

Západočeská univerzita v Plzni

Fakulta právnická

Katedra správního práva

DIPLOMOVÁ PRÁCE

Veřejnoprávní podmínky pro provedení stavby

Předkládá: Bc. Martin Pýcha

Vedoucí diplomové práce: Doc. JUDr. Martin Kopecký, CSc.

ZÁPADOČESKÁ UNIVERZITA V PLZNI  
Fakulta právnická  
Akademický rok: 2017/2018

**ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE**  
(PROJEKTU, UMĚLECKÉHO DÍLA, UMĚLECKÉHO VÝKONU)

Jméno a příjmení: **Martin PÝCHA**  
Osobní číslo: **R14M0190P**  
Studijní program: **M6805 Právo a právní věda**  
Studijní obor: **Právo**  
Název tématu: **Veřejnoprávní podmínky pro provedení stavby**  
Zadávající katedra: **Katedra správního práva**

Z á s a d y p r o v y p r a c o v á n í :

1. Stavební právo
  - 1.1 Veřejné stavební právo
  - 1.2 Soukromé stavební právo
2. Územní rozhodnutí
  - 2.1 Typy územního rozhodnutí
3. Stavební řízení
  - 3.1 Povolení a ohlášení
  - 3.2 Stádia stavebního řízení
4. Stavební povolení
  - 4.1 Veřejnoprávní smlouva
  - 4.2 Certifikát autorizovaného inspektora
5. Novela stavebního zákona
6. Judikatura

Rozsah grafických prací:

Rozsah kvalifikační práce:

Forma zpracování diplomové práce: tištěná

Seznam odborné literatury:

- PRŮCHA, Petr a Alena KLIKOVÁ. Veřejné stavební právo. Brno: Masarykova univerzita, 2014. ISBN 978-80-210-7062-2.
- SLÁDEČEK, Vladimír a Olga POUPEROVÁ. Správní právo: zvláštní část (vybrané kapitoly). 2. vyd. Praha: Leges, 2014. Student (Leges). ISBN 978-80-87576-48-9.
- Komentář ke stavebnímu zákonu a předpisy související. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2013. ISBN 978-80-7380-430-5.
- PLOS, Jiří. Stavební zákon s komentářem pro praxi. Praha: Grada, 2013. ISBN 978-802-4738-659.
- MAREK, Karel a Petr PRŮCHA. Stavební právo v teorii a praxi. Praha: Leges, 2011. Praktik (Leges). ISBN 978-808-7576-007.

Vedoucí diplomové práce:

Doc. JUDr. Martin Kopecký, CSc.

Katedra správního práva

Datum zadání diplomové práce: 30. března 2017

Termín odevzdání diplomové práce: 31. března 2018

Doc. JUDr. Jan Pauly, CSc.  
děkan



Doc. JUDr. Martin Kopecký, CSc.  
vedoucí katedry

V Plzni dne 29. září 2017

## Prohlášení

Prohlašuji, že jsem diplomovou práci na téma „Veřejnoprávní podmínky pro provedení stavby“ zpracoval samostatně a že jsem vyznačil prameny, z nichž jsem pro svou práci čerpal způsobem pro vědeckou práci obvyklým.

Plzeň, 29. března 2018

Bc. Martin Pýcha

## Poděkování

Rád bych poděkoval Doc. JUDr. Martinu Kopeckému, CSc. za cenné rady, věcné připomínky a vstřícnost při konzultacích a vypracování diplomové práce.

# Obsah

Úvod.....	1
<b>1. Stavební právo.....</b>	<b>2</b>
1.1. Vývoj stavebního práva .....	2
<b>2. Veřejné stavební právo .....</b>	<b>5</b>
<b>3. Koncepce a struktura stavebního zákona .....</b>	<b>6</b>
3.1. Územní plánování.....	6
3.2. Stavební řád.....	7
<b>4. Organizace veřejné správy.....</b>	<b>8</b>
4.1. Úsek územního plánování.....	8
4.2. Úsek stavebního řádu.....	9
4.2.1. Obecné stavební úřady .....	9
4.2.2. Specializované stavební úřady .....	10
4.2.3. Vojenské stavební úřady .....	11
<b>5. Územní rozhodnutí.....</b>	<b>12</b>
5.1. Žádost o vydání územního rozhodnutí .....	13
5.2. Rozhodnutí o umístění stavby nebo zařízení .....	14
5.3. Rozhodnutí o změně využití území .....	15
5.4. Rozhodnutí o změně vlivu užívání stavby na území .....	15
5.5. Rozhodnutí o dělení nebo scelování pozemků .....	16
5.6. Rozhodnutí o ochranném pásmu .....	17
<b>6. Stavba .....</b>	<b>19</b>
<b>7. Činnosti nevyžadující stavební povolení ani ohlášení .....</b>	<b>22</b>
<b>8. Ohlášení .....</b>	<b>24</b>
8.1. Souhlas s provedením ohlášeného stavebního záměru.....	27
8.1.1. Platnost souhlasu .....	28
<b>9. Stavební řízení.....</b>	<b>29</b>
9.1. Žádost o stavební povolení .....	29
9.2. Stádia stavebního řízení .....	32
9.2.1. Zahájení řízení.....	33
9.2.2. Účastníci řízení.....	33
9.2.3. Přerušování a zastavení řízení .....	37
9.2.4. Verifikační stanovisko .....	38
9.2.5. Ústní jednání.....	39

9.2.6. Námitky.....	40
9.2.7. Lhůty pro vydání rozhodnutí.....	41
9.3. Stavební povolení.....	43
9.3.1. Platnost stavebního povolení.....	44
9.3.2. Štítek.....	46
<b>10. Zkrácené stavební řízení.....</b>	<b>47</b>
<b>11. Veřejnoprávní smlouva.....</b>	<b>50</b>
<b>12. Možnosti k provedení stavby.....</b>	<b>53</b>
12.1. Stavební deník.....	53
<b>13. Změna stavby před jejím dokončením.....</b>	<b>55</b>
<b>14. Stavební dozor.....</b>	<b>57</b>
<b>15. Novela stavebního zákona č. 225/2017 Sb. ....</b>	<b>59</b>
15.1. Rozšíření zjednodušených postupů.....	60
15.2. Koordinované řízení.....	60
15.3. Změna okruhu účastníků řízení.....	62
<b>16. Závěr.....</b>	<b>63</b>
<b>17. Cizojazyčné resumé.....</b>	<b>64</b>
<b>18. Seznam použité literatury.....</b>	<b>65</b>
18.1. Právní předpisy.....	65
18.2. Judikatura.....	66
18.3. Literatura.....	67
18.4. Jiné zdroje.....	68

# Úvod

Stavební právo představuje velmi rozsáhlou a zároveň velmi frekventovanou oblast práva, s kterou se každá fyzická anebo právnická osoba, dřív či později setká.

Ačkoliv je oblast stavebního práva značně vnitřně roztržštěná a nelze jej jako pojem zařadit pouze do jediného právního odvětví, ze základního hlediska jej lze diferencovat na veřejné a soukromé stavební právo. Soukromé stavební právo je spjato s vlastnickými a závazkovými vztahy, přičemž by se ve vztahu k právní úpravě dalo označit především jako obchodně smluvní. Nicméně stejně jako celý systém stavebního práva jako celku, je soukromé stavební právo značně složité, obsahuje velké množství procesů a přichází do styku s mnoha činnostmi mimo rámec stavebnictví. Naproti tomu veřejné stavební právo souvisí s výkonem veřejné správy, přičemž stěžejním právním předpisem v této oblasti je zákon č. 186/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, který obklopuje celá řada prováděcích předpisů.

Úkolem této práce je přiblížit problematiku kladených podmínek v rámci veřejného stavebního práva, tedy pokud možno poskytnout ucelený pohled na proces navazující na pojetí myšlenky realizace stavební činnosti až po její úřední stvrzení.

V první řadě jde o teoretické objasnění stavebního práva, respektive veřejného stavebního práva, včetně historického hlediska, načež navazuje pojetí stěžejního právního předpisu, tedy stavebního zákona, který se prolíná v rámci celé práce. V té souvislosti je zapotřebí znát i organizaci veřejné správy s ohledem na téma práce. Ačkoliv těžiště názvu práce spočívá ve stavebním řádu, není od věci začít již územním rozhodnutím, které určuje, zdali je stavba v souladu s plánovacími dokumenty a jestli tedy vůbec je možné přistoupit ke stavebnímu řízení. Dále je práce věnována at' už základním institutům týkajícím se konkrétní podoby stavby, a to ohlášení, povolení či činnosti nevyžadující povolení ani ohlášení. Nicméně text práce nezůstává pouze u nich, ale přibližuje i klíčové pojmy s nimi související a nelze opomenout ani nejpodstatnější změny vnesené do tématu novelizací.



# 1. Stavební právo

Pojem stavební právo je nesmírně široký, obsahuje v sobě hned několik dalších stěžejních výrazů a tak je pochopitelné, že není a nemůže být koncentrován pouze do jediného právního odvětví. S ohledem na předchozí větu je nutné si uvědomit dosah stavebního práva obecně, neboť se s ním v různých podobách setká v průběhu života snad každá osoba. Stavební právo se odráží v mnoha oblastech, a to od hospodářského rozvoje, přes památkovou péči, technologické dodávky, projekty pozemních staveb až po ochranu životního prostředí.

V základním pojetí se stavební právo rozděluje na veřejné a soukromé. Už základní charakteristika tohoto členění vyplývá z předpisu nejvyšší právní síly, tedy ústavního zákona č. 1/1993 Sb., Ústava České republiky, která ve svém čl. 2, odst. 3 a 4 stanovuje, že veřejnou moc lze uplatňovat pouze v případech, v mezích a způsoby stanovenými zákonem a naproti tomu ve sféře soukromé, může každý občan činit, co není zákonem zakázáno. Oblast soukromá je typická tím, že osoby vůči sobě vystupují v rovném postavení a naopak veřejné právo upravuje vztahy, kde orgán veřejné moci má nadřazené postavení a rozhoduje v mezích zákona o právech a povinnostech účastníků či o právním stavu. Rozdílnost veřejné a soukromé části stavebního práva tak obecně spočívá v odlišném předmětu úpravy, kdy veřejné právo v sobě obsahuje zejména výkon veřejné správy v daném úseku a naproti tomu v soukromém sektoru stavebního práva jde o vztahy mezi objednateli a zhotoviteli stavebních děl. Nejvíce stěžejními právními předpisy veřejné části stavebního práva lze spatřit při velmi zúženém demonstrativním výčtu např. v zákoně č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v zákoně č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí či v zákoně č. 500/2004 Sb., správní řád. Mezi nejpodstatnější předpisy soukromého stavebního práva lze zařadit zejména zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník či zákon č. 121/2000 Sb., o právu autorském, o právech souvisejících s právem autorským.<sup>1</sup>

## 1.1. Vývoj stavebního práva

V českých zemích, sahá stavební právo jako soubor pravidel regulujících výstavbu, v podobě práva zvykového, až do raného středověku. Na přelomu 13. a

---

<sup>1</sup> PRŮCHA, Petr a Alena KLIKOVÁ. *Veřejné stavební právo*. Brno: Masarykova univerzita, 2014, s. 7-9. ISBN 9788021070622.

14. století už jsou známy tzv. soupisy výroků, které představují výklad práva ze stran měst a zároveň tak předávání výroků jako rada jinému městu. Zpočátku se jednalo o snahu sjednotit základní otázky v podobě protipožární prevence, stavebních zásad apod. Stavební předpisy byly poté převedeny do městských práv a již v 16. století byla tato městská práva přijata zemským sněmem jako závazná. Roku 1833 byl přijat první stavební řád<sup>2</sup>, který byl koncipován do dvou oddílů, přičemž první stanovoval všeobecná pravidla pro výstavbu domů a ve druhé části obsahoval směrnice ke stavbě a oprav budov.<sup>3</sup>

Novodobou historii českého stavebního práva lze rozčlenit do pěti základních etap a to mezi léty 1886 – 1949, poté 1949 – 1958, následující etapou vymezenou léty 1958 – 1976, předposlední část je ohraničena roky 1976 – 2007 a konečně poslední lze chápat současnost. V první etapě platilo na českém území celkem šest stavebních řádů, které byly vydávány pro Čechy, Moravu a Slezsko zvlášť a byly zaměřeny především na nebezpečí hrozící ze stavebních činností.

Již tato první část historického vývoje stavebního práva položila základní kámen veřejného stavebního práva, neboť zmíněné stavební řády obsahovaly pravidla pro povolování staveb, ohlašování úprav či změn nebo taktéž upravovaly dohled nad prováděním staveb a svou povahou tak omezovaly vlastnické právo.<sup>4</sup>

Druhá etapa je charakteristická zejména zavedením koncepce, která představuje komplexní řešení území, tedy pojmu územní plánování, které bylo odděleno od stavebního řádu. Tento pojem byl obsažen v zákoně č. 280/1946 Sb., o územním plánování a výstavbě obcí, po kterém následovalo spoustu dalších právních předpisů. Společným jmenovatelem těchto předpisů by se dala nazvat úprava stavebního povolení a hlediska pro přezkoumávání projektu ze strany stavebního úřadu či zavedení dalších pojmů, jako stavební pozemek, přístavba, nástavba či staveniště.<sup>5</sup>

V letech 1958-1976 byl vydán nový stavební řád, pod č. 87/1958 Sb. a taktéž nový zákon o územním plánování s č. 84/1958 Sb. V tomto období se začalo rozlišovat mezi stavebním řízením u staveb občanů a staveb organizací.

---

<sup>2</sup> *Řád stavební pro města království Českého a pro širé kraje neb dědiny*. Praha, 1833.

<sup>3</sup> NOVOTNÁ, Dana. Regulace stavby měst v historii. *Urbanismus a územní rozvoj*. 2005, VIII(2), 7-11. ISSN 1212-0855.

<sup>4</sup> MAREČEK, Jan, Jirí DOLEŽAL, Vladimíra SEDLÁČKOVÁ, Tomáš SKLENÁŘ, Martin TUNKA a Zdeňka VOBRÁTILOVÁ. *Komentář ke stavebnímu zákonu a předpisy související*. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2013, s. 11-12. ISBN 978-80-7380-430-5.

<sup>5</sup> MAREČEK, Jan, Jirí DOLEŽAL, Vladimíra SEDLÁČKOVÁ, Tomáš SKLENÁŘ, Martin TUNKA a Zdeňka VOBRÁTILOVÁ. *Komentář ke stavebnímu zákonu a předpisy související*. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2013, s. 12-13. ISBN 978-80-7380-430-5.

Také v té době platné a účinné předpisy kladly důraz na podmínky místního šetření, dále i na stanovení podmínek ze strany stavebního úřadu, včetně jejich závaznosti. Mimo jiné bylo také žádoucí zjednodušit a sjednotit pravidla a postupy při povolování staveb občanů.<sup>6</sup>

Předposlední, čtvrtou etapu provázal zákon č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavením řádu, který v sobě zahrnoval i regulace technického rázu, tedy veřejnoprávní požadavky na výstavbu, včetně stavebně technických řešení staveb. Dne 1.1.2007 nabyt účinnosti stavební zákon, který známe, byť v značně novelizované podobě, dodnes. Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu v sobě ponechal model vyplývající ze zákona předcházejícího, tedy společnou úpravu územního plánování a stavebního řádu. Změnu oproti předchozí právní úpravě z roku 1976 lze spatřit ve změně struktury zákona a osamostatnění úpravy vyvlastnění, které je nyní upraveno zákonem č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě.<sup>7</sup>

Konečně poslední etapu tohoto historického exkurzu stavebním právem, lze spatřit v novele zákona z roku 2012 a i v poslední novele, tedy v zákoně č. 225/2017 Sb., který byl vyhlášen 31.7.2017 a nabývá účinnosti 1.1.2018. Zákon č. 350/2012 Sb. představoval velmi široce pojatou novelu stavebního zákona, kdy čítal téměř 250 novelizačních bodů a dotýkal se drtivé většiny původních ustanovení.<sup>8</sup>

Z tohoto historického průřezu by tak mělo vyplývat, že i stavební právo musí pružně reagovat a vyhovovat aktuálním potřebám a stejně tak se zde prolíná a je neopominutelný zájem státu na regulaci výstavby.

---

<sup>6</sup> MAREČEK, Jan, Jirí DOLEŽAL, Vladimíra SEDLÁČKOVÁ, Tomáš SKLENÁŘ, Martin TUNKA a Zdeňka VOBRÁTILOVÁ. *Komentář ke stavebnímu zákonu a předpisy související*. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2013, s. 13-14. ISBN 978-80-7380-430-5.

<sup>7</sup> PLOS, Jiří. *Stavební zákon s komentářem pro praxi: [stav k 31.8.2013]*. Praha: Grada, 2013, s. 9-11. ISBN 978-80-247-3865-9.

<sup>8</sup> PLOS, Jiří. *Stavební zákon s komentářem pro praxi: [stav k 31.8.2013]*. Praha: Grada, 2013, s. 11. ISBN 978-80-247-3865-9.

## 2. Veřejné stavební právo

Jak již bylo nastíněno v předešlé kapitole mezi hlavní a rozdílové znaky veřejného stavebního práva patří rozdílný předmět, kterým je u veřejného sektoru stavebního práva obsah výkonu veřejné správy, ale i odlišnost spočívající v autoritativním vystupování a uplatňování práva ze strany orgánů veřejné správy.

