

PŘÍLOHA INFORMACÍ PRO ORGÁNY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ A STAVEBNÍHO ŘÁDU

INFORMACE O VYDANÝCH PRÁVNÍCH PŘEDPÍSECH, ČLÁNCÍCH A PUBLIKACÍCH

SBÍRKA ZÁKONŮ 2003

Částka 85 – čís. 251

Nařízení vlády, kterým se mění nařízení vlády vydaná k provedení zákona č. 22/1997 Sb., o technických požadavcích na výrobky a o změně a doplnění některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů. Účinnost od 6. 8. 2003 s odchylkami.

Částka 86 – čís. 253

Zákon, kterým se mění zákon č. 95/1999 Sb., o podmínkách převodu zemědělských a lesních pozemků z vlastnictví státu na jiné osoby a o změně zákona č. 569/1991 Sb., o Pozemkovém fondu ČR, a zákona č. 357/1992 Sb., o dani dědické, darovací a z převodu nemovitostí, ve znění zákona č. 253/2001 Sb., a některé další zákony. Účinnost od 6. 8. 2003.

Částka 91 – čís. 271

Nařízení vlády, kterým se mění nařízení vlády č. 104/2003 Sb., o použití prostředků Státního fondu rozvoje bydlení formou dotace ke krytí části nákladů spojených s výstavbou bytů pro fyzické osoby postižené povodněmi v roce 2002. Účinnost od 22. 8. 2003.

Částka 92 – čís. 274

Zákon, kterým se mění některé zákony na úseku ochrany veřejného zdraví. Ve značném rozsahu se mění zákon o ochraně veřejného zdraví (mj. § 77), k menším změnám dochází např. v zákoně o vodách, o vodovodech a kanalizacích, o přestupcích. Účinnost od 1. 10. 2003 s odchylkami.

Částka 93 – čís. 278

Zákon, kterým se mění zákon č. 458/2000 Sb. (energetický zákon) ve znění pozdějších předpisů. Účinnost od 28. 8. 2003.

Částka 96 – čís. 286

Úplné znění zákona č. 166/1999 Sb., o veterinární péči a o změně některých souvisejících zákonů (veterinární zákon), jak vyplývá z pozdějších změn.

VĚSTNÍK MMR

(stálá příloha periodika Obec a finance)

Číslo 4/2003

Stanoviska z úseku územního plánování a stavebního řádu:

- Komentář k vyhlášce MMR č. 369/2001 Sb., o obecných technic-

kých požadavcích zabezpečujících užívání staveb osobami s omezenou schopností pohybu a orientace.

- Tepelné izolace přísněji (článek – informace).
- Stanovisko odboru stavebního řádu ze dne 24. 6. 2003 čj. 13381/03 - 62/K-192/03 ve věci územní působnosti obecných stavebních úřadů (vztah § 40 odst. 5 písm. d/ zákona č. 13/1997 Sb., ve znění zákona č. 320/2002 Sb., a ustanovení § 117 a § 118 stavebního zákona).
- Uplatňování technických požadavků na výstavbu podle vyhlášky č. 137/1998 Sb. (OTP) ve vazbě na vývoj technické normalizace.
- Společné stanovisko MMR a ČKAIT k oprávnění autorizovaného technika v oboru pozemní stavby pro zpracování projektové dokumentace jednoduché stavby pro bydlení (rodinného domu), která se předkládá ke stavebnímu řízení.
- Uzavírání dohod o pořízení územně plánovací dokumentace a územně plánovacích podkladů v případě použití § 14 odst. 1 stavebního zákona.
- Hrazení nákladů spojených s pořízením územně plánovací dokumentace podle § 19 stavebního zákona.
- K problematice komínů a kouřovodů (informace o nové ČSN 73 4201).
- Stanovisko odboru stavebního řádu ze dne 26. 6. 2003 čj. 3799/03 - 62/K-198/03 ve věci výměny vnitřních instalací plynu a vody.

