

Poznámky k orientaci ve stavebním zákonu

- Většina pojmů § 2 (projít a „vracet se“!), zejména též „stavba“ a „změna stavby“, „terénní úprava“ a „zařízení“; netýká se to ovšem všech pojmů [srov. „stavbyvedoucí“ (až v § 134 odst. 2)]
- Orgán územního plánování (termín ve funkčním pojetí) = označení působnosti/pravomoci vykonavatelů veřejné správy (státní správy, územní samosprávy) související s uplatňováním obecných instrumentů územního plánování (= politika územního rozvoje, územně plánovací dokumentace, územní opatření); „svodné“ přiřazení k institucím není v zákoně obsaženo, jednotlivě § 6 - 11; pozor na § 5 odst. 2, které se prakticky týká právě orgánů územního plánování (ve srovnání s obecním zřízením a krajským zřízením jde o „opačný“ přístup k vymezení přenesené/samostatné působnosti orgánů obcí a krajů); pokud zastupitelstvo vykonává působnost namísto rady (= obce, kde se rada nezřizuje), jde ale o působnost přenesenou
- Stavební úřad (termín ve funkčním pojetí) = označení působnosti/pravomoci vykonavatelů státní správy související s uplatňováním konkrétních instrumentů územního plánování (= územní rozhodování) a instrumentů stavebního řádu; rozlišení obecný, speciální, vojenský a jiný stavební úřad; přiřazení k institucím § 13, 15 a 16
- Dotčený orgán (funkční pojetí) = označení působnosti/pravomoci vykonavatelů státní správy související s vydáváním podmiňujících samostatných rozhodnutí, závazných stanovisek [pozor - ve vztahu k obecným instrumentům územního plánování jsou označována jako „stanoviska“, která jsou ale rovněž závazná § 4 odst. 2 písm. b); dále - v územním a ve stavebním řízení je zapotřebí rozlišovat závazná stanoviska coby přílohy žádosti § 86 odst. 2 písm. b), § 110 odst. 2 písm. d) a závazná stanoviska uplatňovaná až v průběhu řízení v závislosti na jeho vývoji § 89 odst. 1 a 2, § 112 odst. 1 a 2] vyjádření (pozor - koncept dotčeného orgánu podle stavebního zákona se liší od konceptu dotčeného orgánu podle správního řádu, kde nejde o podmiňující samostatná rozhodnutí); přiřazení k institucím v jiných zákonech
- Zásady činnosti orgánů územního plánování, stavebních úřadů a dotčených orgánů (§ 4; subsidiárně pak základní zásady činnosti správních orgánů podle správního řádu)
- Autorizovaný inspektor (§ 143 a násl.) vykonává tzv. jinou veřejnou správu (vlastním jménem, na vlastní odpovědnost) soukromoprávními prostředky [na základě soukromoprávní smlouvy se stavebníkem (viz § 117; podobně by tomu bylo v případě § 122 odst. 5); ustanovení § 113 odst. 1, § 149 odst. 1 písm. c) a odst. 2 a § 174 nemají praktický, popřípadě veřejnoprávní význam]

- Nástroje územního plánování

a) obecné, a to

aa) „závazné“

aaa) politika územního rozvoje (§ 31 - 35; vazba § 36 odst. 1, § 37 odst. 8, § 39 odst. 3, § 40 odst. 1, § 41 odst. 4, § 43 odst. 3, § 50 odst. 7, § 53 odst. 4, § 54 odst. 5, § 68 odst. 4, § 71 odst. 4 a 5, § 129 odst. 3, § 163)

aab) územně plánovací dokumentace

aaba) zásady územního rozvoje [§ 36 - 42; vazba § 31 odst. 4, § 43 odst. 1, § 52 odst. 4, § 62 odst. 3, § 64 odst. 1, § 67 odst. 3, § 71 odst. 5, § 164 a „skrytě“ (v pojmu „územně plánovací dokumentace vydaná krajem“ n. „územně plánovací dokumentace kraje“) též § 50 odst. 7, § 53 odst. 4, § 54 odst. 5, § 71 odst. 4 a [v pojmu „územně plánovací dokumentace“ (nejsou uvedena ustanovení, která přicházejí do úvahy v zásadě až u územního plánu n. regulačního plánu)] též § 90, § 94 odst. 1, § 97 odst. 1, § 100 odst. 4, § 101 odst. 1, § 129 odst. 3, § 170 odst. 1]

