

## PŘÍLOHA INFORMACÍ PRO ORGÁNY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ A STAVEBNÍHO ŘÁDU

### INFORMACE O VYDANÝCH PRÁVNÍCH PŘEDPISECH, ČLÁNCÍCH A PUBLIKACÍCH

#### SBÍRKA ZÁKONŮ 2004

##### Částka 27 – čís. 88

Nařízení vlády, kterým se mění nařízení vlády č. 502/2000 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací. Účinnost od 1. 4. 2004.

##### Částka 30 – čís. 92

Zákon, kterým se mění zákon č. 86/2002 Sb., o ochraně ovzduší a o změně některých dalších zákonů, ve znění zákona č. 521/2002 Sb. Účinnost od 3. 3. 2004.

##### Částka 30 – čís. 93

Zákon, kterým se mění zákon č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů. Účinnost od 1.5.2004.

##### Částka 32 – čís. 103

Zákon, kterým se mění zákon č. 266/1994 Sb., o dráhách, ve znění pozdějších předpisů, a další zákony. Účinnost ode dne vstupu smlouvy o přistoupení ČR k Evropské unii v platnost.

#### PRÁVNÍ RÁDCE

##### Číslo 2/2004

JUDr. M. Hanák, Kancelář veřejného ochránce práv: Poskytování informací stavebními úřady.

Autor věnuje pozornost některým nejasnostem, k nimž v praxi dochází při posuzování požadavků o informování (a nahlížení do spisů) na podkladě správního řádu (zejm. § 23), stavebního zákona (zejm. § 133) a zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím. V článku porovnává uvedené právní úpravy a poukazuje na vybranou judikaturu.

JUDr. S. Polčák: Práva účastníka správního řízení; vyjádření se k podkladu rozhodnutí a navrhování důkazů.

Článek se ve světle platné právní úpravy, zejména zásady materiální pravdy, zabývá některými procesními právy a povinnostmi účastníků správních řízení.

#### SBÍRKA ROZHODNUTÍ Nejvyššího správního soudu

Z obsahu čísla 1/2004

– č. 60 (z usnesení Nejvyššího správního soudu ze dne 28. 8. 2003, čj. 5 A 122/2002-41). Správní řízení: jednání za společnost v likvidaci; doručování.

Týká se § 68 odst. 5 a § 72 obchodního zákoníku a § 24 a 25 odst. 1 správního řádu. Z usnesení vyplývá:

**I. Vstoupí-li společnost do likvidace, nezaniká funkce statutárních orgánů. Na likvidátora však přechází v mezích § 72 obchodního zákoníku jejich působnost jednat jménem společnosti, tj. vykonávat úkony směřující k likvidaci. Pouze pokud likvidátor svoji funkci nevykonává, dochází k „oživení“ působnosti statutárních orgánů (§ 68 odst. 5 obch. zák.), nicméně jen v rozsahu omezeném na účel likvidace.**

**II. Vykonává-li likvidátor svoji funkci, toliko on je oprávněn převzít rozhodnutí. Takové doručení likvidátorovi je v souladu s § 25 odst. 1 správního řádu.**

– č. 64 (z rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 18.9.2003, čj. 4 As 27/2003-77). Stavební řízení: povolení změny stavby. Týká se § 88 a 137 stavebního zákona. Z rozsudku vyplývá:

**V řízení o dodatečném povolení změny stavby, vedeném ve spojení s postupem podle § 88 odst. 1 písm. b) stavebního zákona, se správní orgán znovu pokusí dosáhnout dohody mezi účastníky ohledně jejich občanskoprávních a jiných námitek. Nedojde-li k dohodě, je na místě postup podle § 137 odst. 2 stavebního zákona.**

– č. 74 (z rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 10.10.2003, čj. 5 A 119/2001-38). Právo na informace: pojem „informace“; záloha na náklady spojené s poskytnutím informace. Týká se § 17 odst. 1 a 3 zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím. Z rozsudku vyplývá:

**I. Záloha podle § 17 odst. 3 zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, je předběžným zaplacením poměrně částí nebo všech nákladů spojených s vyhledáváním informací, pořízením kopií, opatřením technických nosičů dat a s odesláním informací žadateli (§ 17 odst. 1 zákona č. 106/1999 Sb.); odst. 3 cit. zákona nezakládá právo povinného subjektu požadovat úhrady nebo zálohy i na další úkony povinného subjektu, ale je toliko bližší konkretizací § 17 odst. 1 cit. zákona, když právo povinných subjektů žádat v souvislosti s poskytováním informací úhradu nezbytně vynaložených nákladů doplňuje možností podmínit vydání informací zaplacením této úhrady nebo zálohy.**

II. Při výkladu pojmu „informace“ ve smyslu zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, jenž je realizací čl. 17 odst. 5 Listiny základních práv a svobod, je nutné zvolit takový postup, který ve svých důsledcích fakticky nezužuje rozsah ústavně zaručených práv, jinak by se orgán aplikující právo dostal do rozporu jednak s obecnou zásadou výkladu ve prospěch základních práv a svobod a jednak s příkazem šetření smyslu práv a nezneužívání možných omezení (čl. 4 odst. 4 Listiny). Úhradu podle § 17 odst. 1 zák. č. 106/1999 Sb. lze tedy vyžadovat pouze za náklady spojené s vyhledáním informací přímo požadovaných žadatelem, nikoli za náklady vzniklé toliko zjišťováním, zda požadovaná informace bude vůbec poskytnuta.

Z obsahu č. 2/2004

– č. 88 (z rozsudku Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 18. 11. 2003, čj. 52 Ca 1/2003-77). Územní řízení: zásada koncentrace. Týká se § 36 odst. 2 stavebního zákona. Z rozsudku vyplývá:

**Koncentrační zásada vyjádřená v § 36 odst. 2 zákona č. 50/1976 Sb., stavebního zákona, se vztahuje i na námítky obce obsahující nesouhlas obce s vydáním rozhodnutí o umístění stavby. Pokud obec jako účastník územního řízení uplatnila takovou námitku opožděně, nemůže stavební úřad z důvodu zachování zásady procesní rovnosti účastníků řízení (§ 4 odst. 2 spr. ř.) k takové námitce přihlížet.**

– č. 92 (z rozsudku Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 30.7.2003, čj. 30 Ca 217/2002-27). Územní řízení: konec ústního jednání. Týká se § 36 odst. 1 stavebního zákona a § 22 správního řádu. Z rozsudku vyplývá:

**Ústní jednání, jež stavební úřad nařizuje k projednání návrhu na vydání územního rozhodnutí (§ 36 odst. 1 zákona č. 50/1976 Sb., stavebního zákona), končí až okamžikem provedení posledního úkonu v protokolu (§ 22 spr. ř.).**

– č. 117 (z rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 4. 9. 2003, čj. 7 A 178/2002-36). Nezbytnost územního rozhodnutí. Stavební řízení: občanskoprávní námítky; doručování veřejnou vyhláškou. Týká se § 32 odst. 2 písm. a), § 61 odst. 4, § 64 odst. 1 a 2, § 137 odst. 2 a § 139b odst. 3 písm. c) stavebního zákona. Z rozsudku vyplývá:

**I. Územní rozhodnutí se nevyžaduje jenom pro stavební úpravy, při nichž se zachovává vnější půdorysné i výškové ohraničení stavby [§ 32 odst. 2 písm. a) a § 139b odst. 3 písm. c) zákona č. 50/1976 Sb., stavební zákon]. Takovou stavební úpravou však není stavba protihlukové stěny u dálnice, neboť jí dochází ke změně výškového ohraničení stavby dálnice.**

**II. Námítka omezení užívání reklamního zařízení v důsledku výstavby protihlukové stěny u dálnice nemůže nikterak ovlivnit realizaci této stavby, a proto není na místě přerušit stavební řízení podle § 137 odst. 2 stavebního zákona.**

**III. Platná právní úprava neurčuje minimální počet účastníků řízení podmiňující možnost doručovat veřejnou vyhláškou. To, kdy je počet účastníků velký ve smyslu § 61 odst. 4 a § 64 odst. 1 a 2 stavebního zákona, je zcela ponecháno na volné úvaze stavebního úřadu.**

## Bulletin STAVEBNÍ PRÁVO

### Číslo 4/2003

Z obsahu:

- E. Flegel: Pravidla výkonu stavebního dohledu v anglickém veřejném stavebním právu.
- M. Hegenbart: Nařízení stavebního úřadu k uvedení stavby do původního stavu.
- Ze stanovisek MMR na pomoc právní praxi.