Stěžejním právním předpisem v oblasti veřejného stavebního práva je zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) společně s poměrně širokým spektrem vyhlášek či souvisejících předpisů. Společným cílem této právní oblasti je nejen vytvoření co možná nejideálnějších podmínek pro výstavbu, ale i sjednocení systému poskytování informací, včetně zjednodušení postupů a v neposlední řadě již zmíněné přizpůsobení právní úpravy aktuálním podmínkám. I v těchto právních předpisech se samozřejmě promítlo sjednocení s evropskými právními předpisy. Jde tak zejména o rozvoj infrastruktury v rámci Evropské unie s vzájemnou podporou mimo jiné v oblastech životního prostředí, dopravě, telekomunikacích či regionálním rozvoji. Příkladem této implementace pravidel do českého právního řádu v oblasti životního prostředí může být např. zákon č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, naopak v otázkách přístupu veřejnosti k informacím a účasti na rozhodování v územním plánování stojí za zmínku tzv. Aarhuská úmluva, ve které je zdůrazněno právo na zdravé životní prostředí a s tím související právo občanů podílet se na veřejné moci prostřednictvím demokratických principů.

### 3. Koncepce a struktura stavebního zákona

Dle stavebního zákona je řešena široká škála případů a s ohledem na hospodárnost, účelnost řízení nebo správní uvážení či samotné užití zákona jsou s ním spojeny základní zásady, mezi které spadají obecné zásady dle správního řádu, ale i zásady uvedené přímo ve stavebním zákoně. Lze tak zmínit zásadu využití přednostně zjednodušeného postupu nebo zásadu vzájemné součinnosti s orgány chránícími veřejné zájmy. Mimo jiné se stěžejní předpis stavebního práva vypořádává se základní terminologií a ve svém úvodu definuje řadu klíčových pojmů a pojmosloví.

Stavební zákon, ačkoliv je samotný členěn na sedm částí, stojí na dvou základních, meritorních, vzájemně spjatých celcích, kdy tedy jednu část tvoří soubor pravidel regulujících využití území pro stavební účely, územní plánování, a druhou částí jsou pravidla pro provádění staveb, stavební řád.

#### 3.1. Územní plánování

Území obecně tvoří esenciální složku prostředí, ve kterém člověk žije a se kterým je třeba zodpovědně a plánovaně zacházet, jakožto s přírodním zdrojem i s ohledem na různorodá prostorová hlediska, od dopravy, přes ekonomické činnosti, až po hospodářské využití oblasti. Na územní plánování lze tak pohlížet jako na souhrn činností, jejichž předmětem je nejen zkoumání území z hlediska jeho stavu, předpokladů, hodnot a omezení, ale také je nutné ho spojit s právě s určováním a prosazováním pravidel jeho využívání a uspořádání.<sup>9</sup> Územní plánování tak slouží pro vytváření předpokladů a koncepcí pro výstavbu a udržitelný rozvoj území, jejich průběžné zajišťování, ale i ochranu a dbání koordinace veřejných i soukromých záměrů v této oblasti. Pro plnění demonstrativního výčtu z § 19 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, slouží nástroje územního plánování, mezi které patří: územně plánovací podklady, politika územního rozvoje, územně plánovací dokumentace, pod kterou jsou subsumovány zásady územního rozvoje, pojmy územního a regulačního plánu. Dále navazuje část věnovaná územnímu rozhodnutí, potažmo územnímu řízení a konec prvního základního bloku stavebního zákona, týkající se

---

<sup>9</sup> SLÁDEČEK, Vladimír, Olga POUPEROVÁ a kolektiv. *Správní právo: zvláštní část (vybrané kapitoly)*. 2. vyd. Praha: Leges, 2014, s. 196-197. Student (Leges). ISBN 978-80-87576-48-9.

územního plánování, myslí na úpravu vztahů v situacích předkupního práva či náhrady za změnu území.

### **3.2. Stavební řád**

Stavební řád je druhým pilířem stavebního zákona, který svou podstatou navazuje na předchozí část, týkající se územního plánování. Obsah stavebního řádu, tedy v něm uvedené konkrétní instituty, mezi které lze zařadit povolování, kolaudaci, realizaci či odstraňování staveb, tak bezprostředně vyplývají z činnosti svázané s územním plánováním. Současně s potřebou výstavby je nutné zabezpečit základní požadavky jejího provádění a průběhu a mimo jiné i zajistit ochranu oprávněných zájmů a práv, což si klade za úkol právě stavební řád. Předmětem úpravy této části stavebního zákona tak je stanovení pravidel, postupů, definice procesů a přisvojení práv a povinností, včetně sankcí v rámci takového procesu jako celku. Podstatnou částí tohoto úseku zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu je také stanovení příslušnosti a působnosti orgánů veřejné správy, na kterou je v zákoně pohlíženo rozděleně, a to na působnost v rámci územního plánování a naopak na orgány vykonávající působnost ve věcech stavebního řádu, případně i další, takzvané dotčené orgány.<sup>10</sup>

---

<sup>10</sup> PRŮCHA, Petr a Alena KLIKOVÁ. *Veřejné stavební právo*. Brno: Masarykova univerzita, 2014, s. 79. ISBN 9788021070622.

## 4. Organizace veřejné správy

Ruku v ruce se základním rozčleněním stavebního zákona na územní plánování a stavební řád jde i organizace veřejné správy, neboť z hlediska funkčního pojetí, vykonávají své kompetence odlišné orgány, ačkoliv mnohdy tomu v hledisku institucionálním tak není. I takovéto rozvrstvení má svůj opodstatněný základ v ústavním pořádku, z kterého vyplývá, že stát zasahuje do výkonu samosprávy výhradně v odůvodněných případech a naopak samosprávným celkům je tak poskytována záruka a ochrana proti neoprávněným zásahům státu.

### 4.1. Úsek územního plánování

V oblasti úpravy využití území je věcná působnost orgánů upravena v §5 stavebního zákona, kdy jde tedy o soustavu orgánů počínající Ministerstvem pro místní rozvoj, Ministerstvem obrany, orgány obcí a krajů. Z tohoto ustanovení také vyplývá, že pokud rozhoduje, ať už v rámci základních nebo vyšších samosprávných celků, zastupitelstvo, činí tak vždy v samostatné působnosti. Předchozí věta tak a contrario znamená, že orgány obcí a krajů, vyjma zastupitelstva, vykonávají působnost přenesenou. Obecně by se dalo rozhodování zastupitelstev nazvat jako politické, zatímco činnost obecních a krajských úřadů, by se dala charakterizovat jako administrativně-analytická. Pro přiblížení činnosti krajských a obecních úřadů v přenesené působnosti lze uvést mezi jejich typickou aktivitu činnost spojenou s pořizováním územně plánovací dokumentace, čímž lze chápat i přípravu podkladů pro rozhodování zastupitelstev či zajištění zpracování územně plánovací dokumentace autorizovanou osobou. Naproti tomu v samostatné působnosti se vede dialog z důvodů podmínek rozvoje území, tedy na konkrétním příkladu, zvolení územního nebo regulačního plánu, případně vydání zásad územního rozvoje.<sup>11</sup>

Pokud jsme si již přiblížili činnosti orgánů obcí i krajů, nelze opomenout i především Ministerstva pro místní rozvoj. Ministerstvo pro místní rozvoj je ústředním správním úřadem v oblasti územního plánování, jehož náplní práce je tak nejen vykonávání státního dozoru, pořizování politiky územního rozvoje pro

---

<sup>11</sup> MAREČEK, Jan, Jiří DOLEŽAL, Vladimíra SEDLÁČKOVÁ, Tomáš SKLENÁŘ, Martin TUNKA a Zdeňka VOBRÁTILOVÁ. *Komentář ke stavebnímu zákonu a předpisy související*. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2013, s. 46. ISBN 978-80-7380-430-5.

celé území České republiky, ale nutno zmínit i jeho dozorčí a přezkumnou funkci vůči krajským úřadům v oblasti územního plánování. S tím souvisí zvláštní postavení hlavního města Prahy, kdy působnost krajského úřadu, v případě, že pořizuje územní plán Magistrát hlavního města Prahy, přebírá Ministerstvo pro místní rozvoj.

## **4.2. Úsek stavebního řádu**

Pokud přejdeme k úseku stavebního řádu, plní klíčovou roli správních orgánů stavební úřady. Nelze je ale bezpodmínečně zařadit pouze pod stavební řád, neboť i v oblasti územního plánování mají svou roli, která představuje konkrétní formu, samotnou realizaci územního plánování, tedy územní rozhodování. Stavební úřady jsou v §13 a násl. zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu rozčleněny podle toho, o jakých typech staveb rozhodují. Díkce zákona v těchto ustanoveních tak rozlišuje obecné, speciální, vojenské a jiné stavební úřady, přičemž působnost je zákonem výslovně dána u všech, kromě obecných. Z toho tak vyplývá, že obecné stavební úřady mají, dá se říct, částečně negativně vymezenou působnost vůči úřadům speciálním, vojenským a jiným. Obecně tak stavební úřady vykonávají působnost jim svěřenou stavebním zákonem, což ale také neplatí bezvýhradně, neboť kupříkladu zákon č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, přesouvá řadu pravomocí originálně spadajících do gesce stavebního úřadu, jiným správním orgánům.<sup>12</sup>

### **4.2.1. Obecné stavební úřady**

Mezi obecné stavební úřady zákon řadí Ministerstvo pro místní rozvoj, krajské úřady, obecní úřady s rozšířenou působností, pověřené obecní úřady a také městské nebo obecní úřady, jímž byla tato působnost svěřena. Obecné stavební úřady jsou základní částí struktury stavebních úřadů, neboť jak již bylo nastíněno v předešlé kapitole, jsou nadány univerzální působností v záležitostech, které nejsou stanoveny ostatním stavebním úřadům.

Důležitou částí týkající se stavebních úřadů je i jejich hierarchie, tedy zejména ohled na to, v jakém stupni rozhodují. Krajské úřady tak plní úlohu

---

<sup>12</sup> MAREČEK, Jan, Jiří DOLEŽAL, Vladimíra SEDLÁČKOVÁ, Tomáš SKLENÁŘ, Martin TUNKA a Zdeňka VOBRÁTILOVÁ. *Komentář ke stavebnímu zákonu a předpisy související*. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2013, s. 58. ISBN 978-80-7380-430-5.



nadřízeného orgánu vůči stavebním úřadům na úrovni základních samosprávných celků, přičemž jim je také přiznána pravomoc přezkumu rozhodnutí v odvolacích nebo přezkumných řízeních. Není také od věci zmínit i možnost kraje, který v součinnosti s ministerstvem, v rámci přenesené působnosti, tedy nařízením, může odejmout působnost stavebnímu úřadu, který nespĺňuje podmínky pro řádný výkon působnosti.<sup>13</sup>

Stěžejním faktorem určování místní příslušnosti stavebních úřadů je samozřejmě místo provedení stavby. Může nastat i situace, kdy realizace stavby bude zasahovat do více správních obvodů a tudíž bude podléhat více stavebním úřadům. V takovém případě provádí řízení a vydává rozhodnutí neblížíší společně nadřízený stavební úřad, který je však nadán fakultativní možností stanovit, že řízení provede a tudíž i vydá rozhodnutí jeden ze stavebních úřadů, v jehož správním obvodu se stavba realizuje. Vystává i otázka výjimky věcné působnosti úřadů, kdy má nadřízený stavební úřad možnost atrahovat věc zvlášť obtížnou, neobvyklou, s dopadem na životní prostředí, památky apod.<sup>14</sup>

#### **4.2.2. Specializované stavební úřady**

Věcná působnost speciálních stavebních úřadů vychází z působnosti obecných stavebních úřadů, nicméně s upřesněním pravomocí ve věcech územního rozhodování. Tyto stavební úřady tak vykonávají státní správu dle zvláštních právních předpisů v oblasti staveb leteckých, staveb drah, dálnic, silnic, komunikací nebo vodních děl, tedy staveb strategicky či jinak důležitých. Specializované stavební úřady vycházejí a řídí se dle zákona *lex generalis*, tedy stavebního zákona, pokud ovšem *lex specialis* nestanoví jinak.

Existence specializovaných stavebních úřadů je dána složitostí či specifičností daných typů staveb, u nichž je zapotřebí prokázat nadměrné množství odborných znalostí. I vzhledem k této skutečnosti je ale v zákoně stanovena podmínka součinnosti speciálních a obecných stavebních úřadů, neboť povolení pro stavby, lze ze strany speciálních stavebních úřadů vydat pouze se souhlasem obecného stavebního úřadu. To vyplývá z faktu, že obecný stavební úřad je příslušný k vydání územního rozhodnutí a má tak možnost ověřit dodržení jeho podmínek. Takový souhlas není závazným stanoviskem, dle § 149 zákona č.

---

<sup>13</sup> MAREK, Karel a Petr PRŮCHA. *Stavební právo v teorii a praxi*. Praha: Leges, 2011, s. 24-26. Praktik (Leges). ISBN 978-80-87576-00-7.

<sup>14</sup> PRŮCHA, Petr a Alena KLIKOVÁ. *Veřejné stavební právo*. Brno: Masarykova univerzita, 2014, s. 80-81. ISBN 9788021070622.

500/2004 Sb., správní řád, a tak má stejnou povahu jako vyjádření o souladu se záměry územního plánování, což znamená, že hovoříme ve smyslu § 154 správního řádu, kdy jde tedy o osvědčení či sdělení, které se nevydává ve správním řízení.<sup>15 16</sup>

V praxi může nastat také pochybnost, zdali daná stavba spadá pod kompetenci obecného či specializovaného stavebního úřadu, načež stavební zákon pamatuje ve svém ustanovení § 15 odst. 3, kdy v pochybnostech je klíčovým stanovisko specializovaného stavebního úřadu.

### **4.2.3. Vojenské stavební úřady**

V této specifické oblasti vykonávají státní správu tzv. újezdní úřady, které ji vykonávají pouze na vymezeném území, tj. území vojenských újezdů, kdy věcná příslušnost, včetně tedy postupů a řízení, vyplývá ze stavebního zákona. Obecně tedy vojenské stavební úřady rozhodují o všech stavbách, které spadají pod území vojenských újezdů, avšak stavební zákon myslí i na stavby specifického charakteru, o nichž rozhodují specializované orgány státní správy či ústřední správní úřady. Rozhodovací pravomoci mají věcně příslušná Ministerstva v blíže specifikované oblasti obrany, bezpečnosti, spravedlnosti, průmyslu. Jde tedy o Ministerstva obrany, vnitra, spravedlnosti, průmyslu a obchodu, případně o specializované úřady v oblasti dobývacích prostorů, tedy báňské úřady.

---

<sup>15</sup> Stanovisko MMR ČR: ze dne 31.3.2011. In: . č.j.: 42026/2011-82.

<sup>16</sup> MALÝ, Stanislav. *Nový stavební zákon s komentářem: Zákon č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)*. Praha: ASPI, 2007, s. 42. ISBN 8073572494.

## 5. Územní rozhodnutí

Vrcholem procesu územního plánování je územní rozhodování, které v systematicce stavebního zákona nalezneme zařazené právě mezi nástroje územního plánování. Problematika územního rozhodování však není obsažena pouze v právní úpravě stavebního zákona, ale je součástí i souvisejících předpisů, zejména vyhlášky č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního rozhodování, územního opatření a stavebního řádu. Pomocí tohoto výkonného nástroje územního plánování se rozhoduje o přesném využívání území, kdy § 76 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu stanovuje, že, až na zákonné výjimky, pouze na základě územního rozhodnutí nebo územního souhlasu lze umisťovat stavby, zařízení, provádět změny či měnit vliv jejich užívání na území, popřípadě chránit důležité zájmy.

Územní rozhodnutí je individuálním správním aktem, který je vydán příslušným stavebním úřadem na základě územního či zjednodušeného územního řízení, kdy zjednodušenou formu řízení představuje územní souhlas nebo veřejnoprávní smlouva, které nahrazují územní rozhodnutí. S tím souvisí případy, kdy se územní rozhodnutí nevydává nebo nevyžaduje. Nevydává se v případech, kdy je kontrola veřejného zájmu zajištěna jiným způsobem, tedy typicky pokud je nahrazeno regulačním plánem a nevyžaduje se u staveb uvedených v § 79 odst. 2 a § 80 odst. 3 stavebního zákona, z nichž patrně nejčastější jsou sjezdy pozemních komunikací, menší skleníky nebo bazény. Jak již i nyní dokládá platnost novely stavebního zákona účinné k 1.1.2018, potažmo její obsah, i tyto zjednodušené procesní postupy trpí komplikovaností a velkým množstvím náležitostí, až vlastně celý pojem „zjednodušené“ trátí na svém významu.<sup>17</sup>

Aby byly dostatečně chráněny práva účastníků řízení, tedy žadatele, obce a případně dalších účastníků, mezi kterými může být vlastník pozemku, přímo dotčená osoba nebo spolek, je obranou proti rozhodnutí odvolání, které musí být podáno v patnáctidenní lhůtě ode dne doručení rozhodnutí a které se podává k nadřízenému orgánu prostřednictvím úřadu, který napadené rozhodnutí vydal.<sup>18</sup>

Územní rozhodnutí má časově omezenou platnost, přičemž je stavebním zákonem stanovena na 2 roky ode dne nabytí právní moci, pokud tedy stavební

<sup>17</sup> PLOS, Jiří. *Stavební zákon s komentářem pro praxi: [stav k 31.8.2013]*. Praha: Grada, 2013, s. 11. ISBN 978-80-247-3865-9.

