

**INFORMACE O VYDANÝCH PRÁVNÍCH
PŘEDPÍSECH, ČLÁNCÍCH A PUBLIKACÍCH**

SBÍRKA ZÁKONŮ 2007

Částka 73 – čís. 229

Nařízení vlády, kterým se mění nařízení vlády č. 61/2003 Sb., o ukazatelích a hodnotách přípustného znečištění povrchových vod a odpadních vod, náležitostech povolení k vypouštění odpadních vod do vod povrchových a do kanalizací a o citlivých oblastech. Účinnost od 1. 10. 2007 (s odchylkou).

Částka 79 – čís. 239

Nařízení vlády o stanovení podmínek pro poskytování dotací na zalesňování zemědělské půdy. Činnosti stavebních úřadů se týká zejména § 3 odst. 2 písm. l). Účinnost od 1. 10. 2007.

Částka 86 – čís. 264

Vyhláška, kterou se vyhláší Národní přírodní rezervace Javorina a stanoví její bližší ochranné podmínky. Národní přírodní rezervace se rozkládá na území Zlínského kraje, v katastrálním území Strání. Účinnost od 1. 11. 2007.

Částka 86 – čís. 265

Vyhláška, kterou se vyhláší Národní přírodní rezervace Žebračka a stanoví její bližší ochranné podmínky. Národní přírodní rezervace se rozkládá na území Olomouckého kraje, v katastrálních územích Přerov a Popovice u Přerova. Účinnost od 1. 11. 2007.

Částka 86 – čís. 266

Vyhláška, kterou se mění vyhláška č. 6/1991 Sb., o zřízení státních přírodních rezervací Borek u Velhartic, Čtyři palice, Králický Sněžník, Rejvíz, V rašelinách a jejich ochranných pásem a o zřízení státních přírodních rezervací Bukové kopce, Holina, Kokšín, Lopata, Lípa, Třímanské skály, Habrová seč, Žákova hora, Praděd, Suchý vrch a Jelení bučina, ve znění pozdějších předpisů. Novela se týká území Moravskoslezského kraje, přírodní rezervace Jelení bučina v katastrálním území Ludvíkov. Účinnost od 1. 11. 2007.

Částka 86 – čís. 267

Vyhláška, kterou se mění vyhláška č. 395/1992 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, a výnos Ministerstva kultury České socialistické republiky č.j. 14.200/88 – SÚOP ze dne 29. 11. 1988 (reg. v částce 49/1988 Sb.). Účinnost od 1. 11. 2007.

VĚSTNÍK MŽP

Částka 7/2007

Metodický návod odboru ochrany vod Ministerstva životního prostředí k postupu vodoprávních úřadů v souvislosti se zánikem povolení k vypouštění odpadních vod do vod povrchových nebo podzemních (zejména jde-li o vypouštění odpadních vod z domácností a malých obcí). Metodický návod je určen především vodoprávním úřadům, nicméně obsahuje informace, respektive odborný výklad, využitelný i pro praxi stavebních úřadů.

Částka 8/2007

Společné sdělení odboru ekologie krajiny a lesa a odboru legislativního Ministerstva životního prostředí k výkladu pojmu „úrodná niva“ [3 písm. b) zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny]. Tímto sdělením se zároveň ruší sdělení legislativního odboru Ministerstva životního prostředí o výkladu uvedeného pojmu, které bylo publikováno v částce 4/1993.

CENOVÝ VĚSTNÍK MF

Částka 11/2007

Obecně závazná vyhláška statutárního města Olomouce č. 5/2007, kterou se vydává Cenová mapa stavebních pozemků na území statutárního města Olomouce (2007/2008).

SBÍRKA ROZHODNUTÍ

Nejvyššího správního soudu

Z obsahu čísla 8/2007

– č. 1255 (z usnesení rozšířeného senátu Nejvyššího správního soudu ze dne 24. 4. 2007, čj. 2 Ans 3/2006-49). Řízení před soudem: odkladný účinek kasační stížnosti; žaloba proti nečinnosti. Týká se § 73 odst. 2 a 4, § 79 a § 107 soudního řádu správního. Z usnesení vyplývá:

I. Zruší-li krajský soud rozhodnutí správního orgánu, je povinností správního orgánu pokračovat v řízení a řídit se přitom závazným právním názorem vyjádřeným v pravomocném soudním rozhodnutí, bez ohledu na to, zda je ve věci podána kasační stížnost.

II. I správní orgán může navrhnout při podání kasační stížnosti, aby jí byl příznám odkladný účinek, a to ze stejných důvodů jako žalobce (§ 73 odst. 2 a 4, § 107 s. ř. s.). Samotné podání kasační stížnosti, není-li ze zákona spojeno s odkladným účinkem či nebyl-li vyloven soudním rozhodnutím, nemá však na plnění povinností správním orgánem žádný vliv.