## STAVITEL

### Číslo 2/2004

JUDr. M. Hanák, Kancelář veřejného ochránce práv: Z praxe ombudsmana na úseku stavebního řádu (2. část).

Autor charakterizuje nejčastější „případy“ řešené ombudsmanem v roce 2002, mimo jiné podnět ve věci nahlížení do stavební dokumentace.

Stavební zákon v teorii praxi – čtenářská poradna.

Stanoviska soudce JUDr. P. Kumprechta k

- umístění RD na pozemku, stanoví-li pro něj územní plán obce konkrétní odstup od osy přílehlé komunikace,
- procesnímu postavení vlastníka pozemku, mají-li být v sousedním pozemku vedeny inženýrské sítě pro stavbu umístěnou na jiném pozemku.

## MODERNÍ OBEC

### Číslo 3/2004

JUDr. S. Malý: „Stavební činnost“ pod lupou právních předpisů (15).

V dalším pokračování seriálu autor přibližuje problematiku udržovacích prací a jejich ohlašování.

Mgr. M. Hanák, Kancelář veřejného ochránce práv: Právní ochrana proti nečinnosti stavebních úřadů.

Autor seznamuje s některými druhy stížností na nečinnost stavebních úřadů; věnuje se zejména právním prostředkům ochrany proti nečinnosti a náhradě škody způsobené nečinností a průtahy.

## VEŘEJNÁ SPRÁVA

### Číslo 8/2004

RNDr. J. Marek, CSc., RNDr. P. Pospíšil, Ph.D.: Územní plánování, stavební zákon a inženýrská geologie.

Autoři v návaznosti na škody způsobené povodněmi v r. 1997 a 2002 upozorňují na potřebu doplnit předpisy stavebního práva o povinné inženýrsko-geologické posuzování území ve fázi územního plánování a stavebně-geologické průzkumy základových poměrů před uskutečněním výstavby.

### Číslo 12/2004

Ing. Boh. Kuba: Katastrální úřady od 1. 1. 2004.

Přehledně seznámení se změnami, k nimž došlo na základě zákona č. 175/2003 Sb. v dosavadní právní úpravě zeměměřických a katastrálních orgánů. Autor shrnul a do článku soustředil základní a podstatné informace k dané problematice.

JUDr. J. Vedral, Ph.D.: K pravomoci obce ukládat obecně závaznou vyhláškou vlastníkům nemovitostí povinnost zajišťovat čistotu chodníků.

Autor v článku prezentuje předchozí a stávající právní úpravu a připojuje rozbor současné právní úpravy.

JUDr. J. Kroupa: Bezplatné poskytování údajů z katastru nemovitostí obcím a rozsudek Krajského soudu v Českých Budějovicích. Obce a kraje mají při výkonu své působnosti nárok obdržet příslušné informace z katastru nemovitostí bezplatně. Rozsah tohoto oprávnění se však v praxi projevuje jako sporný; na sklonku minulého roku se v této věci vyjádřil také soud. Autor s touto problematikou seznamuje čtenáře.

Poznámka: na toto téma byla publikována stanoviska ČÚZaK ve SSP č. 1/2001 a č. 3/2002. S účinností od 1. 1. 2004 byla vyhláškou č. 460/2003 Sb. změněna vyhláška č. 162/2001 Sb., o poskytování údajů z katastru nemovitostí ČR.