<sup>18</sup> Poradna: Územní řízení. *Frank Bold* [online]. 2017 [cit. 2017-11-27]. Dostupné z: <http://frankbold.org/poradna/kategorie/uzemni-a-stavebni-rizeni/rada/uzemni-rizeni>

úřad v odůvodněném případě nestanoví dobu delší, která však ani takto prodloužená nesmí přesahovat 5 let.

### **5.1. Žádost o vydání územního rozhodnutí**

Žádost o vydání územního rozhodnutí souvisí s procesem územního řízení, ve kterém se posuzuje, zdali je stavba v souladu s územně plánovací dokumentací a zdali stavbu lze umístit na určité území i s ohledem vlivu na okolí. Vrcholem územního řízení je vydání některé podoby rozhodnutí, popsané v kapitolách níže, ale nejedná se v něm o posouzení konkrétního způsobu provedení stavby, které je předmětem stavebního řízení.

Žadatel tak požádá o zahájení řízení, načež stavební úřad zahájí řízení oznámením, které se rozesílá všem účastníkům řízení a vyvěsí se na úřední desce po dobu patnácti dnů. Účastníky územního řízení jsou obligatorně žadatel a obec, kde má být záměr proveden, ale fakultativně mohou být účastníky řízení i vlastník pozemku nebo jiná osoba s věcným právem, přímo dotčené osoby, mezi které typicky patří sousedé anebo i spolky, typicky věnující se ochraně přírody a krajiny.<sup>18</sup>

V § 86 zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon, jsou stanoveny náležitosti takového podání současně s nezbytnými přílohami. Samozřejmě jsou s ním spojeny požadavky dle správního řádu, tedy zejména ustanovení § 37 a § 45 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád. Z žádosti tak musí být patrný požadovaný záměr, údaje o pozemku i stavbě, ale i osoby s vlastnickým či věcným právem k předmětné stavbě nebo pozemku. Jak vyplývá z Rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 26.7.2016 č.j.: 2 As 21/2016-83 není povinností stavebního úřadu ve výroku územního rozhodnutí výslovně specifikovat požadované údaje, ale stačí srozumitelný odkaz na projektovou dokumentaci. Stejně tak, pokud existuje územně plánovací dokumentace, vychází stavební úřad z ní samotné a nemusí zdůvodňovat soulad záměrů s cíli a úkoly územního plánování, neboť ty vyplývají přímo právě z územně plánovací dokumentace. V této souvislosti je mimo jiné nutno také zmínit Rozsudek Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 24.2.2006 č.j.: 30 Ca 24/2005-36, který se zaobíral situací, zdali je rozhodující stav ke dni podání žádosti či ke dni vydání rozhodnutí a došel k závěru, že rozhodným je skutkový a právní stav v době vydání. Pokud

---

<sup>18</sup> Poradna: Územní řízení. *Frank Bold* [online]. 2017 [cit. 2017-11-27]. Dostupné z: <http://frankbold.org/poradna/kategorie/uzemni-a-stavebni-rizeni/rada/uzemni-rizeni>

tak nastane situace, kdy po podání návrhu na vydání rozhodnutí o umístění stavby dojde ke změně územně plánovací dokumentace, stane se podkladem pro vydání územního rozhodnutí právě tato změněná územně plánovací dokumentace a nikoliv ta platná v době podání návrhu.

## **5.2. Rozhodnutí o umístění stavby nebo zařízení**

Prvním z jednotlivých typů územního rozhodnutí a zároveň tím nejfrekventovanějším v praxi je rozhodnutí o umístění stavby nebo zařízení, které tak s sebou nese záměr na nové využití území, pozemků a staveb. Jak již bylo nastíněno výše, požadavek vydání tohoto druhu rozhodnutí, se vztahuje na všechny stavby a zařízení, pokud se nejedná o zákonné výjimky vedené v § 79 odst. 2 stavebního zákona. Pokud jsou však i tyto exkludované stavby a zařízení ve vazbě s kulturními památkami nebo památkovou rezervací, bude zapotřebí územní rozhodnutí i nadále. Podstatnou informací je také to, že územní rozhodnutí anebo souhlas není vyžadován pro udržovací práce a stavební úpravy. Stejně tak se rozhodnutí o umístění stavby nevydává, pokud se vydává společné povolení, které je upraveno v §94j stavebního zákona a nastupuje za situace vedeného společného územního a stavebního řízení.

Mimo to, jak již z názvu tohoto druhu rozhodnutí vyplývá, je nutné vidět rozdíl mezi stavbou a zařízením, kdy druhým jmenovaným jsou technická zařízení, desky, informační a reklamní panely, pokud současně nejsou stavbou a nejsou větší než 8m<sup>2</sup>. Pokud i nadále vyvstává otázka, zdali jde o stavbu či zařízení, je rozhodujícím stanovisko příslušného stavebního úřadu.<sup>19</sup>

Co se obsahových náležitostí nejrozšířenějšího typu územního rozhodnutí týče, je nutné kromě § 92 zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon, zmínit ustanovení § 3, § 9 a přílohy vyhlášky č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního rozhodování, stavebního řádu a územního opatření a dále i § 68, § 69 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád. Kromě tedy obecných náležitostí společných pro všechna rozhodnutí, obsahuje rozhodnutí o umístění stavby nebo zařízení druh a účel stavby, katastrální území s parcelními čísly a druhem pozemků, prostorové řešení stavby včetně výšky a tvaru, ale i vzdálenosti od hranic pozemku a dalších staveb. V rozhodnutí jsou stanoveny podmínky pro umístění stavby s ohledem na soulad s územním plánováním, napojení na veřejnou technickou i dopravní infrastrukturu, ale i navazující podmínky pro zpracování navazující projektové

<sup>19</sup> DANIHELKA, Jan. Co obnáší proces územního rozhodování?. *ELaw - právní portál*. 2010.

dokumentace a povolení nebo ohlášení stavby. Jak již bylo zmíněno výše, rozhodným stavem pro rozhodnutí o umístění stavby je právní a skutkový stav v době jeho vydání.<sup>20</sup>

### **5.3. Rozhodnutí o změně využití území**

Pro případ stanovení nového užívání pozemku a podmínek jeho využití se vydává rozhodnutí o změně využití území, přičemž v platné právní úpravě nalezneme pozitivní i negativní vymezení užití tohoto druhu rozhodnutí. Rozhodnutí o změně využití území se tak vydává pouze v zákonem stanovených případech a prvním obligatorním důvodem jsou terénní úpravy, které výrazně mění vzhled prostředí či těžební práce, závážky nebo úpravy pozemků pro zřízení sportovišť. Mezi další patří kupříkladu odstavné, prodejní, skladové nebo výstavní plochy, pohřebiště, popřípadě úpravy vinic, chmelnic, lesů apod. K tomuto je zákonem doplněn i výčet případů, kdy se naopak rozhodnutí o změně využití území ani územní souhlas nevyžadují. Obecně zde nalezneme požadavek výměry pozemku do 300m<sup>2</sup> samozřejmě ve spojení s dalšími podmínkami. Příkladem se tak dají uvést prodejní, výstavní, odstavné plochy do zmiňované výměry nebo úpravy pozemků mající vliv na schopnost vsakování vody a současně provedené na pozemku rodinného domu.

Pokud jde o obsahové náležitosti, vedle obecných náležitostí neopomeňme parcelní čísla, druh pozemku dle katastru nemovitostí a plošné vymezení s určením nového využití území. Další obsahovou náležitostí jsou samozřejmě i podmínky zabezpečující soulad nového využití území s cíli a úkoly územního plánování.

### **5.4. Rozhodnutí o změně vlivu užívání stavby na území**

Tímto nástrojem územního plánování, tedy přesněji typem územního rozhodnutí se stanovují podmínky pro změnu užívání stavby avšak zároveň má tato stavba vazbu a vliv na životní prostředí, popřípadě na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu. Stejně tak se toto rozhodnutí vydává v případě, kdy je pro změnu v užívání stavby vyžadováno závazné stanovisko k posouzení vlivů provedení záměru na životnost prostředí dle zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí. Co se týče vlivu na veřejnou dopravní a

---

<sup>20</sup> *Rozsudek Krajského soudu v Hradci Králové: ze dne 24.2.2006. In: . č.j.: 30 Ca 24/2005-36.*

technickou infrastrukturu, mohli bychom typicky hovořit o změnách v důsledku technologií.

Obsahové náležitosti rozhodnutí o změně vlivu užívání stavby na území jsou obdobné rozhodnutím uvedeným výše, tedy vyjma obecných náležitostí jakéhokoliv rozhodnutí v něm musí být označena stavba, které se změna vlivu užívání týká, parcelní čísla včetně druhu pozemku dle katastru nemovitostí, na němž je stavba umístěna a v neposlední řadě specifikace změny užívání stavby. Samozřejmostí je také, stejně jako u předchozích typů, stanovení podmínek, kterými se zabezpečuje soulad změny užívání stavby s cíli a úkoly územního plánování.

### **5.5. Rozhodnutí o dělení nebo scelování pozemků**

Jak již z názvu tohoto rozhodnutí vyplývá, jde o stanovení podmínek pro nové rozdělení nebo scelení pozemků. K jeho vydání může dojít pouze na základě dispozice vlastníků všech dotčených pozemků, tedy jinak řečeno pouze za situace, kdy právě tito vlastníci podají žádost o vydání tohoto typu rozhodnutí. Na místo vlastníka může dle § 82 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, nastoupit oprávněná osoba za účelem uplatnění předkupního práva pro veřejně prospěšné stavby. Naproti tomu se rozhodnutí o dělení nebo scelování pozemků nevyžaduje, pokud podmínky o takové úpravě pozemků vycházejí z regulačního plánu, rozhodnutí stavebního úřadu nebo rozhodnutí dle zákona č. 139/2002 Sb., o pozemkových úpravách a pozemkových úřadech.

Nejen s tímto druhem územního rozhodnutí souvisí od 1.1.2018 nová definice pozemku dle zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí, kdy onou podstatnou změnou je rozšíření hranic, které tvoří hranici pozemku. Těmito dalšími hranicemi jsou hranice dané společným povolením, kterým se stavba umísťuje a povoluje, dále hranice dané veřejnoprávní smlouvou nahrazující územní rozhodnutí a konečně naposledy hranice dané schválením navrhovaného záměru stavebním úřadem. Změna definice této části povrchu je v rámci prvních dvou případů spjata s novelizací stavebního zákona účinné od 1.1.2018, kdy tedy podrobněji souvisí se snahou zjednodušených postupů a společných řízení. Naopak hranice daná schválením navrhovaného záměru stavebním úřadem již představuje oproti výše uvedeným dvěma dalším stěžejnější změnu. Jde o situaci, kdy není vydáno rozhodnutí o dělení nebo scelování pozemku, ale stavební úřad sdělením potvrdí, že není nutné stanovovat další podmínky a schválí tak

navrhovaný záměr dělení nebo scelení pozemku. Co se týče problematiky katastru nemovitostí v návaznosti na zjednodušené postupy, odpadá dvojitý přístup k zápisu pozemku do katastru nemovitostí spočívající v rozdílu, zdali bylo vydáno územní rozhodnutí nebo byl stavebním úřadem sdělením schválen navrhovaný záměr. Nyní je ihned možné provést zápis pozemku dle § 28 zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí, tedy jako zápis jiných údajů, na rozdíl od provádění vkladu do konce roku 2017, tedy na návrh na základě listiny o nakládání s novým pozemkem, kde její obligatorní součástí byl geometrický plán o rozdělení pozemku.<sup>21</sup>

Novelizace tak přinesla možnost vlastníků, za předpokladu schválení záměru stavebním úřadem, rozdělit svůj doposud jeden pozemek na více pozemků. Výhodu lze spatřovat v tom, že pokud budou nově vzniklé pozemky evidované v podobě parcel, bude mít vlastník jednodušší nakládání s parcelou, neboť kupříkladu při uzavírání smlouvy o převodu nebude nutné, aby součástí listiny o nakládání s pozemkem byl právě i geometrický plán.<sup>21</sup>

Obsahové náležitosti jsou opět s drobnými nuancemi totožné s předchozími typy rozhodnutí, tedy obsahuje kromě obecných náležitostí i katastrální území, parcelní čísla, druh pozemků, určení nových hranic pozemků s vyznačením přístupu a samozřejmě i podmínky, které zabezpečí soulad s cíli a úkoly územního plánování.<sup>22</sup>

## 5.6. Rozhodnutí o ochranném pásmu

Účelem tohoto pátého druhu rozhodnutí je ochrana pozemku, zařízení nebo stavby, popřípadě i jejich okolí, před na ně působícími negativními vlivy z blízkého prostředí. Rozhodnutí o ochranném pásmu lze vydat samostatně nebo se zpravidla vydává současně s rozhodnutím o umístění stavby, o změně využití území, popřípadě s rozhodnutím o změně vlivu užívání stavby na území. Naopak v případě, že ochranná pásma vyplývají ex lege, tedy ze zvláštního právního předpisu nebo na jeho základě, se tento typ rozhodnutí nevydává.<sup>23</sup>

---

<sup>21</sup> BAREŠOVÁ, Eva. Co přinese změněná definice pozemku v katastrálním zákoně. *Bulletin advokacie*. 2017, (11), 25-27. ISSN 1210-6348.

<sup>22</sup> PRŮCHA, Petr a Alena KLIKOVÁ. *Veřejné stavební právo*. Brno: Masarykova univerzita, 2014, s. 56-57. ISBN 9788021070622.

<sup>23</sup> PRŮCHOVÁ, Ivana. *Pozemkové právo*. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2010, s. 155. ISBN 9788073802530.



Rozhodnutí musí obsahovat označení chráněné stavby, zařízení, území, včetně parcelních čísel a druhu pozemků dle katastru nemovitostí, s čímž souvisí i stanovení zákazů nebo omezení některých činností z důvodů ochrany života, veřejného zdraví a životního prostředí nebo naopak z důvodů ochrany staveb, zařízení či území před negativními vlivy okolí. Pokud lze předem stanovit i dobu platnosti, musí rozhodnutí obsahovat i ji. Samozřejmostí jsou obecné náležitosti každého rozhodnutí, soulad s cíli a úkoly územního plánování a grafická příloha.<sup>24</sup>

Co se platnosti týče, ta je spjata právě se stavbou, zařízením či územím, k němuž je vztahováno, pokud stavební úřad nestanoví dobu jinou.

---

<sup>24</sup> MAREK, Karel a Petr PRŮCHA. *Stavební právo v teorii a praxi*. Praha: Leges, 2011, s. 92-93. Praktik (Leges). ISBN 978-80-87576-00-7.

## 6. Stavba

Pojem stavba je klíčovým pojmem nejen stavebního práva jako celku, ale i stavebního řádu. Stavební zákon se jej snaží definovat ve svém § 2 odst. 3 takto: „*Stavbou se rozumí veškerá stavební díla, která vznikají stavební nebo montážní technologií, bez zřetele na jejich stavebně technické provedení, použité stavební výrobky, materiály a konstrukce, na účel využití a dobu trvání.*“. Na tuto definici navazují i další, dá se říct specifické části stavby, u kterých je definice buďto ještě dále rozvinuta nebo naopak určeno, že je pod sebe subsumuje již samotný pojem stavby. Mezi takové pojmy patří dočasná stavba, stavba pro reklamu, část stavby nebo změna dokončené stavby, popřípadě výrobek plnící funkci stavby. Případně lze zmínit i pojem stavebního záměru, který v sobě zahrnuje změny dokončených staveb, terénní úpravy nebo údržbu. Ačkoliv stavební zákon vymezuje ve výše zmíněném paragrafu alespoň v základních obrysech definici stavby, nelze se o ni i vzhledem k dalším ustanovením opírat zcela bezvýjimečně. Nelze ji tedy chápat pouze jako výsledek stavební činnosti, ale i činnost k výsledku směřující, tedy proces realizace stavby. Vyplývá tak totiž z § 115 odst. 4 stavebního zákona, neboť v něm je stanovena podmínka platnosti stavebního povolení, která uplyne, pokud stavba nebyla zahájena do dvou let ode dne nabytí právní moci stavebního povolení.<sup>25</sup>

Pokud se ještě jednou vrátíme ke snaze definovat pojem stavba, je nutné uznat, že definice je a zároveň musí být obecná a neurčitá, neboť by jinak ztrácela praktický význam.<sup>26</sup> Vystává tak otázka potřebnosti autoritativního rozhodnutí, zdali v konkrétním případě jde o stavbu či nikoliv. Ve stavebním zákoně taková pravomoc výslovně upravena či svěřena orgánu není, ale dá se říct, že plyne z kompetence správních orgánů vykládat právní pojmy při jejich aplikaci. Záměrně v předchozí větě není užito namísto správních orgánů přímo stavebních úřadů, neboť ačkoliv typicky taková interpretace bude především ze strany stavebních úřadů, může být i v rukou jiných správních orgánů a to zejména

---

<sup>25</sup> SLÁDEČEK, Vladimír, Olga POUPEŘOVÁ a kolektiv. *Správní právo: zvláštní část (vybrané kapitoly)*. 2. vyd. Praha: Leges, 2014, s. 251-253. Student (Leges). ISBN 978-80-87576-48-9.

