

STAVEBNÍ ZÁKON

s komentářem
a souvisejícími předpisy

- správní řád
- katastr nemovitostí
- pozemní komunikace
- inženýrské sítě
- bytová výstavba
- nemovitosti
- stavba
- dotčené orgány ve stavebních řízeních

Případné zásadní legislativní změny, k nimž dojde v období mezi jednotlivými vydáními, budou ošetřeny formou vkládané aktualizace, která bude po dobu prodejnosti publikace volně ke stažení na www.anag.cz. Nutnost aktualizace posuzuje na základě legislativních změn výhradně autor ve spolupráci s nakladatelstvím.

Aktualizace však v žádném případě nemohou nahradit nová vydání knihy.

Aktualizaci zašleme zdarma na vyžádání

anag@anag.cz, tel.: 585 757 411



Úvod	13
Preambule	16
Souhrn předpisů	17
Seznam použitých zkratk	20
Rekodifikace stavebního práva k 31. 12. 2018	22
Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)	26
ČÁST PRVNÍ – Úvodní ustanovení	26
§ 1 Předmět úpravy.....	26
<i>K § 1</i>	26
§ 2 Základní pojmy	27
<i>K § 2</i>	29
§ 3	32
<i>K § 3</i>	32
ČÁST DRUHÁ – Výkon veřejné správy	33
HLAVA I – Úvodní ustanovení	33
§ 4	33
<i>K § 4</i>	34
HLAVA II – Působnost ve věcech územního plánování a stavebního řádu	35
§ 5 Působnost ve věcech územního plánování	35
§ 6 Orgány obce	36
§ 7 Orgány kraje	37
§ 8 Zvláštní působnost na území hlavního města Prahy	38
<i>K § 6 – § 8</i>	38
§ 9 Zrušen	38
§ 10 Ministerstvo obrany	38
Ministerstvo	39
§ 11	39
§ 12	39
§ 13 Obecné stavební úřady	40
§ 13a Kvalifikační požadavky pro výkon činnosti na obecném stavebním úřadu	40
§ 14	41
§ 15 Speciální stavební úřady	41
§ 16 Vojenské a jiné stavební úřady	42
§ 17 Vyhrazení pravomoci stavebního úřadu	43
<i>K § 13 – § 17</i>	43
ČÁST TŘETÍ – Územní plánování	43
HLAVA I – Cíle a úkoly územního plánování	43
§ 18 Cíle územního plánování.....	43

§ 19 Úkoly územního plánování	44
<i>K § 19</i>	45
HLAVA II – Obecná ustanovení a společné postupy v územním plánování	46
§ 20 Zveřejňování písemností	46
§ 20a	46
§ 21 Územně plánovací informace	46
§ 22 Veřejné projednání	47
<i>K § 18 – § 22</i>	47
§ 23 Zástupce veřejnosti	47
§ 23a Oprávněný investor	48
§ 24 Kvalifikační požadavky pro územně plánovací činnost	48
HLAVA III – Nástroje územního plánování	49
Díl 1 – Územně plánovací podklady	49
§ 25	49
§ 26 Územně analytické podklady	49
§ 27 Pořizování územně analytických podkladů	50
§ 28 Aktualizace územně analytických podkladů	50
§ 29 Projednání územně analytických podkladů	51
§ 30 Územní studie	51
<i>K § 28 – § 30</i>	52
Díl 2 – Politika územního rozvoje	52
§ 31	52
§ 32 Obsah politiky územního rozvoje	53
§ 33 Návrh politiky územního rozvoje	53
§ 34 Schválení politiky územního rozvoje	54
§ 35 Aktualizace politiky územního rozvoje	55
<i>K § 31 – § 35</i>	56
Díl 3 – Územně plánovací dokumentace	56
Oddíl 1 – Zásady územního rozvoje	56
§ 36	56
Návrh zásad územního rozvoje	57
§ 37	57
§ 38	59
Řízení o zásadách územního rozvoje	59
§ 39	59
§ 40	60
§ 41 Vydání zásad územního rozvoje	61
§ 42 Aktualizace zásad územního rozvoje	61
<i>K § 37 – § 42</i>	63
Zkrácený postup pořizování aktualizace zásad územního rozvoje	65
§ 42a	65
§ 42b	66
§ 42c Nabytí účinnosti aktualizace zásad územního rozvoje	67
<i>K § 37 – § 42c</i>	67

Oddíl 2 – Územní plán	68
§ 43	68
§ 44 Pořízení územního plánu	69
§ 45 Úhrada nákladů na pořízení územního plánu	70
§ 46 Návrh na pořízení územního plánu.....	70
§ 47 Zadání územního plánu	71
§ 48 Zrušen	71
§ 49 Zrušen	72
Návrh územního plánu.....	72
§ 50	72
§ 51	73
Řízení o územním plánu	74
§ 52	74
§ 53	74
§ 54 Vydání územního plánu	75
§ 55 Vyhodnocování územního plánu a jeho změny	76
<i>K § 43 – § 55</i>	77
Zkrácený postup pořizování změny územního plánu	79
§ 55a	79
§ 55b	80
§ 55c Nabytí účinnosti změny územního plánu	81
<i>K § 55a – § 55c</i>	82
§ 56 Opatření proti průtahům při pořizování územního plánu.....	82
§ 57 Spojené pořízení územního plánu a regulačního plánu	82
§ 58 Zastavěné území	82
Vymezení zastavěného území	83
§ 59	83
§ 60	83
<i>K § 57 – § 60</i>	84
Oddíl 3 – Regulační plán	84
§ 61	84
§ 62 Pořízení regulačního plánu	84
§ 63 Úhrada nákladů na pořízení regulačního plánu	85
Pořízení regulačního plánu z podnětu	85
§ 64	85
§ 65	86
§ 66 Pořízení regulačního plánu na žádost.....	86
§ 67 Řízení o regulačním plánu	87
§ 68 Posouzení regulačního plánu pořizovatelem	88
§ 69 Vydání regulačního plánu	88
§ 70 Souběžné pořízení regulačního plánu a změny územního plánu.....	89
§ 71 Doba platnosti, změna a zrušení regulačního plánu	89
<i>K § 61 – § 71</i>	91
Zkrácený postup pořizování změny regulačního plánu.....	92
§ 72	92
§ 73	93

§ 74	93
§ 75 Nabytí účinnosti změny regulačního plánu	94
<i>K § 72 – § 75</i>	94
Díl 4 – Územní rozhodnutí	94
§ 76	94
<i>K § 76</i>	94
§ 77	95
§ 78	95
§ 78a Veřejnoprávní smlouva.....	96
<i>K § 78a</i>	97
§ 79 Rozhodnutí o umístění stavby.....	97
<i>K § 79</i>	99
§ 80 Rozhodnutí o změně využití území.....	99
<i>K § 80</i>	100
§ 81 Rozhodnutí o změně vlivu užívání stavby na území.....	101
§ 82 Rozhodnutí o dělení nebo scelování pozemků	101
§ 83 Rozhodnutí o ochranném pásmu	102
Díl 5 – Územní řízení.....	102
§ 84 Příslušnost k územnímu rozhodnutí	102
<i>K § 78 – § 84</i>	102
§ 85 Účastníci územního řízení	107
§ 86 Žádost o vydání územního rozhodnutí.....	107
§ 87 Zahájení územního řízení	108
<i>K § 87</i>	109
§ 88 Přerušení územního řízení.....	110
§ 89 Závazná stanoviska, námitky a připomínky	110
<i>K § 88 – § 89</i>	111
§ 90 Posuzování záměru žadatele	113
<i>K § 90</i>	113
§ 91 Zrušení	113
§ 92 Územní rozhodnutí.....	113
§ 93 Doba platnosti územního rozhodnutí.....	114
§ 94 Změna a zrušení územního rozhodnutí	115
Územní řízení s posouzením vlivů na životní prostředí	116
§ 94a	116
§ 94b	116
§ 94c	116
§ 94d	116
§ 94e	117
§ 94f	118
§ 94g	118
§ 94h	118
§ 94i	118
<i>K § 94a – § 94i</i>	119

Společné územní a stavební řízení	119
§ 94j	119
§ 94k	119
§ 94l	120
§ 94m	121
§ 94n	122
§ 94o	122
§ 94p	123
<i>K § 94j - § 94p</i>	124
Společné územní a stavební řízení s posouzením vlivů na životní prostředí	124
§ 94q	124
§ 94r	125
§ 94s	125
§ 94t	126
§ 94u	126
§ 94v	127
§ 94w	128
§ 94x	128
§ 94y	129
§ 94z	130
<i>K § 94a - § 94z</i>	130
<i>K § 94g - § 94z</i>	131
<i>K § 94a - § 94z</i>	131
<i>K 94a - § 94i</i>	132
§ 95 Zjednodušené územní řízení	133
<i>K § 95</i>	134
§ 96 Územní souhlas	135
<i>K § 78 - § 96</i>	137
<i>K § 96</i>	140
§ 96a Společný územní souhlas a souhlas s provedením ohlášeného stavebního záměru	141
§ 96b Závazné stanovisko orgánu územního plánování	142
<i>K § 96a - § 96b</i>	143
<i>K § 96 - § 96b</i>	143
<i>K § 78 - § 96</i>	145
Díl 6 - Územní opatření o stavební uzávěře a územní opatření o asanaci území	146
§ 97	146
§ 98	147
§ 99	147
§ 100	148
<i>K § 97 - § 100</i>	148
Díl 7 - Úprava vztahů v území	149
§ 101 Předkupní právo	149
§ 102 Náhrady za změnu v území	151
<i>K § 101 - § 102</i>	152