III. Nerespektuje-li správní orgán pravomocné soudní rozhodnutí a nepokračuje řádně v řízení, může se dle okolností jednat o nečinnost, proti níž se lze bránit podáním žaloby dle § 79 a násl. s. ř. s.

- č. 1271 (z rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 26. 4. 2007, čj. 6 As 15/2006-113). Právo na informace: povinnost předat informace povinnému subjektu. Týká se § 11 odst. 2 písm. a) zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím. Z rozsudku vyplývá:

Ustanovení § 11 odst. 2 písm. a) zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, stanoví, že povinný subjekt neposkytne informaci, která byla předána osobou, již takovouto povinnost zákon neukládá, pokud nesdělila, že s poskytnutím informace souhlasí. Zmíněnou povinností dotčené osoby uloženou zákonem je nutno chápat povinnost předat informace povinnému subjektu podle zvláštního zákona, nikoliv povinnost poskytovat informace podle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím.

- č. 1276 (z usnesení rozšířeného senátu Nejvyššího správního soudu ze dne 13. 3. 2007, čj. 3 Ao 1/2007-44). Prejudikatura: opačně č. 968/2006 Sb. NSS, srov. č. 740/2004 Sb. NSS. Opatření obecné povahy: schválení či změna územně plánovací dokumentace. Týká se § 4 odst. 2 písm. c) a § 101a soudního řádu správního, § 9 a § 29 odst. 3 zákona č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, platného a účinného do 31. 12. 2006, čl. 7 a čl. 9 odst. 2 Úmluvy o přístupu k informacím, účasti veřejnosti na rozhodování a přístupu k právní ochraně v záležitostech životního prostředí, vyhlášené sdělením Ministerstva zahraničních věcí pod č. 124/2004 Sb. m. s. („Aarhuská úmluva“). Z usnesení vyplývá:

Územní plán velkého územního celku schválený usnesením zastupitelstva kraje v roce 2006 není opatřením obecné povahy, a není zde tedy dána pravomoc soudu dle § 4 odst. 2 písm. c) s. ř. s. k jeho přezkumu v řízení dle § 101a s. ř. s.

- 1282 (z rozsudku Krajského soudu v Brně ze dne 11. 4. 2006, čj. 31 Ca 39/2005-70). Rozhodnutí správního orgánu: nepřezkoumatelnost pro nesrozumitelnost. Správní trestání: hospodářská soutěž. Týká se § 76 odst. 1 písm. a) soudního řádu správního. Z rozsudku vyplývá:

- I. Nevypovídá-li se správní orgán v rozhodnutí o opravném prostředku se všemi námitkami, které v něm byly uplatněny, způsobuje to nepřezkoumatelnost rozhodnutí zpravidla spočívající v nedostatek jeho důvodů [§ 76 odst. 1 písm. a) s. ř. s.]. Může to však způsobit i nepřezkoumatelnost rozhodnutí spočívající v jeho nesrozumitelnosti, a to tehdy, pokud v případě správního trestání za více správních deliktů z výroku ani z odůvodnění rozhodnutí zřetelně nevyplyne počet a popis jednotlivých skutků, za něž je delikvent postížen, a správní orgán se opomene vyjádřit k námitce, podle níž jeden ze skutků, jimiž se správní orgán v řízení zabýval, správním deliktem není.

II. Nepřezkoumatelnost rozhodnutí správního orgánu pro nesrozumitelnost předchází případně nepřezkoumatelnosti pro nedostatek důvodů; důvody rozhodnutí lze zkoumat toliko u rozhodnutí srozumitelného.

- č. 1284 (z rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 16. 6. 2005, čj. 7 A 121/2001-88). Správní řízení: označení osoby podepisující rozhodnutí. Týká se § 47 odst. 5 správního řádu (č. 71/1967 Sb., s účinností od 1. 1. 2006 nahrazeného zákonem č. 500/2004 Sb., správní řád). Z rozsudku vyplývá:

Není vadou správního rozhodnutí, jestliže není u podpisu oprávněné osoby znovu uváděno celé označení správního orgánu, za který tato osoba jedná. Ustanovení § 47 odst. 5 správního řádu takovou povinnost neobsahuje.

Pozn.: Výše uvedenou právní větu lze aplikovat i pokud jde o ustanovení § 69 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád.

- č. 1290 (z rozsudku Městského soudu v Praze ze dne 23. 3. 2006, čj. 11 Ca 245/2005-91). Stavební zákon: účastenství v řízení o odstranění stavby; odvolání opomenutého účastníka řízení. Týká se § 97 a § 139 zákona č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění zákona č. 262/1992 Sb. a č. 83/1998 Sb.

- I. Mezi jiná práva k pozemkům a stavbám ve smyslu § 139 písm. f) zákona č. 50/1976 Sb., stavebního zákona, patří též zástavní právo. Vážne-li na stavbě, která má být odstraněna, zástavní právo, je účastníkem řízení podle § 97 odst. 1 stavebního zákona rovněž zástavní věřitel, případně osoba, která se stala jeho právním nástupcem v důsledku postoupení pohledávky zajištěné zástavním právem.