VĚSTNÍK MŽP

Částka 9/2003

9. Metodický pokyn odboru odpadů MŽP k nakládání s odpady ze stavební výroby a s odpady z rekonstrukcí a odstraňování staveb.
30. Sdělení sekretariátu rozkladové komise o výkladech právních předpisů, přijatých výkladovou komisí ministra životního prostředí. Pod č. 7/2003 uveřejněno stanovisko ke vztahu ustanovení § 126 odst. 1 stavebního zákona k ustanovení § 26a odst. 1 písm. d) zákona č. 157/1998 Sb., o chemických látkách a chemických přípravcích, tohoto znění:

„Stavební úřad má podle § 126 odst. 1 stavebního zákona povinnost rozhodnout jen v dohodě, popřípadě se souhlasem dotčeného orgánu státní správy ve všech řízeních podle stavebního zákona, která se dotýkají zájmů chráněných zákonem č. 157/1998 Sb.“

PRÁVNÍ RÁDCE

Číslo 7/2003

Mgr. Stanislav Malý: Odstraňování staveb.

Autor rozebírá právní úpravu obsaženou v ustanovení § 88 a násl. stavebního zákona s rozlišením odstraňování staveb na základě povolení stavebního úřadu a na základě nařízení stavebního úřadu.

Číslo 8/2003

Ing. Boh. Kuba: Ochrana vlastnických práv k nemovitostem – geometrický plán.

Autor se podrobněji zabývá úlohou, využitím a obsahem geometrického plánu, vytyčováním hranic pozemků a označováním (stabilizací) hranic pozemků.

Mgr. Stanislav Malý: Nepovolené stavby a zařízení.

Rozbor právní úpravy řešení staveb a zařízení, které byly realizovány bez povolení nebo v rozporu s ním. Autor vyjadřuje názory na možnost jejich dodatečného povolení a na nezbytnost nařídit jejich odstranění.

Číslo 9/2003

JUDr. M. Hanák: Náprava pochybení stavebních úřadů. Přezkum rozhodnutí nebo postupu úřadu a úkony k odstranění nečinnosti.

Autor prezentuje, z hlediska zákona č. 349/1999 Sb., o Veřejném ochránci práv, názory na uvedenou problematiku. Zabývá se též obnovou řízení, mimoodvolacím řízením a úkony k odstranění nečinnosti.

Bulletin STAVEBNÍ PRÁVO

Číslo 2/2003

Z obsahu:

- D. Styková: O návrhu legislativního záměru zákona o stavebním poriadku.
- M. Záslová: Kompetenčné zmeny pri výkone štátnej správy na úseku územného plánovania.
- Z. Hulínová, M. Božek: Transformácia smernice EÚ o bezpečnostných požiadavkách na stavenisko do legislatívy SR.
- V. Hutta, O. Kopřová: K problematice kompetencí orgánů veřejnej správy v oblasti výstavby na Slovensku.
- J. Víchová: WTO – Světová obchodní organizace, zapojení ČR a Ministerstva pro místní rozvoj do její činnosti.
- A. Kubatzky: Vyvlastnění za účelem výstavby v SRN.

PRÁVNÍ ROZHLEDY

Číslo 8/2003

JUDr. Jaroslav Štraus: Věcná břemena pro veřejné telekomunikační síť.

Článek se kriticky zabývá právní úpravou podmínek výstavby vedení veřejné telekomunikační sítě. Autor v něm podrobně rozebírá jednotlivá úskalí a předkládá své návrhy pro novou právní úpravu, která se připravuje.

MODERNÍ OBEC

Číslo 8/2003

JUDr. S. Malý: „Stavební činnost“ pod lupou právních předpisů (8).

Další článek seriálu se týká vztahu stavebního zákona a správního řádu k otázkám zahájení řízení, včetně jeho účastníků.

Číslo 9/2003

JUDr. S. Malý: „Stavební činnost“ pod lupou právních předpisů (9).

V článku se autor věnuje problematice odstraňování staveb.

Václav Šrámek, předseda Asociace energetických auditorů: Energetický audit – proč, jak a kdy?

Autor v článku přibližuje právní úpravu energetického auditu, jak je upravena v zákoně č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií, a ve vyhlášce č. 213/2001 Sb.

Číslo 10/2003

JUDr. S. Malý: „Stavební činnost“ pod lupou právních předpisů (10).

Další článek seriálu je zaměřen na otázku kdo je, či není účastníkem územního řízení.

Ing. arch. Jar. Sedlecký, hlavní architekt města Ostravy: Výkon státní správy s otázkami.