ČÁST ČTVRTÁ – Stavební řád	155
HLAVA I – Stavby, terénní úpravy, zařízení a udržovací práce.....	155
Díl 1 – Povolení a ohlášení	155
§ 103 Stavby, terénní úpravy, zařízení a udržovací práce nevyžadující stavební povolení ani ohlášení	155
<i>K § 103</i>	156
§ 104 Jednoduché stavby, terénní úpravy a udržovací práce, u kterých postačí ohlášení.....	157
Ohlášení	158
§ 105	158
§ 106	161
§ 107	162
<i>K § 104 – § 107</i>	162
Stavební řízení	164
§ 108	164
§ 109	164
§ 110	165
§ 111	166
§ 112	166
§ 113	167
§ 114 Námitky účastníků řízení	167
§ 115 Stavební povolení.....	168
<i>K § 108 – § 115</i>	169
§ 116 Veřejnoprávní smlouva.....	169
<i>K § 116</i>	171
§ 117 Ozámení stavebního záměru s certifikátem autorizovaného inspektora	171
<i>K § 117</i>	173
§ 118 Změna stavby před jejím dokončením.....	173
<i>K § 118</i>	175
Díl 2 – Kolaudace	175
§ 119	175
<i>K § 119</i>	175
§ 120 Zrušení	176
§ 121	176
§ 122 Kolaudační souhlas	177
§ 122a Kolaudační řízení.....	178
<i>K § 119 – § 122a</i>	178
§ 123 Předčasné užívání stavby	179
<i>K § 123</i>	180
§ 124 Zkušební provoz	180
<i>K § 124</i>	180
§ 125 Dokumentace skutečného provedení stavby.....	180
<i>K § 125</i>	181
Změna v užívání stavby	181
§ 126	181

§ 127	182
<i>K § 126 – § 127</i>	183
Díl 3 – Odstraňování staveb, terénních úprav a zařízení	183
§ 128 Povolení odstranění stavby, terénních úprav a zařízení	183
§ 129 Nařízení odstranění stavby, terénních úprav a zařízení	185
<i>K § 128 – § 129</i>	187
§ 130	187
§ 131	188
§ 131a	188
HLAVA II – Stavební dozor a zvláštní pravomoci stavebního úřadu	188
§ 132 Společné zásady	188
Kontrolní prohlídka stavby	189
§ 133	189
§ 134	190
<i>K § 132 – § 134</i>	191
Neodkladné odstranění stavby a nutné zabezpečovací práce	191
§ 135	191
§ 136	192
§ 137 Nezbytné úpravy	192
<i>K § 135 – § 137</i>	193
§ 138 Stavební příspěvek	194
§ 139 Údržba stavby	194
<i>K § 139</i>	195
§ 140 Vykližení stavby	195
<i>K § 140</i>	196
§ 141 Opatření na sousedním pozemku nebo stavbě	196
<i>K § 141</i>	196
§ 142 Účastníci řízení	197
<i>K § 132 – § 142</i>	197
HLAVA III – Autorizovaný inspektor	198
§ 143	198
§ 144	198
§ 145	199
§ 146	200
§ 147	200
§ 148	200
§ 149	200
§ 150	201
§ 151	201
<i>K § 143 – § 151</i>	201
HLAVA IV – Povinnosti a odpovědnost osob při přípravě, provádění a užívání staveb	202
§ 152 Stavebník	202
<i>K § 152</i>	203

§ 153 Stavbyvedoucí a stavební dozor.....	203
§ 154 Vlastník stavby a zařízení.....	204
§ 155	205
<i>K § 153 – § 155</i>	205
§ 156 Požadavky na stavby	205
§ 157 Stavební deník	206
<i>K § 152 – § 157</i>	206
ČÁST PÁTÁ – Společná ustanovení	207
HLAVA I – Vybrané činnosti ve výstavbě a součinnost vlastníků technické infrastruktury	207
§ 158 Vybrané činnosti ve výstavbě	207
§ 159 Projektová činnost ve výstavbě.....	207
§ 160 Provádění staveb	208
§ 161 Vlastníci technické infrastruktury	208
<i>K § 158 – § 161</i>	209
HLAVA II – Evidence územně plánovací činnosti, ukládání písemností a nahlížení do nich	210
§ 162	210
§ 163	210
§ 164	210
§ 165	211
§ 166	211
§ 167	212
§ 168	212
<i>K § 162 – § 168</i>	212
HLAVA III – Obecné požadavky na výstavbu, účely vyvlastnění a úprava některých dalších práv a povinností	213
§ 169 Obecné požadavky na výstavbu	213
<i>K § 169</i>	213
§ 170 Účely vyvlastnění.....	214
<i>K § 170</i>	214
§ 171 Státní dozor ve věcech územního plánování a stavebního řádu	216
§ 172 Vstupy na pozemky a do staveb	216
§ 173 Pořádková pokuta	217
<i>K § 171 – § 173</i>	218
§ 174 Expertní součinnost	218
HLAVA IV – Ochrana veřejných zájmů a součinnost správních orgánů	219
§ 175	219
§ 176	219
<i>K § 175 a § 176</i>	220
§ 177 Mimořádné postupy.....	221
<i>K § 171 – § 177</i>	222

HLAVA V - Přestupky	222
§ 178	222
§ 179	224
§ 180	225
§ 181	226
§ 182 Společná ustanovení	226
§ 183	226
<i>K § 178 - § 183</i>	227
HLAVA VI - Využívání údajů z informačních systémů veřejné správy	227
§ 184	227
HLAVA VII - Souhlas vlastníka a navazující řízení	228
§ 184a	228
§ 184b	228
<i>K § 184a a § 184b</i>	229
ČÁST ŠESTÁ – Přechodná a závěrečná ustanovení	229
Přechodná ustanovení	229
§ 185	229
§ 186	230
§ 187	230
§ 188	231
§ 188a	231
§ 189	232
§ 189a	232
§ 190	233
§ 191	233
§ 192 Vztah ke správnímu řádu	233
§ 193	233
<i>K § 193</i>	234
§ 194	234
§ 195	234
Závěrečná ustanovení	235
§ 196	235
§ 197 Zrušovací ustanovení	235
ČÁST SEDMÁ – Účinnost	236
§ 198	236
Poznámky k zákonu č. 183/2006 Sb.	237
Příloha k zákonu č. 183/2006 Sb.	240
Účinnosti	241
Přechodná a závěrečná ustanovení	242

SOUVISEJÍCÍ PŘEDPISY

ČÁST A - Správní řád.....	250
ČÁST B - Katastr nemovitostí	263
ČÁST C - Pozemní komunikace.....	280
ČÁST D - Inženýrské sítě.....	303
ČÁST E - Bytová výstavba	308
ČÁST F - Nemovitosti.....	321
ČÁST G - Stavba.....	330
ČÁST H - Dotčené orgány ve stavebních řízeních	337
ČÁST I - Zákon o vodách, vodovody a kanalizace	341
ČÁST J - Dokumentace staveb	345
ČÁST K - Daně - při prodeji, nabytí nemovitosti	350
ČÁST L - Předpisy související se stavebním zákonem	355
ČÁST M - Vyvlastňovací řízení.....	356

Úvod

Řízení předepsaná stavebním zákonem se dotýkají hodnoty právní jistoty a z ní vyplývajících principů ochrany důvěry občanů v právo.

Jestliže účastník řízení nebo dotčená osoba jedná v důvěře k zákonu – právu, nemá být v této své důvěře zklamán. U stavebního zákona se musí předpokládat, že fyzická nebo právnická osoba, občan, jedná v důvěře v text právního předpisu orgánů veřejné moci, tj. správní praxe oprávněných úřadů a výkladu práva učiněného v dané věci správními soudy.

Z výše uvedeného vyplývá požadavek na omezený počet změn stavebního zákona (což u zákona č. 183/2006 Sb. není dodrženo), princip rovnosti účastníků řízení a právo na řádný proces, jenž je součástí obecné institucionální ochrany základních práv a svobod.

Rozhodnutí, resp. opatření správních orgánů, má být přezkoumatelné. Ústavní soud několikrát upozornil ostatní instituce, že výroky jsou nepřezkoumatelné pro nesrozumitelnost, vnitřní rozpornost, vady skutkových zjištění, přičemž zásadou každého řízení by měl být opak a rozhodnutí by mělo být popsáno tak, aby mu prostý občan rozuměl, aby bylo předvídatelné a odůvodnění přesvědčivé.

Problematiku územního a stavebního řízení v praxi zatěžuje nejednoznačnost dikce nebo naopak velká podrobnost zákona. Ne vždy správní orgány efektivně zajistí výkon veřejné správy pro občany. Správní orgány jsou totiž často korigovány rušením správních rozhodnutí a rozhodovací praxí soudu, zejména z titulu pro porušení základních a výchozích principů jejich správních činností.