## INFORMACE A STANOVISKA

### K pojmu „opěrná zeď“ podle § 139b odst. 5 písm. e) stavebního zákona.

(ze stanoviska odboru stavebního řádu MMR ze dne 16. 2. 2004 čj. K-2/04)

Z ustanovení § 139b odst. 5 stavebního zákona je zřejmé, že opěrné zdi jsou jednoduchými stavbami se všemi z toho vyplývajícími právními důsledky, tzn., že se na ně vztahuje územní řízení (§ 32), stavební řízení (§ 55 odst. 1), kolaudační řízení (§ 81) a další podmínky, vyplývající zejména z ustanovení § 44, § 46a, § 46b a § 75 tohoto zákona.

Pojem „opěrné zdi“ však stavební zákon blíže nedefinuje ani neodkazuje na definici v jiném právním předpisu. V právním řádu se vyskytují některá vymezení opěrných zdí, která však platí vždy jen pro účely daného právního předpisu; např. z ustanovení § 34 vyhlášky č. 104/1977 Sb., kterou se provádí zákon o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů, vyplývá, že pro účely této vyhlášky se za opěrné zdi považují záchytná bezpečnostní zařízení, která bezprostředně zajišťují stabilitu tělesa komunikace.

Vzhledem k uvedenému je posouzení, zda se v konkrétním případě jedná o opěrnou zeď či ne, ponecháno na příslušném stavebním úřadu, který by měl přitom respektovat všeobecně uznávaný a obvyklý význam tohoto pojmu (v souladu s čl. 40 odst. 2. Legislativních pravidel vlády) a řídit se zásadami jazykového výkladu.

Pojmem „opěrné zdi“ se obecně a obvykle rozumí stavby (popř. části staveb), které zachycují tlaky zeminy a zkracují svah násypu. Přestože se toto „pracovní“ vymezení opírá jen o společný účel opěrných zdí, jsme toho názoru, že postačuje pro správnou aplikaci stavebního zákona. Z hlediska ochrany veřejných zájmů ve výstavbě vyplývá z účelu (funkce) opěrných zdí vyšší náročnost takových staveb na dodržení jednoho ze základních obecných požadavků na bezpečnost staveb, jímž je mechanická odolnost a stabilita (§ 15 odst. 1 písm. a/ vyhlášky č. 137/1998 Sb., o obecných technických požadavcích na výstavbu). Jelikož konkrétně budované opěrné zdi vykazují velmi rozdílné rozměrové, tvarové, materiálové, technologické či jiné charakteristiky, bylo by zohled-

nění dalších definičních znaků pro dané účely nadbytečné. Požadavky a zásady pro navrhování opěrných zdí jsou stanoveny českými technickými normami (např. ČSN 73 6201 Projektování mostních objektů).

### K možnosti stavebního rozdělení bytů sádrokartonovou příčkou. (ze stanoviska odboru stavebního řádu MMR ze dne 19. 2. 2004 čj. K-313/03)

Právní předpisy ani české technické normy (ČSN) nevyklučují možnost použití sádrokartonových příček pro oddělení bytů, pokud vlastnosti takových konstrukcí zaručují, že stavba při správném provedení a běžné údržbě po dobu předpokládaného užívání splní předepsané požadavky na mechanickou pevnost a stabilitu, požární bezpečnost, hygienu, ochranu zdraví a životního prostředí, bezpečnost při užívání, ochranu proti hluku a na úsporu energie a ochranu tepla (§ 47 odst. 1 stavebního zákona). Splnění předepsaných požadavků se v daném případě ověřuje a prokazuje podle § 10 zákona č. 22/1997 Sb., o technických požadavcích na výrobky a o změně a doplnění některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, resp. podle § 5 nařízení vlády č. 163/2002 Sb., kterým se stanoví technické požadavky na vybrané stavební výrobky. V tomto smyslu by k oddělení bytů mohl sloužit např. stavební výrobek označený jako Požární sádrokartonová mezibytová příčka PNH 4 s certifikátem č. C-00-177 vydaným 20. 9. 1999 autorizovanou osobou AO 216 – PAVUS, a.s.