aabb) územní plán [§ 43 - 58; vazba § 31 odst. 4, § 36 odst. 3 a 5, § 59 odst. 1, § 60 odst. 6, § 61 odst. 2, § 62 odst. 3, § 67 odst. 3, § 70, § 78 odst. 3, § 87 odst. 2, § 89 odst. 2, § 94a odst. 3, § 101 odst. 1, § 102 odst. 2, § 165, § 169 odst. 2 a 3, § 188a odst. 1 a „skrytě“ (v pojmu „územně plánovací dokumentace kraje“) též § 71 odst. 4 a (v pojmu „územně plánovací dokumentace“) též § 18 odst. 5, § 90, § 94 odst. 1, § 97 odst. 1, § 100 odst. 4, § 106 odst. 1, § 111 odst. 1, § 126 odst. 3, § 129 odst. 3, § 170 odst. 1 a díky odkazu i § 117 odst. 3]

aabc) samostatné vymezení zastavěného území (§ 59 a 60; vazba na § 58)

aabd) regulační plán [§ 61 - 71; vazba § 31 odst. 4, § 36 odst. 2, 3 a 5, § 43 odst. 2, 3 a 5, § 52 odst. 4, § 57, § 78 odst. 2 a 3, § 82 odst. 3, § 89 odst. 2, § 101 odst. 1, § 102 odst. 2, § 106 odst. 1, § 111 odst. 1, § 114 odst. 2, § 117 odst. 3, § 165, § 169 odst. 2 a 3 a „skrytě“ (v pojmu „územně plánovací dokumentace“) též § 18 odst. 5, § 90, § 94 odst. 1, § 97 odst. 1, § 100 odst. 4, § 126 odst. 3, § 170 odst. 1]; pozor - může nahrazovat územní rozhodnutí [(↓); § 61 odst. 2, § 64 odst. 1, § 66 odst. 1, § 71 odst. 2, § 78 odst. 2]

aac) územní opatření (↓)

aaca) o stavební uzávěře = stavební uzávěra (§ 97 odst. 1, § 98 a 99; vazba § 102 odst. 1, § 114 odst. 2, § 129 odst. 3)

aacb) o asanaci území (§ 97 odst. 2, § 100; vazba § 114 odst. 2, § 129 odst. 3); pozor - asanační záměr může být vyjádřen i jinak [„plocha přestavby“ v § 43 odst. 1, „asanace (ozdravění) území“ v § 170 odst. 1 písm. d)]

ab) „nezávazné“ = územně plánovací podklady (↓)

aba) územně analytické podklady (§ 25 - 29; vazba § 47 odst. 1, § 166 odst. 1 a 2)

abb) územní studie (§ 30; vazba § 36 odst. 2, § 43 odst. 2, § 82 odst. 3, § 166 odst. 3)

b) konkrétní, a to

ba) „závazné“

baa) územní rozhodnutí [§ 76 odst. 1; § 77; § 79 - 95; v § 94a společně se stavebním povolením; druhy územního rozhodnutí - § 77; může být výsledkem územního řízení (§ 84 a násl.; ohledně příslušnosti též § 13 odst. 6, § 17, speciality § 13 odst. 2, § 16 odst. 1 a 3), n. zjednodušeného územního řízení (§ 95); „překlopení“ žádosti o územní souhlas - § 96 odst. 5; případy, kdy se územní rozhodnutí vůbec nevyžaduje § 16 odst. 4, § 79 odst. 2, § 80 odst. 3, § 82 odst. 3; § 83 je subsidiární vůči jiným úpravám ochranných pásem; vazba § 6 odst. 1, § 15 odst. 2, § 43 odst. 3 a 5, § 61 odst. 2, § 102 odst. 2, § 106 odst. 1, § 111 odst. 1, § 117 odst. 1 a 3, § 118 odst. 1, 2 a 4, § 119 odst. 2, 3 a 7, § 175 odst. 1, § 177 odst. 5 a „skrytě“ (v pojmu „soulad se záměry“ ve vztahu k rozhodování ve věcech stavebního řádu) § 16 odst. 4, (v pojmu „rozhodování v území“) § 31 odst. 4, § 36 odst. 5, (v pojmu „navazující rozhodnutí“) § 36 odst. 3 a (v pojmu „rozhodnutí o umístění“ § 119 odst. 2)]; alternativami některých územních rozhodnutí může být regulační plán (↑), nebo veřejnoprávní smlouva (↓)

bab) veřejnoprávní smlouva nahrazující některá územní rozhodnutí (§ 78 odst. 1, § 78a; vazba § 102 odst. 2, § 106 odst. 1, § 111 odst. 1; subsidiárně část pátá správního řádu)

bac) územní souhlas (§ 76 odst. 1, § 78 odst. 1, § 96 a 96a; v § 96a společně s ohlášením stavby, resp. se souhlasem stavebního úřadu s ohlášením stavby; vazba § 102 odst. 2, § 106 odst. 1, § 111 odst. 1, § 117 odst. 3, § 118 odst. 4, § 177 odst. 5; územní souhlas se vůbec nevyžaduje § 16 odst. 4, § 79 odst. 2, § 80 odst. 3)

bb) „nezávazné“ = územně plánovací informace (§ 21; vazba § 76 odst. 2)