Územní a stavební řízení je přiřazeno do kategorií náročných řízení, neboť předmět řízení – stavební záměr žadatele – je nejen rozsáhlý, ale i velmi rozmanitý. Místo aby se zákon zjednodušoval, je složitější především ve vazbě na související zákony a množství vyhlášek jak ke stavebnímu zákonu, tak i k ostatním právním předpisům.

Občan, pokud cítí negativní výsledek plynoucí z rozhodnutí prvoinstančního správního orgánu, využije služeb advokáta a napadne v odvolacím řízení důvodnými námitkami rozhodnutí nebo opatření správního orgánu, které je často v odvolacím řízení nebo správním soudem zrušeno. Zákony obsahují dobrá předsevzetí, úřední postupy je však mění, protože odbornost a věcná správnost – materiální podstata se vytrácí a v řízeních má přednost procesní právo.

Zda novela zákona přinese zjednodušení a zkrácení lhůt, prokáže až praxe. Publikace je určena uživatelům a osobám připravujícím stavební záměr a přípravu a projektovou dokumentaci. Vlastní stavební zákon č. 183/2006 Sb. nepřispěl ke zkrácení povolovacího procesu, naopak jeho délku u větších stavebních záměrů nastavil na 8-12 roků, a i novela stavebního zákona č. 225/2017 Sb. se mívá účinkem. Skutečné vyhodnocení provede praktická realizace stavebních záměrů. Hlavní problém je ve stavební legislativě, v neúměrném počtu správních orgánů, které se k jednotlivým záměrům vyjadřují víceméně ve shodném rozsahu, bez ohledu na to, zda jde o celé stavební dílo, nebo malou stavbu, kterou je schopen stavebník realizovat vlastními

silami. Problém posuzování EIA, který je v Evropské unii jedním z nejsledovanějších kritérií, se díky novele zjednoduší. Novela je však podrobena kritice ze strany ekologických organizací a dobrovolných sdružení hájících veřejné zájmy a životní prostředí.

Předkladatel novely MMR ČR uvádí novelu jako zjednodušující právní předpis umožňující zrychlení vydání příslušného opatření, rozhodnutí nebo povolení správního orgánu.

Toto tvrzení může potvrdit až dlouhodobější praktické užívání. Z hlediska teoretického je novela složitější, neboť nemění např. počet a druhy stavebních úřadů, neřeší, jak budou participovat na tzv. koordinovaném povolovacím řízení.

Návrh stavebního zákona obsahuje nové instituty a právní postupy, tím je mnohem komplikovanější nežli platný zákon. Větší rozsah zákona nepřináší zlepšení kritizovaných postupů současného stavebního zákona. Očekávané zkvalitnění procesu územního plánování ani snížení administrativní zátěže není doloženo. V současné době se lhůty od projektové přípravy po získání stavebního povolení pohybují mezi 8–12 roky, které nás zařazují podle některých průzkumů na 135. místo na světě.

Zákon vedle běžného územního a stavebního řízení obsahuje cca 6 různých postupů – procesních řízení, kterými lze získat stavební povolení.

Osobně bych si představoval zjednodušení stavebního zákona tak, že bude obsahovat:

- základní spojené územní a stavební řízení,
- jeden zjednodušující postup pro rodinné domy, řadové rodinné domy, garáže, např. pro vozidla na plynový pohon,
- zvláštní řízení pro speciální stavby.

Bohužel související předpisy rozšiřují počet různých podkladových rozhodnutí (např. venkovní hluková měření pro byty v RD nebo BD podle novely zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů), které bude muset obstarat stavebník. Funkce autorizovaného inspektora je nadhodnocena, např. pro oblast ochrany životního prostředí a ochrany zdraví lidí, neboť má rozhodovat o námitkách.

Do návrhu stavebního zákona se vrátilo nařízení č. 10/2016 Sb. hl. m., hlavního města Prahy, kterým se stanovují obecné požadavky na využívání území a technické požadavky na stavby v hlavním městě Praze (Pražské stavební předpisy), s účinností od 1. 8. 2016.

Navrhované koordinované povolovací řízení slučuje nyní oddělené územní řízení, stavební řízení a posuzování vlivů na životní prostředí (EIA). V novele je zkrácena lhůta ze tří na jeden rok pro podání návrhu na přezkum.

Vládě se nepodařilo vydat zákon o liniových stavbách. Občanům je při výstavbě RD umožněno provádět stavbu svépomocí. MMR souběžně připravuje nový stavební zákon. Toto považuji za zásadní vadu, protože se jedná o budovy – stavby s dlouhou dobou životnosti a časté změny (např. zákon č. 183/2006 Sb. má k 1. 1. 2019 22 zásadních novel, oproti tomu zákon č. 50/1976 Sb. měl pouze 6 zásadních novel za 30 roků) nejsou přínosem.

Neúměrné lhůty projednávání schvalování a povolování mají tyto následky:

- zdražení staveb a cen bytů, staveb,
- maření velké části projektové dokumentace, která se nerealizuje,
- neúměrné nároky na velikost stavebních pozemků, především v územních plánech,
- zvýšení nákladů na ochranu životního prostředí za dobu projednávání (8–12 let viz EIA),
- nerealizování značného počtu uvažovaných projektů a stavebních záměrů.

Složitost zákona je zřejmá z faktu, že zákon se dotýká 44 souvisejících zákonů, vliv na ostatní předpisy – vyhlášky, NV – nelze dohlédnout.

Toto vydání na rozdíl od předchozích neobsahuje prováděcí vyhlášky, jelikož v době tisku ještě nebyly vydány v aktualizovaném znění. Jakmile budou schváleny a uveřejněny ve Sbírce zákonů, budou čtenářům k dispozici prostřednictvím elektronické vkládané aktualizace na webových stránkách www.anag.cz.

Publikace je určena běžným uživatelům, kteří nemají profesionální vhled do problematiky, aby se mohli orientovat v této složité oblasti.

Rekodifikace stavebního práva k 31. 12. 2018

Uvažovaná rekodifikace stavebního práva, která má být provedena do r. 2021–2022, místo aby snižovala počet dotčených zákonů (novela 225/2017 Sb. měnila 44 souvisejících zákonů), jejich počet navyšuje na 89. Zvolený postup tedy nemůže přinést zjednodušení povolovacích postupů a zkrácení lhůt správních řízení, stejně jako se to neprovedlo u novely stavebního zákona č. 225/2017 Sb., účinné od 1. 1. 2018, přestože MMR ČR přesvědčovalo zúčastněné subjekty o zjednodušení, zkrácení a odstranění stresové náročnosti. Novela stavebního zákona č. 225/2017 Sb. výrazně změnila:

- institut úřadu územního plánování, § 96b,
- zrušila ustanovení § 120 bez náhrady a tím zkomplikovala finanční vypořádání jednoduchých staveb a RD financovaných z jiných než vlastních zdrojů stavebníka,
- problematické zůstává doručování veřejnou vyhláškou pro seniory,
- rozšiřuje počet dotčených orgánů, které budou vydávat závazná stanoviska,
- přenáší pravomoc kontroly podmínek v závazném stanovisku na dotčené orgány, nikoliv stavební úřady, jak tomu bylo před novelou,
- zrušení zákonných závazných stanovisek je možné pouze při zkrácení lhůty jednoho roku od vydání závazného stanoviska. Tím dochází k odstranění jejich vadných stanovisek, neboť lze proti němu brojit až s vydáním příslušného rozhodnutí ve věci,
- za pozitivní lze uznat zkrácené postupy pořizování aktualizace a změny:
 - zásad územního rozvoje, § 42a – § 42c,
 - pořizování změny územního plánu obce, § 55a – § 55c,
- věcné právo – právo stavby uvedené v § 184a je opomenuto v § 109 písm. f) SZ
- novela trpí užíváním vágních, nejednoznačných pojmů, protože i stavba vymezená v § 2 odst. 3 SZ se neshoduje se stavbou vymezenou v § 1083 – § 1086 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

V současné době je cca 717 stavebních úřadů, 209 obcí s rozšířenou působností. Nevhodné rozdělení působnosti zatěžuje především stavebníka jak z hlediska náročnosti podávání žádosti, tak ve vzdálenosti dojezdu především na úřad územního plánování. Zrušení zákonných závazných stanovisek je možné do jednoho roku od jejich vydání. Proti nezákonným závazným stanoviskům lze brojit až s vydáním příslušného rozhodnutí ve věci.

Společná řízení (mimo společné územní a stavební řízení § 94j až § 94p) nepřinesla předpokládaná pozitiva týkající se zkrácení nebo zjednodušení celého řízení.

Problematická je i vyhláška č. 405/2017 Sb., která je účinná od 1. 1. 2018 a místo snížení počtu příloh pro jednotlivá opatření nebo rozhodnutí ve stavebním řízení rozšiřuje počet příloh na 16, a to i o přílohy k rozsahu a obsahu dokumentace, která doposud nebyla ve vyhlášce č. 499/2006 Sb., o dokumentaci staveb, vyžadovaná,

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

ve znění zákona č. 68/2007 Sb., č. 191/2008 Sb., č. 223/2009 Sb.,
č. 227/2009 Sb., č. 281/2009 Sb., č. 345/2009 Sb., č. 379/2009 Sb.,
č. 424/2010 Sb., č. 420/2011 Sb., č. 142/2012 Sb., č. 167/2012 Sb.,
č. 350/2012 Sb., č. 257/2013 Sb., č. 39/2015 Sb., č. 91/2016 Sb.,
č. 264/2016 Sb., č. 298/2016 Sb., č. 183/2017 Sb., č. 193/2017 Sb.,
č. 194/2017 Sb., č. 205/2017 Sb., č. 225/2017 Sb. a zákona č. 169/2018 Sb.

