává jedno koordinované stanovisko. Dotčené orgány jsou vázány svými stanovisky uplatněnými k politice územního rozvoje, k zásadám územního rozvoje a k územnímu plánu, popřípadě výsledkem řešení rozporu. Pokud má územní plán podle stanoviska dotčeného orgánu negativní vliv na evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti a neexistuje alternativní řešení s menším negativním vlivem nebo bez něj, lze návrh regulačního plánu vydat jen tehdy, byla-li přijata kompenzační opatření k zajištění ochrany a celistvosti dotčené významné lokality nebo ptačí oblasti. Tato kompenzační opatření musí být dohodnuta s Ministerstvem životního prostředí.

Na základě výsledků řízení o návrhu regulačního plánu jako opatření obecné povahy předkládá pořizovatel návrh ke schválení zastupitelstvu, které je ze zákona povinno ověřit splnění zákonných požadavků<sup>28</sup>. Zastupitelstvo má možnost regulační plán vydat podle předloženého návrhu nebo jej zamítnout, popřípadě vrátit k přepracování a novému projednání. Regulační plán je přezkoumatelný jako celek podle ustanovení § 94 a násl. správního řádu a podle § 101a soudního řádu správního. Jednotlivá rozhodnutí o podaných námitkách, která jsou součástí odůvodnění, jsou přezkoumatelná samostatně. Při přezkumu je zakázáno regulační plán měnit, lze jej pouze zrušit.

## **4 JEDNOTLIVÉ FÁZE REALIZACE STAVBY PODLE STAVEBNÍHO ZÁKONA**

Princip ochrany veřejných zájmů při využívání území stavební zákon zdůrazňuje stanovením zásady, že změny ve využití území, včetně umístění staveb a také ochrana důležitých zájmů v území podléhá v jednotlivých fázích realizace stavby vydáním několika rozhodnutí. Stavební zákon upravuje ve svých ustanoveních základní postup realizace stavby. Výsledkem první fáze realizace stavby je vydání územního rozhodnutí, následuje řízení o vydání stavebního povolení a kolaudační souhlas, který je dokladem o povoleném účelu užívání stavby.

### **4.1 Územní řízení**

Význam územního rozhodnutí je zdůrazněn univerzalitou rozhodování obecných stavebních úřadů v územním řízení, která je prolomena toliko výjimkami na území vojenských újezdů a v případech stanovení dobývacích prostor. Stavební zákon stanovuje, že každý, kdo navrhuje vydání územního rozhodnutí nebo územního souhlasu je povinen dbát požadavků uvedených v ustanovení § 90 stavebního zákona. V rámci změny postavení zejména účastníků výstavby při využívání území, a to v souladu s celkovou tendencí upuštění předběžné kontroly státu, byla upravena zvýšená preventivní odpovědnost

---

<sup>27</sup> Například zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů.

<sup>28</sup> Ustanovení § 68 odst. 1 stavebního zákona.

každého, kdo navrhuje vydání územního rozhodnutí nebo územního souhlasu za dodržení veřejných zájmů.

Pravomoc k vydání územního rozhodnutí je svěřena stavebním úřadům prvního stupně, kterými jsou především příslušné úřady obcí. Stavební zákon umožňuje jednak vyhrazení pravomoci stavebního úřadu v případě jednotlivých zvláště obtížných neobvyklých staveb nebo opatření s rozsáhlejšími účinky na životní prostředí, kulturní památku, památkovou rezervaci nebo památkovou zónu. Nebo je možné, aby v případech zvláště rozsáhlých staveb, které zasahují do územních obvodů několika prvoinstančních stavebních úřadů, rozhodl usnesením společně nadřízený stavební úřad, který územní rozhodnutí vydá.<sup>29</sup> Zcela zvláštní vyhrazení pravomoci je pak svěřeno Ministerstvu pro místní rozvoj v případech, kdy stavba přesahuje hranice kraje nebo má mimořádný negativní vliv na životní prostředí včetně vlivu na území sousedních států.

#### 4.1.1 Zahájení územního řízení

Oproti obecné úpravě správního řádu jsou účastníci územního řízení vymezeni a rozděleni do dvou skupin za účelem rozlišení při doručování písemností v územním řízení. Kromě žadatele a obce, na jejímž území má být požadovaný záměr uskutečněn, jsou dále rozlišeni účastníci řízení, jejichž vlastnická nebo jiná věcná práva k pozemkům a stavbám na nich mohou být přímo dotčena požadovaným záměrem. Stavební zákon zdůrazňuje předpoklad vlastnických nebo jiných věcných práv k pozemkům a stavbám na nich. Účastenství v územním řízení má vždy dvě podmínky - existenci vlastnického nebo věcného práva a druhou podmínkou je přímé dotčení existujícího práva. Stanislav Malý<sup>30</sup> však uvádí, že klíčovým pojmem pro vymezení okruhu účastníků územního řízení je 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 přímé a nepřímé. Přímým dotčením lze nepochybně rozumět

---

<sup>29</sup> Ustanovení § 13 odst. 5 stavebního zákona.

především dotčení stíněním, hlukem, prachem, pachem, kouřem, vibracemi, světlem<sup>31</sup>. Příímým dotčením sousedních nemovitostí bude i jejich dotčení zvýšenou intenzitou dopravy v místě stavby, vzhledem k jejímu účelu. Důležitý je postup stavebního úřadu v případech kdy dojde k závěru, že souseď buď navrhovanou stavbou není dotčen vůbec, anebo sice dotčen je (může být), ale pouze nepřímým. V těchto případech musí stavební úřad, pokud se souseď bude domáhat práva být účastníkem řízení, rozhodnout o tom, že účastníkem řízení není. Musí jej vyloučit z okruhu účastníků řízení<sup>32</sup> usnesením, že daná osoba není účastníkem konkrétního územního řízení. V této souvislosti je nutné ještě uvést, že zvláštní postavení mají občanská sdružení v návaznosti na ustanovení § 70 odst. 3 zákona o ochraně přírody a krajiny.

Postup stavebního úřadu v první fázi územního řízení, kdy byla podána žádost o vydání územního rozhodnutí je stanoven v ustanovení § 87 stavebního zákona. Žádost o vydání územního rozhodnutí musí splňovat obecné požadavky na podání.<sup>33</sup> Stavební zákon pak dále stanovuje zvláštní přílohy, které jsou nezbytné jako podklad pro územní řízení. Zejména jde o doklady prokazující vlastnická práva založená smlouvou provést stavbu nebo opatření na dotčených nemovitostech. Pokud lze získat potřebné informace z katastru nemovitostí, stavební zákon v rámci racionalizace výslovně stanoví, že se nepřipojují k žádosti. V územním řízení se soustřeďují mimo jiné všechna a závazná stanoviska dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, která jsou podkladem pro vydání územního rozhodnutí. Kromě závazných stanovisek dotčených orgánů musí žadatel předložit i stanoviska vlastníků veřejné dopravní a technické infrastruktury, na kterou bude např. stavba napojena. Postavení těchto vlastníků je odlišné od dotčených orgánů, tato stanoviska mohou na základě zmocnění vlastníků nebo smluvních vztahů vydávat správci nebo provozovatelé veřejné dopravní a technické infrastruktury. U záměrů,

---

<sup>30</sup> MALÝ, S. *Nový stavební zákon s komentářem*. 1. vydání. Praha: ASPI, 2007. 732 s. ISBN 978-80-7357-249-5 .s. 113

<sup>31</sup> Ustanovení § 127 odst. 1 občanského zákoníku.

<sup>32</sup> Ustanovení § 28 správního řádu.

<sup>33</sup> Ustanovení § 37 a ustanovení § 45 správního řádu.

kteřé vyžadují posouzení vlivu na životní prostředí podle zvláštních předpisů<sup>34</sup>, musí být vždy připojeno stanovisko příslušného posuzujícího úřadu. Pokud bude územní řízení spojeno s posuzováním vlivu na životní prostředí, připojí žadatel pouze dokumentaci vlivu záměru a posudek.

Po podání žádosti stavební úřad oznámí zahájení územního řízení a k projednání žádosti nařídí veřejné ústní jednání. Stavební zákon stanoví lhůtu 15 dnů přede dnem konání ústního jednání pro oznámení, že bylo nařízeno. Uvedená lhůta je současně lhůtou pro nahlížení do spisu, pro vyjadřování se k podkladům pro vydání rozhodnutí, pro podání navrhovaných důkazů a námitek, ovšem námítka lze podat nejpozději při ústním jednání<sup>35</sup>. V územním řízení se rozhoduje o umístění záměrů, které mohou mít vliv i na sousední nemovitosti. Rozsah tohoto vlivu, který je určující pro vymezení okruhu účastníků řízení, může být různý od rozsahu záměrů, např. velikosti stavby, její funkce apod. Jiří Doležal<sup>36</sup> v této souvislosti zdůrazňuje, že zásadním přelomem ve vymezení okruhu účastníků znamenal náleží Ústavního soudu uveřejněný pod č. 96/2000 Sb., který opustil dosavadní vymezení sousedních pozemků a staveb a přišel s koncepcí širšího vlivu umístěvaných staveb, než pouze na sousední mezující pozemky. Toto pojetí je jedním z důvodů konstrukce územního řízení jako řízení s velkým počtem účastníků, nehledě na požadavky účasti veřejnosti v územním řízení vyplývající z Aarhuské úmluvy<sup>37</sup>. Proto speciální ustanovení odstavce 1 upravuje doručování oznámení o zahájení územního řízení veřejnou vyhláškou v případech, kdy pro území je vydán územní plán, a to všem účastníkům kromě žadatele a obce, kterým se stejně jako dotčeným orgánům doručuje jednotlivě. V ostatních případech se postupuje podle obecné úpravy správního řádu.

Také pro konání ústního jednání platí obecná úprava s tím, že je speciálně upraven postup pro racionální organizaci v případě účasti více osob z řad veřejnosti. Stavební úřad

---

<sup>34</sup> 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.

<sup>35</sup> Ustanovení § 36 a ustanovení § 38 správního řádu.

<sup>36</sup> DOLEŽAL, J., MAREČEK J., SEDLÁČKOVÁ V. et al. *Nový stavební zákon v teorii a praxi*. 1. vydání. Praha: Linde Praha, 2006. 703 s. ISBN 80-7201-626-1. s. 173.

má možnost vyzvat veřejnost, aby si zvolila společného zmocněnce, nicméně pokud tak neučiní, může postupovat podle správního řádu a společného zmocněnce přítomným osobám z řad veřejnosti určit.<sup>38</sup>

Správní orgán může územní řízení také přerušit. Vlastní důvod k přerušení územního řízení stavební zákon stanoví pouze jeden, a to pokud jde o záměr, který klade nároky na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu. V ostatních případech je přerušení územního řízení obecně upraveno správním řádem. Je důležité zdůraznit, že v době konání veřejného ústního jednání musí být k dispozici všechny podklady pro vydání územního rozhodnutí tak, aby se k nim všichni účastníci řízení měli možnost vyjádřit. Stavební zákon také upravuje formální požadavky na uplatňované námítky účastníků řízení. Účastník řízení ve všech svých námítkách uvede skutečnosti, které zakládají jeho postavení jako účastníka řízení a důvody podání námitek; k námítkám, které nesplňují uvedené požadavky, se nepřihlíží.<sup>39</sup> Dále je třeba zdůraznit, že podkladem pro vydání územního rozhodnutí je územně plánovací dokumentace a pokud není vydána, musí stavební úřad vyhodnotit záměr z hlediska splnění cílů a úkolů územního plánování, soulad záměru s charakterem území a požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území. Zvlášť zvýrazněným požadavkem je vazba na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, která musí být v územním řízení jednoznačně vyřešena. Nezbytně se musí také splnit požadavky posuzování vlivu na životní prostředí nebo požadavky v návaznosti na úpravu posuzování vlivu na území Natura 2000 podle zákona o ochraně přírody a krajiny<sup>40</sup>. Jedná se tak o připojení stanoviska příslušného úřadu k žádosti o vydání územního rozhodnutí. Týká se to také stanoveného okruhu případů za podmínky, že se nezpracovávají varianty řešení závěru z hlediska umístění a spojení vybraných postupů při posuzování vlivu za životní prostředí s územním řízením.

---

<sup>37</sup> Publikována pod. č. 124/2001 Sb. m.s.

<sup>38</sup> Ustanovení § 35 odst. 2 správního řádu.

<sup>39</sup> Ustanovení § 89 odst. 3 stavebního zákona.

<sup>40</sup> Zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů.

#### 4.1.2 Územní rozhodnutí

Územním rozhodnutím stavební úřad schvaluje navržený záměr a stanoví podmínky pro využití a ochranu území, podmínky pro další úpravu a realizaci záměru, zejména pro projektovou přípravu stavby. Vyžaduje-li to posouzení veřejných zájmů při provádění stavby, při kontrolních prohlídkách stavby nebo při vydávání kolaudačního souhlasu, může stavební úřad uložit zpracování prováděcí dokumentace stavby. V rozhodnutí stavební úřad rozhodne o námitkách účastníků řízení, v odůvodnění vyhodnotí připomínky veřejnosti a stanoví dobu platnosti rozhodnutí, má-li být delší než stanoví stavební zákon. U staveb dočasných nebo v rozhodnutí o změně využití území pro dočasné činnosti stanoví lhůtu pro odstranění stavby nebo ukončení činnosti a následků způsob úpravy území.<sup>41</sup> Územní rozhodnutí platí dva roky, nebyla-li stanovena lhůta delší.

V zákoně však jsou taxativně stanoveny čtyři důvody, pro které územní rozhodnutí pozbývá platnosti:

- nebyla-li ve lhůtě podána úplná žádost o stavební povolení, ohlášení nebo jiné obdobné rozhodnutí podle stavebního zákona nebo zvláštních právních předpisů
- nebylo-li ve lhůtě jeho platnosti započato s využitím území pro stanovený účel
- pokud bylo stavební řízení nebo jiné povolovací řízení zastaveno pro neodstranění podstatných vad žádosti, které bránily pokračování řízení
- když bude podaná žádost o stavební povolení zamítnuta po lhůtě platnosti územního rozhodnutí.

Místo územního rozhodnutí může stavební úřad vydat územní souhlas. Ustanovení § 96 odst. 2 stavebního zákona stanoví taxativní výčet případů, kdy není třeba územní rozhodnutí a postačí tento souhlas. Při prosazení kombinace maximálního zjednodušení dochází ke značné variabilitě možných postupů u stejných případů jednoduchých staveb. V daném případě za sloučením územního souhlasu s ohlášením jednoduché stavby je třeba vidět především věcné účinky souhlasu s ohlášením stavby včetně souhlasu mlčky.

---

<sup>41</sup> Ustanovení § 92 stavebního zákona.



Jiří Doležal<sup>42</sup> uvádí, že bude podstatným pro výklad obou institutů důraz na dikci „stavební úřad může“, ze kterého jednoznačně vyplývá, že jen se souhlasem stavebního úřadu je možné takto postupovat. Ze základních požadavků na územní souhlas je proto třeba zdůraznit zejména umístění záměru v zastavěném území nebo zastavitelné ploše, nepodstatná změna poměru v území, nevyžadování nových nároků na veřejnou dopravní infrastrukturu a posouzení z hlediska vlivu na životní prostředí a jednoznačné kladně a nepodmíněné nezávazné stanovisko dotčeného orgánu.

Soustavný tlak na zjednodušování postupů podle stavebního zákona vyústil mimo jiné i na konstrukci zjednodušeného územního řízení, které představuje vydání územního rozhodnutí bez předchozího správní řízení v celém rozsahu. Zjednodušené územní řízení lze však vést pouze po splnění stanovených podmínek a je omezeno na rozhodnutí o umístění stavby, o změně využití území, o změně stavby a o dělení a scelování pozemků. Je možné je využít u všech druhů záměrů, tj. nejsou zde žádná omezující kritéria, ovšem za předpokladů, že záměr musí být v zastavitelné ploše nebo v zastavěném území a nesmí podléhat posouzení vlivu na životní prostředí. Zjednodušené řízení je možné tedy aplikovat u všech druhů staveb, které splní shora uvedené požadavky a jsou bezkonfliktní z hlediska sousedských vztahů, přičemž dotčené orgány mohou ovlivnit výrok územního rozhodnutí svými požadavky. Podmínkou provedení zjednodušeného územního řízení je výslovný souhlas dotčených orgánů a stanoveného okruhu účastníků řízení.

Územní souhlas, který může nahradit územní rozhodnutí ve stanovených případech, představuje nástroj územního plánování. Základní obecným kritériem pro použití územního souhlasu je lokalizace záměru v zastavěném území nebo zastavitelné ploše. Dalším obecným požadavkem je, že se poměry v území v důsledku realizace záměru podstatně nezmění a záměr nevyžaduje nové nároky na dopravní a technickou infrastrukturu. Protože v kladném případě vydání územního souhlasu je výsledkem pouhý souhlas,

---

<sup>42</sup> DOLEŽAL, J., MAREČEK J., SEDLÁČKOVÁ V. et al. *Nový stavební zákon v teorii a praxi*. 1. vydání. Praha: Linde Praha, 2006. 703 s. ISBN 80-7201-626-1. s.162.

tedy sdělení<sup>43</sup>, není možné stanovit v něm podmínky dotčených orgánů. Vylučujícím obecným kritériem je pak uplatnění předpisu o posuzování vlivů záměru z hlediska životního prostředí, u kterých nelze územní souhlas využít. Vydání územního souhlasu představuje odsouhlasení daného záměru z hlediska územního plánování a předpokládá, že jsou pro další úpravu, příp. realizaci záměru splněny všechny ostatní požadavky, tzn. že záměr je ze všech ostatních hledisek bezkonfliktní. Procesní postup vydání územního souhlasu má dvě základní varianty, tj. vydání územního souhlasu ve stanovené lhůtě 30 dnů ode dne oznámení záměru, pokud však oznámení splňuje všechny požadavky. Druhou variantou je vydání usnesení o tom, že záměr podléhá územnímu řízení. Na rozdíl od stavebního ohlašování však neplatí předpoklad souhlasu mlčky po uplynutí uvedené pořádkové lhůty.

V souladu s platnou právní úpravou je nutné uvést i institut „zákonného předkupního práva“, který vychází z předpokladu, že pokud platný územní nebo regulační plán určuje pozemky pro veřejné účely, nemůže je vlastník využít jinak. Předkupní právo k pozemkům určeným pro veřejně prospěšné stavby nebo pro veřejně prospěšná opatření má zajistit pro stát, kraje a obce jejich včasnou a plynulou majetkoprávní přípravu a zamezit spekulacím s pozemky, které následně komplikují zejména realizaci veřejných investic. Předkupní právo má proto zajistit, aby vlastník nejprve nabídl svůj pozemek ke koupi státu, kraji nebo obci, a to za cenu obvyklou, potvrzenou znaleckých posudkem. Lhůta pro uplatnění předkupního práva byla stanovena na 6 měsíců ode dne doručení nabídky, jinak předkupní právo zaniká. Nutno podotknout, že nevyužití předkupního práva nemá jiný důsledek, než že vlastník může s pozemkem volně disponovat, a další postup při majetkoprávní přípravě bude standardní, tj. buď uzavření kupní smlouvy s aktuálním vlastníkem pozemku, nebo možnosti vyvlastnění.

## 4.2 Povolovací režimy staveb

Stavební řád je klíčová část stavebního zákona, která umožňuje specifikovat druhy staveb v podrobném výčtu a rozdělit do jednotlivých skupin a podskupin, přesně definuje

---

<sup>43</sup> Ustanovení § 154 správního řádu.