<sup>26</sup> ŠTAFL, Adolf a Alois PODZEMSKÝ. *Slovník stavebních předpisů*. I. vydání. Praha: Grafotyp, 1943, s. 362.

orgánů ochrany přírody při postupu dle zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, tedy typicky posuzování zákazu umisťovat stavby.<sup>27</sup>

Přestože předmětem této práce je veřejné stavební právo, není od věci zmínit i soukromoprávní právní předpis, který v sobě obsahuje taktéž pojem stavby, tedy zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník. Občanský zákoník do českého právního řádu znovu zavedl svým § 506 odst. 1 princip superficies solo cedit, tedy že povrch ustupuje půdě, kdy ve vztahu ke stavbě znamená, že stavba je součástí pozemku. Může se z díkce § 1 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, který ve své druhé větě říká, že „*Uplatňování soukromého práva je nezávislé na uplatňování práva veřejného.*“, zdát, že rozdělení výkladů dle občanského a stavebního zákona je striktní, ale nemusí tomu tak být vždy. V případě občanského zákoníku se tak nemůžeme opírat o veřejné právo a je nutné tak hledat svá vlastní kritéria.

Striktnímu dělení nahrává i judikatura<sup>28</sup> vztahující se byť ještě k předchozímu občanskému zákoníku č. 40/1964 Sb., ze které plyne, že pokud občanskoprávní předpisy používají pojem stavba, nelze jej interpretovat dle stavebních předpisů. Dalším rozhodnutím stojícím za zmínku je rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 20.3.2002 sp.zn.: 22 Cdo 1911/2000, jehož přínos lze shrnout tak, že stavba ve smyslu stavebních předpisů nemusí být současně stavbou ve smyslu občanského práva. Aby byla stavbou dle obou právních předpisů, musela by být způsobilá být předmětem právních vztahů. V daném případě však šlo o nanesení živičného povrchu na část pozemku, který z hlediska občanskoprávního nešlo považovat za stavbu, neboť taková část komunikace není předmětem právních vztahů, není tedy dle občanského zákoníku stavbou, byť naopak ve smyslu veřejného práva stavbou je.

Tedy tedy přímo k problematice užší hranice mezi dělením občanskoprávním a dle stavebního zákona. V nyní platném a účinném občanském zákoníku nalezneme institut ochrany při provádění stavby, který představuje situaci, kdy se cítí držitel nemovité věci ohrožen nebo se obává omezení své držby, typicky v důsledku imisí. K ochraně jeho práva je mu svěřen prostředek domožení se zákazu provádění stavby, tedy za předpokladu že uplatnil své námítky k žádosti o povolení stavby ve správním řízení, ve které byl účastníkem. Takový zákaz případně odstranění stavby provádí soud, avšak takové postupy

---

<sup>27</sup> SLÁDEČEK, Vladimír, Olga POUPEROVÁ a kolektiv. *Správní právo: zvláštní část (vybrané kapitoly)*. 2. vyd. Praha: Leges, 2014, s. 253. Student (Leges). ISBN 978-80-87576-48-9.

<sup>28</sup> *Usnesení Nejvyššího soudu: ze dne 26.4.2016*. In: . č.j.: 22 Cdo 4933/2015.

jsou již na základě stavebního zákona a tak by patrně i v jeho světle měla být vykládána stavba. Souvisí tak i s problematikou, že stavební zákon zastřešuje mnohem širší význam stavby, nežli občanský zákon a také, že dle občanského práva je stavba vždy věcí, zatímco dle stavebního zákona tomu tak být nemusí.<sup>29</sup>

---

<sup>29</sup> LINHART, Aleš. Umíme správně vyložit pojem stavba?. In: *TZB-info: stavebnictví, úspory energií, technická zařízení budov* [online]. 15.4.2014 [cit. 2018-01-26]. Dostupné z: <http://www.tzb-info.cz/11081-umime-spravne-vylozit-pojem-stavba>

## 7. Činnosti nevyžadující stavební povolení ani ohlášení

Stavební zákon v sobě zahrnuje tři základní režimy provádění staveb, a to činnosti, které lze provádět bez úkonu správního orgánu, tedy činnosti nevyžadující stavební povolení ani ohlášení, dále druhý režim představující činnosti, u kterých postačí ohlášení a nakonec činnosti spadající pod stavební povolení. Na tyto řekněme základní režimy navazují i další režimy, a to i vznik oprávnění na základě veřejnoprávní smlouvy, kdy tedy tato smlouva nahradí stavební povolení, anebo zjednodušená forma vzniku oprávnění na základě oznámení stavebního záměru s certifikátem autorizovaného inspektora. Stavební zákon pozitivně vymezuje stavby, u kterých vyžaduje ohlášení a které naopak nevyžadují žádné povolení ani ohlášení, tedy souhlas stavebního úřadu.

Stavby, terénní úpravy, zařízení a udržovací práce zahrnuté do ustanovení § 103 stavebního zákona nevyžadují stavební povolení ani ohlášení a tak je lze realizovat bez součinnosti se stavebním úřadem, tedy nepodléhají stavebnímu řízení, ani procesu ohlášení. Stejně tak nebude zapotřebí ohlášení ani povolení v případě provádění změn u těchto staveb, což je podmíněno tím, aby celá stavba splňovala uvedené parametry. Pokud tedy bude prováděna taková změna, která svým charakterem, například výškou, plochou apod., překročí stanovené parametry, bude povinností stavebníka ohlásit změnu nebo žádat o stavební povolení. Pokud stavebník u činností nevyžadujících ohlášení ani povolení podá žádost o stavební povolení, stavební úřad ji odloží a poučí stavebníka o jeho právu provést stavební záměr. Za situace druhé, tedy kdy stavebník podá v takovém případě ohlášení, takové ohlášení nenabude právních účinků, a stavební úřad jej stejně jako v předešlém případě vyrozumí a poučí o oprávnění provést jím zamýšlený stavební záměr.

V souvislosti se zaměřením na konkrétní stavby spadající pod tuto kapitolu, nutno zmínit i účinnost novely, která rozšířila dopad tohoto ustanovení. Jde o stavby do 25 m<sup>2</sup> zastavěné plochy a současně do 5 metrů výšky s jedním nadzemním podlažím, podsklepené nejvýše do 3 metrů hloubky a taková stavba se musí nacházet na pozemku rodinného domu či pro rodinnou rekreaci a musí být umístěna alespoň 2 metry od společných hranic pozemků. Stejně tak jde o bazény do 40 m<sup>2</sup> za obdobných podmínek dle předchozí věty. Novelou zcela odpadla povinnost hlásit stavebním úřadům stavbu plotu, pokud nebude hraničit s veřejným prostranstvím a nebude přesahovat výšku dvou metrů. V ustanovení

také nalezneme návaznost na územní rozhodování, neboť jestliže stavba nevyžaduje dle § 79 odst. 2 stavebního zákona územní rozhodnutí ani souhlas, bude pro její realizaci platit, že není zapotřebí ani stavební povolení ani ohlášení. Také stavební zákon upravuje stavby přenosové a distribuční soustavy elektřiny, distribuční soustavy plynu, rozvody tepelné energie, které lze realizovat na základě pravomocného územního rozhodnutí, popřípadě souhlasu nebo veřejnoprávní smlouvy. Nesmí se však jednat o budovy.<sup>30</sup>

Situace, kdy stavba nepodléhá ohlášení ani povolení nezakládá stavebníkovi možnost počínat si zcela svévolně, neboť i na něj a samozřejmě i další osoby, jsou v § 152 a násl. stavebního zákona kladeny požadavky. Stavební zákon zde uvádí povinnosti a odpovědnost jednotlivých osob při přípravě, provádění a užívání staveb. Stavebník je tak kupříkladu povinen dbát na řádnou přípravu a provádění stavby, přičemž musí dbát na ochranu života a zdraví osob nebo zvířat, ochranu životního prostředí, majetku i šetrnost k sousedství. S tím souvisí i povinnost informovat v dostatečném předstihu o zahájení prací osoby přímo dotčené těmito pracemi.

---

<sup>30</sup> FIALOVÁ, Zdeňka. Nové postupy zajišťující zjednodušení přípravy energetických staveb: 19. celostátní konference o územním plánování a stavebním řádu. In: *Ústav územního rozvoje* [online]. [cit. 2018-01-28]. Dostupné z: <https://www.uur.cz/images/1-uzemni-planovani-a-stavebni-rad/konzultacni-stredisko/seminare/2013/IV-blok/03-fialova-energeticke-stavby.pdf>

## 8. Ohlášení

Jak již bylo výše v této práci zmíněno, ne pro každou stavbu je nutné stavební povolení. Pro stavby taxativně vyjmenované v §104 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, postačí ohlášení stavby. Je tedy na rozdíl od stavebního povolení zákonem dáno, u kterých staveb stačí ohlášení. V případě, že se jedná o některou z takto vyjmenovaných staveb, avšak taková stavba se nebude přímo realizovat, ale měnit, a současně nebudou překročeny stejné parametry, postačí na ně rovněž ohlášení.

Ohlášení je zvláštním režimem, který se neprojednává ve stavebním řízení, ale stavební úřad kontroluje, zda ohlášená stavba nebo stavební práce splňují podmínky pro ohlášení a tedy ani neohrožují další zájmy. Stavební zákon vyžaduje ohlášení u vyjmenovaných jednoduchých staveb a terénních úprav a udržovacích prací. Není na místě poskytovat v této práci popisný, ucelený výčet § 104 stavebního zákona, ale příkladem lze uvést stavbu pro bydlení a pro rodinnou rekreaci s jedním podzemním podlažím do hloubky 3 m a nejvýše s dvěma nadzemními podlažími a podkrovím. Právě tento příklad byl také zaveden novelou stavebního zákona, neboť do konce prosince 2017 byla podmínkou realizace rodinného domu, v rámci ohlášení, jeho maximální zastavěná plocha do 150 m<sup>2</sup>. Naopak, kdy se ještě budeme obecně pohybovat v mezích ohlášení, ale stejně jej nebude možné souhlas vydat, představují záměry, pro které je vyžadováno závazné stanovisko k posouzení vlivů provedení záměru na životní prostředí. Předmětem takového posuzování jsou záměry upravené v § 4 zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, respektive v příloze č. 1 tohoto zákona.

Co se týče vztahu k řízení, ohlášení nemá povahu správního řízení a jeho výsledek, tedy souhlas s ohlášením stavby není správním rozhodnutím. Důsledek je ten, že se proti němu nelze odvolat, ale lze jej v přezkumném řízení, zahájeném nadřízeným správním orgánem do roku ode dne, kdy souhlas nabyl právní moci, přezkoumat.<sup>31</sup>

Ohlášení podává stavebník, tedy osoba, která pro sebe v tomto případě ohlašuje provedení stavby, terénní úpravy nebo zařízení, jakož případně i její

---

<sup>31</sup> BÍLKOVÁ, Kristýna a Alžběta ROSINOVÁ. Ohlášení jednoduchých staveb v platnosti od ledna 2018. In: *ESTAV.cz* [online]. [cit. 2018-01-29]. Dostupné z: <https://www.estav.cz/cz/5900.ohlaseni-jednoduchych-staveb-v-platnosti-od-ledna-2018>

právní nástupce nebo osoba, která stavbu provádí, pokud však nejde o stavebního podnikatele, který stavbu realizuje v rámci své podnikatelské činnosti a v neposlední řadě zákon stavebníkem rozumí i investora a objednatele stavby. Toto podání se činí na předepsaném formuláři, jehož obsahové náležitosti jsou stanoveny vyhláškou Ministerstva pro místní rozvoj č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního rozhodování, územního opatření a stavebního řádu, a který je osmou přílohou této vyhlášky. Mimo jiné jsou na samém konci tohoto formuláře nezbytné přílohy, které je stavebník povinen přiložit. Je stejně jako u žádosti o stavební povolení poněkud matoucí, že tyto dokumenty nutné k doložení jsou upraveny jak ve zmíněné vyhlášce, tak i v § 105 stavebního zákona. Přitom se však nedá říct, že by byly upraveny duplicitně, ani zcela odlišně. Spíše se částečně překrývají a poté je v každém z přepisů uveden další, jiný požadavek. Příkladem budiž připojení územního rozhodnutí nebo veřejnoprávní smlouvy územní rozhodnutí nahrazující anebo územní souhlas, za situace, že je zákonem vyžadováno a nevydal jej stavební úřad příslušný k povolení. Toto jest podmínkou právě v § 105 odst. 2 písm. b) stavebního zákona i v části B formuláře ohlášení stavby. Naopak byla kupříkladu novelou stavebního zákona k 1.1.2018 ze zákona vypuštěna podmínka připojení dokladu prokazující vlastnické právo, tedy pokud jeho existenci nelze ověřit v katastru nemovitostí dálkovým způsobem, ale ve vyhlášce, respektive v části B formuláře takový předpoklad zůstal.

Mezi základní požadavky obsahové stránky ohlášení jsou identifikační údaje stavebníka, pozemku, stavebním záměru, včetně rozsahu a účelu, způsobu a doby provádění. Taktéž kdo takto vymezený záměr bude provádět a v případě, že by k realizaci bylo zapotřebí užít sousední nemovitost, tak také souhlas vlastníka této nemovitosti. V případě dočasné stavby je podmínkou i stanovení doby jejího trvání a úprava pozemku po jejím odstranění.

První požadavek, který však logicky nemusí nastat, je souhlas vlastníka. Jde tak o situaci, kdy žadatel nebude vlastníkem pozemku nebo stavby a nesvědčí mu ani žádné další právo k uskutečnění stavebního záměru, zejména právo stavby či služebnosti. V takovém případě je zapotřebí doložit souhlas vlastníka k provedení stavebního záměru.

Další nezbytnost, tedy pokud nejedná tentýž stavební úřad a pokud tak bylo zákonem vyžadováno, představuje připojení územního rozhodnutí, popřípadě veřejnoprávní smlouvy jej nahrazující anebo územního souhlasu.



Nárokem vyplývajícím ze stavebního zákona je i doložení závazných stanovisek nebo rozhodnutí dotčených orgánů. Obecně lze říci, že závazné stanovisko není správním rozhodnutím, ale jeho obsah je závazný pro výrokovou část rozhodnutí, a tedy narušuje zásadu volného hodnocení důkazů. Povinnost spolupráce nebo přesněji vzájemné součinnosti dotčených orgánů chránících veřejné zájmy a stavebních úřadů vyplývá z § 4 stavebního zákona, kde nalezneme v poznámce i možné široké spektrum zvláštních právních předpisů souvisejících s ochranou veřejných zájmů.

Je zapotřebí také zajistit způsob napojení stavby na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu a neopomenout zabezpečení ochranných a bezpečnostních pásem, načež myslí stavební zákon taktéž doložením stanoviska vlastníků.

Naprosto identicky jako u stavebního povolení, zpracovává projektant, projektovou dokumentaci dle vyhlášky Ministerstva pro místní rozvoj č. 499/2006 Sb., o dokumentaci staveb. Zde oproti stavebnímu povolení není u uvedených staveb žádný rozdíl, neboť obsah a rozsah projektové dokumentace je stanoven pro oba instituty společně. Snad jen zmínit, že taková dokumentace je členěna na pět částí, postupně navazujících, od průvodní zprávy, souhrnné technické zprávy, situačních výkresů, přes dokumentaci objektů a technických a technologických zařízení až po dokladovou část. Opět zde lze nalézt zavádějící roztržičnost kladených podmínek na projektovou dokumentaci, a to tedy formou kvalifikovaných požadavků na některé ze staveb, což je upraveno ve stavebním zákoně a naproti tomu vyhláškou nikoliv. Takové zákonné požadavky na obsah dokumentace jsou dále diferencovány dle rozličných druhů staveb zaštitěných § 104 odst. 1 stavebního zákona.

Připojují se taktéž souhlasy osob, jejichž vlastnické právo nebo právo odpovídající věcnému břemenu může být prováděním stavebního záměru přímo dotčeno. Zde doznala povinnost stavebníka po novelizaci změn, neboť do konce předchozího kalendářního roku bylo povinností doložit souhlasy všech tzv. mezujících sousedů, a to bez ohledu na jejich dotčení realizací stavebního záměru. Tzv. mezujícími sousedy chápeme ty, kteří mají společnou hranici s pozemkem, na němž má být uskutečněn stavební záměr. V případě nezískání souhlasu se takto

zjednodušený proces překlápí do správního řízení z důvodu neúplnosti podání, anebo je možností stavebníka podat žádost o stavební povolení.<sup>32</sup>

### **8.1. Souhlas s provedením ohlášeného stavebního záměru**

Ohlášení představuje oproti stavebnímu povolení jednodušší postup, kdy pro provedení takových druhů staveb vysloví s jejich realizací stavební úřad souhlas a stavebník tak může na jeho základě provést stavbu. Odlišení souhlasu od rozhodnutí poskytuje stavební zákon v § 106 odst. 2, kde výslovně vylučuje užití části druhé a třetí správního řádu na vydávání souhlasů. Jak již mimo jiné bylo nastíněno výše v této kapitole, ohlášení není přípustné u staveb, pro něž bylo vydáno stanovisko dle zákona o posuzování vlivů na životní prostředí.

Po obdržení ohlášení stavební úřad zkoumá, zdali ohlášená stavba splňuje všechny zákonem stanovené podmínky a v případě kladného zjištění je povinností stavebního úřadu vydat souhlas s provedením ohlášeného stavebního záměru do 30 dnů ode dne podání ohlášení. Zajímavostí je právní úprava stavebního zákona před tzv. velkou novelou účinnou k 1.1.2013, kdy platil institut tzv. tichého souhlasu, tedy situace, kdy stavebníkovi do 40 dnů ode dne, kdy ohlášení došlo stavebnímu úřadu, nebyl doručen ani písemný souhlas, ani zákaz provedení stavby. V tom případě nastala nevyvratitelná právní domněnka, že stavební úřad souhlas udělil. V souladu s dnešní právní úpravou, tedy pokud by stavební úřad lhůtu nedodržel, by vzniklo stavebníkovi právo na náhradu škody, způsobenou takovým nesprávným úředním postupem.

