

Stanoviska II.

odboru územního plánování a stavebního řádu Krajského úřadu Královéhradeckého kraje

k zákonu č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu

K ustanovení § 104 stavebního zákona

Dotaz:

Jak postupovat, pokud stavebník ohlásí stavbu, která vyžaduje stavební povolení? Může dojít k souhlasu mlčky? Postačí odpovědět formou sdělení, že toto ohlášení je bezpředmětné a stavbu nelze na jeho základě realizovat spolu s poučením o správném postupu a zasláním příslušného formuláře žádosti o stavební povolení. Sdělení je nutné vydat do 30 dnů od podání. Dle tazatele k souhlasu mlčky zde nemůže dojít, ten by mohl podle § 106 odst. 1 nastat pouze u staveb podle § 104 odst. 2, jak je zde výslovně uvedeno. Další možností by bylo např. podání odložit či usnesením zakázat – podle jakých ustanovení?

Odpověď:

Práce, které vyžadují stavební povolení stavební úřad není oprávněn vyřizovat v režimu ohlášení. Jelikož stavební zákon speciálně neupravuje situaci, kdy stavebník ohlásí stavebnímu úřadu stavbu, která vyžaduje stavební povolení, nutno s takovým úkonem naložit podle obecnějšího právního předpisu, tj. správního řádu. Jelikož tento úkon naplňuje definici podání upravenou v § 37 odst. 1 správního řádu, který zakotvuje, že podání je úkon směřující vůči správnímu orgánu, nutno s ním až do momentu, kdy se může uplatnit speciální právní úprava, nakládat podle zmíněných obecných pravidel upravených správním řádem. Správní řád v ustanovení § 37 upravuje obecná pravidla jak naložit s podáním. Podle § 37 odst. 1 správního řádu se podání posuzuje podle svého skutečného obsahu a bez ohledu na to, jak je označeno. Podle názoru krajského úřadu, pokud stavebník uplatní u stavebního úřadu podání, jehož obsahem je ohlášení stavby, která vyžaduje vydání stavebního povolení, nutno v tomto podání shledat záměr stavebníka dosáhnout jím přivolení stavebního úřadu k provedení stavby, specifikované v podání. Jelikož, jak již bylo zmíněno, stavební zákon neřeší situaci, kdy byla ohlášena stavba, vyžadující stavební povolení, nelze než takové podání vyhodnotit jako podání, jehož účelem je domoci se povolení dané stavby stavebním úřadem, tj. žádat o stavební povolení. Protože však speciální právní úprava, tj. stavební zákon v § 196 upravuje speciálně náležitosti podání, které teprve je schopné, ve smyslu § 44 odst. 1 správního řádu, být žádostí o stavební povolení, jíž se zahajuje správní řízení, avšak neupravuje situaci, jak naložit s neúplným, či jinak vadným podáním, jehož obsahem je požadavek vydání stavebního povolení, neboť postup stavebního úřadu podle § 111 stavebního zákona o přezkumu žádosti o stavební povolení, předpokládá, že stavební úřad má pro činění úkonů definovaných v § 111 stavebního zákona, k dispozici již žádost o stavební povolení, která má předepsané náležitosti, nutno postupovat podle § 37 odst. 3 správního řádu a stavebníku pomoci odstranit nedostatky podání nebo ho vyzvat k jejich odstranění, a poskytnout mu k tomu přiměřenou lhůtu.

Lze tedy shrnout, že pokud je stavebnímu úřadu ohlášena stavba vyžadující stavební povolení, je stavební úřad povinen stavebníka poučit o pravidlech podávání žádosti o stavební povolení

tak, aby byl obeznámen s tím, jak podání upravit, aby naplňovalo definici žádosti o stavební povolení upravenou v § 196 stavebního zákona (jež je speciální úpravou § 45 odst. 1 správního řádu), která bude mít schopnost být úkonem, jehož důsledkem bude zahájení stavebního řízení ve smyslu § 44 odst. 1 správního řádu, tj. schopnost být žádostí o stavební povolení. Podle § 44 odst. 1 správního řádu pak je řízení o žádosti zahájeno dnem, kdy žádost nebo jiný návrh, kterým se zahajuje řízení, došel věcně a místně příslušnému správnímu orgánu.