- II. Pokud správní orgán nejednal s právním předchůdcem odvolatele jako s účastníkem řízení, ač s ním jako účastníkem jednat měl, rozhodnutí správního orgánu nenabývá právní moci a odvolání podané právním nástupcem se posoudí jako odvolání podané opomenutým účastníkem řízení. Nelze proto učinit závěr, že jde o odvolání podané neoprávněnou osobou, a zamítnout je s odkazem na formálně vyznačenou právní moc rozhodnutí.

Z obsahu čísla 9/2007

- č. 1298 (z rozsudku Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 19. 4. 2006, čj. 15 Ca 99/2005-34). Stavební řízení: lhůta k dokončení stavby. Týká se § 106 odst. 3 písm. a) zákona č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění zákonů č. 83/1998 Sb. a č. 405/2002 Sb. Z rozsudku vyplývá:

Jednou z podmínek stavebního povolení je i dokončení stavby ve stanovené lhůtě. Pokud stavebník tuto podmínku nesplnil, prováděl stavbu v rozporu se stavebním povolením, a tím naplnil skutkovou podstatu správního deliktu podle § 106 odst. 3 písm. a) stavebního zákona z roku 1976.

Pozn.: Také podle nové právní úpravy je stanovení termínu dokončení stavby obligatorní náležitostí stavebního povolení [§ 115 odst. 6 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), § 6 odst. 1 písm. c) vyhlášky č. 526/2006 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení stavebního zákona ve věcech stavebního řádu]. Provádí-li stavebník stavbu (změnu stavbu, novou stavbu) v rozporu se stavebním povolením, pak i podle nového stavebního zákona jde o správní delikt [§ 178 odst. 2 písm. d) a e), § 180 odst. 3 písm. d) a e)].

- č. 1312 (z usnesení zvláštního senátu zřízeného podle zákona č. 131/2002 Sb., o rozhodování některých kompetenčních sporů, ze dne 8. června 2007, čj. Konf 4/2007-6). Kompetenční spory: věcná příslušnost soudů k přezkumu zákonnosti rozhodnutí o vyvlastnění po 1. 1. 2007. Týká se § 244 a násl. občanského soudního řádu a zákona č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění). Z usnesení vyplývá:

Počínaje účinností zákona o vyvlastnění (zákon č. 184/2006 Sb.), tj. ode dne 1. ledna 2007, zanikla příslušnost správních soudů k přezkumu zákonnosti rozhodnutí o vyvlastnění ve správním soudnictví. K řízení jsou příslušné soudy v občanském soudním řízení, a to soudy krajské, které přitom procesně postupují podle části páté občanského soudního řádu (§ 244 a násl. o. s. ř.). To, že vyvlastňovací správní akt byl vydán před rozhodným datem, na tom nic nemění, protože zákon o vyvlastnění tuto otázku v přechodných ustanoveních nijak odchylně neřešil; proto se od rozhodného data užije v plném rozsahu nová právní úprava.

PRÁVNÍ RÁDCE

Číslo 8/2007

JUDr. Vít Pejšek: Součástí a příslušenství nemovitosti. Autor srovnává pojem „stavba“ užívaný v občanskoprávním kontextu a tentýž pojem, respektive jeho rozdílnou definici, ve stavebním zákoně, zabývá se stavbami movitými a nemovitými, stavbami evidovanými a neevidovanými v katastru nemovitostí, součástmi nemovitostí, s upozorněním na různou povahu pozemních komunikací, a příslušenstvím nemovitostí a jeho převodem.

Mgr. Jana Hamplová: Obecní úřad a starosta v novém stavebním zákonu.

Autorka navazuje na článek publikovaný v Právním rádci č. 6/2007, ve kterém se zabývala pravomocemi zastupitelstva a rady obce. Nyní připomíná novou právní úpravu územního plánování a stavebního řádu se zaměřením na roli obecních úřadů a kompetence starosty obce.

Číslo 9/2007

JUDr. Miroslava Prudilová: Nový stavební zákon a zápisy do katastru nemovitostí.

Cílem článku, uvedeným v rubrice Praktická příručka, je seznámit čtenáře s novými podklady pro jednotlivé zápisy do katastru nemovitostí podle nové právní úpravy.

STAVITEL

Číslo 9/2007

JUDr. Radka Konečná, Mgr. Denisa Sudolská: Aktuální novela stavebního zákona.

Článek nastiňuje obsah a důvody novely stavebního zákona, jejíž projednání Poslaneckou sněmovnou započalo v říjnu t. r.