V souvislosti s problematikou provádění staveb na základě ohlášení nutno zmínit usnesení rozšířeného senátu Nejvyššího správního soudu ze dne 18.9.2012, č.j.: 2 As 86/2010-78, podle kterého souhlas stavebního úřadu s ohlášením stavby není správním rozhodnutím, ale tzv. jiným nezákonným zásahem dle části čtvrté správního řádu věnující se vyjádření, osvědčení a sdělení. Důsledek lze spatřovat v tom, že se proti němu nelze bránit odvoláním a soud na základě žaloby podané proti souhlasu s ohlášením stavby nemůže souhlas s ohlášením stavby zrušit, ale může pouze konstatovat jeho nezákonnost, případně přikázat stavebnímu úřadu, aby posoudil, zda je na místě nezákonně vydaný souhlas zrušit, nebo dát přednost ochraně práv stavebníka, která nabyt v dobré víře. Trvá-li takový zásah nebo jeho

---

<sup>32</sup> ADÁMKOVÁ, Petra. Změny pro stavebníka rodinného domu po novele stavebního zákona od ledna 2018. In: *ESTAV.cz* [online]. 12.12.2017 [cit. 2018-02-02]. Dostupné z: <https://www.estav.cz/cz/5858.stavite-rodinny-dum-jake-zmeny-pro-vas-prinese-novela-stavebniho-zakona-od-ledna-2018>

důsledky, popřípadě hrozí-li jeho opakování, může soud zakázat správnímu orgánu, aby v porušování práva pokračoval a přikázat, aby, je-li to možné, obnovil stav před zásahem.<sup>33</sup>

Za opačné situace, tedy nejsou-li splněny podmínky pro vydání příslušného souhlasu, rozhodne stavební úřad, že žádost projedná v řízení a takové podání bude považováno za žádost o vydání příslušného rozhodnutí. Stavební úřad tak usnesením nařídí provedení řádného stavebního řízení.

Je vždy nutné vyčkat se zahájením stavebních prací až do doručení písemného souhlasu, neboť ten nabývá právních účinků právě dnem doručení stavebníkovi. Souhlas se doručuje spolu s ověřenou dokumentací nebo projektovou dokumentací a štítkem obsahujícím identifikační údaje o ohlášeném stavebním záměru.

### **8.1.1. Platnost souhlasu**

Doba platnosti souhlasu s provedením ohlášeného stavebního záměru je zákonem stanovena na 2 roky ode dne jeho vydání, přičemž tuto dobu nelze prodloužit. Souhlas nepozbývá platnosti, pokud je s realizací stavebního záměru započato v této dvouleté lhůtě. Naproti tomu je výhradou stavebníka oznámit stavebnímu úřadu, že upustil od provádění stavebního záměru, na který byl souhlas vydán, pokud však s jeho prováděním již nezapočal. V takovém případě souhlas pozbývá platnosti dnem, kdy stavební úřad takové sdělení obdržel. Pokud však stavebník s realizací stavebního záměru již započal, výše uvedené neplatí.

---

<sup>33</sup> KOPECKÝ, Martin. *Řádné opravné prostředky ve správním řízení: (podle správního řádu a stavebního zákona)*. Praha: Leges, 2015, s. 163-164. Teoretik. ISBN 978-80-7502-100-7.

## 9. Stavební řízení

Správní řízení, které představuje v systematicce stavebního zákona proces ověření způsobilosti dokumentace stavby k jejímu provedení a stanovení podmínek právě jejího provedení i jejího následného uvedení do užívání, nazýváme stavebním řízením. Jestliže skutečnosti související s vnějšími vlivy staveb a hlavní veřejné zájmy jsou posuzovány v řízení územním, v rámci stavebního řízení má ústřední vliv posouzení dokumentace a její způsobilosti z hlediska technologického. Každá stavba nebo případně její změna vyžaduje, nestanoví-li stavební zákon jinak, vydání stavebního povolení, které je výsledkem stavebního řízení a lze v něm shledat návaznost na územní rozhodnutí nebo územní souhlas. Předchozí větu musíme chápat ve smyslu tzv. zbytkové působnosti stavebního povolení, neboť je nezbytné v případech, kdy stavba nespadá do výčtu staveb nevyžadujících povolení či ohlášení, ani do výčtu staveb vyžadujících pouze ohlášení nebo nakonec pokud pro stavbu nebylo vydáno společné povolení. Stavební řízení je řízením návrhovým, kdy tedy není zahajováno ex officio úřadem, ale je v dispozici stavebníka a zahajuje se tak na žádost, která splňuje všechny předepsané náležitosti a je podána u příslušného stavebního úřadu.

Právní úpravu stavebního řízení nalezneme obecně v druhé sekci zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, věnující se stavebnímu řádu, podrobněji v části čtvrté a konkrétně v § 108 – 118. Co se struktury stavebního řádu týče, tedy právní úpravy pravidel pro umístování, užívání, provádění a odstraňování staveb, je stavebním zákonem koncipována do hlav věnující se stavbám, terénním úpravám, zařízením a udržovacím pracím, dále stavební dozor a zvláštní pravomoci stavebního úřadu práce, následující úpravou autorizovaného inspektora a konče povinnostmi a odpovědnostmi osob při přípravě a provádění staveb.

### 9.1. Žádost o stavební povolení

Jak již bylo řečeno v úvodu této kapitoly, výsledkem stavebního řízení je stavební povolení. Je však nejprve nutné rozlišit, do které kategorie bude spadat plánovaná stavební činnost, tedy zdali je nutné stavební práce ohlašovat či žádat o vydání stavebního povolení, popřípadě zdali stavba spadá do kategorie

nevyžadujících povolení či ohlášení. Stavební povolení je s ohledem na ostatní druhy vymezeno negativně, tedy tak, že jsou určeny stavby nevyžadující povolení ani ohlášení, dále vyžadující pouze ohlášení, a stavby, pro které bylo vydáno společné povolení. S ohledem na takovéto vymezení a skutečnost, že stavební řízení navazuje na územní, je žádoucí zkoumat podmínky pro každé z těchto řízení zvlášť. Působnost pro vedení stavebního řízení má obecný stavební úřad, v jehož obvodu má být stavba realizována, tedy zpravidla jde o obecní úřad obce s rozšířenou působností. Pro oblast specifických staveb je příslušnost však odlišná, tedy stavební řízení povede stavební úřad speciální, příkladem vodoprávní či silniční správní úřady.

Podmínkou sine qua non, tedy v konkrétním případě, podmínkou bez které nelze stavební povolení vydat, je podání žádosti o vydání stavebního povolení u příslušného stavebního úřadu. Žádost o stavební povolení lze získat na příslušném stavebním úřadě nebo její obsahové náležitosti upravuje § 110 a násl. stavebního zákona a vyhláška Ministerstva pro místní rozvoj č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního rozhodování, územního opatření a stavebního řádu, která taktéž vzor žádosti obsahuje ve své deváté příloze.

Z žádosti musí být patrné identifikační údaje stavebníka, pozemku, údaje o požadovaném záměru, způsobu a době jeho provádění, kdo takový záměr provede a případně vyjádření vlastníka sousední nemovitosti v případě, že bude zapotřebí z jeho strany umožnění provedení záměru z jeho nemovitosti.

K žádosti se přikládá projektová dokumentace, jejíž obsah a rozsah je upraven v příloze č. 12 vyhlášky Ministerstva pro místní rozvoj č. 499/2006 Sb., o dokumentaci staveb. Zpracování takové dokumentace je v souladu s § 158 stavebního zákona tzv. vybranou činností ve výstavbě, což znamená, že ji mohou vykonávat pouze fyzické osoby, které disponují oprávněním k výkonu dle zákona č. 360/1992 Sb., o výkonu povolání autorizovaných architektů a o výkonu povolání autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě. Projektant zpracovává projektovou dokumentaci a zabezpečuje provedení stavby dle této dokumentace a současně tak odpovídá za správnost, úplnost a bezpečnost stavby.<sup>34</sup>

Další podstatnou náležitostí, kterou musí stavebník k žádosti o stavební povolení připojit, je soukromoprávní titul dokazující oprávněnost stavby, tedy

---

<sup>34</sup> MAREČEK, Jan, Jiří DOLEŽAL, Vladimíra SEDLÁČKOVÁ, Tomáš SKLENÁŘ, Martin TUNKA a Zdeňka VOBRÁTILOVÁ. *Komentář ke stavebnímu zákonu a předpisy související*. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2013, s. 282. ISBN 978-80-7380-430-5.

doklad o vlastnictví, popřípadě jiné oprávnění, konkrétně půjde zejména o právo založené smlouvou, opatření, popřípadě věcné břemeno k pozemku nebo stavbě. Pochopitelně se nabízí i otázka, že stavebníkem ve smyslu § 2 odst. 2 písm. c) stavebního zákona, může být i společenství vlastníků jednotek. Společenství tak doloží doklad o vlastnictví a smlouvu o výstavbě nebo řádně přijaté rozhodnutí shromáždění vlastníků jednotek. Určitou odlišnost při prokazování vlastnického práva nebo změkčení úpravy zakládá stavební zákon u stavebníků provádějící veřejně prospěšné stavby, avšak za splnění dalších podmínek. Povinností stavebníka tak v souvislosti s předchozí větou není prokázání vlastnického práva u veřejně prospěšných staveb nesouvisejících se stavbami na pozemku ani s provozem na něm a které tak zároveň nemohou mít vliv na využití pozemku.

Kromě soukromoprávního titulu a projektové dokumentace se připojuje taktéž návrh plánu kontrolních prohlídek stavby z důvodu možných závad konstrukcí stavby a zajišťující tak spolehlivost stavby při jejím budoucím využití.

Pokud obecně stavebnímu řízení, předchází územní řízení, jehož výsledkem je jeden z typů rozhodnutí uvedených v páté podkapitole, je podstatné uvést, že právě ono územní rozhodnutí nebo veřejnoprávní smlouva nahrazující územní rozhodnutí či územní souhlas se stává taktéž přílohou žádosti o stavební povolení. Naopak taková povinnost není stavebníkovi dána, pokud takové rozhodnutí vydal stavební úřad příslušný k povolení stavby, tedy tentýž stavební úřad.

Stavebník ke své žádosti připojuje i stanoviska vlastníků veřejné dopravní a technické infrastruktury, což má svou opodstatněnost v možnostech a způsobu napojení a s ohledem na ochranná a bezpečnostní pásma. Příslušný stavební úřad poskytuje potřebnou součinnost, která se projevuje zejména poskytnutím seznamu.

Dalším stanoviskem, které je dle zákona přílohou formálního vyjádření dispozičního práva stavebníka, je závazné stanovisko nebo rozhodnutí dotčených orgánů. Může nastat situace, kdy dotčeným orgánem bude dle zvláštních předpisů tentýž orgán veřejné správy a tak vydá koordinované stanovisko, v němž bude hájit ochranu všech dotčených veřejných zájmů.

Náležitosti jak žádosti o stavební povolení samotné, tak jejích příloh, jsou popsány výše a tak zbývá konstatování, že stavebním povolením v obecné rovině stavební úřad povoluje realizaci stavby, samozřejmě ale za předpokladu, kdy

nelze využít některý z dalších postupů upravených stavebním zákonem a to zejména ohlášení popřípadě ani jednu z variant.

## **9.2. Stádia stavebního řízení**

Správním řízením v obecné rovině rozumíme postup správního orgánu, jehož výsledkem je vydání rozhodnutí a jehož úpravu nalezneme v zákoně č. 500/2004 Sb., správní řád. Tento právní předpis také definuje obecný okruh účastníků řízení, rysy, meze a podmínky, za nichž správní řízení probíhá. Za základní stádia správního řízení bychom mohli považovat postup před zahájením řízení, zahájení řízení, řízení samotné, vydání rozhodnutí a obranu proti rozhodnutí. Nicméně ve vztahu ke stavebnímu právu je podstatné teoretické dělení správního řízení na obecné, tedy vedené dle správního řádu, a na řízení zvláštní, vedené dle jednotlivých zvláštních právních předpisů. Právě stavební a územní řízení je snad nejryzejším, nejtypičtějším správním řízením zvláštním. Ačkoliv je tak primární úprava ve stavebním zákoně, nevylučuje užití obecného právního předpisu, tedy správního řádu. Tento vztah, tedy tzv. subsidiaritu správního řádu, nalezneme zakotvenou v § 192 stavebního zákona, kde je stanoveno, že na postupy a řízení se použijí ustanovení základního právního předpisu správního práva, tedy správního řádu, pokud stavební zákon nestanoví jinak.

Orgány, které jsou příslušné ke stavebnímu řízení, jsou stavební úřady dle podkapitol 4.2. a následující, tedy stavební úřady obecné, speciální a vojenské. Věcnou příslušnost plní stavební úřady jako výkon státní správy a činí tak tedy v rámci působnosti přenesené. Naopak místní příslušnost se odvíjí od lokace předmětné stavby.

S ohledem na nejen v této podkapitole uvedené, je stavební řízení zvláštním správním řízením, které vede k vydání stavebního povolení, navazuje na územní řízení, probíhá podle stavebního zákona a jeho předmětem je řešení konkrétní podoby stavby, včetně jejího provedení a technických aspektů. Je řízením návrhovým, které je zahajováno na žádost stavebníka. Během realizace stavby však není správním řízením jediným, neboť po dokončení stavby je zapotřebí tzv. kolaudace, kdy hovoříme o řízení kolaudačním.

### **9.2.1. Zahájení řízení**

Počátek stavebního řízení je nedílně spjat s žádostí o stavební povolení, kdy klíčovým okamžikem, tedy momentem, kterým se stavební řízení zahajuje, je doručení takové žádosti věcně a místně příslušnému stavebnímu úřadu, což plyne z dikce § 44 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád. Stavební úřad má povinnost účastníkům řízení a dotčeným orgánům doručit oznámení o zahájení stavebního řízení, přičemž stavebníkovi a vlastníkovi stavby, na níž má být případně prováděna změna, se takové oznámení doručuje do vlastních rukou. Rozdílem jejich postavení je tak fakt, že ostatní účastníci mohou být o zahájení informováni prostřednictvím úřední desky.

Oznámení o zahájení stavebního řízení musí být účastníkům řízení a dotčeným orgánům doručeno nejméně 10 dnů před ústním jednáním. Oznámení, kromě základních obsahových náležitostí, musí obsahovat, v souladu se zásadou koncentrace, poučení, že závazná stanoviska, námitky a důkazy mohou být uplatněny nejpozději při ústním jednání, jinak k nim nebude přihlédnuto.

Podmínkou nepřerušování řízení dle § 64 odst. 1 písm. b) správního řádu, je zaplacení správního poplatku. Právním předpisem, upravujícím jeho výši je zákon č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích, kde ve vztahu ke stavebnímu řízení jsou stěžejní položky 17 – 20 části I. přílohy, respektive sazebníku tohoto předpisu.

### **9.2.2. Účastníci řízení**

Pokud opět začneme vztahem stavebního a správního řádu, nutno poznamenat, že stavební zákon obsahuje zvláštní vymezení okruhu účastníků stavebního, ale i územního řízení oproti obecné úpravě dle správního řádu. Jde o fakt, že účastníci řízení jsou v obecné úpravě vymezeni v § 27 odst. 1, dále § 27 odst. 2, § 27 odst. 3 a také v § 28, přičemž nutno samozřejmě mezi nimi rozlišovat. Ve vztahu k tomuto rozlišení můžeme účastníky dle teoretického hlediska subsumovat za situace § 27 odst. 1 pod účastníky esenciální a naopak v následujícím odstavci pod účastníky dotčené, nepřímé či ostatní. Bez účastníků v prvním odstavci není fakticky dána možnost, že by správní řízení mohlo proběhnout a tak de facto zvláštnímu právnímu předpisu není a ani nemůže být dána možnost, takové osoby z řízení vyloučit. Pokud jde o dotčené osoby, nemůžeme je nazývat vedlejšími účastníky, neboť ti nejsou účastníky řízení, ale jsou jim pouze v daných případech propůjčeny jejich práva a povinnosti. Třetí odstavec předvídá rozšíření okruhu účastníků řízení zvláštním právním



předpisem, ale samozřejmě může jít i o situace, kdy právní norma vymezí účastníky řízení zcela odlišně a dojde tak k nahrazení a vyloučení obecné definice účastníků řízení dle správního řádu. V § 28 odst. 1 správního řádu nalezneme institut tzv. tvrzeného účastenství, tedy situace, kdy osoba tvrdí, že je účastníkem řízení. Dle tohoto ustanovení bude v pochybnostech osoba účastníkem řízení do doby, než se prokáže opak a prakticky se tak činí formou usnesení. Ve vztahu ke stavebnímu zákonu tak stavební úřad rozhodne usnesením pouze v případě, kdy jde o některou osobu vedenou v § 109 stavebního zákona, jinak pouze adresuje sdělení, že v řízení postavení účastníka taková osoba nemá. Zbývá ještě otázka procesního nástupnictví, kdy zprvu lze konstatovat, že stavební řízení zavazuje in rem, tedy ve věci. Nicméně otázka procesního nástupnictví je správním řádem opomenuta. Lze tak zmínit jakási pravidla, kdy tedy v prvním příkladě, pokud je osoba účastníkem řízení z důvodu jeho subjektivního hmotného práva či povinnosti, pak změna v nositeli takového práva či povinnosti jde ruku v ruce se změnou účastníka řízení. Naproti tomu v případech účastenství v řízení vyplývajících z procesního úkonu nutno ještě rozlišovat mezi univerzální a singulární sukcesí, kdy pro univerzální je typickým příkladem dědění, tedy osoba přebírá všechna práva a povinnosti předchůdce a singulární nutno chápat tak, že právní nástupce vstupuje do jednoho nebo i více práv či povinností, avšak přesně vymezených. Samozřejmě ve vztahu k tomuto nutno vyjmout případy, kdy předmět řízení má ryze osobní povahu a nelze tak, aby v něm pokračovali právní nástupci.<sup>35</sup>

Vymezení účastníků stavebního řízení nalezneme v § 109 stavebního zákona, který stanovuje některé procesní odchylky od obecné úpravy dle správního řádu a asi nejvýznamnější odchylkou je právě odlišné stanovení účastníků stavebního řízení.