účastníky stavebního řízení, věnuje se náležitostem žádosti o vydání stavebního povolení a definuje stavební povolení. Tato právní úprava identifikuje další instituty stavebního práva jako užívání staveb, změna stavby před jejím dokončením či stanovuje úkony správního orgánu spojené s vydáváním stavebního povolení a určuje zvláštní pravomoci stavebního úřadu. Stavební povolení je pak formou oprávnění, na jehož základě lze provádět stavby, jejich změny a udržovací práce v nich. Je typickým příkladem správního aktu (rozhodnutí) ad rem. Takové rozhodnutí se váže nikoliv k určité konkrétní osobě, ale k určité věci (k pozemku nebo ke stavbě), a s přechodem vlastnického práva k pozemku nebo stavbě stavební povolení, které je svou povahou oprávněním, a s přechodem vlastnického práva k pozemku nebo stavbě stavební povolení, které je svou povahou oprávněním, přechází automaticky na nového vlastníka (stavebníka). Dále pak opravňuje a současně zavazuje nového vlastníka namísto vlastníka původního.

#### 4.2.1 Rozlišení staveb

Stavebnímu povolení ani ohlášení stavebnímu úřadu nepodléhají stavby, terénní úpravy, zařízení a udržovací práce (dále jen „stavby“) taxativně uvedené v ustanovení § 103 stavebního zákona. Stavby v ustanovení § 104 stavebního zákona jsou označeny jako „jednoduché“, protože jejich stavebně technické provedení, účel a účinky jejich užívání na okolí nejsou takového charakteru, aby vyžadovaly stavební povolení. Veřejnoprávním titulem k jejich realizaci je souhlas stavebního úřadu s ohlášenou stavbou. Stavební řád také stanovuje, v jakých případech se vyžaduje ohlášení, resp. bude stačit ohlášení, a tím také v jakých případech bude třeba stavební povolení. Jejich výčet je taxativně uveden v ustanovení § 104 odst. 2 stavebního zákona.

Návrh stavby musí být především v souladu s obecnými požadavky na výstavbu, v souladu s územně plánovací informací, které jsou umístěny v zastavěném území nebo v zastavitelné ploše. Poměry v území se jimi podstatně nemění a tyto stavby nevyžadují nové nároky na dopravní a technickou infrastrukturu, postačí ohlášení bez předchozího územního rozhodnutí nebo územního souhlasu. Dále je třeba zdůraznit, že i když se nevede řízení, ve kterém by sousedé měli postavení účastníků, je sledován vliv realizace stavby na okolí a na to, aby nedocházelo k neoprávněným zásahům do práv

a oprávněných zájmů těchto osob. Povinnost dbát na šetrnost k sousedství je pak stavebníkovi výslovně uložena<sup>44</sup> stavebním zákonem.

#### 4.2.2 Ohlašování staveb

Ohlášení stavby obsahuje údaje o stavebníkovi, o pozemku a ohlášené stavbě, jejím rozsahu a účelu, o způsobu a době provádění stavby a její jednoduchý technický popis. K ohlášení se připojí doklad prokazující vlastnické právo nebo právo založené smlouvou provést stavbu nebo opatření anebo právo odpovídající věcnému břemenu k pozemku či stavby, pokud stavební úřad nemůže existenci takového práva ověřit v katastru nemovitostí. U vymezených staveb se k ohlášení dále připojí ve dvojnásobném vyhotovení projektová dokumentace<sup>45</sup>. Pokud stavební úřad nezjistí důvody pro zákaz provedení ohlášené stavby, zašle stavebníkovi písemný souhlas s jejím provedením. Nebude-li stavebníkovi do 40 dnů ode dne ohlášení doručen písemný souhlas ani rozhodnutí, kterým se provedení stavby zakazuje, může stavbu provádět. Při stanovení lhůty při doručování písemnosti se vychází z ustanovení § 24 odst. 1 správního řádu, podle kterého se písemnost považuje za doručenou posledním dnem desetidenní lhůty běžící ode dne, kdy byla uložena písemnost připravena k vyzvednutí. Zákon omezuje dobu platnosti souhlasu s ohlášenou stavbou na 12 měsíců. Pokud v této lhůtě bude se stavbou započato, souhlas platí nadále. S prodloužením lhůty stavební zákon nepočítá.

#### 4.2.3 Základní principy řízení o vydání stavebního povolení

Správní řád jako určitý obecný kodex činnosti, resp. procesních forem veřejné správy poskytuje vedle obecné úpravy správního řízení také úpravu dalších forem realizace veřejné správy. Je to významný soubor požadavků, kterému má být podřízen veškerý výkon veřejné správy, na něž jsou kladeny na správné, řádné postupy a řádné spravedlivé rozhodování správních orgánů. K řízení o vydání stavebního povolení jako speciální formě správního řízení se vztahuje několik základních zásad a tyto zásady mají vliv na možnost uplatnění procesních práv ze strany účastníků. Některé principy a zásady vychází přímo z obecně uplatňovaných zásad podle správního řádu. Další principy pak jsou specifické

---

<sup>44</sup> Ustanovení § 152 odst. 1 stavebního zákona.

<sup>45</sup> Ustanovení § 104 odst. 2 písm. a) až d) stavebního zákona.

pro stavební řízení, umožňující kontrolu veřejných zájmů v oblasti stavebního práva. Tento systém kontroly veřejných zájmů ve výstavbě přináší podstatnou změnu nároků na přístupy a činnost stavebních úřadů, včetně uplatnění jednoho ze základních principů nové právní úpravy, kterým je **využití zjednodušujících postupů** s cílem vydávat zejména u jednoduchých stavební pouze jedno rozhodnutí.

Ústředním principem, který je nutno zmínit na prvním místě je **zásada legality**. Je základem pro veškerou činnost správních orgánů a také pro vymezení vztahu veřejné správy vůči dotčeným osobám. Zásada zákonnosti je pro podmínky veřejné správy konkrétním projevem a zároveň garancí ústavní legality ve sféře veřejné správy, zakotvené v Ústavě ČR a Listině základních práv a svobod<sup>46</sup>. Správní řád ukládá správním orgánům, jak postupovat v souladu se zákony i ostatními právními předpisy, jakož i s mezinárodními smlouvami, které jsou součástí českého právního řádu.

Zásadou, která míří přímo k obsahové stránce rozhodnutí či dalších úkonů a také ke způsobu uplatňování procesních forem je **zásada proporcionality – přiměřenosti**. Jde o zásadu ústavní a mezinárodně uznávanou, která vzhledem ke svému významu také ve stavebním právu bývá označována přímo jako princip. Princip proporcionality sestává z několika dílčích zásad jako například zákaz zneužití správního uvážení, zásada ochrany dobré víry a oprávněných zájmů a zásada subsidiarity.

Je nutné zdůraznit, že **zásada decentralizace** vychází z předmětů působnosti stavebního zákona. V rámci reformy veřejné správy a z důvodu jasného určení příslušnosti stavebního úřadu ve stavebním řízení. EU prosazuje decentralizaci v tzv. principu subsidiarity, kdy rozhodnutí a odpovědnosti musí být na tom stupni politického systému, který je nejbližší občanům, tj. hierarchicky co nejnižší stupeň územního členění.

---

<sup>46</sup> Ustanovení čl. 2 odst. 2 a čl. 4 odst. 1 Zákona č. 2/1993 Sb. Listina základních práv a svobod.

**Zásada koncentrace řízení** se uplatňuje nejen u určitých správních řízení v oblasti územního plánování a stavebním řádu, ale i v případě jiných postupů v rámci stavebního zákona, které nejsou správním řízením. Například v územním řízení spočívá koncentrace<sup>47</sup> v tom, že závazná stanoviska dotčených orgánů, námítky účastníků řízení a připomínky veřejnosti musí být uplatněny nejpozději při veřejném ústním jednání, jinak se k nim nepřihlíží – koncentrační omezení se tedy vztahuje nejen na účastníky řízení, ale i na dotčené orgány a na tzv. připomínky veřejnosti. Koncentrace se týká i těchto procesních subjektů, kteří v územním řízení představují veřejný zájem. Pokud se v řízení vyskytnou námítky, o kterých nedošlo k dohodě mezi účastníky řízení, stavební úřad rozhodne na základě obecných požadavků na výstavbu, obecných požadavků na využití území, závazných stanovisek dotčených orgánů nebo technických norem, pokud taková námítka nepřesahuje rozsah jeho působnosti. Nedošlo-li k dohodě o námítce občanskoprávní povahy, stavební úřad si o ní učiní úsudek a rozhodne ve věci (pokud nejde o existenci správa nebo rozsah vlastnického práva).

Přijaté řešení musí být v **souladu s veřejným zájmem**, musí odpovídat okolnostem daného případu. Současně se projevuje **zásada rovnosti účastníků řízení**, neboť správní orgán musí postupovat nestranně a to i ve stavebním řízení. Při rozhodování podobných případů nesmí vznikat nedůvodné rozdíly, protože dotčené osoby mají při uplatňování svých procesní práv rovné postavení. Správní vyžaduje od všech plnění jejich procesní povinností stejnou měrou.

**Zásada ústnosti jednání** je dána tím, že ve stavební řízení, konkrétně při oznámení o zahájení řízení je povinně stanoveno ústní jednání. Pokud to přispěje k objasnění věci, ústní jednání se koná s ohledáním na místě, popřípadě se stanovením lhůty k podání námitek důkazů a závazných stanovisek. Ve stavebním řízení lze využít odvolání jako řádný opravný prostředek, který realizuje **zásadu dvouinstančnosti řízení**. Odvolat se lze proti každému prvoinstančnímu rozhodnutí ale toto právo odvolání je přiznáno jen účastníkům

---

<sup>47</sup> Ustanovení § 89 odst. 1 stavebního zákona.

řízení, nikoliv například dotčeným orgánům. Bez podání odvolání některým účastníkem řízení nelze zahájit a uskutečnit odvolací řízení.

**Dispoziční zásada** je stanovena tím, že stavební řízení se zahajuje pouze jako vůle účastníků řízení. Správnímu orgánu je oproti obecné úpravě správního řízení je dán větší prostor procesní diskrece v otázkách vedení řízení. Může být využito řady možností, jak umožnit rychlý a hospodárný průběh a jaké budou vhodně a účelně použity procesní prostředky.

Průlomovou úpravu představuje princip součinnosti s dotčenými orgány – **zásada kontinuity** ve vazbě na správní řád, podle které mají být vydávána místo samostatných rozhodnutí závazná stanoviska pro postupy, která nejsou správním řízením. K naplnění tohoto záměru přispívá i změnový zákon<sup>48</sup>, který pro potřebnou implementaci nového stavebního zákona novelizuje 51 souvisejících zákonů. Mezi novými principy součinnosti dotčených orgánů i princip kontinuity, podle kterého jsou dotčené orgány vázány svým stanoviskem vydaným v předchozích etapách a mohou je měnit pouze při změně podmínek v území. Důležitý je i požadavek na vydávání koordinovaného stanoviska v případě, že týž orgán veřejné správy je příslušný podle několika zvláštních právních předpisů. Zvláštním prvkem je pak úprava možného spojení územního řízení s posuzováním vlivů na životní prostředí v zákonem stanovených případech.

V závěru výčtu základních principů řízení o vydání stavebního povolení je definována **zásada správního uvážení**. O správním uvážení lze hovořit tehdy, pokud zákon vytváří kritéria, podle nichž a v jejichž rámci se uskutečňuje volba včetně výběru a zjišťování těch skutečností konkrétního případu, které nejsou právní normou předpokládány, ale uvážením správního orgánu jsou uznány za potřebné pro volbu jeho rozhodnutí. Vzhledem k provázanosti jednotlivých institutů stavebního práva tuto zásadu nelze

---

<sup>48</sup> Zákon č. 186/2006 Sb., o změně některých zákonů souvisejících s přijetím stavebního zákona a zákona o vyvlastnění, ve znění pozdějších předpisů.

při posuzování dané věci nevidět a nevzít v úvahu. Stavební úřad musí u případů, neupravených ve stavebním zákoně posoudit ve vztahu k obdobným právním ustanovením a teprve na základě tohoto správního uvážení vyvodit ve věci odpovídající závěry.

#### 4.2.4 Stavební řízení

Základní prameny právní úpravy stavebního řízení jako zvláštní formy správního řízení tvoří správní řád, stavební zákon a u speciálních staveb také další právní předpisy. Použití stavebního zákona jako právního předpisu speciálního má přednost před obecnou úpravou, kterou přestavuje správní řád. Pro řádný průběh stavebního řízení je nutné přesně definovat účastníky řízení. Účastníky řízení stavební zákon vymezuje odchýlně od obecné úpravy, tedy od správního řádu<sup>49</sup>. Kromě stavebníka jsou jimi pouze osoby mající k dotčeným pozemkům a stavbám, včetně sousedních pozemků a staveb, právo vlastnické nebo právo odpovídající věcnému břemenu. Vlastník pozemku, na němž má být realizována stavba, má postavení účastníka řízení vždy. Ten, kdo má k takovému pozemku právo odpovídající věcnému břemenu, je účastníkem řízení jen kdyby toto právo mohlo být navrhovanou stavbou přímo dotčeno. Totéž se týká vlastníka sousedního pozemku nebo stavby. Současný stavební zákon nedefinuje sousedství (sousední pozemek nebo sousední stavbu), respektuje však nálezy Ústavního soudu publikované pod č. 96/2000. Z tohoto nálezu vyplývá, že sousedním pozemkem není jen pozemek mající společnou hranici s pozemkem, na kterém má být stavba realizována; sousedství je třeba chápat širěji, účinky stavby se neprojevují jen v hranicích stavebního pozemku. Jestliže někdo tvrdí, že je účastníkem řízení, bude za něj považován do doby, než se prokáže opak. O tom rozhodne stavební úřad usnesením<sup>50</sup>. Je třeba upozornit, že odvolání proti takovému usnesení nemá odkladný účinek. Stavební zákon výslovně stanoví, které osoby účastníky řízení nejsou, mimo jiné například nájemci bytu, nebytového prostoru nebo pozemku. Usnesení o tom zda osoba tvrdící své účastenství v řízení je, či nikoliv není správní orgán povinen vydávat v případech, kdy není třeba provádět jakkoliv právní hodnocení věci nad rámec prosté aplikace normy.

---

<sup>49</sup> Ustanovení 27 správního řádu.

<sup>50</sup> Ustanovení § 28 odst. 1 správního řádu.



Podle Rozsudku Nejvyššího správního soudu čj. 2 As 8/2008-39<sup>51</sup> se jedná o takový případ v situaci, kdy je toto účastenství „expressis verbis“ řešeno přímo v zákoně. Stejně můžeme postupovat i v případě, kdy pro posouzení této otázky není třeba provést skutková šetření. V ostatních případech je nutno vycházet z existence pochybnosti<sup>52</sup> a musí být o tvrzeném účastenství vydáno usnesení.

Stavební řízení se zahajuje pouze na žádost účastníka řízení. Je zahájeno dnem, kdy je žádost doručena příslušnému stavebnímu úřadu. Žádost musí mít náležitosti jako každé jiné podání a musí obsahovat podklady uvedené v zákoně, popřípadě v prováděcí vyhlášce. Jestliže prováděcí vyhláška bude obsahovat formulář žádosti o stavební povolení, stavebníci budou povinni učinit žádost na tomto formuláři.

Stavební zákon stanovuje doložit k žádosti o stavební povolení následující přílohy:

- doklady prokazující stavebníkovu vlastnické právo nebo právo založené smlouvou provést stavbu nebo opatření anebo právo odpovídající věcnému břemenu k pozemku nebo stavby
- projektovou dokumentaci
- plán kontrolních prohlídek stavby
- závazná stanoviska, popřípadě stanoviska nebo jiné podklady vyžadované zvláštními právními předpisy, pokud je stavebník obstaral předem.<sup>53</sup>

Stavební úřad má ze zákona povinnost přezkoumat žádost o stavební povolení a připojené podklady z hlediska jejich úplnosti, dále musí klást důraz za dodržení obecných požadavků na výstavbu, na soulad s nástroji územního plánování a splnění požadavků dotčených orgánů. Tyto požadavky musí být vyjádřeny v závazném stanovisku, které je potřeba jen v případech uvedených ve zvláštních zákonech. Pokud žádost vykazuje nedostatky,

---

<sup>51</sup> Rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 19.05.2008, čj. 2 As 8/2008-39, Sbíрка rozhodnutí NSS č. 1657, 9/2008, s. 2.

<sup>52</sup> Ustanovení § 28 odst. 1 věta právní správního řádu.

<sup>53</sup> Ustanovení § 110 odst. 2 stavebního zákona.

nebo nesplňuje požadavky podle stavebního zákona, vyzve stavební úřad stavebníka, aby ve stanovené lhůtě tyto nedostatky odstranil. Usnesením stavební řízení přeruší a oznámí tuto skutečnost stavebníkovi. Usnesení není obligatorní, je však praktické, protože neběží lhůty pro vydání rozhodnutí stanovené podle správního řádu.<sup>54</sup> Jestliže však zmíněné nedostatky nebudou ve stanovené lhůtě odstraněny, stavební úřad řízení opět usnesením podle ustanovení § 66 správního řádu zastaví. Usnesení o zastavení řízení však není rozhodnutím ve věci. Stavebník tedy může o povolení stavby znovu požádat.

Stavební úřad oznámí známým účastníkům a dotčeným orgánům, že stavební řízení bylo zahájeno, až když je žádost úplná. Oznámení o zahájení řízení a o konání ústního jednání s ohledáním na místě, popřípadě oznámení o zahájení řízení se stanovením lhůty k podání námitek, důkazů a závazných stanovisek nemá formu usnesení, je pouze vyrozuměním. Jestliže přizve stavební úřad ve stavebním řízení další osoby, nestávají se z nich účastníci řízení. V souvislosti se stavebním řízením dále může stavební úřad zabezpečit též součinnost autorizovaného inspektora, znalce a vědeckého nebo jiného specializovaného pracoviště. Náklady nebo jejich část hradí stavebník, pokud přizvání projektanta navrhl.

Účastník řízení může uplatnit námitky proti projektové dokumentaci, způsobu provádění a užívání stavby nebo požadavkům dotčených orgánů, pokud je jimi přímo dotčeno jeho vlastnické právo nebo právo založené smlouvou provést stavbu nebo opatření nebo právo odpovídající věcného břemenu k pozemku nebo stavbě.<sup>55</sup> Stavební úřad nemá možnost ovlivnit obsah námitek, které účastník řízení uvádí, nemůže například odmítnout uvést některé z nich do protokolu sepsovaného při ústním jednání. Zabývat se však bude pouze námitkami napadajícími projektovou dokumentaci, způsob provádění a užívání stavby nebo požadavky dotčených orgánů. Správní řád i stavební zákon dávají přednost smírnému vyřešení námitek. Nepřesahuje-li námitka

---

<sup>54</sup> Ustanovení 71 správního řádu.

rozsah působnosti stavebního úřadu, stavební úřad o ní rozhodne ve výroku stavebního povolení. Do této kategorie patří námitka týkající se např. zastínění stavby, pozemku, narušení pohody bydlení apod., protože jde o věci upravené vyhláškami o obecných požadavcích na výstavbu. Popřípadě je možné při rozhodování se opřít o technické normy nebo závazné stanovisko dotčeného orgánu. O námitce stavební úřad rozhodne ve výroku rozhodnutí a svůj úsudek vysvětlí v odůvodnění. Uvedený postup však nelze použít u občanskoprávních námitek, kterými je například zpochybnováno vlastnické právo stavebníka ke stavbě, na které hodlá provést změny, nebo ke stavebnímu pozemku apod. Při řešení takovéto námitek stavební úřad využije ustanovení § 57 správního řádu, upravující postup při řešení předběžné otázky. Vyzve toho, kdo podal námitku, popřípadě stavebníka, aby se ve stanovené lhůtě obrátil na soud. Usnesením podle ustanovení § 64 odst. 1 písm. c) správního řádu může stavební řízení přerušit.