Okruh staveb, které nevyžadují stavební povolení ani ohlášení a staveb, které vyžadují ohlášení, tzn. staveb, které nevyžadují stavební povolení, je ve stavebním zákoně vymezen taxativním výčtem. Podle názoru krajského úřadu proto právní účinky ohlášení stavby upravené v § 106 odst. 1 stavebního zákona, (v němž je zakotveno, že ohlášenou stavbu, terénní úpravy nebo zařízení podle § 104 odst. 2 stavebního zákona může stavebník provést na základě písemného souhlasu stavebního úřadu; u dočasné stavby souhlas obsahuje dobu jejího trvání; nebude-li stavebníkovi souhlas doručen do 40 dnů ode dne, kdy ohlášení došlo stavebnímu úřadu, ani mu v této lhůtě nebude doručen zákaz podle § 107, platí, že stavební úřad souhlas udělil), mohou nastat pouze v případě staveb, které lze podle zákona legitimně realizovat na základě ohlášení stavebnímu úřadu. V případě, že je obsahem „ohlášení“ stavba, která přesahuje parametry staveb u kterých podle stavebního zákona postačí ohlášení, tzn. nelze ji zařadit do okruhu staveb, jejichž taxativní výčet je uveden v § 104 odst. 2 stavebního zákona, citované právní účinky ohlášení takové stavby upravené v § 106 odst. 1 stavebního zákona nenastanou, tzn. stavebník právo k provedení takové stavby uplynutím čtyřicetidenní lhůty od „ohlášení“ takové stavby nezíská.

K ustanovení § 85 odst. 1 písm. b)

Dotaz:

Má příslušná obec, na jejímž území má být požadovaný záměr uskutečněn, postavení účastníka územního řízení, když je zároveň dotčeným orgánem např. dle zákona o ochraně ovzduší a zákona o ochraně přírody a krajiny?

Odpověď:

Má. Principiálně lze říci, že základní rozlišení těchto institutů spočívá v tom, že v postavení účastníka řízení obec vystupuje v rámci své samostatné působnosti, zatímco působnost dotčených orgánů státní správy orgány obce, zpravidla městské, obecní apod. úřady, vykonávají jako přenesenou působnost státní správy, podle zvláštních právních předpisů. V tomto směru lze kromě zvláštních právních předpisů upravujících činnost konkrétních úseků správních orgánů, které v řízeních podle stavebního zákona působí jako tzv. dotčené orgány státní správy, jako je např. zákon o ochraně přírody a krajiny, zákon o vodách apod., odkázat na zákon o obcích. Které orgány obce, či jejich složky vykonávají jakou působnost, pak je dáno organizačním řádem obce. Je pravdou, že rozlišit charakter obsahu jednotlivých stanovisek může být, vzhledem k prolínání jednotlivých působností, které podle organizačního řádu jednotlivé složky orgánů obce vykonávají, složité. Jak již však bylo uvedeno, v případě obcí nutno vycházet z organizačního řádu obce.

K ustanovení § 110 odst. 2 písm. a stavebního zákona

Dotaz:

Co je myšleno souslovím „doklad o právu založeném smlouvou provést stavbu“? Je to „speciální“ druh oboustranného smluvního ujednání (viz. § 51 Občanského zákoníku); jaké druhy smluv lze pod tohoto sousloví dále zahrnout?

Odpověď:

Z ustanovení § 110 odst. 2 písm. a) stavebního zákona, které stanoví, že k žádosti stavebník připojí doklady prokazující jeho vlastnické právo nebo právo založené smlouvou provést stavbu nebo opatření anebo právo odpovídající věcnému břemenu k pozemku nebo stavbě, pokud stavební úřad nemůže existenci takového práva ověřit v katastru nemovitostí, vyplývá, že dokladem prokazujícím právo založené smlouvou provést stavbu nebo opatření musí být dvoustranný právní akt (tedy smlouva, nikoli jednostranně vyjádřený souhlas), v jehož obsahu je výslovně formulováno právo k provedení stavby nebo zařízení.