Číslo 10/2007

Od tohoto čísla je v rubrice Legislativa zavedena stálá právní poradna. V tomto čísle je věnována některým otázkám a odpovědím publikovaným na webových stránkách Ministerstva pro místní rozvoj (Konzultační středisko k novému stavebnímu zákonu ⇒ často kladené otázky).

Ing. Karel Janderka: Povinnosti v projektování a vedení staveb.

Na otázku „kdo může co projektovat“, kladenou v úvodu článku, odpovídá autor ve snaze přehledným způsobem přiblížit odborné veřejnosti právní úpravu obsaženou v části páté hlavy I nového stavebního zákona.

MODERNÍ OBEC

Číslo 10/2007

JUDr. Marek Hanák: Ochranné pásmo v blízkosti hřbitova. Autor (zaměstnanec Kanceláře Veřejného ochránce práv) se s poukazem na právní úpravu obsaženou v zákoně o pohřebnictví a v novém stavebním zákoně zabývá problematikou zřizování ochranných pásem okolo veřejných pohřebišť, zejména stávajících hřbitovů v centrální části obce, formou územního rozhodnutí.

INFORMACE A STANOVISKA

Ekonomicky dosažitelná vzdálenost pro připojení na kanalizační stoku.

(ze stanoviska odboru stavebního řádu MMR ze dne 8. 10. 2007, čj. 9896/07-82)

Problematika kanalizačních přípojek je upravena zákonem č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu a o změně některých zákonů (zákon o vodovodech a kanalizacích), ve znění pozdějších předpisů, z jehož ustanovení § 3 odst. 8 vyplývá, že obecní úřad může v přenesené působnosti rozhodnutím uložit vlastníkům stavebního pozemku nebo staveb, na kterých vznikají nebo mohou vzniknout odpadní vody, povinnost připojit se na kanalizaci, je-li to technicky možné.

Určitou úlevu přináší ustanovení § 11 odst. 3 vyhlášky č. 137/1998 Sb., o obecných technických požadavcích na výstavbu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „OTP“), podle něhož musí být stavby napojeny na veřejnou kanalizaci, pokud je v technicky, popř. ekonomicky dosažitelné vzdálenosti.

nosti a má dostatečnou kapacitu. V opačném případě je nutno realizovat zařízení pro zneškodňování odpadních vod (např. malé čistírny odpadních vod, žumpy).

Výraz ekonomicky dosažitelná vzdálenost je pojmem neurčitým, který není obsahově blíže vymezen ani v jiných právních normách; významovým ekvivalentem je zřejmě termín „ekonomická únosnost“, který se bez bližšího vymezení vyskytuje v některých právních předpisech [např. v § 59 odst. 1 písm. i) zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon)]. Takový termín je nutno v jednotlivých případech obsahově interpretovat, a na základě posouzení konkrétních podmínek výstavby rozhodnout, zda je v daném případě jeho obsah naplněn či nikoliv.

Z obecného významu uvedeného slovního spojení je zřejmé, že i když vzdálenost se vyjadřuje v délkových jednotkách, fakticky se jedná o ekonomické kritérium, kterým rozumíme mezní délku provedení přípojky, jejíž překročení by v konkrétním případě bylo pro stavebníka či vlastníka stavby (dále jen „investor“) již nákladově neefektivní a tudíž ekonomicky nevhodné či neúnosné, přestože by bylo technicky možné.

Hodnota uvedené mezní délky přípojky ve vyhlášce není stanovena jednotně (jako konstanta), protože je variabilní v závislosti na konkrétních lokálních podmínkách výstavby, které mají na výši uvedené hodnoty rozhodující vliv. Jedná se zejména o přírodní a technické podmínky staveniště, způsob provedení, místně obvyklé ceny stavebních prací, uvažované množství odpadních vod vypouštěných z dotčené stavby, výše stočného, cena za vyvážení žumpy apod.

Ze zmíněného ustanovení § 11 odst. 3 OTP, které uvažuje s variantním řešením, respektive s realizací zaměnitelného zařízení pro zneškodňování odpadních vod (např. malá čistírna, žumpa), lze logicky vyvodit, že ekonomicky dosažitelnou vzdáleností napojení stavby na veřejnou kanalizaci je v konkrétní situaci taková délka přípojky, u níž jsou celkové pořizovací a provozní náklady nižší nebo alespoň shodné s celkovými náklady nařízení a provoz uvažovaného zaměnitelného řešení.

Protože překročení uvedené mezní hodnoty by v některých případech mohlo znamenat nadměrný zásah do majetkových poměrů investora, je nezbytné, aby tato hodnota byla stanovena metodicky jednoznačně a srozumitelně a na základě pokud možno objektivního ocenění nákladů. Jelikož jde o varianty řešení, které mají zabezpečit v zásadě shodný užitný efekt při pravděpodobně rozdílných pořizovacích a provozních nákladech, logicky připadá v úvahu využití metody hodnocení zaměnitelných investičních variant. Při jednoduchosti a rozsahu uvažovaných druhů staveb zřejmě k danému účelu postačí využití jednoduchého tvaru kritéria minima převedených nákladů:

$$N_p = N_1 / T_z + N_{\text{prov}}$$

kde N_p jsou převedené náklady v Kč, N_1 jsou pořizovací náklady v Kč, T_z je doba životnosti stavby v rocích a N_{prov} jsou provozní náklady v Kč/rok. Přitom se vychází ze zjednodušujícího předpokladu, že zaměnitelné varianty mají shodnou dobu životnosti. Efektivnější a pro investora výhodnější je

varianta vykazující nižší hodnotu ukazatele převedených nákladů.