O přípustnosti způsobu oddělení bytů rozhoduje v konkrétním případě vždy příslušný stavební úřad, který v rámci stavebního řízení přezkoumává, zda navrhované řešení stavby splňuje obecné technické požadavky na výstavbu podle zvláštních předpisů (§ 62 odst. 1 písm. b/ a § 138a stavebního zákona). V souvislosti s danou otázkou je nutno upozornit zejména na ustanovení § 31 odst. 1 vyhlášky č. 137/1998 Sb., o obecných technických požadavcích na výstavbu, podle něhož musí být na všechny stěny a příčky použity stavební hmoty vyhovující normovým hodnotám; za normovou hodnotu se přitom považuje konkrétní technický požadavek obsažený v příslušné české technické normě ČSN, v technických pravidlech anebo v odvětvových normách, pokud jejich vydání bylo oznámeno ve Věstníku Úřadu pro technickou normalizaci, metrologii a státní zkušebnictví, popř. ve věstnících ministerstev (např. limitní hodnota, výpočtová anebo návrhová metoda, zkušební postup), jehož splnění se považuje za dodržení požadavku stanoveného touto vyhláškou (§ 3 písm. p/ cit. vyhlášky).

### K problematice energetického průkazu budovy (§ 6 odst. 4 zákona č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií, ve znění zákona č. 359/2003 Sb.)

(stanovisko odboru stavebního řádu MMR ze dne 10. 12. 2003, čj. 32156/03-62/K-445/03)

Odbor stavebního řádu MMR zaujal dne 8.4.2002 pod čj. 5309/02-K/32-166/02 stanovisko k aplikaci zákona č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií, a jeho prováděcích předpisů ve stavebním řízení s tím, že citovaný zákon stanoví v § 6 odst. 4 povinnost vlastníka budovy nebo společenství vlastníků jednotek pořídit „písemný dokument“ prokazující splnění příslušných energetických požadavků. V případě, že na stavbu nebylo ještě vydáno stavební povolení, považuje Státní energetická inspekce (SEI) tuto povinnost za povinnost stavebníka (investora). Uvedeným písem-

ným dokumentem je podle § 1 odst. 3 vyhlášky č. 291/2001 Sb., kterou se stanoví podrobnosti účinnosti užití energie při spotřebě tepla v budovách, a která příslušné ustanovení zákona provádí, tzv. energetický průkaz budovy. Zároveň v § 1 odst. 2 vyhláška stanoví limity, v rámci nichž se vyhláška aplikuje, tedy pro které stavby je měrná spotřeba tepelné energie pro vytápění budov závazná:

- a) pro stavby a změny dokončených staveb financovaných z veřejných prostředků,
- b) pro stavby a změny dokončených staveb, pokud se týkají obvodových konstrukcí budov, jejichž celková spotřeba energie je větší než 700 GJ/rok, a které jsou financovány ze soukromých prostředků.

Podle § 6 odst. 5 zákona č. 406/2000 Sb., nemusí být požadavky uvedené v jeho § 6 odst. 4 při změně dokončené stavby splněny v případě, že vlastník prokáže energetickým auditem, že to není technicky možné nebo ekonomicky vhodné s ohledem na životnost budovy, její provozní účely nebo pokud to odporuje požadavkům zvláštního právního předpisu (např. zákon č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů).

Vlastník budovy nebo společenství vlastníků jednotek nesmí ve smyslu § 6 odst. 6 cit. zákona při užívání nových staveb nebo při užívání staveb dokončených po jejich změně překročit měrné ukazatele spotřeby tepla pro vytápění a pro přípravu teple užitkové vody stanovené vyhláškou (§ 5 vyhlášky č. 152/2001 Sb.).

Informace o působnosti SEI v řízeních podle stavebního zákona (stanovisko SEI čj. 90.230/197/Sm/hi z 28.5.2001), která byla publikována ve Stavebně správní praxi č. 3/2001, je nadále platná. Splnění měrné spotřeby tepelné energie pro vytápění budov je obsahem datových údajů energetického průkazu budovy (viz příloha č. 4 vyhlášky č. 291/2001 Sb.). Je na dotčeném orgánu státní správy – SEI, aby se pro stavební řízení – u jím sledovaných staveb – vyjádřil.