#### 4.2.5 Stavební povolení

Stavební úřad přezkoumá předloženou žádost a přílohy podle ustanovení § 109 až 114 stavebního zákona a na základě tohoto přezkoumání vydá stavební povolení. Stavební povolení je správní rozhodnutí, jehož právní mocí vzniká stavebníkovi právo zahájit a provést stavbu, přitom je povinen dodržet podmínky v povolení stanovené. Ve stavebním povolení stavební úřad stanoví podmínky pro provedení stavby, a pokud je to třeba i pro její užívání, rozhodne o námitkách účastníků řízení. Podmínkami zabezpečí ochranu veřejných zájmů a stanoví zejména návaznost na jiné podmiňující stavby a zařízení, dodržení obecných požadavků na stavbu. Podle potřeby stanoví, které fáze výstavby mu stavebník oznámí za účelem provedení kontrolních prohlídek stavby. Může též stanovit, že stavbu lze užívat jen na základě kolaudačního souhlasu<sup>56</sup>. Stavebnímu úřadu by měly být ohlašovány zejména ty fáze, v nichž budou prováděny části stavby, které budou zakryty nebo budou trvale nepřístupné a jejichž vadné provedení by mohlo ohrozit bezpečnost stavby. Výslovně se stavebnímu úřadu ukládá, aby předem projednal se stavebníkem dobu trvání zkušebního provozu, pokud hodlá jeho provedení ve stavebním povolení uložit. U staveb, kde je to nepochybné není nutné stanovit, že jejich

---

<sup>55</sup> Ustanovení § 114 odst. 1 stavebního zákona.

<sup>56</sup> Ustanovení § 115 odst. 2 stavebního zákona.

užívání vyžaduje kolaudační souhlas. Ve stavebním povolení nemůže stavební úřad stanovit jinou lhůtu platnosti stavebního povolení, může ji však na žádost stavebníka rozhodnutí prodloužit.

Dále je třeba zdůraznit, že pravomocné stavební povolení je závazné také pro právní nástupce účastníků řízení. Pro účastenství ve stavebním řízení jsou práva k pozemkům a stavbám určující vždy. Pozemek je věcí nemovitou, stavba může být věcí nemovitou i movitou, záleží na tom, zda je spojena se zemí pevným základem či nikoli. Správní řád v ustanovení § 116 umožnil uzavírat veřejnoprávní smlouvy také mezi správním orgánem a účastníkem řízení, pokud to stanoví zvláštní zákon. Tímto lze nahradit některá územní rozhodnutí a stavební povolení veřejnoprávní smlouvou. Použití institutu „veřejnoprávní smlouvy“ je podmíněno získáním souhlasu dotčených orgánů a musí být splněny podmínky upravené správním řádem. Například podmínkou uzavření veřejnoprávní smlouvy mezi stavebním úřadem a stavebníkem je souhlas ostatních osob, které by byly účastníky stavebního řízení. Veřejnoprávní smlouva by měla obsahovat označení smluvních stran, označení předmětu smlouvy a vzájemné závazky stavebníka a stavebního úřadu a další náležitosti dle prováděcí vyhlášky<sup>57</sup>.

Nový institut stavebního zákona „zkrácené řízení“ je určitou obdobou zjednodušeného územního řízení. Významnou roli při použití tohoto postupu má autorizovaný inspektor, když je stanoveno, že pouze na základě jeho certifikátu může stavebník za splnění dalších stanovených podmínek stavbu provést a toto pouze oznámit stavebnímu úřadu. Pokud se stavebník rozhodne, může uzavřít smlouvu s autorizovaným inspektorem, který přezkoumá dokumentaci a další podklady potřebné pro povolení stavby ze stejných hledisek jako stavební úřad, a vydaným certifikátem stvrdí, že stavbu lze podle této dokumentace provést. Jde o projektovou dokumentaci, která slouží k povolení stavby ve stavebním řízení, byť jde o stavební řízení zkrácené. Může být podkladem pro stavební řízení končící stavebním povolením nebo pro toto zkrácené řízení ukončené certifikátem

autorizovaného inspektora. Podmínkou je splnění požadavků dotčených orgánů a vyřešení námitek osob, které by byly účastníky stavebního řízení, pokud by bylo vedeno. Podání, kterým autorizovaný inspektor předloží stavebnímu úřadu námitky, má charakter podnětu k zahájení řízení. Autorizovaný inspektor však není účastníkem řízení. Rozhodnutím, resp. usnesením se nezakládá, nemění ani neruší jeho právo či povinnosti, ani se jím neprohlašuje, že nějaké právo či povinnost má nebo nemá. Stavební úřad se musí nejprve pokusit o dohodu mezi stavebníkem, a tím, kdo námitky podal. Nedojde-li k dohodě o námitkách, stavební úřad je posoudí (učiní si o nich úsudek) a výsledek sdělí autorizovanému inspektorovi, stavebníkovi a tomu, kdo námitku podal.

Naopak tradičním institutem stavebního práva je „změna stavby před jejím dokončením“<sup>58</sup>. Stavební zákon toto umožňuje na základě žádosti stavebníka. Žádost se projedná s účastníky řízení, které bylo vedeno k povolení stavby (územní nebo stavební) v rozsahu, v jakém se změna dotýká jejich práv a oprávněných zájmů. Ustanovení o územním a stavebním řízení se na postup stavebního úřadu při povolování změny stavby před dokončením použijí přiměřeně. Za podmínek stanovených ve stavebním zákoně může změnu stavby povolit stavební úřad, popřípadě autorizovaný inspektor při kontrolní prohlídce stavby. Před dokončením lze měnit také stavbu realizovanou na základě veřejnoprávní smlouvy.

Proti stavebnímu povolení lze podat odvolání podle ustanovení § 81 správního řádu. Odvolání však musí mít náležitosti uvedené v obecné právní úpravě<sup>59</sup> a musí obsahovat údaje o tom, proti kterému rozhodnutí směřuje, v jakém rozsahu ho napadá a v čem je spatřován rozpor s právními předpisy nebo nesprávnost rozhodnutí nebo řízení, jež mu předcházelo. Není-li v odvolání uvedeno, v jakém rozsahu odvolatel rozhodnutí napadá, platí, že se domáhá zrušení celého rozhodnutí. Odvolací lhůta činí 15 dnů ode dne oznámení rozhodnutí, pokud zvláštní zákon, v tomto případě stavební zákon nestanoví

---

<sup>57</sup> Vyhláška č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního řízení, veřejnoprávní smlouvy a územního opatření.

<sup>58</sup> Ustanovení § 118 stavebního zákona.

jinak. Při stanovení lhůty při doručování písemnosti se vychází z ustanovení § 24 odst. 1 správního řádu, podle kterého se písemnost považuje za doručenu posledním dnem desetidenní lhůty běžící ode dne, kdy byla uložena písemnost připravena k vyzvednutí. Podání odvolání a postup správního orgánu, který napadené rozhodnutí vydal je upraven správním řádem v ustanovení § 86 až 92 tohoto obecného právního předpisu.

### 4.3 Užívání staveb

Právní úprava stavebního zákona vychází z principu, že stavebník má právo na užívání stavby v bezprostřední návaznosti po jejím dokončení, jestliže byla provedena v souladu s povolením stavebního úřadu nebo jiným potřebným ekvivalentním dokumentem. Do praxe se tak zavádí zásada, že stavby nebo jejich části schopné samostatného a bezpečného užívání, lze užívat na základě oznámení stavebnímu úřadu nebo kolaudačního souhlasu. Toto v obou případech znamená postup mimo správní řízení. Tomuto procesnímu zjednodušení, které však bylo třeba v zájmu zajištění ochrany veřejných zájmů doplnit některými relativně novými oprávněními stavebních úřadů, kontrolními instituty a povinnostmi stavebníků. V tomto směru se jedná především o výslovně uloženou povinnost stavebníka zajistit předepsané zkoušky, o procesní úkony a o oprávnění stavebního úřadu stanovit ve stavebním povolení, že stavbu lze užívat jen na základě kolaudačního souhlasu<sup>60</sup>. Pokud jde o povolení užívání staveb, pak zákon stanovuje dvojí režim. V jednodušších případech je možné stavbu užívat na základě pouhého oznámení stavebnímu úřadu a následného uplynutí zákonné 30 denní lhůty, pokud v ní stavební úřad užívání stavby nezakáže anebo u všech složitějších staveb jen na základě nově vytvořeného institutu kolaudačního souhlasu, který zčásti nahrazuje dosavadní kolaudační rozhodnutí. V prvním případě jde o určitou analogii k ohlášení stavby a následnému souhlasu, resp. k domněnce souhlasu. V tomto prvním případě je důležitým rozdílem, že stavební úřad nevydává souhlas k užívání ohlášené stavby, ale s výjimkou případů, kdy stavební úřad ohlášení stavby ve stanovené lhůtě zakáže, se vždy uplatňuje

---

<sup>59</sup> Ustanovení § 37 odst. 2 správního řádu.

<sup>60</sup> Ustanovení § 120 – 124 stavebního zákona.

domněnka souhlasu. Nejdůležitějším rozdílem oproti dosavadní právní úpravě v druhém případě je, že kolaudační souhlas není správním rozhodnutím.<sup>61</sup>

Je nutné však připomenout ustanovení § 120 stavebního zákona taxativně stanovujícího, z jakých důvodu stavební úřad rozhodnutím užívání stavby zakáže. Je tedy pamatováno i na to, aby stavební úřad mohl užívání zakázat, zjistí-li při kontrolní prohlídce stavby, že nejsou splněny podmínky bezpečnosti, ochrany života a zdraví osob nebo zvířat a životního prostředí. Stavební úřad však musí ve svém rozhodnutí specifikovat nedostatky, závady a důvody, pro které zákaz vyslovil. V takových případech lze stavbu užívat až po odstranění příčin vydaného zákazu, a to na základě písemného souhlasu stavebního úřadu, který si zpravidla ověří skutečný stav. Tímto souhlasem se stává bezpředmětným rozhodnutí, kterým bylo užívání stavby zakázáno.

#### **4.3.1 Závěrečná kontrolní prohlídka stavby**

Kontrolní prohlídku stavby je stavební úřad povinen vykonat. Stavební úřad do 15 dnů ode dne doručení žádosti stavebníka stanoví termín provedení závěrečné kontrolní prohlídky stavby a současně uvede doklady, které při ní stavebník předloží<sup>62</sup>. Výjimku tvoří případy, kdy stavebník doloží žádost o kolaudační souhlas odborným posudkem (certifikátem) autorizovaného inspektora. Stavební úřad zkoumá dokončenou stavbu z hledisek uvedených ve stavebním zákoně. Prioritně zda byla stavba provedena v souladu s ohlášením stavebnímu úřadu, podle vydaného stavebního povolení a ověřené projektové dokumentace a zda jsou dodrženy obecné povolení a ověřené projektové dokumentace a zda jsou dodrženy obecné požadavky na výstavbu. Dále stavební úřad zkoumá, zda skutečné provedení stavby nebo její užívání nebude ohrožovat život a veřejné zdraví, život a zdraví zvířat, bezpečnost anebo životní prostředí. Stavební zákon však stavebnímu úřadu uložil povinnost rozhodnutím zakázat užívání stavby, není ale výslovně stanoven termín. Z návaznosti stanovení termínu pro vydání kolaudačního souhlasu ve lhůtě 15 dnů

---

<sup>61</sup> Ustanovení § 122 odst. 3 stavebního zákona.

<sup>62</sup> Ustanovení § 122 odst. 2 stavebního zákona.

ode dne kontrolní prohlídky stavby lze usuzovat, že i rozhodnutí o zákazu užívání stavby je třeba vydat ve lhůtě do 15 dnů od zjištění závad bránících bezpečnému užívání stavby.

#### 4.3.2 Kolaudační souhlas

Jak již bylo výše uvedeno, kolaudační souhlas je ve stavebním právu nový institut a zčásti nahrazuje dosavadní kolaudační rozhodnutí. Stavební zákon vymezuje okruh staveb, které kolaudační souhlas vyžadují, jako například stavby, jejichž vlastnosti nemohou budoucí uživatelé ovlivnit, nemocnice, školy nájemní bytové doby, stavby pro obchod a průmysl, stavby pro shromažďování většího počtu osob, stavby dopravní a občanské infrastruktury. Souhlas vydává na žádost stavebníka příslušný stavební úřad, a to na základě žádosti stavebníka a připojených podkladů stanovených ve stavebních zákoně<sup>63</sup>, s případným upřesněním při závěrečné kontrolní prohlídce stavby. Termín jejího konání musí stavební úřad stanovit, což ve smyslu ustanovení § 71 správního řádu znamená vydat příslušné vyrozumění, do 15 dnů od přijetí žádosti o kolaudační souhlas. Stavební zákon konkretizuje a do praxe zavádí zásadu, že stavby nebo jejich části schopné samostatného a bezpečného užívání lze užívat na základě oznámení stavebnímu úřadu nebo kolaudačního souhlasu, což v obou případech znamená postup mimo správní řízení.

Stavební úřad může na žádost stavebníka také vydat časově omezené povolení k předčasnému užívání stavby před jejím úplným dokončením, ovšem za dodržení podmínek stavených ve stavebním zákoně. Jedná se především o zajištění bezpečnosti a zdraví osob nebo zvířat anebo není ovlivněno životní prostředí. U staveb prováděných dodavatelsky musí být pro povolení předčasného užívání doložena dohoda (souhlas) zhotovitele stavby. Podmínky užívání je třeba stanovit co nejpodrobněji a nejpřesněji, aby se zamezilo případným neshodám a nedorozuměním, vyplývajícím ze skutečnosti, že je provozována stavba na níž se dosud pracuje a kde může hrozit určité nebezpečí osobám uvnitř i vně stavby. Povolení k předčasnému užívání stavby se vydává ve správním řízení, pro řízení tedy platí správní řád. Na vydání povolení není právní nárok.



Zkušební provoz představuje užívání stavby, kdy se ověřuje funkčnost a vlastnosti provedené stavby podle projektové dokumentace<sup>64</sup>. Stávající právní úprava umožňuje, že provedení zkušebního provozu může být uloženo již v podmínkách stavebního povolení<sup>65</sup>. Stavební úřad tak může rozhodnout ve třech případech, jestliže jde o stavbu, obsahující technologické zařízení, u něhož lze ověřit:

- způsobilost k bezpečnému užívání
- dodržení podmínek stavebního povolení
- dodržení podmínek integrovaného povolení.

Zkušební provoz je v praxi prováděn zásadně u staveb vyžadujících kolaudační souhlas. Protože však stavby vyžadující zkušební provoz nemohou být užívány jen na základě oznámení podle ustanovení § 120 stavebního zákona, není rozhodnutí o konání zkušebního provozu vyloučeno ani u staveb, k jejichž užívání jinak oznámení stavebnímu úřadu postačí. Minimální ani maximální dobu trvání zkušebního provozu zákon nestanoví. Jeho délku bude stavební úřad určovat zpravidla s přihlédnutím k žádosti stavebníka nebo k požadavku dotčeného orgánu. Stavební zákon umožňuje i to, že u staveb s nepřetržitým provozem lze uskutečnit plynulý přechod zkušebního provozu do trvalého užívání stavby. V takových případech stavebník požádá o vydání kolaudačního souhlasu bez přerušování nebo ukončení zkušebního provozu bezprostředně po jeho vyhodnocení. Současná právní úprava zakotvuje dosavadní tradiční povinnost vlastníka stavby uchovávat po celou dobu jejího trvání dokumentaci odpovídající skutečnému provedení stavby podle vydaných povolení či jiných opatření<sup>66</sup>. Stavební zákon zachovává právní domněnku o povoleném způsobu užívání v případech, kdy dokumentace stavby nebyla vůbec pořízena, nedochovala se nebo není v náležitém stavu, popřípadě neodpovídá skutečnému provedení stavby. Jestliže vybavení stavby vyhovuje několika účelům, má se za to,

---

<sup>63</sup> Ustanovení § 122 odst. 1 stavebního zákona.

<sup>64</sup> Ustanovení § 124 stavebního zákona.

<sup>65</sup> Ustanovení § 115 odst.2 stavebního zákona.

<sup>66</sup> Ustanovení § 104 Zákona č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, poslední změna zákonem č. 186/2006 Sb.

že stavba je určena k účelu, ke kterému se užívá bez závad. Podle Stanislava Malého<sup>67</sup> 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 taktéž z výpovědí svědků nebo v případě staveb pro bydlení a individuální rekreaci pak např. ze skutečnosti, že stavbě bylo přiděleno číslo popisné, resp. evidenční apod. Stavební úřad však, až již při svém posuzování bude vycházet z jakýchkoli podkladů, musí vždy nejprve učinit závěr o legálnosti stavby a až teprve poté může aplikovat zákonem stanovené domněnky o účelu užívání takové stavby. Nicméně stavební zákon ukládá stavebnímu úřadu povinnost nařídit vlastníkovi, který dokumentaci své stavby nemá, aby ji pořídil. Z dikce zákona vyplývá jen málo zřetelně, že dokumentace skutečného provedení stavby bude mít v praxi dvojí účel a podobu. Tou hlavní je dokumentace, kterou musí vlastník stavby opatřit v případě, že původní, stavebním úřadem ověřená dokumentace stavby není k dispozici. Zjednodušená forma dokumentace skutečného provedení stavby je pasport. Jiný účel a podobu má dokumentace skutečného provedení stavby. Stavebník ji předkládá stavebnímu úřadu v případě, že během provádění stavby došlo k odchylkám oproti vydanému stavebnímu povolení, veřejnoprávní smlouvě, certifikátu autorizovaného inspektora, ohlášení nebo ověřené projektové dokumentaci<sup>68</sup>. Vyhotovení dokumentace skutečného provedení stavby není vybranou činností ve výstavbě, takže se nevyžaduje její zpracování od autorizovaného projektanta. Rozsah a obsah úplné dokumentace i pasportu stavby vymezí vyhláška o dokumentaci staveb.

Dále stavební zákon zachovává povinnost respektovat tzv. právní stav stavby tím, že deklaruje možnost užívat stavbu jen k povolenému účelu, až je stanoven v kolaudačním rozhodnutí. Tento účel užívání stavby může být určen celkem sedmi různými dokumenty, a to: stavebním povolením, ohlášením stavby, kolaudačním rozhodnutím, souhlasem stavebního úřadu se změnou v užívání stavby, rozhodnutím o změně účelu užívání stavby,

---

<sup>67</sup> MALÝ, S. *Nový stavební zákon s komentářem*. 1. vydání. Praha: ASPI, 2007. 732 s. ISBN 978-80-7357-249-5., s. 239.

<sup>68</sup> Ustanovení § 121 stavebního zákona.

oznámením stavebníka a taktéž kolaudačním souhlasem. Komentované ustanovení stavebního zákona<sup>69</sup> je doplněno ještě veřejnoprávní smlouvou a certifikátem autorizovaného inspektora. V případech, kdy změně v užívání stavby předchází provedení její stavební úpravy, přístavby či nástavby, probíhá nejprve fáze standardního ohlašovacího nebo povolovacího procesu. Po dokončení změny následuje fáze oznámení o užívání stavby nebo vydání kolaudačního souhlasu, kdy stavební úřad vyjádří souhlas s novým účelem užívání stavby. Jestliže stavební úřad na základě oznámení oprávněné osoby a povinných příloh se změnou užívání souhlasí, postačí jeho písemný souhlas. Tento souhlas vydá do 30 dnů tomu, kdo změnu oznámil. V případě nesouhlasu musí stavební úřad ve stejné lhůtě vydat rozhodnutí, kterým změnu zakáže. Toto rozhodnutí zákon považuje za první úkon v řízení, takže mu nemusí předcházet standardní správní řízení, jak jej procesně upravuje správní řád.

## 5 HODNOCENÍ STÁVAJÍCÍ SPRÁVNÍ ÚPRAVY

Po necelých třech letech od nabytí účinnosti nového stavebního zákona Ministerstvo pro místní rozvoj ČR navrhuje jeho novelizaci. Návrh novely nemění nově přijatou koncepci stavebního zákona, ale na základě poznatků z praxe, které přinesla zcela nově pojatá právní norma koriguje, zpřesňuje a konkretizuje některá ustanovení. Například důležitou změnou je návrh na stanovení kvalifikačních požadavků pro pracovníky stavebních úřadů. Ty dosud neexistují. Nově by měl na stavebních úřadech pouze ten, kdo má vysokoškolské vzdělání stavebního, architektonického nebo právnického směru, nebo středoškolák se střední průmyslovou školou zakončenou maturitou a minimálně pěti lety praxe v projektování nebo provádění staveb.