Autor na příkladu velkého města, kde je zřízen Útvar hlavního architekta, charakterizuje výkon státní správy na úseku územního plánování, konkrétně při pořizování územně plánovací dokumentace a při územním rozhodování. Zabývá se součinností stavebního úřadu, který vede územní řízení, a útvaru hlavního architekta a vyslovuje praktické otázky, především k závaznosti stanovisek útvaru.

Mgr. Jana Macháčková, odbor územního plánování MMR: Vysvětlení Ministerstva pro místní rozvoj.

Článek bezprostředně reaguje na výše uvedený příspěvek Ing. arch. Sedleckého a na některé položené otázky dává odpověď.

STAVITEL

Číslo 8/2003

Prof. Ing. Václav Rojčík, DrSc.: Nová norma problém neřeší.

Článek v rubrice Vady a poruchy je bilancí tří let diskusí kolem havárií stropů HURDIS.

Autor rekapituluje některá dosavadní stanoviska k příčinám poruch a z hledisek fyzikálních a statických prezentuje své názory na problematiku stropů z desek HURDIS.

Stavební zákon v teorii a praxi – čtenářská poradna.

JUDr. P. Kumprecht odpovídá na otázku týkající se vzájemných odstupů mezi některými druhy staveb, a na dotaz ke správnosti postupu stavebního úřadu, který neumožnil účastníkovi řízení uplatnit námitky proto, že ústní jednání již skončilo.

Číslo 9/2003

Mgr. M. Hanák, Kancelář veřejného ochránce práv, PF Masarykovy univerzity Brno: Z praxe ombudsmana na úseku stavebního řádu (1. část).

Autor charakterizuje nejčastější podněty, v nichž si osoby stěžují na postup stavebních úřadů, jednání jejich pracovníků či chování účastníků vedených správních řízení.

Ing. J. Linhová: Svobodné povolání - autorizovaný inspektor.

Stručné seznámení s konstituováním nového právního institutu jak je obsažen v připravovaném návrhu nového stavebního zákona.

Stavební zákon v teorii a praxi – čtenářská poradna.

Odpovědi JUDr. P. Kumprechta na otázku týkající se možnosti dodatečného povolení stavby a otázku menšinového spoluvlastníka pozemku, jak se bránit stavebnímu záměru majoritního spoluvlastníka.

Ing. J. Dvořák, Česká asociace výrobců výtahů: Aktuální pravidla správného provozu výtahů.
Seznámení s požadavky obsaženými v nových ČSN (provoz a servis výtahů, prohlídky a zkoušky výtahů v provozu, podstatné změny výtahů).

VEŘEJNÁ SPRÁVA

Číslo 31/2003

JUDr. L. Šimek, MV ČR: Ještě k opatření proti nečinnosti podle § 50 správního řádu.

Článek obsahuje několik rozšiřujících poznámek k článku na stejném téma od JUDr. K. Frumarové v čísle 27/2003.

Mgr. P. Kolman, PF Masarykovy univerzity Brno: Městské části a právo na informace.

Názory na informační povinnost městských částí vyplývající ze zákona č. 106/1999 Sb., resp. na neodůvodněné odmítání poskytování informace v některých případech.

Číslo 32/2003

PhDr. Z. Procházková, ředitelka Institutu pro místní správu Praha: Zkoušky úředníků probíhají podle zákona.

Informace o zkouškách k ověření zvláštní odborné způsobilosti úředníků podle zákona č. 312/2002 Sb.

Číslo 33/2003

JUDr. M. Mocek: Možnosti převodu kompetencí na úseku přenesené působnosti na komise rad (podle zákona č. 128/2000 Sb., o obcích).

Názory autora na danou problematiku lze využít i pro podmínky, za kterých může starosta obce uplatnit své právo svěřit komisi rady obce část pravomocí podle § 124 stavebního zákona.

Číslo 34/2003

Rozhovor s ředitelkou Institutu pro místní správu PhDr. Z. Procházkovou na téma „Nezastupitelné postavení Institutu“.

Autorka v něm charakterizuje základní změny, k nimž došlo ve vzdělávání úředníků (zejm. ověřování zvláštní odborné způsobilosti) po nabytí účinnosti zákona č. 312/2002 Sb.