Parlament se usnesl na tomto zákoně České republiky:

**ČÁST PRVNÍ
Úvodní ustanovení**

§ 1

Předmět úpravy

(1) Tento zákon upravuje ve věcech územního plánování zejména cíle a úkoly územního plánování, soustavu orgánů územního plánování, nástroje územního plánování, vyhodnocování vlivů na udržitelný rozvoj území, rozhodování v území, možnosti sloučení postupů podle tohoto zákona s postupy posuzování vlivů záměrů na životní prostředí, podmínky pro výstavbu, rozvoj území a pro přípravu veřejné infrastruktury, evidenci územně plánovací činnosti a kvalifikační požadavky pro územně plánovací činnost.

(2) Tento zákon upravuje ve věcech stavebního řádu zejména povolování staveb a jejich změn, terénních úprav a zařízení, užívání a odstraňování staveb, dohled a zvláštní pravomoci stavebních úřadů, postavení a oprávnění autorizovaných inspektorů, soustavu stavebních úřadů, povinnosti a odpovědnost osob při přípravě a provádění staveb.

(3) Tento zákon dále upravuje podmínky pro projektovou činnost a provádění staveb, obecné požadavky na výstavbu, účely vyvlastnění, vstupy na pozemky a do staveb, ochranu veřejných zájmů a některé další věci související s předmětem této právní úpravy.

K § 1

Územní plánování je nástrojem orgánů státní správy pro rozvoj území a nástrojem k zabezpečení udržitelného rozvoje území. Územní plánování na jednotlivých úrovních závazně určuje způsob využití řízení.

§ 22

Veřejné projednání

(1) Veřejné projednání při pořizování územně plánovací dokumentace nařizuje pořizovatel. Je-li to účelné nebo vyžaduje-li to rozsah řešeného území, nařídí pořizovatel více veřejných projednání na jím určených místech. Pro počítání lhůt stanovených zákonem je rozhodný den konání posledního veřejného projednání.

(2) O průběhu veřejného projednání vede pořizovatel písemný záznam.

(3) Stanoviska, námítky a připomínky se uplatňují písemně.

(4) Pořizovatel vždy při veřejném projednání zajistí ve spolupráci s fyzickou osobou oprávněnou podle zvláštního právního předpisu k projektové činnosti ve výstavbě¹⁴⁾ (dále jen „projektant“) výklad územně plánovací dokumentace.

K § 18 – § 22

Doplňková funkce bydlení či pobytová rekreace není v nezastavěném území přípustná, zatímco účelové komunikace a cyklostezky ano. Ty mají často negativní ekologické dopady, např. erozní rýhy. Občan většinou udržuje své vlastnictví lépe nežli státní organizace nebo samosprávný celek. Je věcí zákonodárců, že tyto formulace připoustí, obdobně jako v § 19 odst. 1 písm. j), protože stavebním úřadům nepřísluší posuzovat hospodárné vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů.

Strohá věta v § 22 odst. 3 – Stanoviska, námítky a připomínky se uplatňují písemně – bez určení, jak se s nimi nakládá, k transparentnosti nepřispějí. Měl zde zůstat i ústní projev na veřejném projednání vznesený občanem. Někteří aktivisté mohou na danou formulaci poukazovat jako na omezení ochrany životního prostředí nebo území.

§ 23

Zástupce veřejnosti

(1) Veřejnost může být při pořizování návrhu územně plánovací dokumentace zastupována zmocněným zástupcem veřejnosti.

(2) Zástupcem veřejnosti může být fyzická nebo právnická osoba plně způsobilá k právním úkonům. Zástupce veřejnosti musí zmocnit nejméně jedna desetina občanů obce s méně než 2000 obyvateli nebo nejméně 200 občanů příslušné obce, kteří uplatňují věcně shodnou připomínku k návrhu územně plánovací dokumentace. Zástupce veřejnosti může zmocnit rovněž nejméně 500 občanů kraje nebo nejméně jedna desetina občanů kterékoli obce na území kraje s méně než 2000 obyvateli nebo nejméně 200 občanů obce na území kraje, pokud podali věcně shodnou připomínku k návrhu zásad územního rozvoje.

(3) Zmocnění zástupce veřejnosti se dokládá seznamem občanů obce nebo kraje nebo obyvatel podle zvláštních právních předpisů¹⁵⁾, kteří uplatňují věcně shodnou připomínku, a podpisovou listinou, v níž je uvedeno jméno a příjmení,

(6) Společný souhlas nabývá právních účinků dnem doručení stavebníkovi. Platí po dobu 2 let ode dne jeho vydání. Nepozbývá však platnosti, pokud v této době bylo s ohlášeným stavebním záměrem započato. Platnost společného souhlasu nelze prodloužit.

(7) Obsahové náležitosti společného oznámení záměru, jeho příloh a obsahové náležitosti společného souhlasu stanoví prováděcí právní předpis.

§ 96b

Závazné stanovisko orgánu územního plánování

(1) Jestliže vydání rozhodnutí nebo jiného úkonu podle části třetí hlavy III dílu 4 a 5, § 126, 127, 129 odst. 2 a 3 nebo podle zvláštního zákona závisí na posouzení jím vyvolané změny v území, je podkladem tohoto rozhodnutí nebo jiného úkonu závazné stanovisko orgánu územního plánování. ~~Závazné stanovisko se nevzdává pro stavební záměry v zastavěném území nebo zastavitelné ploše uvedené v § 103 odst. 1. Závazné stanovisko orgánu územního plánování se nevzdává pro~~

- a) záměry uvedené v § 79 odst. 2,
- b) záměry uvedené v § 80 odst. 3,
- c) záměry uvedené v § 103 odst. 1 písm. c) až e), které nezasahují do nezastavěného území,
- d) dělení a scelování pozemků v nezastavěném území, nejedná-li se o pozemkové úpravy³³⁾,
- e) studny individuálního zásobování vodou,
- f) stavby nebo zařízení na zastavěných stavebních pozemcích rodinných domů související s bydlením či bydlení podmiňující a terénní úpravy potřebné k řádnému a bezpečnému užívání těchto pozemků, staveb a zařízení na nich,
- g) stavby pro podnikatelskou činnost do 25 m² zastavěné plochy a do 5 m výšky s jedním nadzemním podlažím, podsklepené nejvýše do hloubky 3 m na zastavěných stavebních pozemcích rodinných domů,
- h) stavby nebo zařízení na zastavěných stavebních pozemcích staveb pro rodinnou rekreaci související s rodinnou rekreací či rodinnou rekreací podmiňující a terénní úpravy potřebné k řádnému a bezpečnému užívání těchto pozemků, staveb a zařízení na nich.

(2) Pokud je stavební úřad zároveň orgánem územního plánování příslušným k vydání závazného stanoviska, obstarává závazné stanovisko orgánu územního plánování stavební úřad, není-li toto závazné stanovisko součástí koordinovaného závazného stanoviska.

(3) V závazném stanovisku orgán územního plánování určí, zda je záměr přípustný z hlediska souladu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací a z hlediska uplatňování cílů a úkolů územního plánování, či nikoliv. Jestliže shledá záměr přípustným, stanoví podmínky může stanovit podmínky pro jeho uskutečnění.

(4) Vydání závazného stanoviska není překážkou vydání závazného stanoviska týkajícího se jiného záměru v daném území.

(5) Závazné stanovisko platí 2 roky ode dne vydání, nestanoví-li **úřad orgán** územního plánování v odůvodněných případech lhůtu delší, nejdéle však 3 roky.

(6) Platnost závazného stanoviska nelze prodloužit, pokud se změnily podmínky v území.

~~(7) Závazné stanovisko, které se dostalo do rozporu s politikou územního rozvoje nebo územně plánovací dokumentací, která byla vydána po vydání závazného stanoviska, orgán, který závazné stanovisko vydal, nahradí z moci úřední novým závazným stanoviskem; to neplatí, pokud již bylo vydáno rozhodnutí nebo jiný úkon podle odstavce 1.~~

~~(8) (7) Závazné stanovisko nepozbývá platnosti~~

- a) bylo-li na základě žádosti podané v době jeho platnosti vydáno územní rozhodnutí, společné povolení nebo jiné obdobné rozhodnutí podle jiného zákona a toto rozhodnutí nabylo právní moci,
- b) byla-li na základě návrhu veřejnoprávní smlouvy nahrazující územní rozhodnutí nebo společné povolení podaného v době jeho platnosti uzavřena veřejnoprávní smlouva a tato veřejnoprávní smlouva nabyla účinnosti, nebo
- c) nabyli-li právních účinků územní souhlas nebo společný územní souhlas anebo souhlas s provedením ohlášeného stavebního záměru vydaný k oznámení stavebního záměru učiněného v době platnosti závazného stanoviska.