Jinými podmínkami charakter tohoto dokladu zákon výše citovanou formulací nelimituje. Může jít proto o jakoukoliv smlouvu, ať už o smlouvu zákonem zvlášť upravenou, tj. smlouvu o výstavbě podle § 17 zákona o vlastnictví bytů, tak i o smlouvu, která není zvlášť upravena ve smyslu § 51 občanského zákoníku. Uvedené požadavky podle našeho názoru nenaplnuje smlouva o smlouvě budoucí. K uvedenému lze ještě poznamenat, že užitá formulace pravděpodobně reflektuje na připravovanou změnu občanského zákoníku.

K ustanovení § 103 a § 104 stavebního zákona

Dotaz:

Je možné u staveb, které nevyžadují stavební povolení ani ohlášení a stavby, které vyžadují ohlášení (viz. § 103 SZ a § 104 SZ) vést na základě žádosti stavebníka stavební řízení, jehož výsledkem bude vydání stavebního povolení, nebo je nutné stavebníka pouhým sdělením upozornit na skutečnost, že požadovaná stavba stavební povolení ani ohlášení dle stavebního zákona nevyžaduje, popř. vyžaduje právě pouze a jenom ohlášení, poučit stavebníka o správném postupu a v poslední řadě ho upozornit, že v takovémto případě tedy stavební řízení na základě jeho podané žádosti o stavební povolení nebylo zahájeno?

Odpověď:

Pokud se týká prací, resp. staveb, které nevyžadují stavební povolení ani ohlášení, důležitým momentem je v takovém případě skutečnost, že v případě prací, které nevyžadují stavební povolení ani ohlášení stavebnímu úřadu, stavební úřad není oprávněn na tyto práce režim ohlášení uvalovat a k takové činnosti není oprávněn ani jiný správní orgán. V důsledku uvedených skutečností nutno konstatovat, že k vyřízení takového podání tj. ohlášení prací nepodléhajících režimu ohlášení ani stavebního povolení, není příslušný žádný správní orgán. Podání obsahující ohlášení takových prací se proto podle § 43 odst. 1 písm. b) správního řádu, v němž je zakotveno, že správní orgán věc usnesením odloží v případě, že bylo učiněno podání, k jehož vyřízení není věcně příslušný žádný správní orgán, odloží.

Přitom musí stavební úřad dbát své poučovací povinnosti a v rámci citovaných správních aktů či samostatnými přípisys podatelům vysvětlit jejich práva a povinnosti.

K ustanovení § 103 odst. 2 stavebního zákona

Dotaz:

Jak postupovat z hlediska obecného stavebního úřadu v případě (viz. § 103 odst. 2 SZ), které spadají do kompetence speciálních stavebních úřadů. Z ustanovení § 96 odst. 2 písm. a) stavebního zákona vyplývá, že v tomto případě postačí územní souhlas. Z ustanovení § 81 odst. 3 stavebního zákona však vyplývá, že územní rozhodnutí ani územní souhlas nevyžadují stavební úpravy a udržovací práce. Je možné v takovémto případě vydat pouze vyjádření k takovéto speciální stavbě dle § 15 odst. 2 stavebního zákona, aniž by bylo požadováno po stavebníkovi (tj. zpravidla příslušná obec) doložení všech náležitostí k oznámení o záměru v území k vydání územního souhlasu?

Odpověď:

Ano, v případě postupu podle stavebního zákona týkajících se speciálních staveb komunikací, má zákon o pozemních komunikacích charakter speciálního právního předpisu vůči stavebnímu zákonu. Proto je podle našeho názoru patřičné v postupech týkajících se těchto staveb uplatnit i speciální právní úpravu pojmu „stavební úpravy“ zakotvenou v zákoně o pozemních komunikacích.