Ve stavebním řádu návrh novely stavebního zákona přináší pouze zpřesnění formulací. Platí to především pro ustanovení § 103 a § 104, jež stanovují, které stavby vyžadují stavební povolení, které stačí ohlásit a které nepotřebují ani jedno, ani druhé.

---

<sup>69</sup> Ustanovení § 126 stavebního zákona.

Toto zpřesnění je zejména z důvodu nepřesné formulace některých pojmů, které je možné si vykládat různě – například pojem „zimní zahrada“. Nebo jde o pojmy, které upravují jiné zákony a byly převzaty nepřesně, například pojem energetické stavby. Více jsou upravena ustanovení týkající se přestupků a deliktů. Podle poznatků pracovníků odboru stavebního řádu totiž stavební kázeň všeobecně upadá. Ustanovení týkající se sankcí proto budou v některých případech doplněna, výše pokut však zůstává.

Stavební zákon platný od roku 2007 zavedl průlomovou úpravu mj. v tom, že umožnil zkrácené stavební řízení, kdy je možné, aby v některých případech namísto posouzení projektové dokumentace stavebním úřadem učinil totéž autorizovaný inspektor. Pokud inspektor vše zkontroluje a zjistí, že jsou dodrženy zákonné požadavky, jsou doložena všechna závazná stanoviska dotčených orgánů a splněny všechny požadované náležitosti, je oprávněn vydat certifikát. Stavebník takovou stavbu může začít stavět po jejím oznámení stavebnímu úřadu. Úprava v současném stavebním zákoně je však kusá, nepamatuje na všechny možné případy. Je nutné podrobněji upravit přezkumné řízení, dozorovou činnost apod. Novela proto navrhuje tuto problematiku upravit. Institutu zkráceného stavebního řízení prostřednictvím autorizovaných inspektorů se podle poznatků pracovníků Ministerstva pro místní rozvoj využívá, nicméně do jaké míry prověří teprve praxe. Novela si dále vyžádá zásah do 20 dalších zákonů, nejpodstatněji do zákona o správních poplatcích<sup>70</sup>. Sazebník se prakticky nezměnil 17 let, kromě toho nerozlišuje rozlišné postupy, které umožňuje stavební zákon. Správní poplatky, které jsou příjmem obce se zvyšují. Jsou chápány jako příspěvek na režijní náklady spojené s příslušnou agendou, nikoli na chod či platy pracovníků. Novela dále poplatky diferencuje podle množství a náročnosti úkonů spojených s příslušnou činností. U stavebního povolení se poplatky odvíjejí od nákladů stavby a procentuálně by měly činit zhruba 0,1 % z celkových nákladů stavby.

---

<sup>70</sup> Zákon č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích, ve znění pozdějších předpisů.

Dalším otevřeným tématem je více rolí obce v jednom, což stavební zákon umožňuje. Pokud tedy obec například prodává majetek či pozemky, je v pozici vlastníka, který buď dobře nebo špatně ochrání smlouvou své zájmy. Je proto nutné uvést do smlouvy například možnost od ní odstoupit, uplatnit smluvní pokutu a naší náležitosti. Takovou smlouvu by měl kvůli její náročnosti nepochybně připravit odborník, nikoli obec sama. Vlastnické právo je totiž právem ústavně chráněným. Naopak pozice obce jako účastníka územního řízení je ve stavebním zákoně stanovena v ustanovení § 85 odst. 1 písm. b) a je vázán na území, kde má být požadovaný záměr uskutečněn. Z toho lze odvodit i snahu firem získat od obce souhlasné stanovisko s projektem ještě před zahájení územního řízení. Podoba a rozsah projektu, které firma prezentuje zastupitelům, radě, starostovi, mohou vypadat úplně jinak v projektové dokumentaci pro stavební úřad. Stavební úřad sice obec obesílá jako účastníka řízení, ale ta často podlehe dojmu, že „už se k tomuto jedou vyjádřila“. Svá práva jako účastník řízení neuplatní. Důležité doporučení pro obec je nevydávat jakákoli písemná stanoviska a vyčkat na projektovou dokumentaci v územním řízení. Požadavek žadatele – stavebníka musí být v souladu s územním plánem, nezasahuje negativně do vlastnických práv obce nebo jiných oprávněných zájmů (například rozpor s jasně definovaným veřejným zájmem). Obec jako účastník řízení by tak neměla zapomínat na své povinnosti podle zákona o obcích (chránit zájmy občanů obce) a souběžně na svá vlastnická práva, a ta v územním řízení hájit. Stavební zákon přímo nestanovuje, kdo za obec vystupuje jako účastník řízení. Výkladem lze dojít k tomu, že by to mohl být starosta, místostarosta – zastupuje obec navenek, rada obce v rámci tzv. zbytkové pravomoci, či zastupováním obce může být zmocněn zastupitel. Ovšem o velkých projektech by mělo být informováno i zastupitelstvo. Aby nevznikaly ex post dohady v případě špatné informovanosti, je více než žádoucí přijmout usnesení s pravidly, kterými se obec bude řídit při realizaci své role jako účastníka řízení.

## **II. PRAKTICKÁ ČÁST**

## 6 ZÁKON O POZEMNÍCH KOMUNIKACÍCH

Použití stavebního zákona jako právního předpisu speciálního má přednost před obecnou úpravou, kterou představuje správní řád. Stěžejním aspektem praktického vymezení předmětného řízení o vydání stavebního povolení vychází ze zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o pozemních komunikacích“). Zákon o pozemních komunikacích je další speciální právní úpravou pro praxi pracovníků obecních, krajských a ústředních úřadů, kteří s právní problematikou stavebního zákona přicházejí do styku. Z výše uvedeného vyplývá, že stavba pozemní komunikace podléhá také režimu stavebního zákona.

### 6.1 Předmět úpravy

Pozemní komunikace je dopravní cesta určená k užití silničními a jinými vozidly a chodci, včetně pevných zařízení nutných pro zajištění tohoto užití a jeho bezpečnosti. Pozemní komunikace se dělí na tyto kategorie:

- dálnice
- silnice
- místní komunikace
- účelové komunikace<sup>71</sup>

Od 01.01.2001 došlo v souvislosti se zavedením krajského zřízení k rozdělení kategorie „silnic“ na státní silnice (silnice I. třídy) a krajské silnice (silnice II. a III. třídy). Pozemní komunikace tvoří nejrozsáhlejší a jednu z nejdůležitějších součástí infrastruktury České republiky. Pavel Fastr<sup>72</sup> ve své knize uvádí, že ve vlastnictví státu je v současnosti cca 400 km dálnic, 400 km rychlostních silnic a 55 000 km ostatních silnic. Ve vlastnictví obcí je odhadem 65 000 km místních komunikací.

---

<sup>71</sup> Ustanovení § 2 zákona o pozemních komunikacích.

<sup>72</sup> FASTR, P., ČECH, J. *Zákon o pozemních komunikacích s komentářem a prováděcími předpisy*. 9 vydání. Praha: Linde Praha, 2008. 240 s. ISBN 978-80-7201-719-5. s. 12.

„Dálnice“ je pozemní komunikace určená pro rychlou dálkovou a mezistátní dopravu silničními motorovými vozidly, která je budována veze úrovněových křížení, s oddělenými místy napojení v vjezd a výjezd a která má směrově oddělené jízdní pásy. „Silnicí“ rozumíme veřejně přístupnou pozemní komunikaci určenou k užití silničními a jinými vozidly a chodci. Silnice tvoří silniční síť. Silnice se podle svého určení a dopravního významu rozdělují do těchto tříd: silnice I. třídy, která je určena zejména pro dálkovou a mezistátní přepravu, silnice II. třídy, která je určena pro dopravu mezi okresy a silnice III. třídy, která je určena k vzájemnému spojení obcí nebo jejich napojení na ostatní pozemní komunikace. „Místní komunikací“ je definována veřejně přístupná pozemní komunikace, která slouží převážně místní dopravě na území obce. Místní komunikace se rozdělují podle dopravního významu, určení a stavebně technického vybavení do těchto tříd: Místní komunikace I. třídy, kterou je zejména rychlostní místní komunikace, místní komunikace II. třídy, kterou je dopravně významná sběrná komunikace s omezením přímého připojení sousedních nemovitostí a místní komunikace III. třídy, kterou je obslužná komunikace<sup>73</sup>.

Zatímco dálnice, silnice a místní komunikace jsou typickými tzv. veřejným statkem a jejich právní úprava tímto zákonem má tedy veřejnoprávní povahu, účelové komunikace jako předmět soukromého vlastnictví patří především do oblasti soukromého práva. „Účelovými komunikacemi“ jsou zejména polní a lesní cesty, tovární nádvoří a vnitrozávodní komunikace v povrchových dolech a lomech, ve vojenských újezdech apod. Veřejně přístupné jsou všechny účelové komunikace s výjimkou těch, které jsou v uzavřených objektech nebo prostorech.

Naopak „součástmi dálnic, silnic a místních komunikací“ zákon o pozemních komunikacích rozlišuje všechny pevná zařízení, stavby, objekty a jiná díla, která jsou stavebně trvale spojena se silničním pozemkem, jichž je třeba k funkčnosti a úplnosti těchto pozemních komunikací a k zajištění bezpečného, rychlého, plynulého

---

<sup>73</sup> Ustanovení. § 4 -6 zákona o pozemních komunikacích.



a hospodárného provozu na nich. „Příslušenstvím dálnic, silnic a místních komunikací“ jsou definovány věci, které náležejí vlastníkovu těchto komunikací, nejsou s těmito komunikacemi pevně stavebně spojeny, ale jsou vlastníkem určeny k tomu, aby byly s dálnicí, silnicí nebo s místní komunikací trvale užívány.

Otázka vlastnictví pozemních komunikací vychází se současného faktického stavu. Zatímco u dálnic, rychlostních silnic a ostatních silnic I. třídy se předpokládá, že vlastnická práva státu bude trvale vykonávat Ministerstvo dopravy, u silnic II. a III. třídy je převeden výkon vlastnických práv na vyšší územní samosprávné celky. Pokud jde o účelové komunikace, vychází se z jejich soukromoprávní povahy, a proto tuto oblast zákon upravuje ve vztahu k ostatním pozemním komunikacím. Vlastníkem účelové komunikace může být kterákoliv právnická nebo fyzická osoba.

Současný systém správy a údržby silnic a místních komunikací podle výše uvedeného zahrnuje:

- Ředitelství silnic a dálnic v Praze se správami ve všech krajských městech, které z pověření Ministerstva dopravy (zastupujícího stát) přímo pečuje o dálnice svými výkonnými složkami, a dále smluvně zajišťuje péči o silnice I. třídy, práci kontroluje, přejímá a hradí ze státních prostředků
- správy a údržby silnic, příspěvkové organizace zřizované jednotlivými kraji, které pro svůj kraj zajišťují správu a někde i údržbu silnic II. a III. třídy, a to z prostředků kraje, dále pro stát zajišťují údržbu silnic I. třídy na základě výběrových řízení a smluv a pro obce mohou na základě smluv provádět objednané práce na místních komunikacích, které obce hradí ze svých prostředků
- různě nazývané organizace zřizované městy pro správu i údržbu místních komunikací
- soukromé firmy, které na základě smluv s výše uvedenými organizacemi vykonávají objednané práce na všech kategoriích pozemních komunikací.

Při vymezení základních pojmů zákona o pozemních komunikacích je nutné také zdůraznit, co například může být součástí dálnice, silnice a místní komunikace:

- všechny konstrukční vrstvy vozovek, zastávkové pruhy linkové osobní dopravy
- mostní objekty, po nichž je komunikace vedena

- tunely, galérie, opěrné zárubní, obkladní a parapetní zdi, tarasy, násypy a svahy, dělící pásy a příkopy a ostatní povrchová odvodňovací zařízení
- souvislé dopravní značky, zábradlí, odrazníky, svodidla apod.

Pokud nejsou samostatnými místními komunikacemi, jsou součástí místních komunikací též přilehlé chodníky, veřejná parkoviště a obratiště, podchody atd. Veřejné parkoviště je stavebně a provozně vymezená plocha místní a účelové komunikace určená ke stání silničního motorového vozidla.

Naopak jako příslušenství dálnice, silnice a místní komunikace lze identifikovat:

- přenosné svíslé dopravní značky a dopravní zařízení
- veřejné osvětlení
- silniční vegetace, zásněžky, skládky údržbových hmot
- objekty a prostranství bezprostředně sloužící výkonu údržby
- zařízení pro placení ceny za užívání vymezeného úseku místní komunikace, atd.

## 6.2 Věcné břemeno

Nejdříve je nutné definovat pojem věcné břemeno. Věcné břemeno je věcné právo, které omezuje vlastníka movité věci ve prospěch jiného tak, že vlastník je povinen něco strpět, něco konat nebo něčeho se zdržet (lat. pati, facere, ommittere). Práva odpovídající věcným břemenům jsou zařazena mezi věcná práva k cizí věci. Zákon č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o vyvlastnění“) stanovuje podmínky pro vyvlastnění a pro zrušení rozhodnutí o vyvlastnění. Jeho účelem je rovněž přehodnotit stanovování výše náhrady za vyvlastnění tak, aby náhrada vyrovnala vzniklou újmu<sup>74</sup>. Vyvlastnění může být provedeno jen při splnění všech podmínek daných tímto zákonem a je chápáno jako nejkrajnější zásah vlastnictví. Správní orgán musí sám naplnění veřejného zájmu a převahu veřejného zájmu nad ochranou vlastnického práva posuzovat v každém jednotlivém případě s ohledem na účel vyvlastnění.

---

<sup>74</sup> Vyhláška č. 122/1984 Sb., o náhradách při vyvlastnění staveb, pozemků, porostů a práv k nim.

Zachovává se podmínka souladu účelu vyvlastnění s cíli a úkoly územního plánování. Konkrétní tituly pro vyvlastnění stanovené v řadě stávajících zákonů upravujících jednotlivé oblasti veřejné správy jsou různorodé a některé nemají dopad za změnu v území, jak ji chápe stavební zákon.

Pro uskutečnění stavby dálnice, silnice nebo místní komunikace lze vlastnické právo ke stavbě, pozemku a zařízení vyvlastnit podle zvláštního právního předpisu. Právo odpovídající věcnému břemenu je právem, které opravňuje stavebníka ke zřízení požadované stavby na dotčeném pozemku. Iniciátorem zřízení věcného břemene je nejčastěji vlastník komunikace zřízené na cizím pozemku v případě, že vlastník tohoto pozemku nepřistoupí na jeho majetkoprávního vypořádání. Z hlediska rozsahu právní úpravy institutu vyvlastnění má samostatné postavení zákon o vyvlastnění<sup>75</sup>, jehož účelem je stanovit podmínky pro vyvlastnění, přehodnotit stanovování výše náhrady za vyvlastnění tak, aby náhrada vyrovnala vzniklou újmu a řešit otázky spojené s vypořádáním práv třetích osob, která vážnou na předmětu vyvlastnění apod. Zákon o vyvlastnění striktně stanovuje příslušnost správních orgánů vést vyvlastňovací řízení. Řízení o vyvlastnění povedou vyvlastňovací úřady, kterými jsou obecní úřady obcí s rozšířenou působností a magistráty územně členěných statutárních měst. V závěru je třeba zdůraznit, že přestože o vyvlastnění rozhodují orgány veřejné správy, je rozhodnutí o vyvlastnění přezkoumatelné nezávislým soudem, a to v plné jurisdikci.

### 6.3 Stavební řízení

Jak vyplývá z ustanovení § 16 odst. 2 zákona o pozemních komunikacích, platí pro územní a stavební řízení stavby dálnice, silnice, místní komunikace nebo veřejně přístupné účelové komunikace zvláštní předpisy o územním plánování a stavebním řádu a nejsou dotčeny předpisy o ochraně životního prostředí. Zákon sice nevyjímá výše uvedené stavby z obecného režimu územního plánování a stavebního řádu, ale přechodným ustanovením § 45 odst. 2 řeší případy dálnic a silnic, které byly zakotveny v územních plánech velkých

---

<sup>75</sup> Zákon č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění), ve znění pozdějších předpisů.

územních celků schválených před účinností novely stavebního zákona. Prováděcí předpis vymezí, pro které stavební úpravy dálnice, silnice a místní komunikace prováděné na silničním pozemku postačí místo stavebního povolení ohlášení speciálnímu stavebnímu úřadu a pro které udržovací práce není třeba ani toto ohlášení.<sup>76</sup>

Zákon o pozemních komunikacích<sup>77</sup> výstižně uvádí, že pro stavby dálnic, silnic, místních komunikací a veřejně přístupných účelových komunikací je speciálním stavebním úřadem příslušný silniční správní úřad. Tento speciální stavební úřad ke správnímu řízení přizve Ministerstvo vnitra, jde-li o stavbu dálnice nebo rychlostní silnice, v ostatních případech příslušný orgán Policie České republiky. Pozice příslušných orgánů Policie ČR (resp. Ministerstva vnitra) je pozicí „dotčeného orgánu státní správy“ ve smyslu stavebního zákona, nikoliv pozice účastníka územního a stavebního řízení. Silniční úřad jako speciální stavební úřad vede stavební řízení u staveb dálnic, silnic, místních komunikací, veřejně přístupných účelových komunikací a všech jejich součástí. Protože příslušenství je samostatnou věcí,<sup>78</sup> pak pro ně a pro stavby účelových komunikací v uzavřených prostorech a objektech je i nadále příslušný obecný stavební úřad.

#### 6.4 Obecné užívání pozemních komunikací

Zákon o pozemních komunikacích stanoví obecné zákazy, které mají chránit dálnice, silnice a místní komunikace před poškozováním a znečišťováním. Ochrana účelových komunikací je dána pouze obecnými předpisy, především občanským zákoníkem. Novinkou je možnost urychleného odstraňování a likvidace vraků tím, že je zákon vyjímá z obecného režimu „ztracené věci“<sup>79</sup>. Naopak ustanovení § 19 odst. 2 písm. g) zakazuje odstavovat silniční vozidlo, které je trvale technicky nezpůsobilé k provozu a není opatřeno poznávací značkou nebo které je zjevně trvale technicky nezpůsobilé k provozu, což je definicí vraku. Výzva správního orgánu vlastníkovu vozidla může být buď adresná (pokud se jej podaří zjistit podle RZ nebo svědectvím sousedů) nebo veřejnou

---

<sup>76</sup> Ustanovení § 16 odst. 3 zákona o pozemních komunikacích.

<sup>77</sup> Ustanovení § 16 zákona o pozemních komunikacích.

<sup>78</sup> Ustanovení § 121 odst. 1 občanského zákoníku.

<sup>79</sup> Ustanovení § 135 občanského zákoníku.

vyhláškou podle ustanovení § 25 správního řádu, která se vyvěsí na úřední desce obce, v jejímž katastrálním území vozidlo považované za vrak stojí.

## 6.5 Zvláštní užívání pozemních komunikací

K užívání dálnic, silnic místních komunikací jiným než obvyklým způsobem nebo k jiným účelům, než pro které jsou určeny, je třeba povolení příslušného silničního správního úřadu, vydaného s předchozím souhlasem vlastníka dotčené pozemní komunikace.

Zvláštní užívání lze rozdělit zhruba do tří skupin:

- mimořádné přepravy – přeprava zvlášť těžkých nebo rozměrných předmětů a užívání vozidel, jichž rozměry nebo hmotnost přesahují míru stanovenou zvláštními předpisy
- užití atypických vozidel – např. kombajny, tanky, malotraktory apod.
- užití komunikace k jiným účelům, než ke kterým jsou komunikace určeny.

Ve všech těchto skupinách je za udělené povolení nutno zaplatit silničnímu správnímu úřadu správní poplatek, který v žádném případě nezbavuje uživatele povinnosti k případné náhradě za poškození nebo znečištění dotčených komunikací při jejich zvláštním užívání.