K § 96a – § 96b

Závazné stanovisko má platnost 2 roky (max. 3 roky), následně musí být prodlouženo. Jestliže dojde k vydávání územně plánovací dokumentace (ať se jedná o aktualizaci zásad územního rozvoje nebo změny územních plánů obce), musí úřad územního plánování ověřit, zda záměr není s touto novou dokumentací v rozporu a případně z moci úřední nahradit předmětné stanovisko novým závazným stanoviskem. Úřad územního plánování bude muset při vydání změny či aktualizace územně plánovací dokumentace z moci úřední ověřit platnost vydaných závazných stanovisek a případně vydat stanoviska nová. Postup je administrativně náročný.

K § 96 – § 96b

Souhlas se nevyžaduje u stavebních záměrů uvedených v § 103, pokud jsou umístěny od společné hranice pozemku více než 2 m. Na které stavební záměry souhlas postačí, je uvedeno v § 96 odst. 2 NSZ. Oznámení záměru vyžaduje souhlas k umístění podle § 184a a tento souhlas musí být vyznačen na situačním výkresu dokumentace. Územní souhlas nelze vydat v případě, kdy je předepsáno posouzení vlivů na životní prostředí. Zákon dále uvádí odkaz na § 169 odst. 3, 4 nebo náhradní postup podle § 96b písm. d). Vlastnická práva, věcná práva a práva k cizím věcem se řídí ustanoveními občanského zákoníku. K přezkumnému řízení je příslušný nadřízený správní

HLAVA III

Autorizovaný inspektor

§ 143

(1) Autorizovaným inspektorem jmenuje ministr pro místní rozvoj fyzickou osobu, která:

- a) požádala o jmenování autorizovaným inspektorem,
- b) dosáhla magisterského vzdělání architektonického nebo stavebního směru a je autorizovanou osobou podle zvláštního právního předpisu¹⁴⁾,
- c) prokázala nejméně 15 let praxe v projektové činnosti nebo v odborném vedení provádění staveb anebo na stavebním úřadu, má-li osvědčení o zvláštní odborné způsobilosti podle zvláštního právního předpisu¹⁷⁾,
- d) prokázala svou bezúhonnost výpisem z evidence Rejstříku trestů ne starším 3 měsíci,
- e) prokázala právní a odborné znalosti a zkušenosti potřebné pro výkon funkce při zkoušce před odbornou komisí, jejíž členy jmenuje a odvolává ministr pro místní rozvoj,
- f) prokázala svoji disciplinární bezúhonnost.

(2) Za podmínek stanovených v odstavci 1 písm. a), b), d) a e) a po vyjádření České komory architektů nebo České komory autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě (dále jen „Komora“) může být autorizovaným inspektorem výjimečně jmenován i odborník z vysoké školy, výzkumného pracoviště nebo vědeckého ústavu, i když nesplňuje předepsanou praxi.

(3) Při podání žádosti o jmenování autorizovaným inspektorem je uchazeč povinen zaplatit správní poplatek podle zvláštního právního předpisu⁴⁶⁾.

(4) Autorizovaný inspektor je pro výkon funkce jmenován s působností pro celé území České republiky na dobu 10 let. Tato doba bude na jeho žádost prodloužena bez vykonání zkoušky nejvýše o deset roků, a to i opakovaně, jestliže prokazatelně činnost autorizovaného inspektora soustavně vykonával.

(5) Obsahové náležitosti žádosti o jmenování autorizovaným inspektorem stanoví prováděcí právní předpis.

(6) Při uznávání odborné kvalifikace a jiné způsobilosti fyzické osoby postupuje ministerstvo podle zákona o uznávání odborné kvalifikace^{45a)}. V případě zjištění podstatného rozdílu v obsahu vzdělávání a přípravy podle zákona o uznávání odborné kvalifikace se úroveň teoretických a praktických znalostí potřebných pro výkon povolání autorizovaného inspektora ověřuje rozdílovou zkouškou vykonanou v českém nebo slovenském jazyce.

§ 144

(1) Funkce autorizovaného inspektora zaniká:

- a) smrtí nebo prohlášením za mrtvého,

ČÁST A

SPRÁVNÍ ŘÁD

zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, účinný od 1. 1. 2006

Správním řádem je upravena veřejnoprávní činnost správních orgánů směřujících navenek za podmínky, že není upravena speciálním právním předpisem. V řízení o žádosti je žadatel dominus litis, v řízení může z moci úřední rozhodnutí založit, změnit nebo zrušit právo či povinnost.

Správní řád umožňuje uzavřít veřejnoprávní smlouvy subordinační a definuje institut opatření obecné povahy.

Pojem „výkon veřejné správy“ zahrnuje správní řízení včetně vydávání individuálních správních aktů (rozhodnutí) a dalších činností, jako je vydávání ověření (osvědčení) vyjádření, sdělení nebo také úkonů informační povahy (viz IV. část správního řádu).

Výkon veřejné správy a její zásady jsou obecně vymezeny v ustanoveních:

- § 1 – § 14 SŘ,
- § 4 – § 17 SZ,
- § 1 – § 14 OZ.

Správní řád ukládá správnímu orgánu v odůvodnění doložit, jak se vypořádal s námitkami účastníků řízení.

Stavební zákon ukládá stavebním úřadům povinnost rozhodnout o veřejnoprávních námitkách. O soukromoprávních námitkách si stavební úřad udělá úsudek a sdělí ho v odůvodnění.

Obecně lze vycházet ze žalobní (správní) legitimace, klást aktivní nebo tzv. kvalifikovaný odpor.

Základem je vždy zjistit stav věci, o němž nejsou důvodné pochybnosti. Jednoduchá definice je ale velmi obtížně specifikována, např. u pojmů „veřejný zájem“ a „obecné užívání“, zvláště ve vztahu k nedbalému nebo neodbornému výkonu profese. Lhůty pro rozhodnutí jsou lhůtami pořádkovými (30, 60 dnů) a lze je žádostí o prodloužení změnit. Tím je opatření proti nečinnosti (atrakce) částečně zpochybněno.

I. ZÁKLADNÍ ZÁSADY ČINNOSTI SPRÁVNÍCH ORGÁNŮ

1. Správní orgán dodržuje zákon a všechny právní předpisy.
2. Správní orgán uplatňuje pravomoc v souladu se zákonem (nesmí pravomoc zneužít).
3. Správní orgán šetří práva nabytá v dobré víře a zasahuje do těchto práv v nezbytném rozsahu.
4. Přijaté řešení musí být v souladu s veřejným zájmem.

25. Opatření obecné povahy (§ 171 – § 174 SŘ)

Jedná se o hmotně právní institut, doručuje se veřejnou vyhláškou. Proti návrhu opatření obecné povahy lze podat písemně odůvodněné námitky ve lhůtě 30 dnů. Zmeškání úkonu nelze prominout. Rozhodnutí o námitkách musí obsahovat vlastní odůvodnění. Změna nebo zrušení pravomocného rozhodnutí o námitkách může být důvodem změny opatření obecné povahy. Opatření obecné povahy nabývá účinnosti 15. dnem po dni vyvěšení veřejné vyhlášky. Soulad opatření obecné povahy s právními předpisy lze posoudit v přezkumném řízení. Usnesení o zahájení přezkumného řízení lze vydat do 3 let od účinnosti opatření nebo se obrátit na soud. K opatření obecné povahy lze zařadit zásady územního rozvoje, územní plán a regulační plán vymezené stavebním zákonem.

26. Stížnost (§ 175 – § 178 SŘ)

Jestliže účastník vyčerpá své možnosti a správní řád neposkytuje jiný prostředek ochrany, může podat proti postupu úřední osoby nebo správního orgánu stížnost u orgánu, který vede řízení.

Stížnost musí být vyřízena do 60 dnů. Dále lze požádat nadřízený správní orgán o přešetření způsobu vyřízení stížnosti a požadovat vyrozumění, jaká byla učiněna nezbytná opatření k nápravě.

III. VEŘEJNÝ OCHRÁNCE PRÁV

Velmi často se neúspěšní účastníci řízení obracejí na úřad veřejného ochránce práv, který má kancelář v Údolní 39, 602 00 Brno. Podněty lze podat písemně, ústně do protokolu nebo elektronickou poštou na adresu *podatelna@ochrance.cz*. Webové stránky veřejného ochránce práv obsahují formuláře podání (*www.ochrance.cz*).

1. Poslání veřejného ochránce práv

Veřejný ochránce práv v České republice působí k ochraně osob před jednáním úřadů a dalších institucí uvedených v zákoně č. 349/1999 Sb., o Veřejném ochránci práv, pokud:

- jsou úkony orgánů v rozporu s právem, nebo
- úkony orgánů neodpovídají principům demokratického právního státu a dobré správy, nebo
- jsou úřady nečinné.

2. Činnost jakých úřadů a institucí může prošetřovat?

Působnost se vztahuje na:

- ministerstva a jiné správní úřady s působností pro celé území státu a správní úřady jim podléhající,

- požívací právo (§ 1285, § 1293),
- služebnost bytu (§ 1297, § 1298),
- zánik služebnosti (§ 1299 – § 1302),
- reálná břemena (§ 1303 – § 1308).

Od 1. 1. 2017 v § 1257 odst. 2 OZ je dána vlastníkovu pozemku možnost zatížit svůj pozemek služebností ve prospěch jiného svého pozemku.

ČÁST C

POZEMNÍ KOMUNIKACE

Vznik většiny pozemních komunikací má historický původ. Vlastnická, užívací práva a věcná břemena se měnila změnou právních předpisů.