Z logického hlediska musí být obligatorním účastníkem, což je odvozeno ze samotného dispozičního principu stavebního řízení, stavebník, tedy osoba, která pro sebe žádá vydání stavebního povolení, popřípadě dle definice vedené stavebním zákonem i její právní nástupce.

Dalším účastníkem je vlastník stavby, za předpokladu, že není stavebníkem, tedy že se nejedná o identickou osobu.

---

<sup>35</sup> KOPECKÝ, Martin. K vymezení okruhu účastníků územního a stavebního řízení. *Právní rozhledy*. 2009, (23), 843-845. ISSN 1210-6410.

Třetí vymezení se věnuje účastníku, kterým je vlastník pozemku, na němž má být provedena stavba a kdy může být jeho vlastnické právo prováděním stavby přímo dotčeno. Současně opět z logiky věci vyplývá, že nejde o tutéž osobu, jako osobu stavebníka.

Na předchozí formulaci navazuje definice zahrnující v sobě vlastníka stavby na pozemku a toho, kdo má k takové stavbě nebo pozemku právo odpovídající věcnému břemenu. Tyto osoby se stanou účastníky stavebního řízení za situace provádění stavby na předmětném pozemku a zároveň může-li dojít prováděním stavby k přímému dotčení jejich práv.

Účastníkem stavebního řízení se může stát i vlastník sousedního pozemku, na kterém má být stavba prováděna a případně i ten, kdo má k předmětnému pozemku či stavbě právo odpovídající věcnému břemenu za předpokladu, že jejich práva mohou být prováděním stavby přímo dotčena.

V ustanovení § 109 písm. e) stavebního zákona nalezneme vymezení, které bývá ve vztahu k historii i aplikovatelnosti mnohdy testováno a muselo projít jakýmsi svým vývojem. Dnešní zákonná formulace zní, že účastníkem stavebního řízení se stane i vlastník sousedního pozemku nebo stavby na něm za presumce přímého dotčení jeho vlastnických práv prováděním stavby. Mohlo by se nabízet zdánlivě jednoduché vysvětlení pojmu „sousední pozemek a stavby na nich“, ale ten stavební zákon již záměrně neupravuje. Definici tohoto pojmu obsahoval předchozí stavební zákon, tedy zákon č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu. Ustanovení vymezující tento pojem však nevydrželo ani do pozbytí účinnosti samotného stavebního zákona, neboť bylo náležen Ústavního soudu ze dne 22.3.2000 sp.zn.: Pl. ÚS 19/99, respektive náležen publikovaným pod č. 96/2000 Sb., zrušeno. Ústavní soud se ve svém nálezu zabýval problematikou vymezení pojmu „soused“, kde dospěl k názoru, že sousedním pozemkem nemůže být chápán jen pozemek, který má společnou hranici s pozemkem, na němž má být stavba prováděna. Vyslovil se tak, že je nutné na takový pojem nahlížet ze širších souvislostí, neboť účinky provádění stavby se mohou projevit i na dalších pozemcích. Vymezení pojmu přímo v zákoně bralo správnímu orgánu možnost zacházet jako s účastníkem řízení i s osobou, která může být rozhodnutím vydávaným ve stavebním řízení dotčena na svých právech, a to i ústavně chráněných. Předchozí stavební zákon dával možnost takovou osobu přizvat k řízení, avšak ne jako účastníka, což Ústavní soud považoval za zcela nedostatečné s odkazem na nemožnost obrátit se v takové

situaci na nezávislý soud. Na tento nálezn navazuje i rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 22.7.2014 č.j.: 9 As 101/2014-98, který příkladem uvádí situaci, kdy by pozemek vlastníka byl od pozemku, na kterém má být stavba realizována, oddělen jen úzkým pozemkem o šířce několika desítek centimetrů. V takovém případě by totiž bylo nepochybně dotčeno i vlastnické právo právě vlastníka nemezujícího pozemku.

Posledním účastníkem stavebního řízení vyplývajícím ze stavebního zákona je ten, kdo má k sousednímu pozemku nebo stavbě na něm právo odpovídající věcnému břemenu, může-li být takové právo realizací stavby přímo dotčeno.

Nelze ale v této kapitole opomenout novelizaci stavebního zákona ve smyslu změny okruhu účastníků řízení, kdy v jejím důsledku došlo k vypuštění účasti spolků. Tato změna byla hojně diskutovaná i v rámci legislativního procesu, kdy byla předmětem diskuze právě míra účasti spolků a ekologických organizací na územním a stavebním řízení. Ze strany Senátu byl návrh zákona vrácen zpět Poslanecké sněmovně k dalšímu projednání, neboť vyvstávaly obavy, že dojde k oslabení významu posuzování vlivu na životní prostředí i organizací zaměřených na ochranu životního prostředí. Poslanecká sněmovna o zákonu znovu hlasovala a pozměňovací návrhy senátorů odmítla. K omezení účasti veřejnosti, resp. občanských sdružení, tedy v dané formě ekologických spolků fakticky došlo novelizací § 70 odst. 3 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, konkrétně vypuštěním slov „správního řízení“ a nahrazením jej slovy „řízení podle tohoto zákona“. Důsledkem takové změny se tak stala nemožnost účasti ekologických spolků na povolovacích procesech správních orgánů s výjimkou orgánů ochrany přírody, tedy a contrario se mohou účastnit pouze správních řízení vedených orgánem ochrany přírody dle zákona o ochraně přírody a krajiny. Kritika ze strany ombudsmanky, senátorů, ekologů a dalších, poukazuje, tedy mimo na výše uvedené, také na fakt, že z hlediska historického vývoje jde o největší omezení za posledních více než 25 let. Dále na ignoraci základních právních principů v oblasti práva životního prostředí, tedy především princip účasti veřejnosti a neexistenci jakékoliv studie<sup>36</sup>, která by poukazovala na to, že ekologické celky nepřiměřeně prodlužují délku povolovacích řízení. Konče ale

---

<sup>36</sup> Příkladem na podporu neexistence příčinné souvislosti mezi vyjádřením spolků a prodlužováním délky řízení uvedla asociace ekologických nevládních organizací proces schvalování dálnice D8, viz: Průběh výstavby dálnice D8: Infografika. In: *Zelený kruh* [online]. [cit. 2018-02-04]. Dostupné z: [http://www.zelenykruh.cz/wp-content/uploads/2017/09/Infografika\\_dalnice\\_v02.png](http://www.zelenykruh.cz/wp-content/uploads/2017/09/Infografika_dalnice_v02.png)

ústavněprávním hlediskem, kdy dochází k nedůvodnému odebrání základních lidských práv. Celá tato kritika vyústila v podání návrhu na zrušení ustanovení odst. 3 věty první ve slovech „podle tohoto zákona“ v § 70 zákona o ochraně přírody a krajiny. Tento návrh pro rozpor s ústavním pořádkem ČR podala skupina senátorů Ústavnímu soudu dne 22.8.2017 a je vedený v projednávaných věcech pod č.j. Pl. ÚS 22/17. Naopak k podpoře nyní platného a účinného stavebního zákona se několikrát vyjádřila i tehdejší ministryně pro místní rozvoj v tom smyslu, že se na vstupu dotčené veřejnosti do řízení dle stavebního zákona ni nemění a u řízení, kde se koná proces posuzování vlivů na životní prostředí (EIA), je účast dotčené veřejnosti zaručena.<sup>37</sup>

### 9.2.3. Přerušování a zastavení řízení

Stavební úřad má povinnost postupovat tak, aby byl zjištěn stav věci, o němž nejsou důvodné pochybnosti a to za předpokladu dodržení základních zásad stanovených správním řádem. Žádost o stavební povolení a další podklady stavební úřad přezkoumá nejen z hlediska jejich úplnosti, ale i dalších zákonem stanovených podmínek uvedených v § 111 odst. 1 a 2 stavebního zákona. Ačkoliv se dá říct, že důraz je ze zákona kladen na dodržení obecných požadavků na výstavbu, soulad s územním plánováním, požadavky dotčených orgánů a věcnou stránku výstavby, jde o výčet demonstrativní, což vyplývá z daného ustanovení slovem „zejména“. Pro činnost stavebního úřadu může být v konkrétním případě důležitá i jiná skutečnost a v té souvislosti jedná tak, aby měl dostatek podkladů pro rozhodnutí.

Za situace, kdy žádost není úplná, nebo neobsahuje dané náležitosti, nastává okamžik, kdy stavební úřad vyzve stavebníka k doplnění a řízení přerušuje. V tomto se také projevuje další ze zásad správního řízení, tedy zásada hospodárnosti, neboť usnesení o přerušování se doručuje pouze stavebníkovi. Přestože jde o dva samostatné právní úkony, tedy přerušování řízení a výzvu k odstranění nedostatků žádosti s různými právními důsledky, v praxi ji lze učinit na jedné listině. Taková listina se tak nazývá „Výzva k odstranění nedostatků žádosti a usnesení o přerušování řízení“ přičemž tedy disponuje samostatnými výstupy. Ať už část listiny, která je věnovaná výzvě nebo i výzva samotná tedy musí obsahovat stavebním úřadem shledané nedostatky a zároveň musí být

---

<sup>37</sup> STEJSKAL, Vojtěch. Veřejný, nebo soukromý zájem na ochraně přírody a krajiny?. *Acta Universitatis Carolinae - IURIDICA*. 2017, (3), 75-83. ISSN 0323-0619.

poskytnuta přiměřená lhůta k jejich odstranění. K samotnému přerušení řízení dochází ale na základě usnesení, a pokud je spojeno s výzvou k odstranění nedostatků, ve výroku usnesení by měl být uveden shodný termín, s termínem obsaženým ve výzvě. Přičemž je ale nutno brát na zřetel, že dle § 64 odst. 4 správního řádu, lze řízení přerušit na dobu nezbytně nutnou. Řízení tak lze přerušit s přesným určením data nebo i do doby odstranění nedostatků žádosti. Na to navazuje jednání stavebníka, který pokud doplní nedostatky žádosti, popřípadě upraví projektovou dokumentaci, zakládá dle § 65 správního řádu povinnost stavebního úřadu pokračovat v řízení. Naopak za situace, kdy stavebník v jemu poskytnuté lhůtě neodstraní nedostatky, vydá stavební úřad usnesení o zastavení řízení. Proti usnesení je dle § 76 odst. 5 správního řádu přípustné odvolání, podané ve lhůtě 15 dnů ode dne oznámení, a odvolání není přiznán odkladný účinek

Zajímavostí je v tomto případě judikatura, zejména rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 31.8.2009 č.j.: 8 As 51/2008-101, který se zabýval v rámci stavebního řízení nepřesným označením stavby v žádosti o její povolení. Soud v tomto případě dospěl k závěru, že je na stavebním úřadu, aby posoudil kvalifikaci dané stavby, respektive v daném případě zda jde o rodinný či bytový dům. Stavební úřad má vycházet ze všech skutečností zjištěných v průběhu stavebního řízení a především z projektové dokumentace. Situace, kdy je stavba v žádosti o povolení stavby nebo v projektové dokumentaci nepřesně označena, nemůže být překážkou pro vyhovění žádosti stavebníka, samozřejmě ale současně za předpokladu, že jde pouze o formální nepřesnost bez dopadu na jakákoliv hmotná či procesní práva účastníků řízení, popřípadě bez dopadu na jiné skutečnosti, které by bránily vydání stavebního povolení.

#### **9.2.4. Verifikační stanovisko**

U záměrů, které podléhaly dle zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí (EIA), a jejichž vymezení nalezneme v příloze č. 1 tohoto zákona, se před zahájením navazujícího řízení, vydává tzv. verifikační stanovisko. Co se rozumí pojmem navazujícího řízení, nalezneme v ustanovení § 3 písm. g) zákona o posuzování vlivů na životní prostředí, kdy pro účely této práce, je z tohoto výčtu podstatné stavební řízení. Stanovení, která řízení jsou považována na navazující řízení ve smyslu zákona EIA, je stěžejní nejen z pohledu účasti dotčené veřejnosti v navazujících řízeních, ale také právě z důvodu nutnosti

pořizování verifikačního stanoviska. Verifikační stanovisko nebo také tzv. coherence stamp slouží pro případy, kdy u záměru došlo k jeho stavebnětechnické změně od doby vydání závazného stanoviska EIA. Podmínky, co se týče lhůt, obsahu podání a ze strany úřadu ověření, jsou upraveny v § 9a odst. 6 zákona EIA, kdy je tedy stanovena povinnost stavebníka jej podat nejdříve 90 dnů před podáním žádosti o stavební povolení a nejpozději v den podání žádosti o stavební povolení. Pokud je zjištěno, že u záměru došlo ke změnám, které by mohly významně negativně působit na životní prostředí, vydá příslušný úřad nesouhlasné závazné stanovisko a proces EIA se bude opakovat, což má důsledek i v možnosti zapojení veřejnosti do takového procesu formou vyjádření. V opačném případě, tedy kdy nedošlo ke změnám, vydá příslušný úřad souhlasné závazné stanovisko.<sup>38</sup>

### 9.2.5. Ústní jednání

Dalším krokem, pro případ, že žádost o stavební povolení splňuje všechny předepsané náležitosti, může být ze strany stavebního úřadu, nařízení ústního jednání, které je neveřejné a účastnit se ho tak mohou pouze osoby stavebním úřadem výslovně přizvané. Stavební úřad stanovuje datum konání ústního jednání současně s oznámením o zahájení řízení. Ústní jednání je možné spojit s ohledáním na místě, je-li to účelné. Tato fáze stavebního řízení je také důležitá z hlediska závazných stanovisek, námitek a důkazů, neboť ty lze dle zásady koncentrace řízení uplatnit nejpozději právě při ústním jednání, jinak k nim nebude přihlédnuto. Zásada koncentrace řízení může být narušena toliko v případě, že některý z účastníků bude uplatňovat námitky, byť i po koncentraci, s poukazováním na nedodržování hmotně či procesně právního předpisu. V takové situaci je správní orgán povinen k nim z úřední povinnosti přihlédnout, což vyplývá nejen z odborné literatury<sup>39</sup>, ale i z judikatury<sup>40</sup> soudů. Pokud je v první větě této podkapitoly uvedeno, že stavební úřad může nařídit ústní jednání, je tak naproti tomu i oprávněn od něj i místního šetření upustit. Podmínky pro to jsou stanoveny § 112 odst. 2 stavebního zákona, kdy tedy pro takový postup je nutná znalost poměrů staveniště, úplnost žádosti, kdy je dostatečným

---

<sup>38</sup> ŽIDEK, Dominik. *Posuzování vlivů záměrů a koncepcí na životní prostředí*. Brno: Masarykova univerzita, 2016, s. 26-29. ISBN 978-80-210-8343-1.

<sup>39</sup> KOPECKÝ, Martin. Uplatňování zásad jednotnosti a koncentrace ve správním řízení. *Právní rozhledy*. 2007, (13), 464-465. ISSN 1210-6410.

<sup>40</sup> *Rozsudek Vrchního soudu v Praze: ze dne 17.5.1999*. In: . č.j.: 6 A 95/94-87.

podkladem pro posouzení navrhované stavby a podmínek k jejímu provedení. Pokud stavební úřad využije tohoto oprávnění, stanoví v oznámení o zahájení řízení lhůtu pro uplatnění námitek, důkazů a závazných stanovisek, kdy tato lhůta nesmí být kratší než 10 dnů.