Od 01.01.2007 došlo k výraznému oslabení pozice vlastníka pozemní komunikace ve vztahu k stavebníkovi, resp. k provozovateli inženýrské sítě, která má charakter veřejně prospěšné stavby. Ten bude mít napříště pouze postavení účastníka povolovacího řízení a o jeho příp. námitkách bude s konečnou platností rozhodovat v odvolacím řízení nadřízený silniční správní úřad. Obecný režim povolování zvláštního užívání je zpřísněn tím, že povolení lze vydat pouze na dobu určitou a tomu, komu bylo udělené povolené odňato (protože neplnil stanovené podmínky), může být nové povolení vydáno až po třech letech<sup>80</sup>.

---

<sup>80</sup> Ustanovení § 25 odst. 3 zákona o pozemních komunikacích.

## 6.6 Výkon státní správy

Státní správu ve věcech dálnic, silnic, místních komunikací a veřejně přístupných účelových komunikací vykonávají silniční správní úřady, kterými jsou Ministerstvo dopravy, krajský úřad, obecní úřad obce s rozšířenou působností a celní úřad. Působnost silničního správního úřadu vykonávají v rozsahu stanoveném zákonem o pozemních komunikacích též obce v přenesené působnosti. Řada prvoinstančních správních rozhodnutí zůstává na ústředním orgánu státní správy na rozdíl např. od telekomunikací, železniční dopravy a letecké dopravy. Ministerstvo dopravy například rozhoduje o zařazení pozemní komunikace do kategorie dálnice nebo silnice I. třídy a o změnách těchto kategorií, vykonává působnost silničního správního úřadu a speciálního stavebního úřadu podle tohoto zákona ve věcech dálnic a rychlostních silnic či rozhoduje o opravných prostředcích proti rozhodnutím orgánů kraje v přenesené působnosti.

Krajský úřad jako nižší stupeň povoluje zvláštní užívání silnic II. a III. třídy formou přepravy zvláště technických nebo rozměrných předmětů a užívání vozidel, jejichž rozměry nebo hmotnost přesahují míru stanovenou zvláštními předpisy<sup>81</sup>. Rozhoduje o zařazení pozemní komunikace do kategorie silnic II. a III. třídy a o změnách těchto kategorií a mimo jiné rozhoduje o opravných prostředcích proti rozhodnutím obecního úřadu obce s rozšířenou působností a proti rozhodnutím obcí.

Rozhodovací pravomoc obecního úřadu s rozšířenou působností se týká vykonávání působnosti speciálního stavebního úřadu ve věcech silnic II. a III. třídy, místních komunikací a veřejně přístupných účelových komunikací a působnosti silničního správního úřadu ve věcech silnic s výjimkou věcí, ve kterých rozhoduje Ministerstvo dopravy nebo orgán kraje v přenesené působnosti. Dále obecní úřady s rozšířenou působností projednávají správních delikty<sup>82</sup> ve věcech dálnic a silnic.

---

<sup>81</sup> Vyhláška č. 102/1995 sb., o schvalování technické způsobilosti a technických podmínkách provozu silničních vozidel na pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů.

<sup>82</sup> Ustanovení § 42a a ustanovení §42b zákona o pozemních komunikacích.

Obce rozhodují o zařazení a vyřazení pozemní komunikace do a z kategorie místních komunikací, vykonávají působnost silničního správního úřadu ve věcech místních komunikací a veřejně přístupných účelových komunikací atd.

## **7 STAVEBNÍ ŘÍZENÍ VE VĚCI „REKONSTRUKCE MÍSTNÍ KOMUNIKACE ZA MLÝNEM V OBCI BÍLOVICE“**

Městský úřad Uherské Hradiště odbor dopravy je věcně a místně příslušný speciální stavební úřad podle zákona o pozemních komunikacích pro vydání stavebního povolení ve věci „**Rekonstrukcí místní komunikace Za Mlýnem v obci Bílovice**“. Stavebníkem předmětné stavby je Obec Bílovice, která při řešení záměru opravy této místní komunikace vycházela z koncepce rozvoje území obce a potenciálů katastrálního území.

### **7.1 Územní plán obce Bílovice**

Územní plán Bílovice je z věcného hlediska zpracován v souladu se schváleným Zadáním územního plánu obce Bílovice. Z formálního hlediska je zpracování v souladu se stavebním zákonem a dalšími vyhláškami<sup>83</sup>. V komplexním zdůvodnění přijatého řešení, včetně vyhodnocení předpokládaných důsledků tohoto řešení, zejména ve vztahu k rozboru udržitelného rozvoje území je na tomto místě nutné zdůraznit dopravní infrastrukturu. Řešeným územím obce Bílovice procházejí silnice II/497, III/49714 a III/49724. Silnice II/497 přichází do obce Bílovice od obce Březolupy v přímé v rovinaté části. Před mostem přes Zlámanecký potok se k silnici připojuje ze severozápadu cesta k fotbalovému hřišti. U zámeckého parku se k silnici připojuje z východu silnice III/49714. Křižovatka v obci je tvořena dvěma větvemi se středovým dopravním ostrůvkem. Po dalších 100 m v přímé se k silnici II/497 ze severu připojuje silnice III/49714 vedoucí od obce Topolná a za zámeckým parkem se k silnici připojují z jihu tři místní komunikace. Ty navazují na silniční síť a tvoří tak společně základní komunikační kostru obce. Trasy hlavních místních komunikací jsou stabilizované. V rámci stávajících i navržených

ploch veřejných prostranství budou realizovány nové místní komunikace, resp. prodloužení stávajících místních komunikací.

Návrh územního plánu však vyvolává požadavky na novou veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu. Navržená nová dopravní infrastruktura vychází zejména z požadavků na zajištění obsluhy území. Nejdůležitějším potenciálním předpokladem ekonomického rozvoje Bílovice je dopravní poloha obce. Ovšem bez rozvoje dopravní a technické infrastruktury nelze uvažovat o výrazném hospodářském a sociálním rozvoji. Bílovice jsou součástí Zlínského kraje a okresu Uherské Hradiště. Obec leží severovýchodně 9 km od Uherského Hradiště. Z hlediska dopravních vztahů je napojena na hlavní silniční síť prostřednictvím silnice II/497 (Zlín-Březolupy-Uherské Hradiště). Správní území obce tvoří dvě katastrální území: Bílovice a Včelary. Celková výměra řešeného území činí cca 657 ha. Obecně nejpříznivějším potenciálním předpokladem dalšího vývoje obce Bílovice je její dopravní poloha, geomorfologické poměry umožňující rozvoj bydlení a výroby.

Obec Bílovice je samostatným izolovaným sídlem a není srostlá s žádnou další obce nebo její částí. V návrhu územního plánu je řešena především koordinace řešení protipovodňové ochrany obce a doplnění sítě cyklostezek v návaznosti na sousední obce Březolupy a Topolná. V souladu s Politikou územního rozvoje České republiky jsou vytvořeny předpoklady pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu územních podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel v území. Je zajištěno propojení z hlediska cestovního ruchu atraktivních míst turistickými cestami a jsou vytvořeny předpoklady pro lepší dostupnost území a zkvalitnění dopravní a technické infrastruktury. Správní území obce Bílovice bylo řešeno Územním plánem velkého územního celku Zlínská aglomerace, kdy pro územní plán obce Bílovice byly zapracovány do návrhu řešení

---

<sup>83</sup> Vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladem územně plánovací dokumentace a způsobu evidence plánovací činnosti, Vyhl. č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území.



požadavky jako trasa vodovodního systému Pomoraví, respektování vyhlášeného záplavového území či respektování ochranných pásem vodních zdrojů.

## 7.2 Zahájení stavebního řízení

Dne 25.09.2008 požádal podle ustanovení § 110 odst. 1 a 2 stavebního zákona stavebník Obec Bílovice Městský úřad Uherské Hradiště, odbor dopravy o vydání stavebního povolení pro stavbu „Rekonstrukce místní komunikace Za mlýnem v obci Bílovice“. Stavebník podal svoji žádost na formuláři dle vyhlášky,<sup>84</sup> kterou se provádějí některá ustanovení stavebního zákona. Tato žádost musí mít náležitosti jako každé jiné podání a může být podána i v elektronické podobě, podepsaná zaručeným elektronickým podpisem. U právnické osoby musí obsahovat název instituce, IČ, adresu sídla a jméno osoby oprávněné jednat jménem právnické osoby. Dále žádost obsahuje údaje o stavbě a její stručný popis, jako např. půdorys, výška, tvar, vzhled a členění stavby, technické a výrobní zařízení budoucího provozu. V tomto případě obsahuje také údaj o tom, že územní rozhodnutí bylo vydáno dne 26.02.2008 příslušným stavebním úřadem. Stavební úpravy se týkají rozšíření místní komunikace o délce cca 112,5 m a chodníku o délce cca 240 m včetně odvodnění a opěrné zídky a parkoviště o ploše cca 360 m<sup>2</sup>. Místo stavby a pozemky dotčené záměrem se nachází v katastrálním území Bílovice. Komunikace je navržena s živičným povrchem o šířce 4,5 m jako obslužná obousměrná komunikace s přilehlým chodníkem o šířce 1,5 m podél stávající komunikace a je zde navrženo parkoviště s kolmým stáním pro cca 21 osobních vozidel. Podél školní zahrady je navržen nový chodník o šířce 2,0 m a bude upraveno i dopravní značení. Odvodnění je navrženo do nových uličních vpustí. Veřejné osvětlení bude doplněno o 3 stožáry v místě nového chodníku a parkoviště. Žádost obsahuje další údaje o tom, že projektová dokumentace byla zpracována autorizovaným projektantem. Stavba bude provedena dodavatelsky po výběrovém řízení. Dalším nezbytným údajem v žádosti o stavební povolení je předpokládaný termín zahájení a dokončení stavby (v tomto případě zahájení 01.10.2008 a dokončení stavby 31.08.2009) a orientační náklady na provedení

---

<sup>84</sup> Zákon č. 526/2006 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení stavebního zákona ve věcech stavebního řádu, ve znění pozdějších předpisů.

stavby. Formulář je doplněn o seznam a adresy známých účastníků řízení a jméno vlastníka sousední nemovitosti, s níž obec Bílovice uzavřela dohodu.

Stavebník k žádosti shromáždil přílohy:

- projektovou dokumentaci stavby
- záznam z jednání akce PD „Rekonstrukce MK Za Mlýnem v obci Bílovice, konaného dne 14.09.2006, Vyjádření MěÚ Uh. Hradiště, odboru dopravy a odboru životního prostředí, Vyjádření Policie ČR dopravní inspektorát Uh. Hradiště, Vyjádření společností Telefónica O2, Jihomoravská plynárenská, E.ON Česká republika, Slovácké vodárny a kanalizace, Ředitelství silnic Zlínského kraje, oddělení majetkové správy a Vyjádření Sdružení pro životní prostředí zdravotně postižených v ČR
- územní rozhodnutí nebo územní souhlas Obecního úřadu Bílovice, odboru výstavby a územního plánování
- závazná stanoviska dotčených orgánů, vyžadovaná zvláštním právním předpisem
- stanoviska vlastníků veřejné dopravní a technické infrastruktury, na kterou se stavba bude napojovat, k možnosti a způsobu napojení.
- přílohou je také kopie správního poplatku, který při podání žádosti zaplatil stavebník Obec Bílovice podle zvláštního právního předpisu.

Speciální stavební úřad doložil informace o dotčených parcelách výpisem z katastru nemovitostí jednotlivých účastníků řízení, vyplývajících z ustanovení § 142 stavebního zákona, které definuje účastníkem řízení osobu, která má vlastnické nebo jiné věcné právo k dotčeným pozemkům a stavbám na nich, včetně sousedních pozemků a staveb na nich, jestliže toto právo může být rozhodnutím přímo dotčeno. Ze skutečností uvedených ve formuláři vyplývá, že navrhovaná stavba je v souladu s obecnými požadavky na výstavbu.

Rozsah a obsah projektové dokumentace staveb pozemních komunikací pro vydání stavebního povolení nebo k oznámení stavby ve zkráceném stavebním řízení stanovuje příloha č. 8 Vyhlášky č. 146/2008 Sb., o rozsahu a obsahu projektové dokumentace dopravních staveb. Závazné je členění projektové dokumentace a označení jejích částí.

Obsah jednotlivých částí a dokumentů se použije přiměřeně s ohledem na kategorii a třídu pozemní komunikace, druh a dopravní význam stavby, její umístění, stavebně technické provedení, účel využití, vliv na životní prostředí a dobu životnosti stavby.

Speciální stavební úřad Městský úřad Uherské Hradiště, odbor dopravy tedy oznámil v souladu s ustanovením § 112 odst. 1 stavebního zákona zahájení stavebního řízení pro stavbu „Rekonstrukce MK Za Mlýnem v obci Bílovice“ všem účastníkům řízení, všem dotčeným orgánům státní správy a na vědomí zaslal také instituci Sdružení za ŽP zdravotně postižených v ČR. Jelikož byly správnímu orgánu dobře známy poměry staveniště a žádost poskytla dostatečný podklad pro posouzení navrhované stavby, upustil správní orgán ve smyslu ustanovení § 112 odst. 2 stavebního zákona od místního šetření a ústního jednání. Dále správní orgán upozornil účastníky řízení, že mohou uplatnit své námítky nejpozději do 10 dnů od doručení tohoto oznámení, jinak k nim nebude přihlédnuto. Ve stejné lhůtě mají povinnost sdělit svá závazná stanoviska dotčené orgány státní správy. V tomto stavebním řízení je plně využita zásada koncentrace řízení, která spočívá v tom, že závazná stanoviska dotčených orgánů, námítky účastníků řízení a připomínky veřejnosti musí být uplatněny nejpozději při veřejném ústním jednání, jinak se k nim nepřihlíží. K připomínkám a námítkám, které byly nebo mohly být uplatněny v územním řízení anebo při pořizování regulačního plánu nebo při vydání územního opatření o stavební uzávěře se podle ust. § 114 stavebního zákona nepřihlíží. Po faktické stránce tedy mají účastníci řízení možnosti uplatnit případné výhrady. Do podkladů pro vydání rozhodnutí je dána možnost v úřední dny nahlédnout u Městského úřadu Uherské Hradiště, odboru dopravy. [Příloha č. 1]

Správní řád stanoví<sup>85</sup>, že v každé věci se zakládá spis. Městský úřad Uherské Hradiště, odbor dopravy tedy i v této věci stavebního řízení pro stavbu „Rekonstrukce místní komunikace Za Mlýnem v obci Bílovice“ založil spis a součástí spisu je kromě výčtu všech písemností i pověření vedoucího odboru dopravy. Oprávněná úřední osoba provádí úkony

---

<sup>85</sup> Ustanovení § 15 odst. 1 správního řádu.

ve správním řízení v plném rozsahu včetně podpisu rozhodnutí a vedoucí odboru dopravy si vyhrazuje právo nahlížet do spisu.

### 7.3 Námitky účastníků řízení

Ve lhůtě stanovené v oznámení o zahájení stavebního řízení byly doručeny speciálnímu stavebnímu úřadu MěÚ Uh. Hradiště, odboru dopravy dvě námitky účastníků řízení. S navrhovaným řešením stavebníka Obce Bílovice rozšířit komunikaci směrem k pozemkům stávajících zástaveb rodinných domů bylo vyjádřeno nesouhlasné stanovisko účastníků. Jako námitka byla uvedena snížená bezpečnost obyvatel domů při vstupu na pozemní komunikaci, v zimním období bude znemožněn úklid sněhu a nebude umožněno parkování vozidel na soukromých vjezdech. Pro řádný průběh stavebního řízení si speciální stavební úřad vyžádal stanovisko Obce Bílovice k námitkám účastníků řízení. O těchto námitkách si učinil úsudek a následně pak rozhodl na základě obecných požadavků na výstavbu, závazných stanovisek dotčených orgánů nebo technických norem. Své rozhodnutí speciální stavební úřad řádně zdůvodnil ve stavebním povolení.

### 7.4 Stavební povolení

Povinností speciálního stavebního úřadu je přezkoumat podle ustanovení § 109 až § 114 stavebního zákona předloženou žádost o vydání stavebního povolení a na základě tohoto přezkoumání rozhodnout. Podle ustanovení § 115 stavebního zákona a podle ustanovení § 5 a § 6 vyhlášky, kterou se provádějí některé ustanovení stavebního zákona ve věcech stavebního řádu<sup>86</sup> tak bylo vydáno stavební povolení na stavbu „Rekonstrukce místní komunikace Za Mlýnem v obci Bílovice“. Stavební povolení obsahuje dle ust. § 27 odst. 1 správního řádu seznam účastníků řízení, jimiž je především Obec Bílovice a Ředitelství silnic Zlínského kraje, Oddělení majetkové správy se sídlem v Uherském Hradišti, Slovácké vodárny a kanalizace a. s., Jihomoravská plynárenská a. s., Telefónica O2 Czech Republic a.s, E.ON ČR a.s. a osoby, jejichž práva účastníka řízení jsou dána na dotčených pozemcích dle katastru nemovitostí. Stavební povolení definuje nejdůležitější technické parametry uvedené v projektové dokumentaci, zákonné podmínky pro opravu

stávající místní komunikace, její návaznost na stávající komunikaci pokračující v přímé a komunikaci vedoucí k základní škole. Obsahuje řešení napojení na silnici III/49724 a zapaštění obrub v místech vjezdů a prostorové řešení parkoviště.

Speciální stavební úřad dále taxativně stanovil podmínky pro provedení stavby. Stavba bude provedena podle projektové dokumentace, vypracované autorizovaným inženýrem v oboru dopravních staveb. Případné změny nesmí být provedeny bez předchozího povolení stavebního úřadu. Stavebník je dále povinen písemně oznámit termín zahájení stavby a název a sídlo stavebního podnikatele, který bude stavbu provádět. Stavebním podnikatelem musí být osoba oprávněná k provádění stavebních prací jako předmětu své činnosti podle zvláštních předpisů. Stavební dozor investora bude vykonávat osoba podle ust. § 2 odst. 2 písm. d) stavebního zákona. Stavebník dále musí zajistit vytyčení prostorové polohy stavby subjektem k tomu oprávněným.

Povinností stavebníka je oznámit speciálnímu stavebnímu úřadu fáze výstavby pro kontrolní prohlídky v souladu s ustanovením § 133 stavebního zákona:

- prohlídka po zhutnění zemní pláně
- kontrola po pokládce podkladních konstrukčních vrstev
- závěrečná kontrolní prohlídka po dokončení stavby.

Kontrolní prohlídka rozestavěné stavby je tedy prováděna stavebním úřadem ve fázích uvedených ve stavebním povolení, vzhledem k tomu, že stavební práce skutečnosti v jednotlivých konstrukčních vrstvách jsou překryty v další fázi stavby. Nicméně stavební zákon nestanoví počet kontrolních prohlídek a speciální stavební úřad se v tomto případě rozhoduje zcela na základě vlastní úvahy a znalosti místních poměrů staveniště v souladu se zásadou správního uvážení.

---

<sup>86</sup> Vyhláška č. 526/2006 Sb., kterou se provádějí některé ustanovení stavebního zákona ve věcech stavebního řádu, ve znění pozdějších předpisů.

Provedení stavby musí vyhovovat ustanovením Vyhlášky č. 137/1998 Sb., o obecných technických požadavcích na výstavbu, ve znění pozdějších předpisů a Vyhlášky č. 369/2001 Sb., o obecných technických požadavcích zabezpečujících užívání staveb osobami s omezenou schopností pohybu a orientace, ve znění pozdějších předpisů a závazná ustanovení obsažená v příslušných technických normách, zejména ustanovení ČSN uvedených v příloze č. 1 Vyhlášky č. 104/1997 Sb., kterou se provádí zákon o pozemních komunikacích. Dále je nutno dodržovat předpisy, týkající se bezpečnosti práce a technických zařízení, Vyhlášku č. 324/1990 Sb., o bezpečnosti práce a technických zařízení při stavebních pracích, zabezpečit ochranu veřejných zájmů, především z hlediska zdraví osob, životního prostředí, požární bezpečnosti a civilní ochrany.