Základním předpisem byly občanské zákoníky:

- ⇒ všeobecný občanský zákoník z roku 1811,
- ⇒ střední občanský zákoník č. 141/1950 Sb.,
- ⇒ občanský zákoník č. 40/1964 Sb.,
- ⇒ občanský zákoník č. 89/2012 Sb. , účinný od 1. 1. 2014.

Zpětně rozhodnutí o vzniku, změně nebo zániku cest, následně pozemních komunikací místních, právní vznik účelových komunikací, stezek či chodníků vysvětlují správní orgány nezřídká zjednodušeně, případně soudy rozhodují podle konkludentního, resp. jiného právního vztahu, a nezabývají se důkladně historickým vznikem, vedením trasy po pozemcích (nemovitostech), který se od dnešního stavu může výrazně lišit.

Při řešení je nezbytné uvážit vliv říšského zákona č. 83/1883, vztah evidovaný v katastru daně pozemkové na pozemkový katastr, vliv říšského zákona č. 177/1927, o pozemkovém katastru a jeho vedení. (Katastrální zákon.), a říšského zákona č. 64/1930, jímž se částečně provádějí hlavy II., III. a IV. zákona o pozemkovém katastru a jeho vedení (katastrálního zákona).

Politický vývoj po roce 1948 přinesl další změny a vznik jednotné evidence půdy (JEP). Následné změny a s nimi související hospodářské a společenské změny proběhly po roce 1989.

Upozorním pouze na nutnost soustředit se při prokazování místních, polních a lesních cest na:

- schvalovací řízení (komasace), zákony č. 92 až č. 94/1883 ř. z.,
- pozemkové reformy (první a druhá),
- hospodářsko-technické úpravy pozemků (HTÚP),
- pozemkové úpravy (PÚ),

tzv. mezitímní rozhodnutí, tj. § 148 SŘ, čímž se lišíme od všech okolních států, které užívají předběžnou držbu.

Závazný výklad náleží soudu.

Stavební komunikace – pozemek

Stavba pozemní komunikace, kategorie dálnice, silnice a místní komunikace není součástí pozemku. Obdobně není součástí pozemku stavba dráhy (novela zákona č. 319/2016 Sb., kterým se mění zákon č. 266/1994 Sb., o dráhách, ve znění pozdějších předpisů, a další související zákony), spolu s úpravou provedenou zákonem č. 319/2016 Sb., účinnou od 1. 4. 2017, a doplnění znění § 509 OZ o slovo „liniové stavby“, které ze své povahy pravidelně zasahují do více pozemků. Dané druhy staveb se nestávají součástí pozemku, jsou samostatnou stavbou, a pokud splňují podmínku § 498 odst. 1 OZ, jsou věcí nemovitou. V případě modernizací, rekonstrukcí již existujících liniových staveb, nejsou tyto zahrnuty v územně plánovací dokumentaci, se všemi negativními důsledky pro nabývání potřebných vlastnických práv. Obdobně při převodech vlastnických práv k pozemku, jehož součástí by byla liniová stavba ve veřejném zájmu nebo veřejně prospěšná stavba (dráhy), bude správní a věcné řízení problematické, pokud se týká oddělení stavby od pozemku. Např. nadjezd nad železniční tratí sloužící k zajištění potřeb vlastníků nemovitostí může být samostatným předmětem právního vztahu, tj. i samostatnou stavbou, popř. nemovitou věcí, viz § 3054 OZ a rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 19. 8. 2008, sp. zn. 28 Cdo 1927/2007.

Odborně složité je posouzení a schválení pevných, trakčních, signalizačních nebo zabezpečovacích zařízení u všech liniových staveb. Odpovědnost provozovatele a uživatele pozemních komunikací, dráhy, elektronických komunikací nezbujuje tyto subjekty odpovědnosti za škodu, např. podle § 2926 OZ – Škoda na nemovité věci, § 2927 OZ – Škoda z provozu dopravních prostředků. Na druhé straně je zákonem uložena povinnost prevence v rámci soukromého práva, viz § 2900 a násl. OZ, tj. informování, předcházení a odstraňování ohrožení dopravních sítí (např. sesuvy půdy, pády kamení, lavin, stromů apod.).

Občanský zákoník pozemní komunikace a katastr nemovitostí

Občanský zákoník definuje realizaci nové stavby jako součást pozemku. U stávajících staveb pozemních komunikací, kde je rozdílný vlastník pozemní komunikace od vlastníka pozemku, je mezi těmito subjekty stanoveno předkupní právo a k vylučujícím nebo omezujícím ujednáním ohledně předkupního práva

a připojení stavby – domu na technickou a dopravní infrastrukturu. Tato činnost vyžaduje sepsání přesných smluvních požadavků, vytyčovací výkresy a odlišit výrazy používané v katastru. Je třeba při geodetických pracích vyžadovat příslušnou smlouvu, rozlišovat, co je vytyčovací výkres a co je geometrický plán, oddělení části pozemku, novoměřické úkony a záznam podrobného měření změn (ZPMZ), měřické úkony, neměřické náčrty apod. Dané pojmy musí stavebník na poskytovateli geodetických služeb vyžadovat a zabezpečit jejich kvalitu a přesnost.

→ V některých případech nelze opomenout dekrety prezidenta republiky, konfiskační vyhlášky okresních národních výborů a přiděly. Mezi nové instituty při výstavbě patří právo stavby, přestavek, rozhrada, stavební plat, definice zpevněné plochy z hlediska daně z nabytí nemovitostí, daně z převodu nemovitostí – pozemků. Ocenění těchto institutů jakož i výpůjčky, nájmu a pachtu, věcných břemen a následně zdanění nebude jednoduché a trvale shodné se stanovami a právními předpisy.

ČÁST F

NEMOVITOSTI

Občanský zákoník zařazuje pod pojem „věc“ vše, co je rozdílné od osoby a slouží potřebě lidí. Věci rozděljuje na:

- věci hmotné a nehmotné (§ 496),
- ovladatelné přírodní síly (§ 497),
- nemovité a movité věci (§ 498),
- zastupitelnou věc (§ 499),
- užitelnou věc (§ 500),
- hromadnou věc (§ 501).

U věcí je rozhodující vymezení:

- součást věci (§ 505 – § 509),
- příslušenství věci (§ 510 – § 513).

Dané pojmy ne vždy korespondují s veřejnoprávními předpisy. Např. pojem „stavba“ z hlediska stavebního zákona je diametrálně odlišný od absolutního práva stavby vymezeného v § 1083 – § 1086 OZ.

Zákon zná u nemovitostí:

- daň z nabytí nemovitých věcí, zákonné opatření č. 340/2013 Sb.,
- daň z nemovitých věcí, zákon č. 338/1992 Sb.,
- daň z nabytí nemovitých věcí je stanovena hodnotou 4 % z ceny nemovitosti.

Daň z nemovitých věcí

Zákon č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí (dále jen zákon o dani z nemovitých věcí).

Pozemky, které jsou součástí zdanitelných vlastnictví všech vlastníků zdanitelných jednotek nejsou předmětem daně.

Od 1. 10. 2016 je poplatníkem daně nabyvatel nemovité věci (kupující). Současně došlo k zániku institutu ručitele daně.

Uvádím pouze:

- daň z pozemků,
- daň ze staveb a jednotek.

1. Druh pozemku

- zemědělská půda A, B,
- hospodářské lesy C,
- rybníky s intenzivním a průmyslovým chovem ryb D,
- zastavěné plochy a nádvoří E,
- ostatní plochy G,
- stavební pozemky F,
- zpevněné plochy pozemků, užívané k podnikatelské činnosti a v souvislosti s ní X, Y (vlečky od účinnosti zákona č. 319/2016 Sb.).

2. Definice budovy a daň z nemovitých věcí

- Budovou se pro účely daně z nemovitých věcí rozumí nadzemní stavba spojená se zemí pevným základem, která je prostorově soustředěná a navenek převážně uzavřená.
- Předmětem daně ze staveb je i stavba užívaná na základě:
 - kolaudačního rozhodnutí podle § 119 SZ,
 - rozhodnutí o předčasném užívání podle § 123 SZ,
 - rozhodnutí o zkušebním provozu podle § 124 SZ.

3. Definice nadzemního podlaží

Upřesnění definice „zastavěné plochy nadzemního podlaží“ (§ 11 odst. 2 zákona o dani z nemovitých věcí). Touto změnou dojde k odlišení od pojmu „zastavěná plocha nadzemního podlaží“ uvedeného pro účely oceňování majetku, kde se do „zastavěné plochy nadzemního podlaží“ počítají také např. zvýšené stropy vstupních hal, plochy schodišť, dvoran atd.

4. Definice zpevněné plochy pro daň z nemovité věci

NSZ upřesňuje pojem „zpevněná plocha“, a to doplněním o některé další stavby, které jsou stavbou podle stavebního zákona, mají svislou nosnou konstrukci, ale nejsou zdanitelnou stavbou.