### 9.2.6. Námitky

Stavební řízení, ať už spojené s ústním jednáním, tak i to, u kterého bylo od ústního jednání upuštěno, je svou povahou námitkovým řízením. Stavební úřad má povinnost v oznámení o zahájení stavebního řízení poučit účastníky řízení o lhůtě, formálních požadavcích a dalších podmínkách pro uplatnění námitek. Poučení také obsahuje, zákonem danou skutečnost, ke kterým námitkám se nepřihlíží. S tím souvisí nutnost si opět připomenout koncentraci řízení, projevující se i při uplatňování námitek, kdy v každém řízení je nutno uplatnit pouze námitky, které do daného řízení věcně spadají a to nejpozději při ústním jednání, popřípadě do stanovené lhůty. V té souvislosti se vyjádřil i Nejvyšší správní soud<sup>41</sup>, a to konstatováním, že územní a stavební řízení mají zcela rozdílný předmět řízení a v rámci stavebního řízení, je možné zabývat se pouze těmi námitkami, které mají přímý vztah k předmětu stavebního řízení, kdy současně tedy není možné posuzovat zákonnost stavebního povolení z pohledu otázek, které se věcně řadí pod předmět územního řízení. Rozhodnutí o námitkách, tedy jak se s nimi správní orgán vypořádal, je dle § 68 odst. 3 správního řádu součástí odůvodnění rozhodnutí. Naopak jisté specifikum představuje námitka občanskoprávní povahy, o které nedošlo k dohodě, neboť o té stavební úřad nerozhoduje, ale učiní o ni úsudek a rozhodne ve věci, což v praxi znamená dokončení stavebního řízení vydáním stavebního povolení, popřípadě zamítnutím žádosti o stavební povolení. Nejčastěji podanými námitkami tohoto charakteru jsou námitky týkající se zastínění, tedy obtěžování pohledem nebo snížení tržní hodnoty sousední stavby. Že je k rozhodnutí o takových námitkách příslušný stavební úřad konstatoval zvláštní senát Nejvyššího správního soudu ve svém usnesení ze dne 27.7.2011 č.j. Konf 10/2011-7, tedy konkrétně že, týkají-li se námitky vznesené ve stavebním řízení možného zhoršení pokojného stavu v důsledku stavebních úprav sousední nemovitosti (příkladem orientace oken, vstupů, prašnosti a možných poškození sousední nemovitosti v průběhu realizace stavebních úprav), je k rozhodnutí o námitkách příslušný stavební úřad. Naproti

<sup>41</sup> *Rozsudek Nejvyššího správního soudu: ze dne 14.6.2012. In: . č.j.: 9 As 10/2012.*

tomu za situace občanskoprávních námitek, kterými je zpochybňováno vlastnické právo stavebníka, stavební úřad vyzve osobu, co vznesla takovou námitku, aby se k řešení předběžné otázky v určené lhůtě obrátila na soud, a usnesením může stavební řízení přerušit. Situaci, kdy takového postupu daná osoba nevyužije, řeší § 57 odst. 2 správního řádu, tedy stavební úřad bude oprávněn pokračovat ve stavebním řízení se svým úsudkem.

Účastníci řízení jsou jimi z toho důvodu, že jejich práva mohou být prováděním stavby přímo dotčena, k čemuž je jim dána možnost podávat proti návrhu námítky, kdy však oproti územnímu řízení je jejich možnost užší, neboť tak mohou činit pouze tehdy, kdy stavba přímo zasahuje do jejich vlastnického práva či věcného břemene. Účastník řízení musí své námítky zdůvodnit a uvést skutečnosti, které zakládají jeho postavení v řízení, což je dáno nejen §114 odst. 1 stavebního zákona, ale i judikaturou, kdy se Nejvyšší správní soud ve svém rozsudku ze dne 17.12.2008 č.j.: 1 As 80/2008-68 vyjádřil v tom smyslu, že námítky uplatněné účastníky mají dvojí povahu a to, že se v nich tvrdí skutečnosti, které zakládají dané osobě postavení účastníka řízení a za druhé představují věcné výtky směřované proti záměru. Povinností stavebního úřadu je námítky nejprve posoudit z hlediska, zda zakládají účastenství v řízení, a teprve poté projednat věcné námítky proti záměru.

Může nastat také situace, kdy v důsledku námítky účastníka stavebního řízení bude provedena úprava projektové dokumentace, což s sebou nese povinnost stavebního úřadu dát účastníkům řízení možnost uplatnit případné námítky k upravené projektové dokumentaci a to před vydáním stavebního povolení.<sup>42</sup>

### **9.2.7. Lhůty pro vydání rozhodnutí**

S ohledem na postupné uvolňování pravidel v oblasti provádění staveb bez kontroly stavebního úřadu a vymezení staveb vyžadujících ohlášení zahrnuje stavební povolení stavby, které nelze považovat za jednoduché. S tím je spojena náročnost a složitost stavebního řízení, což se projevuje právě i ve speciální úpravě lhůt pro vydání rozhodnutí, oproti obecné úpravě dané správním řádem. Stavebnímu úřadu je ve zvlášť složitých případech dána lhůta pro rozhodnutí do 90 dnů, což je maximální možná lhůta. V ustanovení § 112 odst. 3 stavebního zákona je mimo výše uvedené stanovena lhůta do 60 dnů ode dne zahájení

---

<sup>42</sup> *Rozsudek Nejvyššího správního soudu: ze dne 22.7.2010. In: . č.j.: 36/2010-127.*



stavebního řízení. Dnem určujícím počátek lhůty pro vydání rozhodnutí je tedy v případě žádosti o stavební povolení den, kdy žádost došla věcně a místně příslušnému stavebnímu úřadu. Stejně tak v některých případech bude zapotřebí určit datum, které lze považovat za okamžik vydání rozhodnutí, což obsahuje obecná úprava, tedy správní řád v § 71 odst. 2.

V komentáři ke stavebnímu zákonu<sup>43</sup> uvádí autor textu v souvislosti s lhůtou pro vydání rozhodnutí i možnost užití obecné úpravy ve správním řádu, ve smyslu jeho § 71. Zmiňuje zde možnost prodloužení lhůty u věty první § 112 odst. 3: *V jednoduchých věcech, zejména lze-li rozhodnout na základě dokladů předložených stavebníkem, rozhodne stavební úřad bez zbytečného odkladu, nejdéle však do 60 dnů ode dne zahájení stavebního řízení.* Tuto maximální 60-ti denní lhůtu autor nastavuje ještě navíc 30-ti denní lhůtou dle § 71 odst. 3 správního řádu. S tímto názorem se nemohu ztotožnit a to z následujících důvodů. Za prvé, stavební zákon v této oblasti představuje speciální úpravu oproti správnímu řádu, tedy stanovuje své vlastní lhůty pro vydání rozhodnutí. Dále, ačkoliv nespécifikuje, co se rozumí jednoduchou věcí, uvádí pouze příkladem situaci, kdy lze rozhodnout pouze na základě dokladů předložených stavebníkem. Jde tak o uvedení pouze typické situace, nikoliv v tomto ohledu kogentní ustanovení. Může tak nastat stav, kdy nepůjde o zvlášť složitý případ ani tzv. jednoduchou věc, při které lze rozhodnout na základě předložených dokladů, ale pouze o jednoduchou věc, při které stavební úřad pro nějaký důvod nařídí ústní jednání, a nemyslím si, že by taková situace zakládala možnost prodloužit lhůtu dle obecné úpravy o dalších 30 dnů. Navíc by takové prodloužení stíralo rozdíl ve lhůtách mezi jednoduchou věcí a zvlášť složitým případem, nemluvě o tom, že ustanovení § 71 odst. 3 písm. a) správního řádu v sobě zahrnuje i pokrytí zvlášť složitého případu. Takový postup by byl, dle mého názoru, nesprávným úředním postupem ve smyslu zákona č. 82/1998 Sb., o odpovědnosti za škodu způsobenou při výkonu veřejné moci rozhodnutím nebo nesprávným úředním postupem, neboť by stavební úřad nerespektoval základní zásady činnosti správních orgánů a šel by proti zásadě hospodárnosti, rychlosti řízení, ohrožoval by i zásadu legitimního očekávání a činil by průtahy v řízení.

---

<sup>43</sup> MAREČEK, Jan, Jiří DOLEŽAL, Vladimíra SEDLÁČKOVÁ, Tomáš SKLENÁŘ, Martin TUNKA a Zdeňka VOBRÁTILOVÁ. *Komentář ke stavebnímu zákonu a předpisy související.* Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2013, s. 289. ISBN 978-80-7380-430-5.

### 9.3. Stavební povolení

Stavební řízení může mít kladný nebo negativní výsledek. Negativní představuje zamítnutí žádosti o stavební povolení a naopak kladný, tedy samotný vrchol stavebního řízení, představuje vydání stavebního povolení. Stavební úřad tak na základě podkladů posoudí žádost a v případě, že nedojde k závěru, že je třeba ji zamítnout, vydá ve stanovené lhůtě stavební povolení. Základními hledisky pro povolení stavby jsou zejména soulad s technickými požadavky na stavby i s požadavky územního rozhodnutí, proveditelnost dle projektové dokumentace, ale i soulad se zvláštními předpisy a závaznými stanovisky dotčených orgánů, což je vcelku smyslem vyhlášky č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby.

Kromě obecných náležitostí každého rozhodnutí dle správního řádu, stavební povolení obsahuje druh a účel povolované stavby, katastrální území a parcelní čísla pozemků dle katastru nemovitostí, na nichž se stavba povoluje a podmínky pro provedení stavby, z hlediska komplexnosti a plynulosti, napojení na dopravní a technickou infrastrukturu, odvádění povrchových vod, úprav okolí stavby a ochranu životního prostředí. Stavební úřad tak stanoví podmínky zabezpečující dodržení obecných požadavků na výstavbu, popřípadě dodržení technických norem. Co se právě technických norem týče, je pro stavební úřad důležité ustanovení § 4 zákona č. 22/1997 Sb., o technických požadavcích na výrobky, neboť stanovuje, že Česká technická norma není obecně závazná. To v praxi pro stavební úřad znamená, že konkrétní články dané normy mohou být formulovány jako podmínky stavebního povolení, ale není možné stavebníkovi uložit povinnost dodržet takovou normu jako celek.

Další obsahové náležitosti stavebního povolení jsou spojeny s uložením povinnosti oznámit termín zahájení stavby a identifikovat, pomocí názvu a sídla, stavebního podnikatele, který bude stavbu realizovat. Součástí stavebního povolení je i stanovení termínu dokončení stavby a popřípadě v souladu s dalšími podmínkami i určení, že stavbu lze užívat jen na základě kolaudačního souhlasu.

Mimo jiné stavební povolení v sobě zahrnuje i podmínky, které by se daly subsumovat pod tzv. kontrolní, neboť se v nich stanoví fáze výstavby, které musí být oznámeny stavebnímu úřadu za účelem provedení kontrolní prohlídky stavby. Dále vymezení nezbytného rozsahu staveniště, předložení statických výpočtů a provedení zkušebního provozu.

Pokud jde o specifické stavby obsahující technologické zařízení, u něhož je třeba ověřit způsobilost k bezpečnému užívání, může stavební úřad uložit ve stavebním povolení i provedení zkušebního provozu. Typicky se jedná o stavby v oblasti energetiky, výroby a zpracování kovů, zpracování nerostů, chemického průmyslu či nakládání s odpady.

Stavební povolení je konstitutivním správním rozhodnutím, díky kterému vzniká oprávnění, nikoliv však povinnost, stavebníka uskutečnit stavbu. Takové oprávnění je spojeno právě s řadou povinností, kterých je nutno dbát. Pokud tyto povinnosti nejsou splněny, je založena odpovědnost v oblasti přestupku dle § 178 a násl. stavebního zákona.

### **9.3.1. Platnost stavebního povolení**

Z výše uvedeného vyplývá, že stavební povolení neplatí po neomezeně dlouhou dobu, a contrario lze z něj vyčíst dvě podstatné lhůty, a to platnost stavebního povolení a termín k dokončení stavby.

Na základě rozhodnutí, které je pravomocné, tedy kdy žádný z účastníků nevyužije práva podat odvolání, nebo kdy je odvolání podáno a odvolací orgán prvoinstanční rozhodnutí potvrdí a následně oznámí všem účastníkům řízení, vzniká stavebníkovi právo provést stavbu. Platnost stavebního povolení je daná ze zákona, kde § 115 odst. 4 stavebního zákona určuje, že stavební povolení pozbývá platnosti, jestliže stavba nebyla zahájena do 2 let ode dne, kdy nabylo právní moci. Pro platnost jsou tedy určující nejen 2 roky, ale i pojem zahájení stavby. Tento pojem stavební zákon nedefinuje, avšak je nutno jím rozumět proces směřující k realizaci stavby dle vydaného stavebního povolení a ověřené dokumentace, který se projevuje v hmotné stránce a je tak možno jej reálně porovnat s projektovou dokumentací. Nemůže tak stačit pouhé navezení materiálu na místo stavby či „kopnutí“ do země. Pokud je stavební povolení vydáno pro soubor staveb, je podmiňujícím okamžikem pro platnost zahájení alespoň jedné ze souboru staveb. Stavební povolení tak pozbývá platnosti pouze za situace, kdy dvouletá lhůta uplyne marně. Naopak pokud je stavba v této lhůtě zahájena, stavební povolení platí i nadále. Ještě k tématu v souvislosti s povahou rozhodnutí jako správního aktu in rem. Jestliže by došlo k úmrtí stavebníka během již zahájené stavby, tak nový nabyvatel stavby z dědického řízení vstupuje do práv a

povinností původního stavebníka, přičemž vydané stavební povolení bude stále platné.<sup>44</sup>

Dobu platnosti stavebního povolení lze na žádost prodloužit. Nutno ovšem poznamenat, že na takové prodloužení není právní nárok, neboť je na uvážení stavebního úřadu, zdali platnost prodlouží či nikoliv. Tímto se zabýval i Nejvyšší správní soud ve svém rozsudku ze dne 22.12.2015 č.j.: 4 As 232/2015-46, kdy tedy stavební úřad musí ověřit a zvážit, zda nenastaly nové okolnosti, bránící prodloužení platnosti stavebního povolení, neboť rozhodnutí v řízení o prodloužení stavebního povolení je výsledkem právě samostatné úvahy podmíněné žádostí účastníka. Současně nejde o pokračování nebo prodloužení stavebního řízení, ačkoliv probíhá ve věcné souvislosti a časové návaznosti na pravomocné stavební povolení. Naopak povinností stavebníka je v takovém případě nejen podání žádosti před uplynutím platnosti stavebního povolení, ale i její řádné odůvodnění, kde je třeba uvést důvody, které bránily zahájit stavbu ve stanovém termínu. Podáním takové žádosti se běh lhůty platnosti stavebního povolení staví. Stavebník také může stavebnímu úřadu oznámit, že od provedení svého záměru provedení stavby upustil, jehož důsledkem je pozbytí platnosti stavebního povolení ke dni, kdy stavební úřad takové oznámení obdrží. Výjimku z předchozí věty, tedy kdy věta neplatí, představuje situace, kdy stavebník již využil svého práva vyplývajícího ze stavebního povolení a na jeho základě stavbu již zahájil.

Druhým stěžejním bodem týkajícím se platnosti stavebního povolení je termín k dokončení stavby. Uvedení termínu k dokončení stavby je vyžadováno již v žádosti o stavební povolení dle vyhlášky č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního rozhodování, územního opatření a stavebního řádu, konkrétně části VIII., předpokládaný termín zahájení a dokončení stavebního záměru, daného formuláře. Navržená lhůta by měla odpovídat charakteru a objemu stavby, pokud tomu tak není, je stavební úřad oprávněn takovou lhůtu změnit a stanovit odpovídající termín k dokončení stavby. Odpovídající navržený termín je stavebním úřadem stanoven ve stavebním povolení jako termín k dokončení stavby. Tato lhůta je lhůtou pořádkovou, kdy se při jejím nedodržení stavebník dostává do rozporu se stavebním povolením a vystavuje se nebezpečí sankce. Je tak v jeho zájmu požádat před uplynutím lhůty stavební úřad o její prodloužení.

---

<sup>44</sup> UMLÁŠKOVÁ, Zdena. Jak dlouho platí stavební povolení? Dejte si pozor na termíny. In: *ESTAV.cz* [online]. [cit. 2018-02-14]. Dostupné z: <https://www.estav.cz/cz/3130.jak-dlouho-plati-stavebni-povoleni-dejte-si-pozor-na-terminy>

Zde platí obdobné, co bylo napsáno výše, tedy že žádost musí být odůvodněna, navržena lhůta nová a na stavebním úřadu je její posouzení a rozhodnutí. Daná situace spadá pod změny stavby před dokončením, kdy změnou se rozumí právě prodloužení termínu k dokončení stavby.<sup>44</sup>

### 9.3.2. Štítek

S kladným výsledkem stavebního řízení, tedy s vydáním stavebního povolení je spojena povinnost stavebního úřadu zaslat stavebníkovi štítek obsahující identifikační údaje o povolené stavbě a ověřenou projektovou dokumentaci. Toto stavební úřad zašle po dni nabytí právní moci stavebního povolení. Náležitosti štítku jsou upraveny v §18d vyhlášky č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního rozhodování, územního opatření a stavebního řádu. Takový štítek obsahuje označení a účel stavby, označení stavebníka i stavebního podnikatele, označení stavebního úřadu, který stavbu povolil, dále i číslo jednacích stavebního povolení, datum nabytí právní moci a stanovený termín dokončení stavby. Je pak povinností stavebníka před zahájením stavby umístit na viditelném místě u vstupu na staveniště štítek o povolení stavby a ponechat jej tam až do dokončení stavby.

---

<sup>44</sup> UMLÁŠKOVÁ, Zdena. Jak dlouho platí stavební povolení? Dejte si pozor na termíny. In: *ESTAV.cz* [online]. [cit. 2018-02-14]. Dostupné z: <https://www.estav.cz/cz/3130.jak-dlouho-plati-stavebni-povoleni-dejte-si-pozor-na-terminy>

## 10. Zkrácené stavební řízení

Pokud je pro stavbu vyžadováno stavební povolení, lze zamýšleného záměru realizace stavby dosáhnout prostřednictvím žádosti o stavební povolení nebo si namísto stavebního povolení může stavebník opatřit tzv. certifikát. Stavebník tak může svůj záměr pouze oznámit stavebnímu úřadu spolu s certifikátem autorizovaného inspektora, uzavře-li s autorizovaným inspektorem písemnou smlouvu o provedení kontroly projektové dokumentace pro předmětnou stavbu.