Číslo 35/2003

Ing. D. Špaček, Fakulta ekonomicko-správní Masarykovy univerzity: Právo na informace ve veřejné správě. Principy a praxe (část 5). Článek navazuje na části 2 – 4 avizované ve Stavební správní praxi č. 4/2003.

Číslo 36/2003

Ing. F. Plecháč, Státní energetická inspekce, Ing. I. Plocková, Česká energetická agentura: Energetický audit a energetičtí auditóři podle zákona č. 406/2000 Sb.

Širší informace kdo je povinen podrobit své energetické hospodářství a budovu energetickému auditu, kdo je oprávněn energetický audit vypracovat a další.

Číslo 40/2003

Mgr. J. Břeň, odbor pro místní správu MV ČR: Označování písemností obcemi.

Autor upozorňuje na nutnost správně (podle § 111 zákona o obcích) rozlišovat písemnosti podle toho, kdo je jejich pisatelem – např. rada obce, starosta, odbor obecního úřadu apod.

Číslo 41/2003

Mgr. P. Kolman, Právnická fakulta MU Brno: Pořádková opatření v rámci správního řádu.

Seznámení s ustanovením § 45 správního řádu a s charakteristikou jednotlivých pořádkových opatření podle něho.

NOVÉ PUBLIKACE

Ing. arch. M. Tunka, CSc.: Obsah územně plánovací dokumentace.

Ing. J. Hába, Ing. T. Janas, Ing. Š. Švancarová: Slovník definic a výklad vybraných pojmů stavebního práva – díl I.

Obě publikace vydalo ABF, a.s., Nakladatelství ARCH v rámci edice STAVEBNÍ PRÁVO, Praha 2003.

JUDr. K. Svoboda, CSc., JUDr. J. Vedral, Ph.D., JUDr. J. Grospič, CSc., JUDr. L. Kužvar: Zákony o územní samosprávě (texty zákonů s výkladem). Vydal EUROUNION, s.r.o., Praha 2003, 507 stran.

INFORMACE A STANOVISKA

K aplikaci § 44 odst. 1 stavebního zákona.

(ze stanoviska odboru stavebního řádu MMR ze dne 27. 8. 2003 čj. K-257/03)

Ustanovení § 44 odst. 1 stavebního zákona o oprávnění k provádění staveb obsahuje tyto dvě podmínky:

- 1) stavbu může provádět jen právnická osoba nebo fyzická osoba s oprávněním k provádění stavebních nebo montážních prací jako předmětu své činnosti podle § 2 obchodního zákoníku, resp. § 5 živnostenského zákona (dále jen „dodavatelská firma“); toto oprávnění se prokazuje živnostenským listem osvědčujícím splnění podmínek předepsaných pro provozování živnosti provádění staveb, jejich změn a odstraňování, popř. provádění jednoduchých a drobných staveb, jejich změn a odstraňování (skupina 213: Stavebnictví, příloha č. 2 živnostenského zákona),
- 2) při provádění stavby musí být zabezpečeno odborné vedení realizace stavby podle § 46a odst. 1 a § 46a odst. 3 písm. b/ stavebního zákona.

Jestliže se na provádění stavby podílí více dodavatelských firem, znamená to ve smyslu § 139 písm. a/ stavebního zákona, že první z uvedených podmínek se vztahuje na každou z nich, bez ohledu na zvolený dodavatelský systém. Druhá podmínka se vztahuje na prováděnou stavbu; znamená to, že každá ze zúčastněných dodavatelských firem musí pro rozsah své dodávky zabezpečit řádné odborné vedení (stavbyvedoucího), nedohodnou-li se dodavatelské firmy v konkrétním případě jinak, např. že pověří výkonem odborného vedení realizace stavby (jako celku) jednu osobu.

V souvislosti s prováděním staveb je nutno brát v úvahu, že výkon odborného vedení realizace stavby zásadně nelze zaměňovat či slučovat s výkonem tzv. technického dozoru investora. Že jde o dvě rozdílné činnosti, je právně vyjádřeno např. tím, že v § 100 odst. 4

stavebního zákona je vedle odborného vedení realizace stavby zmiňován také technický dozor. Tato rozdílnost je logickým předpokladem nezávislosti vykonavatele technického dozoru na tom, kdo realizaci stavby odborně vede; má to zaručit, že vykonavatel technického dozoru bude na staveništi působit s žádoucí důsledností ve prospěch stavebníka (investora), resp. tak, aby stavba byla provedena (dokončena) podle příslušných veřejnoprávních a smluvních podmínek a požadavků. Rozdílnost uvedených činností vyplývá z následujících právních aspektů.