K ustanovení § 104 odst. 1 stavebního zákona

Dotaz:

Co je myšleno „novým nárokem na infrastrukturu“ ? Dotaz vychází z běžné situace – rozvodná vedení infrastruktury nejsou ještě provedena a stavebníci již chtějí stavět rodinné domy na ohlášení. Co požadovat? Formou podmínek v poskytnuté územně plánovací informaci (ÚPI) podle § 21 písm. d) NSZ, nebo prokázat skutečnost, že nejde o nový nárok na infrastrukturu při ohlášení rodinného domu nebo že nejde o podstatnou změnu poměrů v území předložením pravomocného územní rozhodnutí na rozvodné vedení, nebo pravomocného stavebního povolení, nebo pravomocné kolaudační rozhodnutí popř. kolaudační souhlas na stavbu rozvodného vedení nebo prokazovat skutečnost, že nejde o nový nárok na infrastrukturu při ohlášení RD smlouvou mezi stavebníkem domu a stavebníkem rozvodného vedení?

Odpověď:

Rodinný dům ve smyslu ustanovení § 104 odst. 2 písm. a) stavebního zákona je jednoduchou stavbou, k jejímuž provedení postačí podle ustanovení § 104 odst. 1 stavebního zákona ohlášení bez předchozího územního rozhodnutí nebo územního souhlasu, a to za předpokladu naplnění požadavků kladených tímto ustanovením na její ohlášení. Musí to být tedy také stavba, která nevyžaduje nové nároky na technickou infrastrukturu (nejde o přípojky stavby). Pokud se v návrhu rodinného domu předpokládá, že bude napojen na technickou infrastrukturu, která ještě není realizována a užívána, pak se jedná o návrh stavby, která

vyžaduje nové nároky na technickou infrastrukturu, to znamená, že se nejedná o stavbu, k jejímuž provedení postačí ohlášení bez předchozího územního rozhodnutí nebo územního souhlasu. V této souvislosti je si třeba uvědomit, že pokud je veřejnoprávním titulem k realizaci staveb pouhý souhlas stavebního úřadu s jejich ohlášením, jde o výjimečný postup.

K ustanovení § 134 stavebního zákona

Dotaz:

V případě, že v průběhu kontrolní prohlídky stavby stavební úřad zjistí závadu, nebo vyžaduje-li to přesnost a úplnost zjištění popř. stavební úřad zjistí, že stavba je prováděna bez rozhodnutí či opatření stavebního úřadu (či v rozporu s ním), vyzve stavebníka, aby ve stanovené lhůtě zjednal nápravu. Je nutné takovouto lhůtu k nápravě stanovovat usnesením dle § 39 odst. 1 správního řádu, přičemž bude vhodné u tohoto usnesení vyloučit odkladný účinek případného odvolání?

Odpověď:

Pokud jde o výzvu stavebního úřadu na základě kontrolní prohlídky stavby, je třeba vycházet z ustanovení § 134 stavebního zákona, ze kterého vyplývá, že teprve v případě, nebude-li výzvě vyhověno, vydá stavební úřad rozhodnutí, kterým zjednaní nápravy nařídí nebo vydá rozhodnutí k bezodkladnému zastavení prací na stavbě. Náležitosti výzvy ke zjednaní nápravy jsou uvedeny v § 17 vyhlášky č. 526/2006 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení stavebního zákona ve věcech stavebního řádu. Z těchto náležitostí výzvy je patrné, že lhůta pro splnění výzvy je přímo ve výzvě uvedena. Z uvedeného je zřejmé, že výzva vydaná podle § 134 stavebního zákona je specifickým institutem stavebního zákona, usnesení podle § 39 odst. 1 správního řádu se k ní nevydává, tato výzva má povahu úkonu spadajícího pod část čtvrtou správního řádu.

K ustanovení § 133 odst. 3, § 152 odst. 3 písm. c), k § 154 odst. 1 písm. e) – ověřování dokumentace

Dotaz:

Jaká je povinnost ověřovat dokumentaci v některých zákonem výslovně neupravených případech, tedy při ohlášení stavby - formou souhlasu mlčky, při změně užívání – výslovným souhlasem, nebo povolením nebo souhlasem mlčky (dokumentace se předkládá pouze 1x), při ohlášení o odstranění stavby - výslovným souhlasem, nebo povolením nebo souhlasem mlčky (dokumentace se předkládá pouze 1x).