Postup při přípravě liniových staveb.

(ze stanoviska odboru stavebního řádu MMR ze dne 21. 9. 2007, čj. 18921/07-82)

K žádosti, aby MMR stanovilo obecný postup při přípravě staveb v případech, kdy nelze získat právo k dotčenému pozemku z toho důvodu, že je nedostatečná adresa vlastníka pozemku, nedoručitelná zásilka, například pokud vlastník neudal změnu adresy, zemřel a dosud neproběhlo dědické řízení nebo dědici nejsou známi, vlastník zemřel mimo území posledního trvalého bydliště, anebo v případech, kdy vlastníci pozemku s adresou mimo ČR na výzvy nereflktují, bylo sděleno:

Podle stavebního zákona musí stavebník při podání žádosti o stavební povolení připojit doklady prokazující jeho vlastnické právo nebo právo založené smlouvou provést stavbu nebo opatření anebo právo odpovídající věcnému břemenu k pozemku nebo stavbě. Pro to, aby mohl stavební úřad určitou stavbu povolit, musí mít prokázáno, že se jedná o stavbu oprávněnou, že žadatel má k pozemku či stavbě soukromoprávní titul. Doklad prokazující právo k pozemku či stavbě je podstatnou náležitostí žádosti o stavební povolení, bez kterého nemůže stavební úřad stavební povolení vydat.

Úkolem stavebního úřadu je v řízení sledovat a chránit veřejné zájmy, zkoumat žádosti z hledisek daných norem. Doložit vlastnické nebo jiné právo k pozemku je povinností stavebníka. Územní rozhodnutí platí dva roky od právní moci rozhodnutí, nestanovil-li stavební úřad v odůvodněných případech lhůtu delší, a nepozbývá platnosti, pokud byla v této době podána žádost o stavební povolení. Dobu platnosti územního rozhodnutí může také stavební úřad k žádosti prodloužit. Zákonem je tak dán dostatek času na získání oprávnění stavbu provést.

Čl. 11 Listiny základních práv a svobod stanoví, že vlastnické právo všech vlastníků má stejný zákonný obsah a ochranu; vyvlastnění nebo nucené omezení vlastnického práva je možné ve veřejném zájmu, a to na základě zákona a za náhradu. Na ochranu vlastníka pozemku je stavebním zákonem pamatováno již při umístování staveb. Jestliže žadatel nemá vlastnické právo k pozemku nebo doklad o právu založeném smlouvou provést stavbu nebo opatření k pozemku nebo stavbě, předloží souhlas vlastníka pozemku. To neplatí pouze v případě, jestliže je možné pro navrhovaný účel pozemek vyvlastnit nebo má-li se žadatel stát vlastníkem pozemku podle zvláštního předpisu. Tuto zásadu měl starý stavební zákon, stejně tak je obsažena v novém stavebním zákoně. Jejím cílem bylo předcházet vydání nerealizovatelných územních rozhodnutí. Bez souhlasu vlastníka pozemku je možné vydat rozhodnutí o umístění stavby jen tehdy, pokud lze pro dané účely ve veřejném zájmu vyvlastnit. Pokud pro uskutečnění konkrétního záměru žadatele zákon připouští vyvlastnění a v daném případě převažuje veřejný zájem nad ochranou práv dosavadního vlastníka, lze získat práva cestou vyvlastnění. Pokud ovšem žadatel neprokáže právo stavbu na pozemku provést, nelze takovou stavbu povolit.

Nedokončená stavba veřejné dopravní infrastruktury a užívání dokončené stavby.

(stanovisko odboru stavebního řádu MMR)

K dotazu, zda je právně možné, aby stavební úřad nezakázal užívání stavby (např. rodinného domu), chybí-li základní veřejná infrastruktura, konkrétně není-li uskutečněna, respektive dokončena, stavba pozemní komunikace, bylo sděleno následující stanovisko:

Podle právní úpravy platné do 31. prosince 2006, tj. zákona č. 50/1976 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „starý stavební zákon“) platilo, že stavební úřad ve stavební řízení zkoumal, mimo jiné, zda

- dokumentace stavby splňuje podmínky územního rozhodnutí,
- dokumentace splňuje požadavky týkající se veřejných zájmů, především ochrany životního prostředí, ochrany zdraví a života a odpovídá obecným technickým požadavkům na výstavbu,
- jsou zajištěny komplexnost a plynulost výstavby a včasné vybudování technického, občanského nebo jiného vybavení potřebného k řádnému užívání.