Nezbytným stanovením stavebního úřadu je umístění štítku „Stavba povolena“ na viditelném místě a vedení stavebního deníku, do něhož se budou pravidelně zaznamenávat údaje, týkající se stavby. Při provádění stavby musí být dodrženy a splněny všechny oprávněné požadavky a podmínky uvedené ve vyjádřeních a stanoviscích dotčených orgánů státní správy a případně účastníků řízení. Odpady, které vzniknou při výstavbě, musí být likvidovány v souladu s příslušnými právními předpisy, platnými na úseku odpadového hospodářství. Stavba bude dokončena nejpozději v termínu do 2 let od nabytí právní moci předmětného stavebního povolení. Po dokončení stavby před zahájením užívání stavby speciální stavební úřad stanovil, že stavebník požádá o vydání kolaudačního souhlasu dle ustanovení § 122 stavebního zákona.

V odůvodnění speciální stavební úřad popsal dosud zjištěné skutečnosti, jako například kdy podal stavebník žádost o vydání stavebního povolení, kdy oznámil speciální stavební úřad zahájení stavebního řízení. Speciální stavební úřad podle ustanovení § 112 odst. 2 stavebního zákona upustil od ohledání na místě a ústního jednání, protože mu poměry staveniště byly dobře známy a žádost poskytovala dostatečné podklady pro posouzení stavby a stanovil lhůtu 10 dnů od doručení oznámení o zahájení stavebního řízení, do kdy mohou účastníci uplatnit své námitky a dotčené orgány státní správy svá stanoviska. Ve stanovené lhůtě podali dva účastníci řízení své námitky. Dle ustanovení

§ 114 odst. 1 stavebního zákona může účastník řízení uplatnit námitky proti projektové dokumentaci, způsobu provádění a užívání stavby nebo požadavkům dotčených orgánů státní správy, pokud je jimi přímo dotčeno jeho vlastnické právo nebo právo založené provést stavbu nebo opatření nebo právo odpovídající věcnému břemenu. Speciální stavební úřad k uvedeným námitkám požádal o vyjádření stavebníka Obec Bílovice. Následně stavebník oznámil speciálnímu stavebnímu úřadu stanovisko k jednotlivým bodům. Speciální stavební úřad v souladu s ustanovením § 114 odst. 3 námitky účastníků řízení posoudil a o námitkách rozhodl.

- Námitka týkající se znemožnění parkování vozidla na nájezdu do garáže před rodinným domem se zamítá, po prostudování projektové dokumentace v místě vjezdu do garáže bylo zjištěno, že v tomto prostoru je cca 4,5 m mezi garáží a navrženou obrubou, tj. pro parkování běžného typu osobního vozidla je tato vzdálenost dostačující.
- Námitka týkající se snížené bezpečnosti obyvatel domu při vstupu na pozemní komunikaci se zamítá, protože mezi vstupem do nemovitosti a obrubou vozovce je dle PD cca 4 m, což je dostatečný prostor, aby nedošlo k přímému vstupu obyvatel domu do vozovky.
- Námitka týkající se znemožnění úklidu sněhu v zimním období, neboť zde nebude místo, kam napadlý sníh odhrnout byla také zamítnuta. Mezi obrubníkem a pozemkem v soukromém vlastnictví je zelený pás šířky cca 0,5 – 1 m, kdy pro běžné zimní období tento prostor lze použít pro uložení sněhu.

V průběhu řízení speciální stavební úřad přezkoumal předloženou žádost z hledisek uvedených v ustanovení § 111 stavebního zákona. Zjistil, že projektová dokumentace splňuje obecné technické požadavky na výstavbu a že uskutečněním stavby nejsou ohroženy veřejné zájmy ani nepřiměřeně omezena či ohrožena práva a oprávněné zájmy účastníků. Speciální stavební úřad zajistil vzájemný soulad předložených závazných stanovisek dotčených orgánů, vyžadovaných zvláštními předpisy a zahrnul je do podmínek rozhodnutí. Vypořádal se s návrhy a námitkami účastníků řízení a další účastníci řízení se k podkladům pro vydání rozhodnutí nevyjádřili. Protože stavební úřad v průběhu řízení neshledal důvody bránící povolení stavby, rozhodl způsobem uvedeným ve výroku.

Součástí stavebního povolení je poučení o odvolání, kdy proti tomuto rozhodnutí lze podat odvolání do 15 dnů ode dne oznámení ke Krajskému úřadu Zlínského kraje prostřednictvím Odboru dopravy Městského úřadu Uherské Hradiště. Včas podané odvolání má odkladný účinek.<sup>87</sup> Kromě účastníků řízení se stavební povolení doručuje dotčeným orgánům státní správy: MěÚ Uherské Hradiště, odboru životního prostředí, Obecnímu úřadu Bílovice, stavebnímu odboru, Krajské hygienické stanici Zlínského kraje, Hasičskému záchrannému sboru Zlínského kraje a příslušnému orgánu Policie ČR. [Příloha č. 2]

## 7.5 Změna stavby před dokončením

V průběhu stavby však došlo ke skutečnostem a změnám na stavbě oproti původní schválené projektové dokumentaci. V souladu s ustanovením § 118 odst.1 a 2 stavebního zákona dne 05.08.2009 stavebník Obec Bílovice požádal o změnu stavby před dokončením a navrhl změnu nedokončené stavby v podobě 5 nových kolmých stání pro parkování vozidel u objektu pojišťovny a lékárny a přemístění přechodu pro chodce včetně vybudování nových schodů v návaznosti na točnu autobusů. I když ostatní technické údaje pro stavbu zůstávají v platnosti, tato žádost o změnu stavby před dokončením obsahuje další nové údaje, podléhající schválení speciálního stavebního úřadu. Tím je provedení stavby specializovanou stavební firmou, uvedení místa stavby a pozemky nebo stavby dotčené záměrem, sousední pozemky a stavby na nich a seznam a adresy známých účastníků řízení. Žádost obsahuje opět v příloze projektovou dokumentaci, výpis z katastru nemovitostí, vyjádření Obecního úřadu Bílovice, odboru výstavby a ÚP, položkový rozpočet na stavbu a technickou zprávu.

Na základě těchto podkladů speciální stavební řad zahájil řízení o povolení změny stavby před dokončením ve věci „Rekonstrukce místní komunikace Za Mlýnem v obci Bílovice“. Stavební povolení bylo vydáno dne 22.10.2008 tímto stavebním povolením byla povolena rekonstrukce výše uvedené místní komunikace. Součástí změny stavby před dokončením je vybudování 5 nových kolmých stání pro parkování vozidel u objektu pojišťovny a lékárny. Dále bude přemístěn přechod pro chodce včetně

---

<sup>87</sup> Ustanovení § 85 odst. 1 správního řádu.



vybudování nových schodů v návaznosti na točnu autobusů. Městský úřad Uherské Hradiště, odbor dopravy jako příslušný speciální stavební v souladu s ust. § 118 stavebního zákona zahájil řízení o povolení změny stavby před dokončením. Jelikož mu jsou dobře známy poměry staveniště a žádost poskytuje dostatečný podklad pro posouzení navrhované stavby, upouští speciální stavební úřad od místního šetření a ústního jednání<sup>88</sup>. Účastníci řízení mohou uplatnit své námitky nejpozději do 10 dnů od doručení tohoto oznámení, jinak k nim nebude přihlédnuto. Ve stejné lhůtě sdělí svá stanoviska dotčené orgány. Oznámení dále obsahuje informaci, kdy a kde lze nahlédnout do podkladů pro vydání rozhodnutí.

Po uplynutí zákonné lhůty speciální stavební úřad vydal rozhodnutí o změně stavby před dokončením podle ustanovení § 118 stavebního zákona. Ve výroku rozhodnutí uvedl rozsah změny stavby, kde stanovil technické údaje a další závazné podmínky, jako např. že stavba bude provedena dle projektové dokumentace ověřené ve stavebním řízení. Jakékoliv jiné změny nesmí být provedeny bez předchozího povolení stavebním úřadem. V odůvodnění speciální stavební úřad uvedl, že uskutečněním změny stavby nejsou ohroženy veřejné zájmy ani nepřiměřeně omezena či ohrožena práva a oprávněné zájmy účastníků. Projektová dokumentace byla zpracována oprávněným subjektem a splňuje obecné technické požadavky na výstavby. Změny nejsou v rozporu s podmínkami stanovenými pro umístění stavby. [Příloha č. 3]

## 7.6 Kolaudační souhlas

Jelikož stavba místní komunikace v ulici Za Mlýnem v Bílovicích již byla dokončena, požádal stavebník Obec Bílovice dne 17.09.2009 o vydání kolaudačního souhlasu v souladu s podmínkami uvedenými ve stavebním povolení a dle ustanovení § 122 stavebního zákona. Žádost obsahuje základní informace o stavbě, seznam pozemků dotčených stavbou, datum a číslo jednacích územního rozhodnutí, stavebního povolení a rozhodnutí o povolení změny stavby před dokončením. Stavebník oznámil předpokládaný termín dokončení stavby a termín úplného vyklizení staveniště a úpravy okolí.

---

<sup>88</sup> Ustanovení. § 61 odst. 2 stavebního zákona.

Speciální stavební úřad Městský úřad Uherské Hradiště, odbor dopravy tedy oznámil podle ustanovení § 122 stavebního zákona konání závěrečné prohlídky stavby a stanovil termín a místo ústního jednání spojeného s místním šetřením. Navrhovateli speciální stavební úřad stanovil povinnost připravit k ústnímu jednání následující dokumenty:

- doklady o vytyčení stavby, doklady o výsledcích předepsaných zkoušek
- zápisy o odevzdání a převzetí rozhodujících dodávek
- dokumentaci ověřenou stavebním úřadem ve stavebním řízení
- dokumentaci skutečného provedení stavby a geometrický plán stavby
- stanoviska vlastníků veřejné dopravní a technické infrastruktury o provedení kontroly způsobu napojení stavby. [Příloha č. 4]

Termín závěrečné kontrolní prohlídky stavby byl doručen Obci Bílovice a dotčeným orgánům státní správy, jimiž jsou Odbor životního prostředí Městského úřadu Uherské Hradiště, Stavební odbor Obecního úřadu Bílovice, Krajská hygienická stanice, Hasičský záchranný sbor Zlínského kraje, a příslušný orgán Policie ČR. O provedené závěrečné kontrolní prohlídce stavby byl vyhotoven zápis a prezenční listina účastníků kontrolní prohlídky. Místní šetření proběhlo ve stanoveném termínu a speciální stavební úřad konstatoval soulad provedení stavby se chválenou projektovou dokumentací ověřenou ve stavebním řízení a v řízení o změně stavby před dokončením. Drobné změny provedené v průběhu stavby si nevyžádaly další rozhodnutí o změně stavby před dokončením a jsou zakresleny v dokumentaci skutečného provedení stavby. Doklady nutné ke kolaudaci stavby byly doloženy a závady a nedodělky se nezjistily. Do protokolu se souhlasně vyjádřili také účastníci řízení. Vzhledem k tomu, že stavba byla dokončena a je schopna užívání, speciální stavební úřad vydal kolaudační souhlas<sup>89</sup> a povolil užívání stavby.

Kolaudační souhlas obsahuje údaje, že stavba byla dokončena dle schválené projektové dokumentace a nebyly zjištěny žádné závady a nedodělky. Dokumentace skutečného provedení stavby odpovídá dokumentaci schválené ve stavebním řízení a nebyly provedeny

---

<sup>89</sup> Ustanovení § 122 stavebního zákona.

žádné neschválené změny. Návrh na vydání kolaudačního souhlasu byl prozkoumán speciálním stavebním úřadem v celém rozsahu při ústním jednání a místním šetření, při kterém byl sepsán protokol. Skutečné provedení stavby nebo její užívání nebude ohrožovat život a veřejné zdraví, život a zdraví zvířat, bezpečnost anebo životní prostředí. Kolaudační souhlas není dle ustanovení § 122 odst. 3 stavebního zákona správním rozhodnutím. [Příloha č. 5]

## 8 MOŽNÁ DOPORUČENÍ KE ZMĚNĚ PRÁVNÍ ÚPRAVY

Jestliže byla dle ustanovení § 17 odst. 2 zákona o pozemních komunikacích zřízena stavba dálnice, silnice nebo místní komunikace na cizím pozemku a vlastníku této stavby se prokazatelně nepodařilo dosáhnout majetkoprávního vypořádání s vlastníkem pozemku, je příslušný speciální stavební úřad oprávněn na návrh vlastníka stavby zřídit věcné břemeno, které je nezbytné pro výkon vlastnického práva ke stavbě. Právo odpovídající věcnému břemenu je právem, které podle zvláštního právního předpisu<sup>90</sup> opravňuje stavebníka ke zřízení požadované stavby na dotčeném pozemku.

Vzhledem k tomu, že vedle stavebního zákona byl současně přijat samostatný 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 podle stavebního zákona. Stavební zákon pak taxativně vymezuje pozemky a stavby, u nichž lze odejmout nebo omezit práva. V tomto případě jde o veřejně prospěšnou stavbu dopravní a technické infrastruktury, včetně plochy nezbytné k zajištění její výstavby a řádného užívání pro stanovený účel. Právo k pozemku lze odejmout nebo omezit též k vytvoření podmínek pro nezbytný přístup, řádné užívání stavby nebo příjezd k pozemku nebo stavbě.

---

<sup>90</sup> Zákon č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění)

Pravomoc zřízení práva věcného břemene k pozemku nezbytnému pro stavbu dálnice, silnice nebo místní komunikace je dána speciálnímu stavebnímu úřadu v jehož správním obvodu se pozemek nebo stavba nachází. Vyvlastňovací řízení je řízení zahajované výhradně k žádosti vyvlastnítele. Důležitým prvkem je, že o zahájení vyvlastňovacího řízení uvědomí vyvlastňovací úřad písemně kromě účastníků řízení též příslušný katastrální úřad. O zahájeném vyvlastňovacím řízení zapíše katastrální úřad do Katastru nemovitostí České republiky poznámku, týká-li se to nemovitosti, která je v něm evidována. Tato poznámka má upozornit, že existují určité skutečnosti (zahájení vyvlastňovacího řízení), které mají vliv na smluvní volnost vlastníka, a které by měl katastrální úřad znát při řízení o povolení vkladu. Nicméně při studiu stavebních řízení a řízení o zřízení věcného břemene nastalo zjištění, že podle katastrálního zákona<sup>91</sup> oznámení o zahájení řízení o zřízení věcného břemene není jednotný výklad k nutnosti zápisu do katastru nemovitostí.

Podle ustanovení § 5 odst. 3 katastrálního zákona katastrální úřad provede

- vklad údajů o právních vztazích do katastru na základě pravomocného rozhodnutí o povolení vkladu ke dni, kdy mu byl tento návrh doručen
- záznam údajů o právních vztazích do katastru do 30 dnů po doručení rozhodnutí státního orgánu nebo jiné listiny potvrzující nebo osvědčující právní vztahy
- poznámku v katastru do 30 dnů po doručení listiny způsobilé k vyznačení poznámky v katastru.

A dále zápis jiných údajů a jejich změn se podle ustanovení § 6 katastrálního zákona provádí na základě

- ohlášení vlastníka nebo jiného oprávněného, jehož přílohou je rozhodnutí nebo souhlas vydaný příslušným státním orgánem podle zvl. právního předpisu
- rozhodnutí, souhlasu nebo oznámení vydaného příslušným státním orgánem podle zvláštního právního předpisu, který zároveň stanoví státnímu orgánu povinnost zaslat rozhodnutí, souhlas nebo oznámení k zápisu do katastru katastrálnímu úřadu.

---

<sup>91</sup> Zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), ve znění pozd. předpisů

Z výše uvedených ustanovení vyplývá, že oznámení o zahájení řízení o zřízení věcného břemene podléhá zápisu do poznámky v katastru nemovitostí. Při výkladu této normy se lze dále opřít o ustanovení § 9 odst. 1 zákona č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem<sup>92</sup>, ve znění pozdějších předpisů, nicméně i zde není ve výčtu rozhodnutí nebo oznámení pro zápis poznámky do katastru nemovitostí taxativně stanoveno oznámení o zahájení řízení o zřízení věcného břemene. Právní výklad jednotlivých katastrálních pracovišť však není jednotný a vzhledem k závažnosti tohoto problému a možným následkům nevyznačení poznámky do katastru nemovitostí je nezbytně nutné stanovit novelou zákona popř. prováděcí vyhláškou zápis do katastru nemovitostí kromě rozhodnutí o zřízení věcného břemene také zahájení řízení o zřízení věcného břemene. Výše uvedená ustanovení netrpí vadami legislativního procesu, ale jako nedostatek však můžeme definovat nesystematičnost a špatnou orientaci v návaznosti na stavební zákon. Ze shora zpracovaného rozboru věcné stránky daného problému je zřejmé, že novela by přinesla podstatnou změnu koncepce stavebního zákona.

---

<sup>92</sup> Ust. § 9 odst. 1: Poznámku zapíše katastrální úřad na základě doručeného rozhodnutí nebo oznámení soudu, správce daně, správce podniku, soudního exekutora, osoby oprávněné provádět veřejné dražby podle zvláštního právního předpisu, či k doloženému návrhu toho, v jehož prospěch má být poznámka zapsána

- a) na základě návrhu na nařízení výkonu rozhodnutí prodejem nemovitosti a zřízením soudcovského zástavního práva na nemovitosti, na základě exekučního příkazu k prodeji nemovitosti, exekučního příkazu k prodeji podniku, na základě usnesení o nařízení výkonu rozhodnutí prodejem nemovitosti a o nařízení výkonu rozhodnutí prodejem podniku, na základě usnesení o dražební vyhlášce o prodeji nemovitosti, na základě usnesení o povolení ochranné lhůty v konkursním řízení, na základě usnesení o prohlášení konkursu, na základě u soudu podaného návrhu na vyrovnání, na základě usnesení o nařízení předběžného opatření, na základě oznámení o uzavření smlouvy o provedení dražby nedobrovolné nebo na základě jiného rozhodnutí, kterým se omezuje oprávnění vlastníka nemovitosti nebo jiného oprávněného nakládat s předmětem práva zapsaným v katastru,
- b) na základě podaného žalobního návrhu, kterým se navrhovatel domáhá, aby soud vydal takové rozhodnutí, týkající se nemovitostí evidovaných v katastru, na jehož základě by mohl být proveden záznam do katastru podle §7,
- c) na základě usnesení o nařízení exekuce.

## ZÁVĚR

Původní stavební zákon upravoval možnost sloučení územního a stavebního řízení u jednoduché stavby nebo její přístavby nebo nástavby a staveb, pro které byl schválen regulační plán. Nový stavební zákon jde v této možnosti podstatně dál, protože umožňuje spojovat územní a stavební řízení všech druhů staveb, jsou-li podmínky v území jednoznačné, zejména je-li pro území schválen územní nebo regulační plán. Pro postup ve společném řízení platí obecná úprava správního řádu. Po posouzení stavebního úřadu tedy postačí, aby pro dané území byl schválen územní plán. Toto zjednodušení je možno označit za velký přínos v činnosti stavebních úřadů a z praxe pracovníků stavebních úřadů a speciálních stavebních úřadů je velice kladně hodnocena. Další formou zjednodušení postupu podle stavebního zákona představuje upuštění od dalšího ohlašování vybraných druhů staveb a prací v rámci územního rozhodnutí u jednoduchých staveb, terénních úprav a zařízení taxativně uvedených v ustanovení § 104 stavebního zákona za stanovených podmínek. Tou základní podmínkou je povaha věci, která toto upuštění od dalšího posuzování stavby nevylučuje. Souběžně musí stavební úřad vyhodnotit požadavky ochrany veřejných zájmů podle zvláštních předpisů a přihlídnout k ochraně práv a právem chráněných zájmů účastníků řízení. Uvedený postup je možný pouze na žádost a stavební úřad není oprávněn tak učinit o své vůli. Obecně lze říci, že zjednodušující postupy zakotvené ve stavebním zákoně znamenají velký přínos do činnosti stavebních a speciálních stavebních úřadů.