Odpověď:

I když ověření dokumentace stavebním úřadem není v řadě případů stavebním zákonem výslovně upraveno, respektive vyžadováno, je odkaz na ověřenou dokumentaci např. v § 133 odst. 3, kde je uvedeno, že kontrolní prohlídka probíhá na podkladě ověřené projektové dokumentace, v § 152 odst. 3 písm. c), ukládající stavebníkovi, aby zajistil, aby na stavbě nebo na staveništi byla k dispozici ověřená dokumentace stavby, § 154 odst. 1 písm. e) ukládá vlastníku stavby uchovávat po celou dobu trvání stavby ověřenou projektovou dokumentaci, § 167 odst. 1 ukládá stavebnímu úřadu evidovat a ukládat ověřenou projektovou dokumentaci.

Z uvedeného vyplývá, že by stavební úřad měl vždy, i když to není výslovně uvedeno, v případech, kdy je dokumentace podkladem, tuto ověřovat, evidovat, v řízeních podle ní postupovat a měl by ji mít vzhledem k výše uvedeným ustanovením stavebního zákona i dispozici i stavebník, respektive vlastník stavby.

K ustanovení § 83 stavebního zákona

Dotaz:

Je nutné u „stávajících veřejných pohřebišť“, u kterých nebylo v minulosti stanoveno ochranné pásmo (tj. „historické hřbitovy“), dle nového stavebního zákona takovéto ochranné pásmo (viz. § 83 SZ) ve smyslu zákona č. 256/2001 Sb., o pohřebnictví a o změně některých zákonů „dodatečně“ stanovovat? Je pak v takovémto případě nutné ve smyslu § 86 SZ předložit doklady o vlastnictví dotčených nemovitostí takovýmto návrhem ochranného pásma popř. souhlasy vlastníků takovýchto nemovitostí?

Odpověď:

Ve smyslu § 17 odst. 2 zákona č. 256/2001 Sb., o pohřebnictví a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů je povinen místně příslušný stavební úřad zřídit nejméně 100m ochranné pásmo i okolo stávajících pohřebišť. S ohledem na skutečnost, že právní předpis ochranné pásmo definuje slovy „nejméně 100m“, je nutno příslušné rozhodnutí vydat a ochranné pásmo přesně definovat. Podnět by měl dát provozovatel pohřebiště.

K ustanovení § 9 vyhlášky č. 503/2006 Sb.

Dotaz:

Podle ustanovení § 9 vyhlášky č. 503/2006 Sb. je obsahovou náležitostí územního rozhodnutí o umístění stavby vymezení území dotčeného vlivy stavby. Co si lze pod tímto pojmem konkrétně představit a jakým způsobem je pak nutné zahrnout vymezení takovéhoto území do výroku územního rozhodnutí.

Odpověď:

K tomuto dotazu lze uvést, že vymezení území dotčeného vlivem stavby je předně dáno vymezením, respektive stanovením okruhu účastníků řízení, tj. územím pro něž tito účastníci mají vlastnické nebo jiné právo. Mají-li tito vlastníci postavení účastníka z důvodů dotčení jejich práv, zcela jistě jimi vlastněné nemovitosti spadají do území dotčeného vlivem stavby.

K ustanovení § 96 stavebního zákona

Dotaz:

Pro které stavby lze vydat územní souhlas? Je to nějak rozměrově omezené? Územní souhlas lze vydat pouze pro stavby uvedené v § 96 odst. 2 nebo i pro jiné? Např. přístavba skladovací

haly rozměr zhruba 30x8 m, vyjádření dotčených orgánů je bez podmínek, není nový nárok na infrastrukturu, je to v areálu firmy.

Odpověď:

Územní souhlas lze vydat jen pro stavby, které jsou uvedeny v § 96 odst. 2 stavebního zákona při současném splnění požadavků § 96 odst. 1 stavebního zákona. Rozměrové omezení je buď uvedeno přímo v § 96 odst. 2 nebo vyplývá z definic pojmů nebo je uvedeno v jiných ustanoveních např. v § 103 stavebního zákona (ale i jinde).