Ve stavebním povolení potom stavební úřad stanovil závazné podmínky pro provedení a užívání stavby, přičemž bylo jeho povinností zabezpečit stanovenými podmínkami kromě jiného též komplexnost výstavby a dodržení obecných technických požadavků na výstavbu.

Starý stavební zákon stanovil, že dokončenou stavbu, popřípadě její část schopnou samostatného užívání, lze užívat jen na základě kolaudačního rozhodnutí, přičemž stavebnímu úřadu uložil povinnost v kolaudačním řízení zejména zkoumat, zda byla stavba provedena podle dokumentace ověřené stavebním úřadem ve stavebním řízení a zda byly dodrženy podmínky stanovené v územním rozhodnutí a ve stavebním povolení, a dále, zda skutečně provedení stavby nebo její užívání nebude ohrožovat veřejné zájmy, především z hlediska ochrany života a zdraví osob, životního prostředí, bezpečnosti práce a technických zařízení.

Podle právní úpravy platné od 1. 1. 2007, tj. zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále jen „nový stavební zákon“) platí, že stavební úřad přezkoumá podanou žádost o stavební povolení a připojené doklady z toho hlediska, zda stavbu lze podle nich provést, a ověří zejména, zda

- projektová dokumentace je zpracována v souladu s územně plánovací dokumentací, s podmínkami územního rozhodnutí nebo územního souhlasu,
- projektová dokumentace je úplná, přehledná, byla zpracována oprávněnou osobou a zda jsou v odpovídající míře řešeny obecné požadavky na výstavbu,
- je zajištěn příjezd ke stavbě, včasné vybudování technického, popřípadě jiného vybavení potřebného k řádnému užívání stavby vyžadovaného zvláštními právními předpisy,
- předložené doklady vyhovují požadavkům uplatněným dotčenými orgány.

Dokončenou stavbu, popřípadě část stavby schopnou samostatného užívání, pokud vyžadovala stavební povolení

nebo ohlášení stavebnímu úřadu podle § 104 odst. 2 písm. a) až e) a n) anebo pokud byla prováděna na podkladě veřejnoprávní smlouvy, lze užívat na základě oznámení stavebnímu úřadu nebo kolaudačního souhlasu. Stavebník je povinen oznámit stavebnímu úřadu záměr započít s užíváním stavby nejméně 30 dnů předem, nejde-li o stavbu, která vyžaduje kolaudační souhlas. Stavební úřad užívání stavby zakáže, jestliže na základě závěrečné kontrolní prohlídky zjistí, že nejsou splněny podmínky ochrany života a zdraví osob nebo zvířat anebo životního prostředí nezbytné pro její užívání, že stavba ohrožuje bezpečnost nebo nejsou dodrženy obecné požadavky na výstavbu.

Z výše uvedených skutečností vyplývá, že stavební úřad bez ohledu na to, zda se jedná o postup dle starého stavebního zákona nebo nového stavebního zákona, vždy ve stavebním řízení zkoumá soulad povolované stavby s obecnými požadavky na výstavbu. Ty stanoví vyhláška č. 137/1998 Sb., o obecných technických požadavcích na výstavbu, v platném znění, a vyhláška č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území. Požadavky na vymezení území a umístění staveb na nich z hlediska dopravního napojení na kapacitně vyhovující veřejně přístupnou komunikaci dnes řeší část třetí vyhlášky o obecných požadavcích na využívání území. Způsob napojení stavby na stávající komunikační síť, nebo včasné vybudování komunikační sítě nové, stavební úřad řeší v územním a stavebním řízení. Nedodržení obecných požadavků na výstavbu, tj. i včasné nevybudování dopravní nebo technické infrastruktury, je potom důvodem buď nevydat kolaudační rozhodnutí (dle starého stavebního zákona) nebo užívání stavby zakázat (dle nového stavebního zákona).

Pro úplnost je třeba dodat, že pojem „obecné požadavky na výstavbu“ je definován v § 2 odst. 2 písm. e) nového stavebního zákona tak, že tímto pojmem se rozumí obecné požadavky na využívání území (vyhláška č. 501/2006 Sb.) a technické požadavky na stavby (vyhláška č. 137/1998 Sb.) stanovené prováděcími právními předpisy a dále obecné technické požadavky zabezpečující užívání staveb osobami pokročilého věku, těhotnými ženami, osobami doprovázejícími dítě v kočárku, dítě do tří let, popřípadě osobami s mentálním postižením nebo osobami s omezenou schopností pohybu nebo orientace stanovené prováděcími právními předpisy (vyhláška č. 369/2001 Sb.).