Odborné vedení realizace staveb je podle § 46a odst. 1 a § 46a odst. 3 písm. b/ stavebního zákona vybranou činností ve výstavbě, kterou mohou vykonávat pouze fyzické osoby s oprávněním podle zvláštního zákona, v daném případě podle § 18, § 19 a § 34 zákona č. 360/1992 Sb., o výkonu povolání autorizovaných architektů a o výkonu povolání autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě, ve znění pozdějších předpisů. Na osobu, která vede realizaci stavby, se podle § 46b odst. 2 stavebního zákona vztahuje veřejnoprávní odpovědnost za řádné provedení prací v souladu s dokumentací ověřenou stavebním úřadem ve stavebním řízení, za dodržení podmínek stavebního povolení, povinností k ochraně života a zdraví osob a bezpečnosti práce vyplývajících z ostatních právních předpisů. Podrobně je tato činnost upravena v § 9 odst. 1 vyhlášky č. 132/1998 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení stavebního zákona; i když se to výslovně neuvádí, z této úpravy lze vyvodit, že se u vykonavatele odborného vedení realizace stavby předpokládá jeho soustavná přítomnost na staveništi.

Na rozdíl od odborného vedení realizace stavby není technický dozor investora ve veřejném stavebním právu definován ani jinak upraven. Podmínky výkonu technického dozoru jsou upraveny živnostenským právem, resp. nařízením vlády č. 140/2000 Sb., kterým se stanoví seznam oborů živností volných, ve znění nařízení vlády č. 468/2000 Sb. (bod 68 přílohy), a nařízením vlády č. 469/2000 Sb., kterým se stanoví obsahové náplně jednotlivých živností (bod 68 přílohy č. 4). Z těchto předpisů vyplývá, že technický dozor investora se smluvně vykonává v rámci provozování volné živnosti inženýrská činnost v investiční výstavbě. Je charakterizován jako investorsko inženýrská činnost, obsahově je specifikován tak, že zahrnuje také provádění příslušných záznamů ve stavebních denících, spolupráci s autorským dozorem projektanta a zástupci budoucích uživatelů a provozovatelů staveb a další související činnosti. Ze současného právního stavu je zřejmé, že ostatní otázky výkonu technického dozoru (rozsah oprávnění a odpovědnost, organizační režim, časová účast na staveništi, vztahy k účastníkům výstavby, odměňování, sankce apod.) jsou ponechány na konkrétní smluvní úpravě, která zohledňuje vůli a možnosti smluvních stran, povahu stavby (velikost, technickou složitost apod.) a meze smluvní volnosti závazkového práva (obchodní zákoník, popř. občanský zákoník). Z právního hlediska je nepochybné, že výkonem technického dozoru není dotčena (resp. nemůže být omezena) platnost zmíněných ustanovení o oprávnění, odpovědnosti a povinnostech vykonavatelů odborného vedení realizace staveb.

K některým změnám u stavby, která je v režimu zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů.

(ze stanoviska odboru stavebního řádu MMR ze dne 29. 9. 2003, čj. K-163/03)

K dotazům:

1. co je třeba považovat za „jiné právo“ ke stavbě, pokud stavebník (vlastník bytové jednotky) provádí stavební úpravy zasahující do společných prostor,
2. zda společenství vlastníků bytových jednotek dle zákona o vlastnictví bytů má postavení účastníka řízení ve stavebním řízení či řízení o odstranění stavby v tom smyslu, že má tzv. „jiné právo“ ke stavbě,

bylo po konzultaci s odborem bytové politiky zdejšího ministerstva sděleno:

Ad 1.