- Režimy umístování a provádění staveb (stavebních záměrů), zejména

a) povolovací režim umístování = územní rozhodnutí, východisko § 76 odst. 1 + povolovací režim provádění = stavební povolení, východisko § 108 odst. 1, dále § 109 - 115, ohledně příslušnosti ke stavebnímu řízení též § 13 odst. 6, § 17, speciality § 15 odst. 1 a 16 odst. 1 - 3; vazba § 118 odst. 1, § 119 odst. 1 a 2 (termín „povolení stavby“), § 176 odst. 3; alternativy (↓)

b) povolovací režim umístování = územní rozhodnutí + volný režim provádění [prakticky § 103 odst. 1 písm. e) body 4. - 8.; ze stavebního řádu se uplatní § 122, § 133 a 134, § 152 odst. 1 a odst. 3 písm. e), § 154 odst. 1 písm. a) až c) a přes mezeru v textu zřejmě i § 128 odst. 6]

c) „bezprocesní“ povolovací režim umístování = územní souhlas, který ale může být „překlopen“ (§ 96 odst. 5) + „bezprocesní“ povolovací režim provádění = souhlas s provedením ohlášeného stavebního záměru (§ 104 - 106), který ale může být „překlopen“ (§ 108 odst. 3); možnost úlevy § 78 odst. 6; pozor na přísnější režim § 108 odst. 2; pozor - oba uvedené souhlasy jsou správní akty, ale soudní ochrana třetích osob proti nim je na základě žaloby proti nezákonnému zásahu

d) „bezprocesní“ povolovací režim umístování = územní souhlas, který ale může být „překlopen“ (§ 96 odst. 5) + volný režim provádění; pozor - územní souhlas je správní akt, ale soudní ochrana třetích osob proti němu je na základě žaloby proti nezákonnému zásahu

e) volný režim umístování (§ 79 odst. 2, § 80 odst. 3) + volný režim provádění (§ 103); i v tomto případě stavba podléhá kontrolní prohlídce (§ 133 a 134) a stavebník a vlastník stavby mají určité povinnosti - § 152 odst. 1 a odst. 3 písm. e), § 154 odst. 1 písm. a) až c)

[f] povolování výjimek z obecných požadavků na výstavbu (§ 169 odst. 2 - 6)]

[g] odchylky za mimořádných situací (§ 177)]

- Povinnosti stavebníka (§ 152); pojem „stavebník“ § 2 odst. 2 písm. c)

- Povinnosti vlastníka stavby (§ 125 odst. 1, § 131a, § 154)

- Oprávnění k provádění staveb [§ 160; vazba § 2 odst. 2 písm. d); u odstraňování staveb z vůle vlastníka § 128 odst. 5]

- Společné postupy umístování/provádění [§ 78 odst. 3 - 5; § 94a; § 96a; u veřejnoprávních smluv upraveno pouze „zvlášť“ § 78a a § 116; všude pak subsidiárně § 140 správního řádu]

- Alternativy (↑) stavebního povolení, a to

a) veřejnoprávní smlouva (§ 116; vazba § 118 odst. 1, § 119 odst. 1; subsidiárně část pátá správního řádu)

b) následek oznámení po posouzení stavby autorizovaným inspektorem (§ 117; vazba § 118 odst. 1, § 119 odst. 1); certifikát autorizovaného inspektora NENÍ rozhodnutím

- Změna stavby před jejím dokončením (§ 2 odst. 6, § 118) vs. změna dokončené stavby (§ 2 odst. 4 a 5; jinak obdobně jako nová stavba)

- Tzv. černá stavba

a) klasifikace: (i) bez (rozumí se vykonatelného) stavebního povolení, (ii) v rozporu se stavebním povolením, (iii) bez ohlášení = bez souhlasu s provedením ohlášeného záměru, (iv) v rozporu s ohlášením, (v) bez územního souhlasu/rozhodnutí (rozumí se vykonatelného územního rozhodnutí), (vi) v rozporu s územním souhlasem/rozhodnutím, (vii) v rozporu s právními předpisy, popřípadě s územně plánovací dokumentací (rozpor s územně plánovací dokumentací - poslední věta § 18 odst. 5); případy (i) - (vi) = § 129 odst. 1 písm. b), případ (vii) = § 129 odst. 1 písm. d)

b) reakce stavebního úřadu ve všech případech - zahájení řízení o odstranění stavby (návěti § 129 odst. 1, dále odst. 2 a 4); vazba ohledně nařízení odstranění stavby § 130

c) dodatečné povolení stavby (§ 129 odst. 2 a 3) - možný vývoj u případů (i) - (vi)

d) faktické zhojení protiprávního stavu (§ 129 odst. 4) - možný vývoj u případu (vii)