Dalším otevřeným tématem stavebního zákona je výklad územního plánu jako opatření obecné povahy, který vychází z Nálezu Ústavního soudu ze dne 19.11.2008, čj. 14/2007 Sb.<sup>93</sup> V letech 2005-2006 probíhal proces pořizování územně plánovací dokumentace územního plánu velkého územního celku. Územní plán schválilo zastupitelstvo kraje formou usnesení, a následně schválilo další usnesením, kterým vydalo obecně závaznou vyhlášku kraje, kterou se vyhláší závazná část územního plánu

---

<sup>93</sup> Nález Ústavního soudu ze dne 19.11.2008, čj. 14/2007 Sb., <http://nalus.usoud.cz>

velkého územního celku. Vyhláška byla řádně publikována ve Věstníku právních předpisů. Stěžovatelé však napadli toto opatření obecné povahy a navrhli Nejvyššímu správnímu soudu zrušení územního plánu podle ustanovení § 101a a násl. soudního řádu správního. Nejvyšší správní soud totiž vyslovil právní názor, podle něhož územní plány a jejich směny schválené za účinnosti stavebního zákona nejsou opatřeními obecné povahy a návrh stěžovatelů na zrušení územního plánu odmítl. Proti tomuto rozhodnutí stěžovatelé podali ústavní stížnost, ve které vyjádřili svou obavu z odepření soudní ochrany v případě, že soud dojde k závěru o nemožnosti přezkoumávat územní plány a jejich změny coby opatření obecné povahy. Podle stavebního zákona tedy má fyzická osoba či občanské sdružení teoretickou možnost být účastníkem následných fází stavebního řízení její reálný přístup bývá omezen restriktivním výkladem účastenství a z toho plynoucího omezeného přístupu k soudnímu přezkumu a i když je určitá osoba žalobně legitimována a může se pokusit domoci se svých práv před správním soudem, tyto soudy ve stavebních věcech nezřídka rozhodují „ex post facto“, tedy v okamžiku, kdy sporná stavba již dávno stojí. Umožnění přezkumu územního plánu a jeho změny tak může být vnímáno jako poskytnutí skutečné účinné ochrany práv jednotlivců v okamžiku, kdy jsou všechny cesty ještě reálně otevřeny, zejména v případě tzv. liniových staveb existují ve fázi zpracovávání územně plánovací dokumentace různé alternativy budování trasy, které jsou v daném okamžiku stále ještě otevřené.

V závěru svého vyjádření Nejvyšší správní soud uvádí<sup>94</sup>, že se stěžovatelé ve svém návrhu nevypořádali s jednou se základních myšlenek daného usnesení senátu Nejvyššího správního soudu: rozhodovat materiálně o tomtéž územním plánu by nemělo být zároveň v pravomoci dvou různých soudů – Nejvyššího správního soudu v řízení o návrhu na zrušení opatření obecné povahy nebo jeho části a zároveň Ústavního soudu v řízení o zrušení obecně závazné vyhlášky, jímž byla závazná část tohoto plánu vyhlášena. Uznáním územního plánu či jeho změny za opatření obecné povahy by se otevřel problém dvoukolejnosti přezkumu územně plánovací dokumentace. Tento problém by sice bylo možné s ohledem na znění nového stavebního zákona, který napříště pro územní plán

---

<sup>94</sup> Nález Ústavního soudu ze dne 19.11.2008, čj. 14/2007 Sb., <http://nalus.usoud.cz> odst. III, s. 4

a jeho záměr výslovně předvídá formu opatření obecné povahy, považovat pouze za dočasný; je však ale zároveň patrné, že tato dočasnost by se mohla s ohledem na znovu prodlužovanou lhůtu pro povinné zpracování nové územně plánovací dokumentace ve formě opatření obecné povahy značně protáhnout. Opatření obecné povahy je v českém právu institutem novým, ke kterému je možné přistupovat různě a zvolený interpretační přístup není jediným. Představuje určité překlenutí dvou tradičních forem jednostranných správních aktů – normativních právních aktu na jedné straně a individuálních právních aktů na straně druhé. Ustanovení § 171 správního řádu charakterizuje v tomto smyslu opatření obecné povahy jednak materiálními znaky, a to vymezením jako závazný úkon správního orgánu, který není právním předpisem ani rozhodnutím. Zároveň ale stanovuje správním orgánům v případech, kdy jim zvláštní zákon ukládá vydat závazné opatření obecné povahy, postupovat podle části šesté zákona, jež upravuje řízení o návrhu opatření obecné povahy a jeho přezkum. Soudní přezkum opatření obecné povahy je upraven soudním řádem správním. Na základě výše uvedeného Ústavní soud konstatoval, že Nejvyšší správní soud napadeným rozhodnutím, jímž stěžovatelům odepřel k jejich návrhu na zrušení územního plánu velkého územního celku poskytnout právní ochranu v rámci řízení o zrušení opatření obecné povahy, nedostal v důsledku ústavně nekonformní interpretace relevantních právních ustanovení své ústavní povinnosti poskytnou ochranu základnímu právu stěžovatelů na spravedlivý proces dle čl. 36 odst. 1 Listiny základních práv a svobod. Ústavnímu soudu nezbylo, než ústavní stížnosti vyhovět a napadené usnesení Nejvyššího správního soudu zrušit. Závěrem je tedy možné konstatovat, že k přesnější definici, zda je určitý správní akt opatřením obecné povahy, je nutné z důvodu větší míry právní jistoty přistupovat formálně a jako takový posuzovat pouze ten akt, který je takto právním předpisem výslovně označen.

Také řádnému vyrozumění o návrhu územního plánu obce se věnuje judikatura Nejvyššího správního soudu, jakožto problému, jehož vyřešení usnadní dílčí činnost obcí. Zastupitelstvo obce rozhodlo o přijetí územního plánu obce. Navrhovatel se domáhal zrušení tohoto opatření obecné povahy a namítal že v řízení o územním plánu nebyl



dodržen zákonem stanovený postup – nedošlo k rádnému vyrozumění o veřejném projednání, resp. nebyla dodržena lhůta pro oznámení doby a místa jeho konání. Nejvyšší správní soud ve svém Rozsudku čj. 8A0 1/2008-102<sup>95</sup> dovodil, že dle ust. § 52 odst. 1 stavebního zákona se o upraveném a posouzeném návrhu koná veřejné ústní projednání, přičemž v poznámce pod čarou je odkaz na ustanovení § 172 odst. 3 správního řádu. Dle tohoto ustanovení oznámí správní orgán dobu a místo veřejného projednání návrhu na úřední desce nejméně 15 dnů předem. Oznámení též zveřejní na úředních deskách obecních úřadů v obcích, jejichž správních obvodech se má opatření obecné povahy týkat. Podle správního řádu platí, že zveřejňuje-li se písemnost vyvěšením na více úředních deskách, považuje se za den vyvěšení den, ve kterém byla písemnost vyvěšena nejpozději. Každý správní orgán zřizuje úřední desku, která musí být nepřetržitě přístupná. Obsah úřední desky se zveřejňuje i způsobem umožňujícím dálkový přístup. V daném případě nebylo jednoznačně doloženo, že toto vyrozumění zveřejněním na webových stránkách obce bylo učiněno v zákonné 15 denní lhůtě. Nedostatek vyrozumění o veřejném projednání a nemožnost uplatnění připomínek nebo námitek u tohoto jednání je procesní vadou, která by mohla mít za následek nezákonnost opatření. Z tohoto důvodu byl územní plán v napadené části zrušen. Možným řešením by pak mohlo být, aby vyrozumění o veřejném projednání návrhu územního plánu obce bylo možno považovat za řádné, je zveřejnění způsobem umožňujícím dálkový přístup jak u pořizovatele tak i u příslušné obce.

Závěrem je třeba s potěšením konstatovat, že stavební zákon aplikovaný v praxi stavebních úřadů a speciálních stavebních úřadů je přijímán velice kladně, ale jeho výklad bude podléhat určitému vývoji. Uvedení některých problematických míst a několik stanovisek k určitým institutům a otázkám vyplývajícím ze stavebního zákona může přispět k dalšímu náhledu v diskuzi nad touto problematikou, která je neustále otevřená.

---

<sup>95</sup> Rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 28.08.2008, čj. 8 Ao 1/2008-102, Sběrka rozhodnutí NSS č. 1736, 12/2008, s.3.

**SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY****Knihy:**

- [1] BÁRTOVÁ, H., RŮŽIČKA, M. *Územní plánování a doprava*. 1. vydání. Praha: ABF – Arch, 2008. 128 s. ISBN 978-80-86905-48-8.
- [2] DOLEŽAL, J., MAREČEK J., SEDLÁČKOVÁ V. et al. *Nový stavební zákon v teorii a praxi*. 1. vydání. Praha: Linde Praha, 2006. 703 s. ISBN 80-7201-626-1.
- [3] FASTR, P., ČECH, J. *Zákon o pozemních komunikacích s komentářem a prováděcími předpisy*. 9. vydání. Praha: Linde Praha, 2008. 240 s. ISBN 978-80-7201-719-5.
- [4] HENDRYCH, D. et al. *Právní slovník*. 3. podstatně rozšířené vydání. Praha: C. H. Beck, 2009. 1459 s. ISBN 978-80-7400-059-1.
- [5] MALÝ, S. *Nový stavební zákon s komentářem*. 1. vydání. Praha: ASPI, 2007. 732 s. ISBN 978-80-7357-249-5.
- [6] MATES, P., STARÝ M. *Základy správního práva : obecná část*. 1. vydání. Praha: Vysoká škola finanční a správní, 2009. 142 s. ISBN 978-80-7408-019-7.
- [7] SKULOVÁ, S. et al. *Správní právo procesní*. 1. vydání. Plzeň: Aleš Čeněk, 2008. 428 s. ISBN 978-80-7380-110-6.
- [8] VEDRAL, J. *Správní řád : komentář*. 1. vydání. Praha: BOVA POLYGON, 2006. 1042 s. ISBN 80-7273-134-3.
- [9] VOPÁLKA V. et al. *Nový správní řád : Code Of Administrative Procedure*. 1. vydání. Praha: ASPI, 2005. 556 s. ISBN 80-7357-109-9.
- [10] WOKOUN, R. et al. *Regionální rozvoj : Východiska regionálního rozvoje, regionální politika, teorie, strategie a plánování*. 1. vydání. Praha: Linde Praha, 2008. 475 s. ISBN 978-80-7201-699-0.

**Publikace a články:**

- [1] PAVLOVÁ M., MACHÁČKOVÁ, J., SEDLÁČKOVÁ, V. Návrh novely stavebního zákona má přinést zpřesnění a konkretizaci. *Moderní obec*. 2010, roč. 16, č.1, s. 40. ISSN 1211-0507
- [2] BŘICHÁČKOVÁ, J. Podpora tvorby územních plánů ze strukturálních fondů EU. *Veřejná správa*. 2009, č. 26, s. 22-23. ISSN 1213-6581.
- [3] KOLMAN, P. Aktuální judikatura k institutu odvolání ve správním řízení. *Veřejná správa*. 2010, č. 3, s. 6-8. ISSN 1213-6581.
- [4] HAMPLOVÁ, J. Stavební zákon a více rolí obce v jednom. *Moderní obec*. 2009, č. 6, s. 51-52. ISSN 1211-0507.

## SEZNAM PRAVNÍCH PŘEDPISŮ

### Zákony:

- [1] Ústavní zákon ČNR č. 2/1993 Sb., Listina základních práv a svobod
- [2] Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů
- [3] Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů
- [4] Zákon č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů
- [5] Zákon č. 129/2000 Sb., o krajích (krajské zřízení), ve znění pozdějších předpisů
- [6] Zákon č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, poslední změna zákonem č. 186/2006 Sb.
- [7] Zákon č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě, ve znění pozdějších předpisů
- [8] Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů
- [9] Zákon č. 150/2002 Sb., soudní řád správní, ve znění pozdějších předpisů
- [10] Zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů
- [11] Zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů
- [12] Zákon č. 186/2006 Sb., o změně některých zákonů souvisejících s přijetím stavebního zákona a zákona o vyvlastnění, ve znění pozdějších předpisů
- [13] 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
- [14] Zákon č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích, ve znění pozdějších předpisů
- [15] Zákon č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů
- [16] Zákon č. 337/1992 Sb., o správě daní a poplatků, ve znění pozdějších předpisů
- [17] Zákon č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění)
- [18] Zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ve znění pozdějších předpisů

**Vyhlášky:**

- [1] Vyhláška č. 102/1995 Sb., o schvalování technické způsobilosti a technických podmínkách provozu silničních vozidel na pozemních komunikacích
- [2] Vyhláška č. 146/2008 Sb., o rozsahu a obsahu projektové dokumentace dopravních staveb
- [3] Vyhláška č. 526/2006 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení stavebního zákona ve věcech stavebního řádu
- [4] Vyhláška č. 137/1998 Sb., o obecných technických požadavcích na výstavbu, ve znění pozdějších předpisů
- [5] Vyhláška č. 369/2001 Sb., o obecných technických požadavcích zabezpečujících užívání staveb osobami s omezenou schopností pohybu a orientace, ve znění pozdějších předpisů
- [6] Vyhláška č. 104/1997 Sb., kterou se provádí zákon o pozemních komunikacích.
- [7] Vyhlášku č. 324/1990 Sb., o bezpečnosti práce a technických zařízení při stavebních pracích
- [8] Vyhláška č. 122/1984 Sb., o náhradách při vyvlastnění staveb, pozemků, porostů a práv k nim, ve znění pozdějších předpisů
- [9] Vyhláška č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního řízení, veřejnoprávní smlouvy a územního opatření

**SEZNAM ROZHODNUTÍ SOUDŮ**

- [1] Nález Ústavního soudu ze dne 15.10.2000, čj. 96/2000 Sb., <http://nalus.usoud.cz>
- [2] Nález Ústavního soudu ze dne 19.11.2008, čj. 14/2007 Sb., <http://nalus.usoud.cz>
- [3] Usnesení Nejvyššího správního soudu ze dne 27.09.2007, čj. 7As 14/2007-99, [www.nssoud.cz](http://www.nssoud.cz)
- [4] Rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 18.07.2006, čj. 1Ao 1/2006-74, [www.nssoud.cz](http://www.nssoud.cz)
- [5] Rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 27.09.2005, čj. 1Ao 1/2005-98, [www.nssoud.cz](http://www.nssoud.cz)
- [6] Rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 19.05.2008, čj. 2 As 8/2008-39, Sbírka rozhodnutí NSS č. 1657, 9/2008
- [7] Usnesení Nejvyššího správního soudu ze dne 25.06.2008, čj. 5 Ao 3/2008-27, Sbírka rozhodnutí NSS č. 1679, 10/2008
- [8] Rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 28.08.2008, čj. 8 Ao 1/2008-102, Sbírka rozhodnutí NSS č. 1736, 12/2008

**SEZNAM POUŽITÝCH SYMBOLŮ A ZKRATEK**

Angl.	Anglicky
Apod.	A podobně
Atd.	A tak dále
EU	Evropská Unie
IČ	Identifikační číslo
Lat.	Latinsky
MěÚ	Městský úřad
MK	Místní komunikace
Např.	Například
OECD	Organizace pro hospodářskou spolupráci a rozvoj (angl. Organisation For Economic Co-operation and Development)
OSN	Organizace spojených národů (angl. United Nations Organization)
PD	Projektová dokumentace
Popř.	Popřípadě
Resp.	Respektive
Tj.	To je
Tzn.	To znamená
Tzv.	Tak zvaný
ŽP	Životní prostředí

## SEZNAM PŘÍLOH

- Příloha č. 1 Zahájení stavebního řízení
- Příloha č. 2 Stavební povolení
- Příloha č. 3 Změna stavby před dokončením
- Příloha č. 4 Oznámení o konání závěrečné prohlídky stavby
- Příloha č. 5 Kolaudační souhlas



## MĚSTSKÝ ÚŘAD UHERSKÉ HRADIŠTĚ

Odbor dopravy

Masarykovo náměstí 19, 686 70 Uherské Hradiště, tel. 572525111

---

Společnost/Obec

XXX

IČ

Číslo jednací:

.....

Vyřizuje/linka:

.....

Uherské Hradiště

.....

### OZNÁMENÍ

#### o zahájení stavebního řízení

Městský úřad Uherské Hradiště, odbor dopravy jako příslušný speciální stavební úřad dle § 40 odst. 4 písm. a) zákona č. 13/1997 Sb. o pozemních komunikacích v platném znění a § 15 odst. 1 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) v platném znění, ( dále jen „stavební zákon“ ) obdržel dne 16.12.2009 žádost stavebníka **XXX**, na vydání stavebního povolení pro stavbu

„ ..... ”

Projekt řeší výstavbu nových parkovacích stání a úpravu stávající místní komunikace, na kterou bude objekt dopravně napojen.

Uvedeným dnem bylo zahájeno stavební řízení.

Stavba bude provedena v k.ú. .... na pozemcích parc. č.: .....

Městský úřad Uherské Hradiště, odbor dopravy, v souladu s ustanovením § 112 odst.1 stavebního zákona oznamuje zahájení stavebního řízení.

Jelikož jsou mu dobře známy poměry staveniště a žádost poskytuje dostatečný podklad pro posouzení navrhované stavby, upouští ve smyslu § 112 odst. 2 citovaného zákona od místního šetření a ústního jednání.

Účastníci řízení mohou uplatnit své námitky nejpozději do 10 dnů od doručení tohoto oznámení, jinak k nim nebude přihlédnuto. Ve stejné lhůtě sdělí svá závazná stanoviska dotčené orgány státní správy. K připomínkám a námitkám, které byly nebo mohly být uplatněny v územním řízení anebo při pořizování regulačního plánu nebo při vydání územního opatření o stavební uzávěře nebo územního opatření o asanaci území se podle § 114 odst. 2 stavebního zákona nepřihlíží. Do podkladů rozhodnutí lze nahlédnout u Městského úřadu Uh. Hradiště, odboru dopravy v úřední dny tj. pondělí a středa od 8.00 do 17.00 hodin.

Otisk úředního razítka

Oprávněná úřední osoba

#### Účastníci řízení :

Společnost/Obec XXX

Další účastníci řízení

Dotčené orgány státní správy

## MĚSTSKÝ ÚŘAD UHERSKÉ HRADIŠTĚ

Odbor dopravy

Masarykovo náměstí 19, 686 70 Uherské Hradiště, tel. 572525111

---

Společnost/Obec

XXX

IČ

Číslo jednací:

.....

Vyřizuje/linka:

.....

Uherské Hradiště

.....

### Stavební povolení

Výroková část:

Městský úřad Uherské Hradiště, odbor dopravy jako příslušný speciální stavební úřad dle § 40 odst. 4 písm. a) zákona č. 13/1997 Sb. o pozemních komunikacích, v platném znění ( dále jen „zákon o pozemních komunikacích“ ) a § 15 odst. 1 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění ( dále jen „stavební zákon“ ), obdržel dne 22.2.2010 žádost stavebníka **XXX** na vydání stavebního povolení pro stavbu

„ ..... „

Speciální stavební úřad ve stavebním řízení přezkoumal podle § 109 až 114 stavebního zákona předloženou žádost a na základě tohoto přezkoumání

#### I.

vydává podle § 115 stavebního zákona a § 5 a 6 vyhlášky č. 526/2006 Sb., kterou se provádějí některé ustanovení stavebního zákona ve věcech stavebního řádu

#### stavební povolení na stavbu

„ ..... „

Stavba bude provedena v k.ú. .... na pozemcích parc. č.: .....

Účastník řízení dle § 27, odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, v platném znění ( dále jen „správní řád“ ):

**Společnost/Obec XXX**

#### Stavba obsahuje: (popis stavby)

Navrhovaná stavba bude realizována ve shodné situační poloze s nynější místní komunikací. Současný stav této komunikace je nevyhovující, jsou porušeny konstrukční vrstvy vozovky, síťové trhlíny, hloubková koroze, vyjeté koleje vlivem nevhodných podkladních vrstev. Je navrhována rekonstrukce této části MK s tím, že se provede asanace nynější komunikace a provede se kompletně nová skladba vozovky. Navrhovaná stavba navazuje na nynější niveletu místní komunikace.