Podle popisu se jedná o případ, kdy vlastník bytové jednotky provedl bez povolení stavební úpravy spočívající v zazdění dvou okeních otvorů z komory ve svém bytě do společné chodby bytového domu, který je ve spoluvlastnictví vlastníků bytových jednotek. Stavební úřad pro dodatečné povolení požadoval (v souladu s občanským zákoníkem) souhlas nadpoloviční většiny vlastníků, počítáno dle velikosti jejich podílů na společných částech domu. Jinde je požadován souhlas všech vlastníků jednotek.

Vzájemné vztahy vlastníků jednotek jakož i spoluvlastnictví ke společným částem budovy upravuje zákon č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů.

Odpověď na první dotaz je třeba hledat v uvedeném zákoně. Podle něho se ustanovení občanského zákoníku o podílovém spoluvlastnictví nepoužijí, není-li předmětem spoluvlastnictví jednotka (§ 3 odst. 1 zákona o vlastnictví bytů). U společných částí domu tedy nelze uplatnit princip majority. Ustanovení § 11 odst. 5 uvedeného zákona uvádí případy, kdy je zapotřebí k přijetí usnesení souhlasu všech vlastníků jednotek. Vzhledem k tomu, že mezi uvedenými případy je i změna stavby, tzn. i stavební úprava při níž se zachovává vnější půdorysné i výškové ohraničení stavby, k prokázání „jiného práva“ pro zřízení stavební úpravy je třeba souhlasu všech vlastníků, i když nemusí jít v konkrétním případě o podstatnou změnu týkající se společných částí domu a přestože § 13 zákona o vlastnictví bytů to přímo neuvádí.

Ad 2.

Stavební zákon vymezuje účastníky stavebního řízení v § 59 a účastníky řízení o odstranění stavby v § 97. Jsou jimi mimo jiné osoby, které mají vlastnická nebo jiná práva k pozemkům a stavbám na nich, včetně sousedních pozemků a staveb na nich, a jejichž práva, právem chráněné zájmy nebo povinnosti mohou být rozhodnutím přímo dotčeny. Z tohoto ustanovení zákona stavební úřad vychází při stanovování okruhu účastníků konkrétního řízení. U staveb ve spoluvlastnictví vlastníků jednotek je třeba rozlišovat, zda rozhodnutím mohou být přímo dotčena pouze práva vlastníka jednotky, či i vlastníků dalších jednotek, popř. práva všech vlastníků jednotek. Za předpokladu, že předmětem činnosti společenství vlastníků jednotek je pouze správa, provoz a zajišťování oprav společných částí, nemá společenství jako právnická osoba postavení účastníka řízení. Bez ohledu na to je samozřejmě možné, aby jednotliví nebo všichni vlastníci zmocnili společenství k jejich zastupování; potom by se společenství účastnilo řízení jako zástupce spoluvlastníka, popř. spoluvlastníků.

K aplikaci ustanovení § 104 stavebního zákona.

(ze stanoviska odboru stavebního řádu MMR ze dne 26. 9. 2003, čj. K-302/03)

Pokud jde o účel (funkci), obsah a aplikaci § 104 stavebního zákona, upravuje toto ustanovení především postup a způsob, jakým se vymezuje účelové určení stavby v případech, kdy se z jakýchkoli příčin nedochovaly doklady (především ověřená dokumentace stavby), z nichž by bylo možno zjistit určité a nepochybně účel, pro který byla stavba povolena. Citované ustanovení se současně uplatňuje k vytvoření „náhradního“ dokumentu, který se stejnými právními účinky jako kolaudační rozhodnutí deklaruje účel stavby nebo její části, resp. její právní vztah.

Základní doklady, jimiž je dán právní stav stavby, jsou tři – stavební povolení, ověřená projektová dokumentace a kolaudační rozhodnutí, popř. pozdější rozhodnutí o povolení změn stavby nebo změn v užívání stavby. Pokud se tyto doklady nedochovaly, jsou neúplné, neodpovídají skutečnému stavu, jsou nečitelné, poškozené, dodatečně upravované aniž by bylo uvedeno kdo a kdy úpravy provedl, vzájemně rozporné, nesrozumitelné či jinak neurčitě, může nastat důvodná pochybnost o účelu stavby nebo její části. K takové pochybnosti mnohdy vede např. zjištění, že stavba nebo její část neodpovídá dochovanému původnímu dokladu či stavebnímu výkresu, protože následně došlo ke změně stavby (často v letech 1940–1958) o které se nedochovaly relevantní doklady, a stavba je dlouhodobě užívána způsobem odpovídajícím provedené změně. Příčiny toho, že se doklady ke stavbě nezachovaly, bývají velmi rozličné – od značného stáří stavby přes válečné události, četné změny ve vlastnictví ke stavbě, změny v příslušnosti úřadu k vedení stavebního archivu či jeho několikeré přemístění, živelní událost (zaplavení archivu), až po prosté neplnění povinnosti uchovávat doklady a dokumentaci v aktuálním stavu. Příčiny tedy mohou být subjektivní i objektivní.