Zákonem č. 359/2003 Sb. se s účinností od 29. 10. 2003 změnil zákon č. 406/2000 Sb. Mimo jiné byl zrušen § 9 odst. 5, podle něhož „u nové stavby, nebo je-li prováděna změna dokončené stavby, která má vyšší celkovou roční spotřebu energie než je vyhláškou stanovená hodnota, je stavebník, popřípadě vlastník stavby povinen zajistit zpracování energetického auditu“.

Ministerstvo průmyslu a obchodu (MPO) bylo v říjnu 2003 požádáno o sdělení právního názoru k povinnosti stavebníka dokladat k žádosti o vydání stavebního povolení pro stavbu rodinného domu energetický průkaz budovy. MPO dopisem ze dne 12. 11. 2003 čj. 48859/03/3300/957 zaujalo stanovisko, že tato povinnost se týká pouze těch staveb, které jsou uvedeny v § 1 odst. 2 vyhlášky č. 291/2001 Sb.

Povinnost splnit normové hodnoty tepelné technických vlastností budov (ČSN 73 0540-2 Tepelná ochrana budov. Část 2: Požadavky – účinnost od 1. 12. 2002) ve smyslu § 28 odst. 2 vyhlášky č. 137/1998 Sb. se však týká všech budov s požadovaným stavem vnitřního prostředí, tedy i rodinného domu. Stavební úřad proto ověřuje v projektové dokumentaci stavby předložené ke stavebnímu řízení, zda souhrnná zpráva obsahuje i údaje o použití stavebních materiálů z hlediska dodržení obecných technických požadavků na výstavbu (§ 18 odst. 1 písm. a) bod 1. vyhlášky č. 132/1998 Sb.).

#### **Oprávnění ke zpracování požárně bezpečnostních řešení v projektové dokumentaci stavby.**

(ze stanoviska odboru stavebního řádu MMR ze dne 15. 3. 2004, čj. K-125/04)

Požárně bezpečnostní řešení jako dílčí část projektové dokumentace stavby (§18 odst. 1 písm. a/ bod 2 vyhlášky č. 132/1998

Sb., kterou se provádějí některá ustanovení stavebního zákona, a § 41 vyhlášky č. 246/2001 Sb., o stanovení podmínek požární bezpečnosti a výkonu státního požárního dozoru (vyhláška o požární prevenci) jsou podle stávajícího právního stavu oprávnění zpracovávat autorizovaní inženýři a autorizovaní technici v oboru či specializaci požární bezpečnost staveb (§ 5 odst. 3 písm. j/ a § 6 zákona č. 360/1992 Sb., ve znění pozdějších předpisů).

Z bodu 1 „Společného stanoviska k otázkám požárně bezpečnostní problematiky ve výstavbě, dohodnutého na poradě zástupců Ministerstva vnitra, Ministerstva pro místní rozvoj a České komory autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě dne 9. 12. 1998“ vyplývá, že uvedenou dílčí část projektové dokumentace mohou zpracovávat i autorizovaní inženýři v oborech pozemní stavby, dopravní stavby, stavby vodního hospodářství a krajinného inženýrství a mosty a inženýrské konstrukce (§ 5 odst. 1 a odst. 3 písm. a/ až d/ cit. zákona).

V této souvislosti je nutno připomenout, že na uvedené oprávněné osoby se vztahuje ustanovení o odpovědnosti projektanta podle § 46b odst. 1 stavebního zákona a povinnost opatřovat jimi zpracované požárně bezpečnostní řešení náležitostmi podle § 13 odst. 3 zákona č. 360/1992 Sb.

Odborná způsobilost získaná podle § 11 zákona č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů, není oprávněním ke zpracování požárně bezpečnostního řešení jako dílčí části projektové dokumentace.

To, zda požárně bezpečnostní řešení jako dílčí část projektové dokumentace stavby byla zpracována oprávněnou osobou, ověřuje příslušný stavební úřad, který zastaví stavební řízení, jestliže tomu tak není (§ 60 odst. 2 stavebního zákona).