K ustanovení § 118 stavebního zákona

Dotaz:

Za účinnosti starého stavebního zákona bylo vydáno stavební povolení, ve kterém byl uveden termín dokončení stavby. Pokud stavebník požádá o prodloužení termínu k dokončení stavby povolené podle starého stavebního zákona, jakým způsobem vydávat změny stavby před dokončením a jestli vůbec vydávat změny stavby před dokončením pro změnu termínu k dokončení stavby. V souhlasu s ohlášením se o termínu dokončení stavby nemluví.

Odpověď:

Změna stavby před dokončení je upravena § 118 stavebního zákona. Podle tohoto ustanovení by měla být projednávána i změna termínu dokončení stavby. Pokud se týká ohlášení, podle § 105 odst. 1 stavebního zákona ohlášení stavby obsahuje dobu provádění stavby, ze které vyplyne dokončení.

K ustanovení 104 odst. 2 písm. b)

Dotaz:

Jakým způsobem postupovat u stavby žumpy o půdorysném rozměru např. 3 x 4 m a hloubky do 3 m. Kam tuto stavbu zařadit? Řešit to jako stavbu podle § 104 odst. 2 písm. b)?

Odpověď:

Ano.

K ustanovení § 104 odst. 1 a 2

Dotaz:

Buňku UNIMO postavenou na terén bez úpravy do 25 m², které bude sloužit pro prodej zmrzliny pouze s přípojkou elektro vrchním vedením kabelem z objektu stojícího vedle. Jak tuto stavbu posuzovat, (podle §104 odst. 2 písm. d) SZ).

Odpověď:

Za předpokladu splnění požadavků § 104 odst. 1 a parametrů stanovených v § 104 odst. 2 písm. d), pak ano – ohlášení. Je však třeba připomenout, že je současně nutno vycházet i z ustanovení § 108 stavebního zákona.

K § 104 odst. 2 písm. n)**Dotaz:**

Zda je nutno ke stavebním úpravám uvedeným v § 104 odst. 2 písm. n) stavebního zákona předložit pouze montážní výkresy specifikující navrhovanou stavbu či terénní úpravu (§ 105 odst.2). Dle názoru tazatele na stavební úpravu pro změnu v užívání..... (písm. n), by bylo vhodné předložit projektovou dokumentaci, ze které by bylo zřejmé jak změna v užívání bude prováděna a následně využívána, jakým způsobem budou prostory napojeny na rozvody sítí atd. Tazatel se domnívá, že by bylo vhodné pouze předkládat montážní výkresy (např. nových příček), mnohokrát z montážních výkresů není vše patrné. Jakým způsobem stavebník donutit k tomu, aby předložil jednoduchou projektovou dokumentaci.

Odpověď:

Ustanovení § 105 odst. 2 stavebního zákona stanoví, že u staveb a terénních úprav uvedených v § 104 odst. 2 písm. e) až i) a n) se k ohlášení připojí projektová dokumentace, kterou tvoří situační náčrt podle katastrální mapy s vyznačením jejich umístění, hranic se sousedními pozemky, polohy staveb na nich a jednoduché stavební nebo montážní výkresy specifikující navrhovanou stavbu nebo terénní úpravy. Tato úprava je dostatečná a není třeba po stavebníkovi požadovat jinou dokumentaci.

K ustanovení § 103 odst. 1 písm. h)**Dotaz:**

Proč stavebníci vyžadují vyjádření stavebního úřadu k prováděným stavebním úpravám podle § 103 odst. 1 písm. h), když to stavební zákon neukládá. Stavebník to vyžaduje z důvodu, že banky to po nich vyžadují z důvodu, že si stavebník bere úvěr. Zde dle názoru tazatele nedošlo k vyřešení problému mezi jednotlivými rezorty. Pokud to zákon neukládá, tak proč vydávat i neformální sdělení k neformálnímu ohlášení.

Odpověď:

I když vydávání různých stanovisek, potvrzení a či vyjádření, které jsou vyžadovány občany po stavebních úřadech není stavebním zákonem upraveno, je třeba v těchto případech postupovat podle § 154 a následujících správního řádu a to zejména s odvoláním na ustanovení § 4 správního řádu.

V Hradci Králové 18. 6. 2007