## II.

### Stanoví podmínky pro provedení stavby:

1. Stavba bude provedena podle projektové dokumentace vypracované autorizovaným projektantem v oboru dopravních staveb, ověřené ve stavebním řízení, která je přílohou tohoto rozhodnutí. Případné změny nesmí být provedeny bez předchozího povolení stavebního úřadu, jinak bude proti stavebníkovi postupováno ve smyslu příslušných předpisů.
2. Stavebník je povinen písemně oznámit termín zahájení stavby a název a sídlo stavebního podnikatele, který bude stavbu provádět. Stavebním podnikatelem musí být osoba oprávněná k provádění stavebních prací jako předmětu své činnosti podle zvláštních právních předpisů. Stavební dozor investora bude vykonávat osoba dle § 2 odst. 2, písm. d) stavebního zákona.
3. Stavebník zajistí vytyčení prostorové polohy stavby subjektem k tomu oprávněným. Před započítím prací musí investor zajistit vytyčení všech inženýrských sítí.
4. Stavebník oznámí speciálnímu stavebnímu úřadu tyto fáze výstavby pro kontrolní prohlídky:
  - prohlídka po zhutnění zemní pláně
  - kontrola po pokládce podkladních konstrukčních vrstev
  - závěrečná kontrolní prohlídka po dokončení stavby
5. Při provádění stavby je nutno dodržovat předpisy týkající se bezpečnosti práce a technických zařízení při stavebních pracích a dbát o ochranu zdraví osob na staveništi, zejména vyhlášku č. 324/1990 Sb., o bezpečnosti práce a technických zařízení při stavebních pracích a zajistit ochranu zdraví a života osob na staveništi.
6. Provedení stavby musí vyhovovat ustanovením vyhlášky č. 137/1998 Sb., o obecných technických požadavcích na výstavbu, ve znění pozdějších změn a předpisů a vyhlášky č. 398/2009 Sb., o obecných technických požadavcích zabezpečujících užívání staveb osobami s omezenou schopností pohybu a orientace, ve znění pozdějších změn a předpisů a závazná ustanovení obsažená v příslušných technických normách, zejména ustanovení ČSN uvedených v příloze č. 1 Vyhl. č. 104/1997 Sb., kterou se provádí zákon o pozemních komunikacích.

Dále je nutno dodržovat předpisy, týkající se bezpečnosti práce a technických zařízení, vyhlášku č. 324/1990 Sb., o bezpečnosti práce a technických zařízení při stavebních pracích, zabezpečit ochranu veřejných zájmů, především z hlediska zdraví osob, životního prostředí, požární bezpečnosti a civilní ochrany.
7. Před zahájením stavby bude na viditelném místě u vstupu na staveniště umístěn štítek „ Stavba povolena „, který obdrží stavebník jakmile toto rozhodnutí nabude právní moci. Štítek musí být chráněn před povětrnostními vlivy, aby údaje na něm uvedené, zůstaly čitelné a byl ponechán na místě do kolaudaci stavby.
8. Při provádění stavby musí být veden stavební deník, do něhož se pravidelně zaznamenávají údaje, týkající se stavby.
9. Při provádění stavby musí být dodrženy a splněny všechny oprávněné požadavky a podmínky uvedené ve vyjádřeních a stanoviscích dotčených orgánů státní správy a případně účastníků řízení:
  - XXX ze dne 30.10.2009 pod č.j. ....
  - YYY ze dne 25.11.2009 pod č.j. ....
  - ZZZ ze dne 16.11.2009 pod č.j. ....
10. Škody, vzniklé v průběhu stavby, musí být odstraněny na náklady investora. Trasy přepravovaného materiálu nutno předem projednat s vlastníky komunikací a pozemků. Po ukončení přepravy nutno tyto komunikace a pozemky uvést do původního stavu. Majitelé sousedních nemovitostí nesmí být z důvodu provádění stavby na svých právech poškozeni ani kráceni.

## Příloha č. 2

11. Odpady, které vzniknou při výstavbě, musí být likvidovány v souladu s příslušnými právními předpisy, platnými na úseku odpadového hospodářství. Odpady z výstavby budou přednostně využívány nebo nabízeny k využití, nevyužitelné zneškodněny na odpovídajícím zařízení, nebezpečné odpady předány k zneškodnění oprávněné organizaci, a to v souladu se zákonem o odpadech č. 185/2001 Sb., ve znění pozdějších změn a předpisů. Likvidaci nutno předem projednat s příslušným orgánem státní správy ve věcech odpadů.
12. Stavba bude dokončena nejpozději v termínu do 2 let od nabytí právní moci tohoto stavebního povolení.
13. Po dokončení stavby a před zahájením užívání stavby požádá stavebník o vydání kolaudačního souhlasu dle ustanovení §122 stavebního zákona.
14. Odboru dopravy Městského úřadu Uherské Hradiště jako speciálnímu stavebnímu úřadu zůstává vyhrazeno předepsat případné další podmínky.

### **Rozhodnutí o námitkách účastníků řízení:**

V průběhu řízení nepodali účastníci řízení žádné námitky nebo nesouhlas vydáním stavebního povolení.

### **O d ů v o d n ě n í :**

Dne 26.1.2010 obdržel odbor dopravy žádost stavebníka XXX, se sídlem XXX na vydání stavebního povolení pro stavbu „ ..... „

Odbor dopravy oznámil zahájení stavebního řízení známým účastníkům řízení a dotčeným orgánům státní správy. Speciální stavební úřad podle ustanovení § 112 odst. 2 stavebního zákona upustil od ohledání na místě a ústního jednání, protože mu poměry staveniště byly dobře známy a žádost poskytovala dostatečné podklady pro posouzení stavby, a stanovil, že ve lhůtě do 10 dnů od doručení tohoto oznámení mohou účastníci řízení uplatnit své námitky a dotčené orgány státní správy svá stanoviska.

V průběhu řízení stavební úřad přezkoumal předloženou žádost z hledisek uvedených v § 111 stavebního zákona. Zjistil, že projektová dokumentace stavby splňuje obecné technické požadavky na výstavbu a že uskutečněním stavby nejsou ohroženy veřejné zájmy ani nepřiměřeně omezena či ohrožena práva a oprávněné zájmy účastníků. Speciální stavební úřad zajistil vzájemný soulad předložených závazných stanovisek dotčených orgánů vyžadovaných zvláštními předpisy a zahrnul je do podmínek rozhodnutí. V rámci provedeného řízení se speciální stavební úřad zabýval okruhem účastníků a tyto přizval do řízení.

Speciální stavební úřad uvědomil účastníky řízení o zahájení stavebního řízení a dal jim lhůtu pro vyjádření a současně je upozornil, že k později podaným námitkám nebude přihlédnuto. Dotčené orgány státní správy pak uvědomil jednotlivě v souladu s § 115 odst. 5 stavebního zákona. Ve stejné lhůtě mohly sdělit svá stanoviska i dotčené orgány. Ve stanovené lhůtě nebyla vznesena žádná námitka, připomínka nebo stanovisko.

Vypořádání s návrhy a námitkami účastníků řízení:

- v průběhu řízení nepodali účastníci řízení žádné námitky nebo nesouhlas vydáním stavebního povolení.

Vypořádání s vyjádřením účastníků řízení k podkladům rozhodnutí:

- účastníci řízení se k podkladům rozhodnutí nevyjádřili

Stavebník předložil v řízení doklady o vlastnických nebo jiných právech k dotčeným pozemkům. Protože stavební úřad v průběhu řízení neshledal důvody bránící povolení stavby, rozhodl způsobem uvedeným ve výroku.

#### **Poučení o odvolání:**

Proti tomuto rozhodnutí lze podat odvolání do 15 dnů ode dne oznámení ke Krajskému úřadu Zlínského kraje prostřednictvím odboru dopravy Městského úřadu Uherské Hradiště. Včas podané odvolání má odkladný účinek.

Pokud Vám nebylo předmětné rozhodnutí doručeno poštovním doručovatelem přímo do vlastních rukou, ale ve smyslu § 24 odst. 1 správního řádu bylo uloženo na poště, potom se za den doručení považuje desátý den od tohoto uložení, nikoli až následné faktické převzetí rozhodnutí po uplynutí této desetidenní lhůty. V tomto případě se lhůta pro příp. podání odvolání nepočítá od faktického převzetí předmětného rozhodnutí účastníkem řízení, ale už od jedenáctého dne od uložení písemnosti. Odvolání nutno podat s potřebným počtem stejnopisů tak, aby jeden stejnopis zůstal správnímu orgánu a aby každý účastník dostal jeden stejnopis. Nepodá-li účastník potřebný počet stejnopisů, vyhotoví je správní orgán na náklady účastníka. Odvoláním lze napadnout výrokovou část rozhodnutí, jednotlivý výrok nebo jeho vedlejší ustanovení. Odvolání jen proti odůvodnění je nepřípustné.

Otisk úředního razítka

Oprávněná úřední osoba

#### Příloha pro investora:

ověřená dokumentace stavby – po nabytí právní moci tohoto stavebního povolení  
Správní poplatek - v souladu se zákonem č. 634/2004 Sb. o správních poplatcích, v platném znění – byl vyměřen ve výši 3.000,-Kč.

#### **Účastníci řízení, kterým se v souladu s ust. § 144 odst. 6 správního řádu doručuje jednotlivě :**

Společnost/Obec XXX  
Další účastníci řízení  
Dotčené orgány státní správy

**MĚSTSKÝ ÚŘAD UHERSKÉ HRADIŠTĚ**

Odbor dopravy

Masarykovo náměstí 19, 686 70 Uherské Hradiště, tel. 572525111

Společnost/Obec

XXX

IČ

Číslo jednací:

.....

Vyřizuje/linka:

.....

Uherské Hradiště

.....

**ROZHODNUTÍ  
o změně stavby před dokončením**

Městský úřad Uherské Hradiště, odbor dopravy jako příslušný speciální stavební úřad dle § 40 odst. 4 písm. a) zákona č. 13/1997 Sb. o pozemních komunikacích v platném znění a § 15 odst. 1 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) v platném znění ( dále jen „stavební zákon“ ), obdržel dne 23.9.2009 žádost, kterou podal stavebník **XXX** na vydání povolení změny stavby před dokončením pro stavbu

„ ..... „

Stavební povolení na tuto stavbu vydal speciální stavební úřad dne 28.8.2008 pod čj. ....

Předmětem stavby je výstavba nové místní komunikace a chodníku. Komunikace je navržena dvoupruhová, šířky 5,5 m mezi obrubami s asfaltobetonovým povrchem.

Oproti výše uvedenému stavebnímu povolení bude stavbou dotčeno 15 m2 pozemku parc. č. ..., k.ú. ....

Uvedeným dnem bylo zahájeno správní řízení.

Účastník řízení dle §27, odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, ( dále jen „správní řád“ ):

**Společnost/Obec XXX**

Speciální stavební úřad v souladu s § 118 stavebního zákona, ve znění pozdějších zákonů projednal žádost v rozsahu, v jakém se změna dotýká práv, právem chráněných zájmů nebo povinností účastníků stavebního řízení, jakož i zájmů chráněných dotčenými orgány státní správy, a rozhodl takto:

**Změna shora uvedené nedokončené stavby se povoluje v tomto rozsahu:****Oproti výše uvedenému stavebnímu povolení bude stavbou dotčeno 15 m2 pozemku parc. ...., k.ú. ....**

Ostatní technické údaje pro stavbu zůstávají v platnosti.

Pro provedení stavby se stanoví tyto další závazné podmínky:

1. Stavební povolení na stavbu „ ..... „ , které vydal speciální stavební úřad dne 28.8.2008 pod čj. .... a podmínky v něm uvedené zůstávají v platnosti.
2. Stavba bude provedena podle projektové dokumentace, ověřené ve stavebním řízení. Jakékoliv jiné změny nesmí být provedeny bez předchozího povolení stavebním úřadem.

### **O d ů v o d n ě n í :**

Speciální stavební úřad obdržel dne 23.9.2009 žádost stavebníka, kterým je XXX na vydání povolení změny stavby před dokončením pro stavbu „.....“, Stavební povolení na tuto stavbu vydal zdejší speciální stavební úřad dne 28.8.2008 pod čj. ....

Předmětem stavby je výstavba nové místní komunikace a chodníku. Komunikace je navržena dvoupruhová, šířky 5,5 m mezi obrubami s asfaltobetonovým povrchem. Oproti výše uvedenému stavebnímu povolení bude stavbou dotčeno 15 m<sup>2</sup> pozemku parc. č. ..., k.ú. .... Vzhledem k tomu, že se při provádění stavby bylo nutné rozšířit stavbu i na 15 m<sup>2</sup> pozemku parc. ....., k.ú. ...., požádal stavebník o povolení změny stavby před dokončením.

Ustanovením § 118 stavebního zákona může stavební úřad na odůvodněnou žádost stavebníka povolit změnu stavby před jejím dokončením. Speciální stavební úřad přezkoumal žádost o povolení změny stavby ve smyslu § 118 stavebního zákona a zjistil, že jejím uskutečněním nejsou ohroženy veřejné zájmy ani nepřiměřeně omezena či ohrožena práva a oprávněné zájmy účastníků. Projektová dokumentace byla zpracována oprávněným subjektem a splňuje obecné technické požadavky na výstavbu. Změny nejsou v rozporu s podmínkami stanovenými pro umístění stavby. Proto speciální stavební úřad rozhodl o prodloužení termínu pro dokončení stavby.

### **P o u č e n í o o d v o l á n í :**

Proti tomuto rozhodnutí lze podat odvolání do 15 dnů ode dne oznámení ke Krajskému úřadu Zlínského kraje prostřednictvím odboru dopravy Městského úřadu Uherské Hradiště. Včas podané odvolání má odkladný účinek.

Pokud Vám nebylo předmětné rozhodnutí doručeno poštovním doručovatelem přímo do vlastních rukou, ale ve smyslu § 24 odst. 1 správního řádu bylo uloženo na poště, potom se za den doručení považuje desátý den od tohoto uložení, nikoli až následné faktické převzetí rozhodnutí po uplynutí této desetidenní lhůty. V tomto případě se lhůta pro příp. podání odvolání nepočítá od faktického převzetí předmětného rozhodnutí účastníkem řízení, ale už od jedenáctého dne od uložení písemnosti. Odvolání nutno podat s potřebným počtem stejnopisů tak, aby jeden stejnopis zůstal správnímu orgánu a aby každý účastník dostal jeden stejnopis. Nepodá-li účastník potřebný počet stejnopisů, vyhotoví je správní orgán na náklady účastníka. Odvoláním lze napadnout výrokovou část rozhodnutí, jednotlivý výrok nebo jeho vedlejší ustanovení. Odvolání jen proti odůvodnění je nepřijatelné.

Otisk úředního razítka

Oprávněná úřední osoba

Správní poplatek - v souladu s pol. 17/2 zákona č. 634/2004 Sb. O správních poplatcích, v platném znění - byl vyměřen ve výši 300,-Kč

#### **Účastníci řízení :**

Společnost/Obec XXX

Další účastníci řízení

Dotčené orgány státní správy

**MĚSTSKÝ ÚŘAD UHERSKÉ HRADIŠTĚ**  
Odbor dopravy  
Masarykovo náměstí 19, 686 70 Uherské Hradiště, tel. 572525111

---

Společnost/Obec

XXX

IČ

Číslo jednací:  
.....

Vyřizuje/linka:  
.....

Uherské Hradiště  
.....

**O Z N Á M E N Í**

**o konání závěrečné kontrolní prohlídky stavby**

Městský úřad Uherské Hradiště, odbor dopravy obdržel dne 6.1.2010 návrh stavebníka XXX na vydání kolaudačního souhlasu pro stavbu

„ ..... „

Městský úřad Uherské Hradiště, odbor dopravy jako příslušný speciální stavební úřad dle § 40 odst. 4 písm. a) zákona č. 13/1997 Sb. o pozemních komunikacích, v platném znění a § 15 odst. 1 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) v platném znění ( dále jen „stavební zákon“ ) oznamuje podle § 122 stavebního zákona, že ústní jednání spojené s místním šetřením za účelem provedení závěrečné kontrolní prohlídky se koná na místě stavby dne

**29.4.2010 v 9.00 hod.**

se srazem účastníků v místě .....

K ústnímu jednání je navrhovatel povinen připravit zejména:

1. Doklady o vytýčení stavby
2. Doklady o výsledcích předepsaných zkoušek
3. Zápisy o odevzdání a převzetí rozhodujících dodávek
4. Dokumentaci skutečného provedení stavby
5. Geometrický plán stavby
6. Stanoviska vlastníků veřejné dopravní a technické infrastruktury o provedení kontroly způsobu napojení stavby dle části B, bod 13 žádosti o vydání kolaudačního souhlasu.

Otisk úředního razítka

Oprávněná úřední osoba

**Doručí se :**

Společnost/Obec XXX

Dotčené orgány státní správy



## MĚSTSKÝ ÚŘAD UHERSKÉ HRADIŠTĚ

Odbor dopravy

Masarykovo náměstí 19, 686 70 Uherské Hradiště, tel. 572525111

---

Společnost/Obec

XXX

IČ

Číslo jednací:

.....

Vyřizuje/linka:

.....

Uherské Hradiště

.....

### Kolaudační souhlas

Městský úřad Uherské Hradiště, odbor dopravy jako příslušný speciální stavební úřad dle § 40 odst. 4 písm. a) zákona č. 13/1997 Sb. o pozemních komunikacích, v platném znění a § 15 odst. 1 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) v platném znění ( dále jen „stavební zákon“ ) obdržel dne 6.1.2010 návrh stavebníka **XXX** na vydání kolaudačního souhlasu pro stavbu

„ ..... „

Na tuto stavbu vydal speciální stavební úřad povolení pod čj. .... ze dne 6.5.2009. Závěrečná kontrolní prohlídka stavby se konala dne 26.1.2010 na místě stavby, při které bylo zjištěno, že stavba byla dokončena dle schválené projektové dokumentace a nebyly zjištěny žádné závady a nedodělky. Dokumentace skutečného provedení stavby odpovídá dokumentaci schválené ve stavebním řízení, drobné změny jsou zakresleny v dokumentaci skutečného provedení stavby.

Po přezkoumání návrhu a na základě výsledku závěrečné kontrolní prohlídky stavby speciální stavební úřad podle § 122 stavebního zákona vydává tento

### **kolaudační souhlas a povoluje užívání stavby**

„ ..... „

### **O d ů v o d n ě n í :**

Městský úřad Uherské Hradiště, odbor dopravy jako příslušný speciální stavební úřad obdržel dne 6.1.2010 návrh stavebníka **XXX** na vydání kolaudačního souhlasu pro stavbu „ ..... „

Na tuto stavbu vydal speciální stavební úřad povolení pod čj. .... ze dne 6.5.2009. Závěrečná kontrolní prohlídka stavby se konala dne 26.1.2010 na místě stavby, při které bylo zjištěno, že stavba byla dokončena dle schválené projektové dokumentace a nebyly zjištěny žádné závady a nedodělky. Dokumentace skutečného provedení stavby odpovídá dokumentaci schválené ve stavebním řízení, drobné změny jsou zakresleny v dokumentaci skutečného provedení stavby.

Návrh na vydání kolaudačního souhlasu byl prozkoumán v celém rozsahu při ústním jednání a místním šetření, při kterém byl sepsán protokol.

Skutečné provedení stavby ani užívání stavby k účelu, ke kterému je určena, nebude ohrožovat životní prostředí ani jiné veřejné zájmy.

Proto speciální stavební úřad rozhodl o vydání kolaudačního souhlasu pro stavbu „ .....

**Poučení o odvolání:**

Kolaudační souhlas není dle § 122, odst. 3 stavebního zákona správním rozhodnutím a nelze se proti němu odvolat.

Otisk úředního razítka

Oprávněná úřední osoba

**Doručí se :**

Společnost/Obec XXX

Další účastníci řízení

Dotčené orgány státní správy