#### **Výměna oken v panelovém domě s byty ve vlastnictví.**

(ze stanoviska odboru stavebního řádu MMR ze dne 15. 3. 2004 čj. K-393/03 a K-82/04)

K dotazům na uvedenou problematiku bylo sděleno:

Výměna oken (např. v panelovém domě) za okna identická, nemění-li se při ní vzhled stavby, je zařazena mezi udržovací práce, které nevyžadují stavební povolení ani ohlášení stavebnímu úřadu (§ 56 písm. i/ stavebního zákona a § 14 písm. a/ vyhlášky č. 132/1998 Sb.). Pokud nejsou uvedené podmínky splněny, jde již o stavební úpravu vyžadující stavební povolení, popř. ohlášení (§ 55 stavebního zákona). Posouzení konkrétního případu výměny oken, především otázky, zda při ní dojde ke změně vzhledu budovy, je v kompetenci místně příslušného stavebního úřadu.

Podle našeho názoru je vzhled domu dán objektivně zjistitelnými fyzikálními charakteristikami, kterými jsou tvar, rozměry, povrch a barevnost jeho vnějších viditelných částí. Z toho vyplývá, že úpravami, jimiž se mění vzhled domu, jsou takové úpravy, jejichž provedení se projeví zrakově běžně rozlišitelnou změnou některé z uvedených charakteristik. Za změnu vzhledu budovy se tak zpravidla považují např. změny rozměrů nebo členění okenních otvorů či oken, změny struktury fasádních prvků – např. odstranění meziokenních drátosklených výplní, obložení okenních ostění apod.

Předpisy stavebního práva nerozlišují, zda jde o změny podstatné či nikoliv, ani neupravují otázky získávání souhlasu vlastníků jednotek s výměnou oken.

Při provádění výměny oken musí být postupováno v souladu s vyhláškou č. 137/1998 Sb., o obecných technických požadavcích na výstavbu (§ 2 odst. 2). Zvláštní pozornost je pak třeba věnovat

výměně dřevěných oken za plastová v místnostech se spotřebiči plyných paliv, neboť plastová okna vykazují zpravidla jen nepatrné netěsnosti, takže jimi nedochází k obvyklé samovolné výměně vzduchu v místnosti. V této souvislosti Ministerstvo průmyslu a obchodu (odbor stavebnictví) požádalo Úřad pro technickou normalizaci, metrologii a státní zkušebnictví, v jehož kompetenci jsou autorizované osoby provádějící certifikaci oken nebo ověřování shody výrobku, aby povinnou součástí technické dokumentace výrobců oken bylo upozornění na nezbytnost odborného posouzení množství výměny vzduchu v místnostech se spotřebiči plyných paliv.

Právnícké nebo fyzické osoby s oprávněním k provádění souvisejících stavebních a montážních prací jako předmětu své činnosti podle § 2 obchodního zákoníku, resp. § 5 živnostenského zákona mají při výkonu své činnosti odpovědnost za řádné provedení prací a za dodržení povinností k ochraně života a zdraví osob. Pokud by došlo k závažnému porušení zvláštních předpisů podnikatelem, jsou další opatření prováděna v součinnosti orgánů státní správy (§ 68 živnostenského zákona).

**K prokázání jiného práva podle § 58 odst. 2 stavebního zákona.**  
(ze stanoviska odboru stavebního řádu MMR ze dne 17. 3. 2001, čj. K-68/04)

K dotazu, zda má stavební úřad, u kterého byla podána žádost o vydání stavebního povolení, právo požadovat k prokázání jiného práva k pozemku, kromě doložení výpisu z listu vlastnictví a smlouvy o smlouvě budoucí na zřízení věcného břemene, i souhlas zástavního věřitele, bylo sděleno:

Podle ust. § 58 odst. 2 stavebního zákona musí stavebník prokázat, že je vlastníkem pozemku nebo stavby, anebo že má k pozemku či stavbě jiné právo, které jej opravňuje zřídit na pozemku požadovanou stavbu, provést změnu stavby anebo udržovací práce na ní. Těto povinnosti odpovídají i předepsané doklady připojované k žádosti o stavební povolení. Podle § 139 stavebního zákona se „jiným právem k pozemkům nebo stavbám“ rozumí zejména právo hospodaření s majetkem státu a právo odpovídající věcnému břemeni. Výčet „jiných práv“ je pouze příkladný, protože úprava majetkoprávních vztahů k pozemkům i stavbám je obsažena v občanském zákoníku a v dalších zvláštních předpisech. Jiná práva lze prokázat například i dohodou o budoucí kupní smlouvě a smlouvou o budoucí smlouvě o zřízení práva odpovídajícího věcnému břemeni. Z tohoto pohledu lze prokázání jiného práva doložením smlouvy o smlouvě budoucí na zřízení věcného břemene považovat za dostatečné.

Zatížení nemovitosti zástavním právem nezabývá zástavce jeho vlastnických práv; může s nimi dále jako vlastník nakládat, aniž by při svém počínání byl vázán na souhlas zástavního věřitele.

Stavební zákon ani jeho prováděcí vyhláška neurčuje, jakým způsobem (dokladem) stavebník prokazuje vlastnické nebo jiné právo k pozemku či stavbě. Určování rozsahu a způsobu zajišťování podkladů pro rozhodnutí je věcí uvážení správního orgánu a může se podle druhu konkrétního řízení lišit. Doklad, který stavebník předloží, hodnotí stavební úřad v souladu s § 34 odst. 5 správního řádu jako důkaz podle své úvahy, a to každý důkaz jednotlivě a všechny důkazy v jejich vzájemné souvislosti. Protože jde o jeden z nejvýznamnějších dokladů pro stavební řízení, je třeba jeho zkoumání věnovat patřičnou pozornost.

Zástavní právo je všeobecně uznáváno za jeden z neúčinnějších právních prostředků zajištění závazků v občanském i obchodním právu. Slouží k zajištění pohledávky a jejího příslušenství. Předpokladem vzniku zástavního práva jako vztahu zajišťovacího je proto platný (hlavní) závazek plynoucí ze vztahu zajišťovaného. Zástavní právo má povahu akcesorickou, jde o vztah vedlejší. Právní prostředky zajištění plní zejména dvě funkce, a to zajišťovací, spočívající v tom, že ještě před splněním zajištěné pohledávky je dlužník motivován ke splnění svého závazku, a funkci uhrazovací, umožňující věřiteli pohledávku za stanovených podmínek a stanoveným způsobem uspokojit, pokud tak neučiní řádně a včas dlužník. Zástavní právo zaručuje, že pokud pohledávka zajištěná zástavním právem nebude řádně a včas splněna dlužníkem, může se zástavní věřitel domáhat uspokojení ze zástavy. Stejně tak ale zástavní věřitel může žádat uspokojení z jiného majetku dlužníka, záleží zcela na jeho výběru.

Zástavní věřitel se nestává vlastníkem věci zastavené, ale má právo pro případ, že zajištěnou pohledávku řádně a včas nesplní sám dlužník, domáhat se uspokojení z věcí zastavených, případně jiného dlužníkovy majetku. Toto právo zástavního věřitele nastupuje až v případě, že dlužník řádně neplní svůj závazek plynoucí z hlavního závazkového vztahu a navíc uspokojení nemusí být nutně jen ze zástavy. Jiná práva k zástavě zástavní věřitel nemá, proto nepovažujeme za opodstatněný požadavek stavebního úřadu doložit k žádosti o stavební povolení i souhlas zástavního věřitele. Souhlas zástavního věřitele není tedy předpokladem pro splnění požadavků podle § 58 stavebního zákona.

Jiná situace by mohla nastat v řízení, kde by se jednalo o odstranění stavby (tj. zániku stavby) nebo řízení, jehož důsledkem by mohlo být případné podstatné snížení hodnoty zástavy; posouzení a vyhodnocení takové situace bude vždy odvislé od konkrétního případu.

*Přílohu Stavebně správní praxe sestavil: Jiří Doležal, MMR*