ČÁST H

DOTČENÉ ORGÁNY VE STAVEBNÍCH ŘÍZENÍCH

Stěžejní zákony:

- ⇒ Zákon č. 183/2006 Sb., stavební zákon,
- ⇒ zákon č. 500/2004 Sb., správní řád,
- ⇒ zákon č. 186/2006 Sb., o změně některých zákonů souvisejících s přijetím stavebního zákona a zákona o vyvlastnění,
- ⇒ zákon č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění),
- ⇒ zákon č. 416/2009 Sb., o urychlení výstavby dopravní, vodní a energetické infrastruktury a infrastruktury elektronických komunikací.

Prováděcí vyhlášky – stavební zákon dotváří následující prováděcí vyhlášky:

- ⇒ vyhláška č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby,
- ⇒ vyhláška č. 398/2009 Sb., o obecných technických požadavcích zabezpečujících bezbariérové užívání staveb,
- ⇒ vyhláška č. 498/2006 Sb., o autorizovaných inspektorech,
- ⇒ vyhláška č. 499/2006 Sb., o dokumentaci staveb,
- ⇒ vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti,
- ⇒ vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území,
- ⇒ vyhláška č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního rozhodování, územního opatření a stavebního řádu,
- ⇒ vyhláška č. 23/2008 Sb., o technických podmínkách požární ochrany staveb.

Zvláštní zákony – dotčené orgány:

- ⇒ zákon č. 17/2012 Sb., o Celní správě České republiky,
- ⇒ zákon č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči,
- ⇒ zákon č. 49/1997 Sb., o civilním letectví a o změně a doplnění zákona č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání (živnostenský zákon), ve znění pozdějších předpisů,
- ⇒ zákon č. 266/1994 Sb., o dráhách,
- ⇒ zákon č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon),
- ⇒ zákon č. 133/1985 Sb., o požární ochraně,
- ⇒ zákon č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší,
- ⇒ zákon č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích,
- ⇒ zákon č. 164/2001 Sb., o přírodních léčivých zdrojích, zdrojích přírodních minerálních vod, přírodních léčebných lázních a lázeňských místech a o změně některých souvisejících zákonů (lázeňský zákon),
- ⇒ zákon č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu,

Omezení a oprávnění dotčených orgánů

- navazující stanoviska jen na základě nově zjištěných a doložených skutečností, které nemohly být uplatněny v předchozím stupni řízení;
- v řízení stavební úřad nepřihlíží ke stanovisku, o kterém bylo rozhodnuto:
 - ve vydaném regulačním plánu,
 - územním opatřením,
 - územním rozhodnutím;
- právo dotčených orgánů kontrolovat dodržení stanovených podmínek převzatých do rozhodnutí.

Řešení rozporů (§ 133 a § 136 odst. 6 SŘ)

- dohoda na úrovni stavebního úřadu, který vede řízení,
- nedojde-li k dohodě, rozhodne společný nadřízený,
- není-li společně nadřízený orgán, dohodnou se ústřední úřady,
- zprávu o průběhu dohodovacího řízení spolu s návrhy jednotlivých ústředních správních úřadů předloží MMR k řešení vlády.

Poznámka: Při řešení rozporů lhůty pro vyřízení neběží (§ 133 odst. 6 SŘ).

ČÁST I**ZÁKON O VODÁCH, VODOVODY A KANALIZACE****Stěžejní zákony:**

- ⇒ Zákon č. 254/2001 Sb., vodní zákon,
- ⇒ zákon č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích.

Ministerstvo zemědělství má pod patronací povrchovou vodu, Ministerstvo životního prostředí podzemní vody. Tento stav je archaický, neudržitelný, ale kompetentní úřady, vláda a Sněmovna jej neřeší.

Trvajícím sucha a úbytek podzemních i povrchových vod zasahuje do výstavby – územních plánů obcí tam, kde vodoprávní orgán dojde k závěru, že v obci schází zdroje vody. Z uvedeného důvodu se chystají nové nádrže (Vlachovice, Nové Heřminovy), další menší (Senomaty, Šanov, Kryry) budou spíše rybníky. Ve výhledu je 65 lokalit pro akumulaci povrchové vody. Malé nádrže mají plochu do 2 ha a výšku hráze 1,5 m. Bohužel, zahraniční vodárenské podniky vyvádějí do zahraničí dividendy, např. za rok 2017 ve výši cca 1,7 miliardy Kč. Investice do vodovodní sítě platí města, potažmo stát. Např. v Izraeli mají jediný centrální Vodní úřad se všemi kompetencemi správními, finančními a prognostickými. Pro celý stát je zde jednotná cena vodného a stočného, v ČR je jich více než 2200. Kompetence k vodě jsou v České republice roztržštěny do pěti ministerstev, ale na druhé straně nevíme, kolik vody je v podzemí či povrchových vodách.

povinen při odběru vody větším než 6 000 m³ v kalendářním roce a 500 m³ vody v kalendářním měsíci, u vzdouvání, popř. akumulace povrchových vod při překročení limitu 1 000 000 m³.

ČÁST J

DOKUMENTACE STAVEB

Novela vyhlášky o dokumentaci staveb vnáší pro praktické užívání nejasnosti, a to již ve formulaci ustanovení § 1 až § 1d ve vztahu k vyhlášce č. 499/2006 Sb., o dokumentaci staveb.

Vyhláška č. 499/2006 Sb., ve znění č. 405/2017 Sb., obsahuje celkem 16 příloh, v nichž uvádí rozsah a obsah dokumentace pro jednotlivé druhy rozhodnutí nebo povolení. Vyhláška č. 146/2008 Sb., která je novelizovaná vyhláškou č. 251/2018 Sb., účinná od 1. 12. 2018, řeší dopravní stavby. Tyto obsahy jsou velmi podrobné, u jednoduchých, málo složitých staveb budou způsobovat nadbytečný rozsah dokumentace v závislosti na požadavcích oprávněné úřední osoby. Dovolím si udělat poznámku, že v roce 1926 stavební rada hlavního města Prahy povolil a umístil sedmipatrový dům v centru Prahy na jedné stránce A4 včetně poplatků. Bohužel, předložená vyhláška nezjednodušuje a neurčuje přípravu, povolení nebo realizaci staveb. I pro rodinný dům mohou být vyžadovány odpovědi na všechny uvedené požadavky, a to nesmí tento rodinný dům být zařazen mezi nemovité kulturní památky nebo být umístěn v památkové rezervaci nebo památkové zóně.

Vyhláška č. 499/2016 Sb., ve znění vyhlášky č. 405/2017 Sb., není přehledná, obsahuje výrazy právním řádem ČR nevyomezené (např. hlavní projektant, funkční jednotky, emise – imise), vyžaduje shodné doklady, např. situační výkres je uváděn čtyřikrát a k tomu geodetické podklady minimálně dvakrát. Který doklad bude závazný např. pro umístění rodinného domku, není zřejmé, neboť je ještě požadován vytyčovací výkres a okótované odstupy staveb bez uvedení, na kterém situačním výkresu mají být provedeny.

Prokázání souhlasu s územně plánovací dokumentací, a tedy nezbytné získání závazného stanoviska orgánu územního plánování podle § 96b novely stavebního zákona č. 225/2017 Sb. (mimo stavební záměry uvedené v § 103 SZ) se týká i rodinných domů. Některé požadavky se nadbytečně opakují. Tato poznámka není kritikou, ale snahou o zjednodušení již tak složitého předpisu s obtížně vyhodnotitelnými požadavky, které jsou i v příslušných zákonech neurčité, resp. bývají požadovány jak v dokumentaci, tak po stavebnících – investorech v žádostech (např. USES, biokoridor, začlenění stavby do krajiny, krajinný ráz), neboť se jedná o pojmy individuálně chápány a tedy rozdílně posuzovány.

Pokud fyzická nebo právnická osoba vlastní byt nebo nemovitost déle než 5 let, daň z příjmů se při prodeji nemovitosti neplatí. Celkem lze nalézt v zákonech 5 zákonných podmínek, kdy prodejce nemovitosti nemusí platit daň a podat daňové přiznání.

1. V případě dědictví se lhůta 5 let zkracuje o dobu, po kterou ji vlastnil předchozí majitel v linii přímé (prarodiče, rodiče, děti, manžel). Toto ustanovení neplatí, pokud byla prodávaná nemovitost zařazena do obchodního majetku 5 let před prodejem.
2. Osvobozeni jsou od daně z příjmů též vlastníci nemovitosti, kteří v ní měli bydliště minimálně 1 rok bezprostředně před prodejem. Bydlištěm není myšleno přihlášení k trvalému pobytu – rozumí se jím místo, kde má poplatník stálý byt a trvale se v tomto bytě zdržuje (např. hradí energie, služby, kam si nechává posílat poštu, nebo pobyt dosvědčí sousedé).
3. Daň z příjmů se neplatí tehdy, pokud v nemovitosti občan (fyzická osoba) bydlel a příjem z prodeje použije k řešení vlastní bytové situace. Jde např. o koupi nového bydlení nebo rekonstrukci. Pozor na termíny. Příjem z prodané nemovitosti se musí investovat do 1 roku následujícího po roce, v němž peníze z prodeje osoba obdržela. Navíc je od daně z příjmů osvobozena pouze ta část, kterou osoba vynaložila k uspokojení bytové potřeby, zbytek podléhá zdanění sazbou daně ve výši 15 %. Toto pravidlo platí i pro zajištění bytové potřeby realizované 1 rok před prodejem nemovitosti za podmínky, že příjem peněz z prodeje bylo oznámeno příslušnému finančnímu úřadu do konce kalendářního roku, ve kterém byly peníze přijaty.
4. Nabytí nemovitosti formou dědictví je vždy osvobozeno od daně z příjmů, a to bez ohledu na to, zda se dědí v rámci přímé nebo vedlejší linie, popř. bez rodinné vazby.
5. Pokud je hodnota nemovitosti vyšší než 5 000 000 Kč, je dědic povinen oznámit tuto skutečnost správci daně do konce zdaňovacího období (kalendářní rok), ve kterém příjem obdržel. Na oznámení není formulář.