V otázce pochybnosti, tzn. má-li se pochybnost připustit či nikoliv, nesdílíme striktní názor, že „pokud neexistuje konkrétní důkaz, že stavební úpravy byly provedeny na základě povolení stavebního úřadu, jedná se o stavební úpravy nepovolené, které podléhají režimu ustanovení § 88 odst. 1 písm. b) stavebního zákona“. Jsme toho názoru, že ustanovení § 104 stavebního zákona se při důvodné pochybnosti o účelu stavby (zpravidla u staré zástavby, kdy prokazování legálnosti stavebních změn je obtížné a mohlo by vést k neodůvodněným tvrdostem ze strany správního úřadu) uplatní zásadně v případech kdy není prokázáno, že stavba nebo její změna byla provedena bez povolení nebo v rozporu s ním. V takovýchto situacích považujeme za potřebné – mimo jiné v zájmu právní jistoty – konstruovat právní stav stavby na základě § 104 stavebního zákona, tj. právní domněnky vyjádřené v jeho odstavci 1, první větě.

K pojmu „uživatel bytu“ v § 97 odst. 2 stavebního zákona.

(ze stanoviska odboru stavebního řádu MMR ze dne 3. 5. 2003, čj. K-723/02)

Pod pojmem „uživatel bytu a nebytového prostoru“ užívaným stavebním zákonem je třeba od 1. 1. 1992 rozumět nájemce bytu a nebytového prostoru.

Stavební zákon pracuje rovněž s pojmy, jejichž obsah je stanoven jinými právními předpisy.

Pojem „uživatel bytu“ není pojmem stavebního práva, nýbrž zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, který osobní užívání k bytu upravoval v § 152–189, přenechání části bytu jinému v § 394. Tato právní úprava platila až do 31. 12. 1991. Zjednodušeně řečeno, uživatelem bytu byl ten, komu byl byt předán do tzv. osobního užívání za podmínek a způsobem uvedeným v citovaných ustanoveních občanského zákoníku a v zákoně č. 41/1964 Sb., o hospodaření s byty.

Stavební zákon, účinný od 1. 10. 1976, chápal obsah pojmu „uživatel bytu“ ve stejném významu jako občanský zákoník.

Zákon č. 509/1991 Sb., kterým se mění, doplňuje a upravuje občanský zákoník, zrušil ustanovení týkající se osobního užívání věcí a bytů, upravil vznik nájmu, nájemní smlouvy, speciálně upravil nájem bytu, včetně podnájmu bytu a užívá pojmu nájemce. Zrušil také zákon č. 41/1964 Sb. (zákon o hospodaření s byty). Přechodná ustanovení k právním úpravám obsaženým v uvedeném zákoně, který nabyl účinnosti dne 1. 1. 1992, jsou v ustanovení hlavy páté občanského zákoníku. Podle § 871 odst. 1 „právo osobního užívání k bytu ... se mění dnem účinnosti tohoto zákona na nájem, společné užívání bytu a společné užívání bytu manželi se mění na společný nájem“. Podle odstavce 2 „právo užívání části bytu se mění na podnájem ...“.

Uvedené změny byly respektovány při tvorbě zákona č. 83/1998 Sb., účinného od 1. 7. 1998, kterým byl měněn a doplněn stavební zákon. V ustanoveních stavebního zákona, která byla přímo měněna (například § 34, § 59), byly pojmy „uživatel bytu a nebytového prostoru“ výslovně nahrazeny pojmem „nájemce bytu a nebytového prostoru“. Při aplikaci ustanovení stavebního zákona touto novelizací přímo nedotčených, jako například § 97 odst. 2, je třeba vzít v úvahu přechodná ustanovení uvedená v čl. II bod č. 7 zákona č. 83/1998 Sb., kterým se ve stavebním zákoně nahrazují některé pojmy a „upravují se současně příslušné slovesné a věcné souvislosti“.