[e) opakované stavební řízení § 129 odst. 1 písm. e) a odst. 5]

- Režimy užívání staveb

a) „bezprocedurální“ povolovací = kolaudační souhlas [§ 119 odst. 1, § 122; specifikum - vazba § 115 odst. 1 = omezení (↓) oznamovacího režimu]; pozor - kolaudační souhlas je správní akt, ale soudní ochrana třetích osob proti němu je na základě žaloby proti nezákonnému zásahu

b) oznamovací (§ 119 odst. 1, § 120; specifikum - užívání tzv. černé stavby a užívání bez oznámení § 120 odst.2; specifikum – „zprůsňení“ po zákazu = „bezprocedurální“ povolovací režim = souhlas s užíváním § 120 odst. 4); pozor - uvedený souhlas je správní akt, ale soudní ochrana třetích osob proti němu je na základě žaloby proti nezákonnému zásahu

c) volný (§ 119 odst. 1 *a contr.*)

d) speciální případy, a to

da) předčasné užívání stavby (§ 123)

b) zkušební provoz (povolený, n. nařízený; § 124; vazba § 115 odst. 2)

[e) řešení nepodstatných odchylek skutečného provedení (§ 121, § 125 odst. 4)]

- Režimy změn v užívání stavby [problematicky sem patří i změna „dočasná/trvalá - arg. § 129 odst. 1 písm. f) a odst. 6]

a) „bezprocedurální“ povolovací = souhlas se změnou v užívání stavby (§ 127 odst. 1 - 3); pozor - uvedený souhlas je správní akt, ale soudní ochrana třetích osob proti němu je na základě žaloby proti nezákonnému zásahu

b) „překlopený“ povolovací (§ 127 odst. 4)

c) volný (§ 126 odst. 2 *a contr.*)

[d) spojený postup (§ 126 odst. 4, § 127 odst. 5)]

- Režim odstranění stavby z vůle vlastníka

a) „bezprocedurální“ povolovací = souhlas s odstraněním stavby (§ 128 odst. 1 - 3; vazba § 130); pozor - souhlas je správní akt, ale soudní ochrana třetích osob proti němu je na základě žaloby proti nezákonnému zásahu

b) „překlopený“ povolovací (§ 128 odst. 4; vazba § 130)

c) povolovací (§ 128 odst. 6; vazba § 130)

d) volný (§ 128 odst. 1 a 6 *a contr.*)

[e) odchylky za mimořádných situací (§ 177; vazba § 130)]

- Nařizování některých činností ve veřejném zájmu, a to

a) odstranění stavby [§ 135 a 136; ale též § 129 odst. 1 písm. a); vazba § 130, § 142]; jiný problém je tzv. černá stavba (↑)

b) zabezpečovací práce na stavbě (§ 135 a 136; vazba § 142)

c) úpravy stavby (§ 137; vazba § 138, § 142)

d) údržba stavby (§ 139; vazba § 3 odst. 4, § 142)

e) vyklizení stavby (§ 136, § 140; vazba § 142)

f) opatření na sousedním pozemku nebo stavbě (§ 141)

- Dozorčí činnosti, a to

a) kontrolní prohlídka stavby (§ 133 a 134; vazba § 172 a 173, též přestupky a správní delikty právnických osob a podnikajících fyzických osob)

b) státní dozor ve věcech územního plánování a stavebního řádu (§ 171; vazba § 172 a 173, též přestupky a správní delikty právnických osob a podnikajících fyzických osob)

[c) pozor – úpravu dozorčí činnosti NEOBSAHUJE § 132 odst. 1!]

- Trestně správní ustanovení (§ 178 – 183; rozdílný procesní režim projednávání přestupků vs. správních deliktů právnických osob a podnikajících fyzických osob)

(stav právní úpravy relevantní pro KLP v ak. r. 2015/2016)

Příloha

Judikatura ke stavebnímu zákonu, nebo využitelná v řízeních podle stavebního zákona

- usnesení rozšířeného senátu NSS č. j. 1 Ao 1/2009 - 120
- rozsudek rozšířeného senátu NSS č. j. 2 As 75/2009 - 113
- rozsudek NSS č. j. 9 As 21/2009 - 150
- usnesení rozšířeného senátu NSS č. j. 1 As 89/2010 - 119
- usnesení rozšířeného senátu NSS č. j. 2 As 86/2010 - 76
- usnesení rozšířeného senátu NSS č. j. 4 Ao 2/2010 - 116
- rozsudek NSS č. j. 4 As 241/2014 - 30