Sankce – pokuty za nedodržení uvedených ustanovení jsou ve výši 0,1 %, 10 %, anebo 15 % z hodnoty nemovitosti.

K.II DAŇ Z NABYTÍ NEMOVITOSTI

Další finanční zátěží u nemovitosti, která zatěžuje nabyvatele, je daň z nabytí nemovitých věcí, které předcházela daň z převodu nemovitostí.

Daň se neplatí u novostaveb, koupi bytů a domů do 5 let stáří od kolaudačního souhlasu nebo oznámení o započetí užívání. Zákoné opatření Senátu č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí, stanovilo sazbu daně ve výši 4 % z tzv. nabývací hodnoty. Nabývací hodnota je sjednaná cena nemovitosti nebo

K.IV BYTOVÁ DRUŽSTVA (SVJ)

V současné době je cca 18 000 společenství vlastníků. Z toho cca 13 % nemá předsedu SVJ zvoleného ze členů vlastníků, následně postupují předsednictví SVJ buď na správcovskou firmu, nebo realitní kancelář. Je to dáno zákony, neboť úspěšnost vymáhání dluhů je prakticky nulová, a pokud se podaří něco vymoci, mají přednost zajištění věřitelé. Následně vlastníci jednotek za neplatícího souseda (nejčastější škoda) hradí – dotují – dlužné poplatky z fondu oprav. Předseda SVJ odpovídá za dluhy – škody celým svým majetkem.

K.V HYPOTÉKA BEZ VLASTNÍCH FINANČÍ

Vyřešit problém nedostatku vlastních finančních zdrojů pomocí hypotečního úvěru je možné několika způsoby:

- půjčkou od rodiny, rodičů, známých (nebezpečné při splácení, vznik insolventí, konkurzů),
- úvěrem od banky (nevýhodné – nově se počítají úvěry k poskytnutí hypotečního úvěru).

Česká národní banka (ČNB) nabízí hypoteční úvěry s LVT (loan-to-value – poměr výše úvěru k hodnotě nemovitosti) 80 %, maximálně 90 %. Tyto hypoteční úvěry jsou možné u jednotlivých bank v celkovém množství do 15 % sjednaných hypoték.

Další možností, jak získat hypoteční úvěr, je zastavit nemovitost rodičů, prarodičů, kterou by banka vzala do zástavy.

Pozor: Zástavou je vždy celá nemovitost, viz úkony v katastru nemovitostí, i když její hodnota přesahuje nutnou částku ke krytí hypotéky. Např. žadatel kupuje nemovitost za 4 000 000 korun. Banka poskytne např. 80% hypotéku. K tomu požaduje vlastní zdroje v hodnotě 800 000 Kč, hypoteční úvěr poskytne ve výši 3 200 000 Kč. Pokud žadatel nemá vlastní zdroje, může dát do zástavy nemovitost ve výši 2 000 000 Kč. Výsledné LVT je 67 %. Banka žadateli poskytne hypoteční úvěr ve výši 4 000 000 Kč.

ČÁST L

PŘEDPISY SOUVISEJÍCÍ SE STAVEBNÍM ZÁKONEM

Vyhláška č. 498/2006 Sb., o autorizovaných inspektorech,

Vyhláška č. 499/2006 Sb., o dokumentaci staveb,

Vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti,

Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území,

Vyhláška č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního rozhodování, územního opatření a stavebního řádu,

Vyhláška č. 146/2008 Sb., o rozsahu a obsahu projektové dokumentace dopravních staveb,

Vyhláška č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby,

Vyhláška č. 398/2009 Sb., o obecných technických požadavcích zabezpečujících bezbariérové užívání staveb,

Vyhláška č. 239/2017 Sb., o technických požadavcích pro stavby pro plnění funkcí lesa,

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

Vyhláška č. 225/2002 Sb., o podrobném vymezení staveb k vodohospodářským melioracím pozemků a jejich částí a způsobu a rozsahu péče o ně,

Zákon č. 416/2009 Sb., o urychlení výstavby dopravní, vodní a energetické infrastruktury a infrastruktury elektronických komunikací,

Zákon č. 360/1992 Sb., o výkonu povolání autorizovaných architektů a o výkonu povolání autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě,

Vyhláška č. 590/2002 Sb., o technických požadavcích pro vodní díla.

Předpisy v této publikaci odpovídají stavu právní úpravy známé ke dni redakční uzávěrky publikace, tj. k 17. 6. 2019.

ČÁST M

VYVLASTŇOVACÍ ŘÍZENÍ

Vyvlastnění – odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě řeší zákon č. 184/2006 Sb., dále jen zákon o vyvlastnění, který má 5 novel. Podnět k vyvlastnění se u stavebního zákona odvozuje od § 170 – Účely vyvlastnění. Česká republika má však celkem 12 zákonů umožňujících vyvlastnění. Řízení o vyvlastnění nebo omezení vlastnických práv bude muset respektovat ustanovení zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, především § 1003 – § 1005 – Ochrana držby a ustanovení § 1013 až § 1023 – Omezení vlastnického práva.

Zákon o vyvlastnění uvádí v § 3 podmínky vyvlastnění. Často se však odborně a kvalitně definoval veřejný zájem na dosažení účelu vyvlastnění z hlediska, zda převažuje nad zachováním dosavadních práv vyvlastňovaného. Výše náhrady za vyvlastnění se stanoví takovým způsobem a v takové výši, aby odpovídala majetkové újmě, která se u vyvlastňovaného projeví v důsledku vyvlastnění. Majetková újma není v zákoně definována a obtížně se stanovuje, viz § 2894 až § 2990 OZ – Náhrada majetkové a nemajetkové újmy.

Vyvlastňovací úřady jsou obecní úřady obce s rozšířenou působností a magistráty územně členěného statutárního města a Magistrát hl. m. Prahy.

Vyvlastnění je přípustné, pokud jsou splněny podmínky § 5 zákona o vyvlastnění. Výrok v rozhodnutí o vyvlastnění musí obsahovat údaje uvedené v § 24 odst. 3 a 4 zákona č. 184/2006 Sb. Zásadním předpokladem je, zda se pozemek nebo stavba vyvlastňuje ve veřejném zájmu, který je buď doložen příslušným ustanovením zákona, nebo pojmem „veřejný zájem“ vymezeným cestou územního plánu s uvedením konkrétní veřejně prospěšné stavby nebo pozemku a jejich schválením.

Např. ve veřejném zájmu zákon č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, vymezuje pouze dálnice, silnice a místní komunikace I. třídy. Ostatní pozemní komunikace nejsou podle zákona stavbami ve veřejném zájmu.

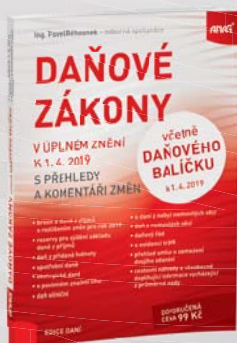
Odvolání proti vyvlastnění musí směřovat proti některému z výroků uvedených v § 24 odst. 3 zákona č. 184/2006 Sb. Odvolání proti některému výroku uvedenému v § 24 odst. 4 nemá odkladný účinek a nepůsobí na ostatní výroky.

Pravomocné rozhodnutí o vyvlastnění zašle vyvlastňovací úřad k zápisu do KN příslušnému katastrálnímu úřadu spolu s vyrozuměním o tom, která věcná práva k vyvlastněným nemovitostem zapsaná v KN zanikla podle § 6 – Práva třetích osob.

Právo nájmu k bytu, nebytového prostoru stavby nebo pozemku vyvlastněním nezaniká. Vyvlastněním nezanikají věcná břemena, u nichž veřejný zájem vyžaduje, aby i po vyvlastnění pozemek nebo stavbu nadále zatěžovala.



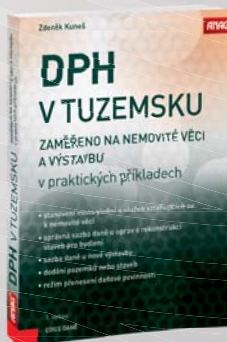
**MĚSÍČNÍK
MZDOVÁ ÚČETNÍ**



**EDICE
DANĚ**



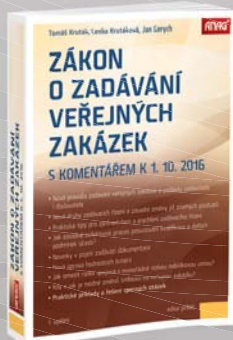
**DVOUMĚSÍČNÍK
PRAKTICKÁ PERSONALISTIKA**



**EDICE
DANĚ**



**MĚSÍČNÍK
ÚČETNÍ A DANĚ**



**EDICE
PRÁVO**