Dále je třeba upozornit na přechodné ustanovení § 190 odst. 5 nového stavebního zákona, podle něhož se u staveb pravomocně povolených přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona provede kolaudační řízení podle dosavadních předpisů. V praxi to znamená, že všechny stavby, u kterých stavební povolení nabylo právní moci přede dnem 1. 1. 2007, se budou kolaudovat podle starého stavebního zákona.

Problematika nabytí právní moci při neoznámení rozhodnutí.

(stanovisko odboru legislativy a koordinace předpisů Ministerstva vnitra ze dne 24. 8. 2007, čj. LG-24-189/2007)

K problematice nabytí právní moci rozhodnutí (vydaného v roce 2003) ve stavebním řízení, v němž stavební úřad neoprávně vymezil okruh účastníků řízení, zaujalo Ministerstvo vnitra toto stanovisko:

V § 179 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, v platném znění, je stanoveno, že řízení, která nebyla pravomocně skončena před účinností tohoto zákona, se dokončí podle dosavadních předpisů. Jedná se o tradiční zásadu správního práva procesního, která se vztahuje i na situace, kdy správní rozhodnutí – v daném konkrétním případě stavební povolení – nebylo některému z účastníků řízení oznámeno, což podle úpravy obsažené v zákoně č. 71/1967 Sb., o správním řízení (správní řád), znamenalo, že dané rozhodnutí nebylo způsobilé stát se pravomocným, a sice s odůvodněním, že na základě ustanovení § 52 odst. 1 posledně citovaného zákona se nejednalo o rozhodnutí, proti němuž se nelze odvolat.

Jak z výše uvedeného vyplývá, dané stavební řízení je třeba dokončit podle příslušných ustanovení zákona č. 71/1967 Sb. Na výše uvedené případy tudíž není možno aplikovat ustanovení § 84 správního řádu, které se týká problematiky odvolací lhůty při neoznámení rozhodnutí, nýbrž se na ně vztahuje právní úprava původního správního řádu.

Vzhledem k tomu, že oznámení rozhodnutí představuje důležitý procesní úkon správního řízení, neboť den oznámení rozhodnutí je relevantní jednak pro nabytí právní moci, jednak pro běh lhůt pro eventuální podání opravného prostředku, je nezbytné, aby bylo oznámeno všem účastníkům daného řízení.

Jestliže předmětné správní rozhodnutí není oznámeno třebaže pouze jednomu z nich, není toto způsobilé nabytí právní moci, přičemž opomenutému účastníku náleží, a to bez zřetele na dobu, jež od vydání daného rozhodnutí uplynula, právo podat proti tomuto rozhodnutí opravný prostředek.

Jak z výše konstatovaného vyplývá, v praxi potom může docházet k situacím, kdy se opomenutý účastník stavebního řízení bude i po letech odvolávat proti stavebnímu povolení. Na tomto místě je však dlužno poznamenat, že jak správní orgán druhé instance, tak rovněž správní soud ve věci eventuální správní žaloby se musejí daným případem zabývat, přičemž bude-li prokázána nezákonnost, potom je třeba takové správní rozhodnutí zrušit.

Jelikož není vyloučeno, že se mohou vyskytnout případy, kdy správní orgán při své rozhodovací činnosti opomene doručit správní rozhodnutí účastníkům, o nichž nevěděl, dle úpravy obsažené v původním správním řádu mají tito účastníci právo na dodatečné oznámení předmětného správního rozhodnutí, a sice v okamžiku, jakmile se příslušný správní orgán o jejich existenci dozví.

Současná právní úprava správního řízení obsažená v zákoně č. 500/2004 Sb., správní řád, již reaguje na problémy, ke kterým z výše v textu nastíněných důvodů v aplikační praxi

docházelo, a tudíž ve svém ustanovení § 84 odst. 1 stanoví, že osoba, která byla účastníkem, ale rozhodnutí jí nebylo správním orgánem oznámeno, může podat odvolání do 30 dnů ode dne, kdy se o vydání rozhodnutí a řešení otázky, jež byla předmětem rozhodování, dozvěděla, nejpozději však do 1 roku ode dne, kdy bylo rozhodnutí oznámeno posledním z účastníků, kterým ho správní orgán byl oznámil; zmeškání úkonu nelze prominout. Ustanovení tohoto odstavce neplatí pro účastníky uvedené v § 27 odst. 1.

Jak lze z výše konstatovaného dovodit, uvedený postup se nevztahuje na účastníky řízení podle § 27 odst. 1 správního řádu (tzv. přímé, esenciální účastníky řízení), pro něž platí úprava, jež je zcela identická s úpravou obsaženou v původním správním řádu.

K DOTAZŮM NA APLIKACI NOVÝCH STAVEBNÍCH PŘEDPISŮ

Aplikace § 135 stavebního zákona v souvislosti s dotacemi ze Státního fondu rozvoje bydlení na krytí částí nákladů spojených s opravami panelových domů.