Podle § 139 písm. e) stavebního zákona, ve znění zákona č. 83/1978 Sb., pokud se v tomto zákoně používá pojmu „nájemce“, rozumí se tím též osoba užívající byt nebo nebytový prostor z odvozeného právního důvodu. Takovým odvozeným titulem k užívání bytu (odvozeným právním důvodem) je též podnájem bytu podle § 719 občanského zákoníku.

Aplikace stavebního zákona u staveb k ochraně před povodněmi.

(ze stanoviska odboru stavebního řádu MMR ze dne 27. 8. 2003, čj. K-48/03)

K dotazům týkajícím se uvedených problematiky bylo sděleno:

Sdílíme názor, že výstavba protipovodňových hrází v záplavovém území vyžaduje územní rozhodnutí, zpravidla rozhodnutí o umístění stavby. Pokud by v konkrétním případě hráz neměla charakter stavby nýbrž jen terénních úprav, jednalo by se o územní rozhodnutí o využití území.

Pro plochu v záplavovém území, vymezenou projektem k rozlivům povodní (popř. k umělému zaplavení při povodni), by se vydávalo rozhodnutí o využití území jen v případě, že by měly nastat změny v dosavadním způsobu využívání takových ploch. Pro sledovaný účel by podle okolností přicházelo v úvahu též vydání územního rozhodnutí o chráněném území nebo o ochranném pásmu, popřípa-

dě rozhodnutí o stavební uzávěře. Potřeba územního rozhodnutí a jeho druh bude v konkrétním případě záviset zejména na charakteru a objemu uvažovaných prací, změn a úprav pozemků a na posouzení příslušným stavebním úřadem.

Sdílíme rovněž názor, že stavební zákon nebrání tomu, aby územní rozhodnutí vydávané pro zřízení protipovodňové hráze bylo sloučeno s územním rozhodnutím vydávaným na plochy určené pro rozliv povodní.

Jen pro úplnost připomínáme, že územní rozhodnutí musí být v souladu s územním plánem (§ 29 odst. 3 a § 37 odst. 1 a 2 stavebního zákona), s výjimkou opatření, která by se realizovala ve zvláštním režimu podle § 31a a § 137a stavebního zákona.

Pokud jde o úlevy v návrzích na vydání některých územních rozhodnutí, zakotvené v § 36 odst. 4 stavebního zákona a v § 3 odst. 1 písm. c) až e) vyhlášky č. 132/1998 Sb., přicházejí v úvahu v konkrétních případech, jsou-li splněny stanovené předpoklady pro jejich uplatnění; to musí posoudit stavební úřad příslušný k vedení územního řízení.

Výjimkové ustanovení § 137a odst. 3 stavebního zákona lze použít u staveb a terénních úprav, které je nezbytné bezodkladně provést

ke zmírnění nebo odvrácení důsledků živelní pohromy nebo náhlé havárie stavby. Z dikce tohoto ustanovení je zřejmé, že se týká stavů vzniklých živelní pohromou (např. povodní) a že se jím umožňuje operativně a s minimální administrativní zátěží bezodkladně započít a realizovat opatření zmírňující nebo odvracející důsledky odeznívající či odeznělé živelní pohromy. Tomu odpovídají jak jednotlivé úlevy a procesní zjednodušení specifikovaná v odstavci 2 pod písmeny a) až e), tak i dikce odstavce 4, jehož cílem je zabránit případnému oddálení začátku prací v důsledku časových ztrát vznikajících vedením odvolacího řízení.

Znění § 137a odst. 3 tedy není koncipováno jako ustanovení preventivního charakteru, jímž se má předejít důsledkům živelních pohrom, které mohou v budoucnosti nastat. Zastáváme proto názor, že stavby vodních děl, které by se v území měly zřizovat jako preventivní protipovodňová opatření, navíc s více než ročním odstupem od povodně, by byly stavbami nad rámec ustanovení § 137a odst. 3 stavebního zákona.

Přílohu Stavebně správní praxe sestavil: Jiří Doležal, MMR