(ze sdělení odboru stavebního řádu MMR ze dne 20. 8. 2007, čj. 27974/07-82)

Ustanovení § 135 nového stavebního zákona upravuje postup stavebních úřadů v těch případech, kdy

- stavba vykazuje takové stavebně technické závady, že ohrožuje zdraví a životy osob nebo zvířat tím, že hrozí zřícením a je nutné ji neodkladně odstranit, proto stavební úřad nařídí vlastníku stavby, aby ji odstranil,
- stavba svým technickým stavem ohrožuje zdraví a životy osob nebo zvířat, ale není nutné naříditi její odstranění – je „naděje“, že stavbu lze ještě opravit a uvést do užitelného stavu, stavební úřad proto nařídí vlastníku stavby provedení nutných zabezpečovacích prací. Je ovšem třeba si uvědomit, že jde o „zabezpečovací práce“, které nepředstavují definitivní řešení, mají odstranit závady do doby, než se rozhodne o dalším osudu stavby. Jde tedy o práce směřující k tomu, aby se stavebně technický stav stavby dále nezhoršoval a neohrožoval životy a zdraví osob či zvířat, tj. např. podepření stavby nebo jiný způsob jejího statického zajištění, stržení částí stavby (komíny, okapy, části zdí, schodiště, pavlače), zabezpečení stavby před vstupem osob apod.

Za stav stavby odpovídá zásadně její vlastník, proto se neodkladné odstranění stavby nebo nutné zabezpečovací práce nařizují jemu a on také nese náklady na ně vynaložené. Pokud hrozí nebezpečí z prodlení, je stavební úřad povinen odstranění stavby nebo nutné zabezpečovací práce nejen naříditi, ale také zajistit jejich provedení prostřednictvím stavebního podnikatele – „stavební firmy“. Provedení prací může zajistit smluvně, může dokonce provedení prací stavební firmě rozhodnutím naříditi. V tomto výjimečném případě může dojít k tomu, že obec, jejíž stavební úřad práce nařídil, uhradí náklady na jejich provedení stavebnímu podnikateli a následně je vymáhá na vlastníku stavby. Jedině tehdy, kdyby k takové

situaci (ohrožení života a zdraví osob a nebezpečí z prodlení) došlo u panelového domu, byl by důvod k tomu, aby obec hradila náklady na zabezpečovací práce ze svého rozpočtu.

Obdobné ustanovení umožňující nařídit neodkladné zabezpečovací práce obsahovala i předchozí právní úprava, § 94 „starého“ stavebního zákona.

K souvislosti § 135 stavebního zákona s dotacemi ze Státního fondu rozvoje bydlení (SFRB) na krytí části nákladů spojených s opravami panelových domů je třeba uvést, že za stavebně technický stav stavby je podle stavebního zákona odpovědný zásadně její vlastník. Ten je povinen aktivně provádět udržovací práce na stavbě tak, aby zabezpečil její dobrý stavební stav, zamezil jejímu znehodnocování a tím co nejvíce prodloužil její užitelnost. Pokud hodlá tyto práce provést, nemusí čekat na to, až ho stavební úřad k jejich provedení vyzve nebo mu je nařídí. Bohužel z ekonomických důvodů není zřejmě možné, aby dotace byly poskytovány těm, kteří si takto aktivně počínají. Nařízení vlády č. 63/2006 Sb., o podmínkách použití finančních prostředků Státního fondu rozvoje bydlení formou dotace ke krytí části nákladů spojených s opravami panelového domu, podmiňuje v § 3 poskytnutí dotace nařízením neodkladných zabezpečovacích

prací stavebním úřadem. Počítá s dotací jen v případech, kdy špatný stav stavby ohrožuje životy a zdraví osob. Vlastníci panelových domů by své povinnosti plnili většinou dobrovolně, avšak nemají finanční prostředky. Domáhají se proto na stavebních úřadech, aby jim nařídily provedení zabezpečovacích prací, protože jinak na dotace nedosáhnou. V souvislosti s tím je však nutno opětovně upozornit na to, že v případě „zabezpečovacích prací“ jde o pouze práce směřující k tomu, aby se stavebně technický stav stavby dále nezhoršoval a neohrožoval životy a zdraví osob či zvířat do doby, než se rozhodne o dalším osudu stavby.

Stanoviska k nejčastějším nebo opakovaným dotazům lze nalézt na webových stránkách Ministerstva pro místní rozvoj (www.mmr.cz), sekce Územní plánování a stavební řád, stránka „Konzultační středisko k novému stavebnímu zákonu“. Tato stránka by měla sloužit zejména jako pomoc krajským úřadům, úřadům územního plánování a stavebním úřadům při aplikaci nového stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů v praxi.

Stanoviska a odpovědi na dotazy lze nalézt též na stránce odboru stavebního řádu MMR.

*Přílohu Stavebně správní praxe sestavila
Ing. arch. Marcela Smolová
MMR*