Prvně je důležité vůbec uvést, kdo je autorizovaným inspektorem, přičemž podmínky k němu vztahující upravuje stavební zákon v § 143 a následující. Autorizovaný inspektor je soukromou osobou, která je nadána pravomocí vydávat certifikáty na základě soukromoprávní smlouvy se stavebníkem. Taková osoba tak není správním orgánem, svou činnost provádí za úplatu od stavebníka, ve svém podnikatelském zájmu a je za takovou činnost odpovědná.

Autorizovaný inspektor prověří projektovou dokumentaci a posoudí, zda je možné stavbu provést, a to ze stejných hledisek jako stavební úřad. Nejde tak ale u všech typů staveb, neboť některé stavby jsou zvláštními právními předpisy označeny jako nezpůsobilé k posouzení, popřípadě jde o stavby, u nichž je vyžadováno závazné stanovisko k posouzení vlivů na životní prostředí, nebo o stavby označené stavebním úřadem v územním rozhodnutí. Povinností inspektora, je v případě uzavření smlouvy se stavebníkem, oznámení takového jednání stavebnímu úřadu.

S oznámením autorizovaného inspektora vůči stavebnímu úřadu je spojena povinnost stavebního úřadu vyvěsit po dobu nejméně 15 dnů oznámení stavebního záměru na úřední desce. Dále umožní osobám, které by byly jinak účastníky stavebního řízení, nahlížet do podkladů včetně certifikátu. Je tak důležité pro jinak potencionální účastníky řízení, neboť ty mohou v dané lhůtě podat proti oznámenému stavebnímu záměru námitky, avšak pouze ze zákonem daných důvodů, a to vyplývajících z § 117 odst. 4 stavebního zákona. Stejně tak daná lhůta platí pro stavební úřad nebo dotčený orgán, který je vůči oznámení stavebního záměru oprávněn uplatnit výhrady, jehož důvody taktéž vyplývají ze stejného ustanovení. Podání námítky nebo výhrady má odkladný účinek. Stavební úřad vyrozumí stavebníka a věc předloží do 15 dnů k rozhodnutí nadřízenému správnímu orgánu, který rozhodne o tom, že oznámený stavební záměr je

v rozporu s právními předpisy a oznámení tak nemá právní účinky, nebo o zamítnutí námitek nebo výhrad.

Mezi vyžadované doklady podmiňující právo provést stavbu na základě oznámení úřadu autorizovaným inspektorem patří samotný certifikát autorizovaného inspektora, který nesmí být starší než tři měsíce, dále projektová dokumentace, plán kontrolních prohlídek, doklad o právu stavebníka, ale i závazná stanoviska a souhlasy osob, které byly jinak účastníky stavebního řízení a souhlasy vlastníků veřejné dopravní a technické infrastruktury k možnosti a způsobu napojení.

Tím, že autorizovaný inspektor vystaví certifikát, osvědčuje, že posoudil projektovou dokumentaci a připojené doklady a stavba splňuje zákonem stanovené podmínky. Obsahové náležitosti jsou dány stavebním zákonem, který doplňuje vyhláška č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního rozhodování, územního opatření a stavebního řádu.

Stavebníkovi vznikne právo provést oznámený stavební záměr den následující po dni, kdy mu bylo oznámeno rozhodnutí o zamítnutí námitek nebo výhrad nebo marným uplynutím lhůt pro jejich podání. Co se platnosti ve vztahu k oprávnění stavebníka týče, užívá se zde analogicky úprava stavebního povolení.

Nelze v této souvislosti nezmínit i problematiku posouzení a vývoje, zdali autorizovaný inspektor je správním orgánem a certifikát je rozhodnutím či nikoliv. Certifikát je výstupem smlouvy mezi stavebníkem a inspektorem a tím, že nahrazuje stavební povolení, byl i Nejvyšším správním soudem<sup>45</sup> materiálně považován za rozhodnutí. Nicméně zvrát přineslo usnesení zvláštního senátu Nejvyššího správního soudu č.j. Konf 25/2012-9, které se zabývalo jak postavením autorizovaného inspektora, tak povahou a právními účinky certifikátu. Ohledně postavení autorizovaného inspektora zvláštní senát vyřkl myšlenku, že nebylo pochyb, že autorizovaný inspektor je soukromou osobou, nicméně zůstalo otázkou, zdali na něj je přenesen výkon veřejné moci v takové míře, aby nabyl postavení správního orgánu. S tím se vypořádal konstatováním, že certifikát inspektor vydává jako soukromá osoba na základě soukromoprávní smlouvy se stavebníkem a takovou činnost vykonává jménem svým, nikoliv jménem státu, a to za úplatu a ve svém podnikatelském zájmu. Taková činnost může být vykonávána jako svobodné povolání a proto autorizovaný inspektor správním orgánem není. Tomu dále svědčí jeho odpovědnost za škodu způsobenou

---

<sup>45</sup> *Rozsudek Nejvyššího správního soudu: ze dne 4.8.2010. In: . č.j.: 9 As 63/2010-111.*

výkonem své činnosti, neboť autorizovaní inspektoři musí mít uzavřeno pojištění z odpovědnosti za škodu. Mimo jiné autorizovaným inspektorům nebyla náležitým způsobem svěřena pravomoc k výkonu působnosti v oblasti veřejné správy. Podkladem činnosti inspektorů je totiž soukromoprávní smlouva, kterou se inspektor zaváže, že pro stavebníka, a nikoliv stát či úřad, ověří projektovou dokumentaci a vydá na předmětnou stavbu certifikát. Také ani není zákonem upraven procesní postup vydání certifikátu, jako tomu naopak je u rozhodnutí. Zde uvedl zvláštní senát myšlenku, že pokud by autorizovaný inspektor naopak byl správním orgánem, nemohlo by se na něj vztahovat ani ustanovení správního řádu o podjatosti, neboť argumentum ad absurdum by se musel autorizovaný inspektor s ohledem na svůj poměr k věci vylučovat ze svého rozhodování, neboť svou činnost vykonává za úplatu od stavebníka a má tak zájem na konkrétním výsledku ve věci. Se vším výše uvedeným jde ruku v ruce i konstatování, že certifikát autorizovaného inspektora není správním rozhodnutím, a to i proto, že certifikát nepředstavuje úkon správního orgánu. Také certifikát sám o sobě nezakládá žádná práva a povinnosti, s výjimkou práva autorizovaného inspektora na úplatu, neboť v té souvislosti až v den následujícím po uplynutí lhůt nebo oznámení vzniká stavebníkovi ze zákona právo provést stavbu. Certifikát tak není rozhodnutím, které by mohlo být napadeno správní žalobou a zvláštní senát se tak mimochodem vyjádřil i právě k možnosti obrany, kdy doporučil podání podnětu dle § 142 správního řádu. Na žádost toho, kdo tak prokáže, že je to nezbytné pro uplatnění jeho práv, správní orgán, resp. stavení úřad rozhodne, zda byl certifikát zpracován a oznámen stavebnímu úřadu v souladu se zákonem, a zda tak vzniklo právo stavebníka či nikoliv.

Zkrácené stavební řízení tak představuje postup, kdy jsou činnosti jinak vykonávané stavebním úřadem svěřeny autorizovanému inspektorovi. Smyslem takového řízení je tak nižší míra formálnosti, rychlost a odlehčení činnosti stavebních úřadů.



## 11. Veřejnoprávní smlouva

Dalším specifickým oproti základním třem rozlišením, tedy institutu ohlášení, povolení a staveb nevyžadujících ohlášení ani povolení, je možnost uzavření veřejnoprávní smlouvy nahrazující správní rozhodnutí, kterým se rozumí pouze stavební povolení. V tomto případě se využívají veřejnoprávní smlouvy subordinační, kdy z hlediska jejich pojmenování může jít o název zavádějící, neboť nejde mezi smluvními stranami o vztah organizační ani funkční nadřízenosti. Pod tento druh veřejnoprávních smluv podřazujeme situace, kdy jednou smluvní stranu představuje subjekt veřejné správy a druhou její adresát, přičemž veřejnoprávní smlouva nahrazuje správní rozhodnutí. Dle § 161 správního řádu jde o smlouvu, kterou uzavírá správní orgán s osobou, která by byla v případě vedeného správního řízení jeho esenciálním účastníkem.<sup>46</sup>

V návaznosti na toto je v § 116 odst. 1 stavebního zákona ukotvena možnost stavebního úřadu uzavřít se stavebníkem veřejnoprávní smlouvu o provedení stavby, která nahradí stavební povolení. Takovou smlouvu nelze uzavřít v případě záměru, pro který je vyžadováno závazné stanovisko k posouzení vlivů na životní prostředí.

Stavební zákon neupravuje pouze pouhý fakt, že onu veřejnoprávní formu lze uzavřít, ale i postup v rámci procesu uzavírání takové smlouvy. Pokud se tak stavebník rozhodne využít institut veřejnoprávní smlouvy, je mu dána povinnost předložit stavebnímu úřadu písemný návrh smlouvy s náležitostmi dle § 116 odst. 2 stavebního zákona, a také dle § 18e vyhlášky č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního rozhodování, územního opatření a stavebního řádu. Na tento návrh navazuje jednání stavebního úřadu, který vyvěsí informaci o podaném návrhu na úřední desce po dobu 8 dnů. S podáním návrhu je také spojen přezkum a posouzení smlouvy stavebním úřadem z hledisek stejných jako u stavebního řízení, kdy tedy stavebnímu úřadu je dáno 30 dnů na odmítnutí nebo přijetí návrhu, přičemž samozřejmostí je vyrozumění stavebníka o případných důvodech odmítnutí. Odmítnutí návrhu včetně důvodů nepodléhá přezkoumání, neboť smlouva nepředstavuje jednostranný vrchnostenský úkon správního orgánu. Stavební úřad je nadán možností nikoliv povinností uzavřít veřejnoprávní smlouvu a dohlíží na to, aby nebyla uzavřena v rozporu s právními předpisy a byl

---

<sup>46</sup> HÁLOVÁ, Miloslava. Využití veřejnoprávních smluv při výkonu veřejné správy. *Právník*. 2012, (3), 255-293. ISSN 0231-6625.

zajištěn soulad s veřejným zájmem. V případě, že smlouva je uzavřena v rozporu s právními předpisy, lze ji z moci úřední v přezkumném řízení zahájeném nejpozději do 1 roku od účinnosti smlouvy přezkoumat, což může mít za následek její celkové zrušení nebo zrušení pouze odporujících ustanovení.

Veřejnoprávní smlouva musí být dle § 164 správního řádu písemná a podpisy smluvních stran musí být na téže listině. Podstatnou vlastností veřejnoprávní smlouvy je nejen její platnost, ale i její účinnost, která je podmíněna okamžikem získání souhlasů všech osob, které by jinak byly účastníky stavebního řízení. Ve vztahu k souhlasům, není stanovena pro jejich zajištění žádná lhůta. Je však § 168 správního řádu dána podmínka, že souhlas musí mít písemnou formu. Pokud stavebník takové souhlasy získá, předloží je stavebnímu úřadu spolu s uzavřenou veřejnoprávní smlouvou k vyznačení účinnosti. Za opačné situace, tedy kdy stavebník při získávání souhlasu třetích osob nebude úspěšný, stavební úřad vydá rozhodnutí namísto uzavření veřejnoprávní smlouvy, přičemž využije podkladů získaných při přípravě veřejnoprávní smlouvy.

Dnem následujícím po dni nabytí účinnosti začíná běžet dvouletá lhůta, kdy jejím marným uplynutím, tedy pokud nebude v této lhůtě zahájena stavba, účinky veřejnoprávní smlouvy zanikají. Účinky veřejnoprávní smlouvy lze prodloužit na návrh stavebníka, který se zasílá stavebnímu úřadu před uplynutím lhůty. Pokud by osoby, které by byly účastníky stavebního řízení, nevyjádřily se smlouvou svůj souhlas, stavební úřad rozhodne stejným postupem, jako u prodloužení platnosti stavebního povolení a návrh na prodloužení účinnosti veřejnoprávní smlouvy se tak překlápí v žádost o prodloužení platnosti stavebního povolení.

Stavební zákon také upravuje možnost odstoupení od uzavřené veřejnoprávní smlouvy, kterou má pouze jedna ze smluvních stran, a to stavebník, za podmínky, že stavba ještě nebyla zahájena. Stejně tak lze smlouvu i změnit na základě dohody stavebního úřadu a stavebníka, a to s respektováním všech výše uvedených postupů. Ke změně předmětu, popřípadě zániku účinků veřejnoprávní smlouvy v souvislosti s odstoupením od veřejnoprávní smlouvy se vyjádřil i Nejvyšší správní soud<sup>47</sup>, kdy pokud je v průběhu realizace stavby namísto změna stavby, má stavebník povinnost postupovat v režimu stavebního řádu podle ustanovení § 118 stavebního zákona, tedy ustanovení týkajícího se změny stavby před jejím dokončením.

---

<sup>47</sup> *Rozsudek Nejvyššího správního soudu: ze dne 11.10.2017. In: . č.j.: 6 As 182/2017-30.*

Za situace, kdy je tedy vše výše uvedené dodrženo, tedy že stavební úřad přezkoumá návrh smlouvy dle hledisek jako u stavebního povolení, návrh přijme a stavebník zajistí souhlasy osob, je výsledkem tohoto postupu vyznačení účinnosti veřejnoprávní smlouvy, ověření projektové dokumentace a vydání identifikačního štítku stavby.

## **12. Možnosti k provedení stavby**

Stavební zákon rozlišuje dva základní druhy subjektů, kterým svěřuje oprávnění provádění staveb a jejich změn, přičemž ale toto dělení souvisí nejen s rozlišením osob, ale i druhu staveb.

Stavební zákon pracuje se základní podmínkou, že k provedení stavby nebo její změny je příslušná osoba oprávněná k provádění stavebních nebo montážních prací jako předmětu své činnosti dle zvláštního předpisu, tedy stavební podnikatel. Stavební podnikatelé jsou povinni zajistit odborné vedení stavby stavbyvedoucím a zabezpečit, aby specifické práce na stavbě vykonávaly jen k tomu oprávněné osoby dle zvláštních právních předpisů. Stavební zákon tak klade důraz na kvalitu a bezpečnost prací ve spojitosti s § 158 stavebního zákona, který se věnuje vybraným činnostem ve výstavbě, který je nutno chápat v souvislosti se zákonem č. 360/1992 Sb., o výkonu povolání autorizovaných architektů a o výkonu povolání autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě. Je tak založena osobní odpovědnost za dodržování zákonem daných povinností.

Mimo výše uvedenou upřednostňovanou verzi zákon myslí i na právnické a fyzické osoby, které se nevěnují provádění stavebních a montážních prací. Tyto osoby mohou samy pro sebe svépomocí provádět stavby, terénní úpravy, zařízení a udržovací práce spadající pod ohlášení a většinu činností, které nevyžadují stavební povolení ani ohlášení, kdy tedy v druhém případě, je § 160 odst. 3 písm. a) stavebního zákona stanovena výjimka, kterou nelze svépomocí realizovat. V případě využití svépomocné formy provedení stavby je stavebníkovi rozšířen okruh povinností daných mu § 152 stavebního zákona tím, že je povinen zajistit stavební dozor, popřípadě stavbyvedoucího, jde-li o stavbu pro bydlení nebo změnu stavby, která je kulturní památkou.

### **12.1. Stavební deník**

Stavební deník je základním dokumentem o dění na stavbě, přičemž je důležitý nejen pro stavební úřad či z důvodů bezpečnostních, ale i pro případy reklamací a soudních sporů. Stavební zákon stanoví podmínku jeho vedení u staveb vyžadujících stavební povolení nebo ohlášení, přičemž ještě upřesňuje, že u některých uvedených staveb vyžadujících ohlášení postačuje jednoduchý

záznam o stavbě. Vzhledem k tomu, že stavební zákon rozlišuje i stavby, které nevyžadují stavební povolení ani ohlášení, není pro ně stanovena povinnost vedení stavebního deníku, ani jednoduchého záznamu o stavbě, nicméně jeho vedení lze doporučit ve vztahu k případným sousedským sporům či kontrolní prohlídce stavby.

Do stavebního deníku se u většiny staveb každodenně zapisují údaje o průběhu realizace stavby, kdy ale u technicky jednodušších staveb lze se souhlasem stavebního úřadu provádět zápis i minimálně jednou týdně. Jak pro případ technicky jednodušších staveb, tak pro stavby vyžadující pouze jednoduchý záznam o stavbě, platí, že zápisy musí reálně zachycovat postup a průběh výstavby.

Stavební deník je povinen vést zhotovitel stavby a u staveb prováděných svépomocí stavebník, kdy na vedení stavebního deníku existují tiskopisy, popřípadě obyčejné sešity, anebo lze stavební deník vést elektronickou formou, za předpokladu, že všechny zúčastněné osoby jsou vlastníky elektronického podpisu. Zákonem je také stanoveno, které osoby jsou oprávněny provádět záznamy do stavebního deníku, kdy jde nejen o ustanovení § 157 odst. 2 stavebního zákona, ale i mnoho dalších souvisejících zvláštních právních předpisů. Záznamy, s výjimkou technicky jednoduchých staveb, o postupu prací se zapisují v den jejich provedení, nejpozději den následující.<sup>48</sup>

Deník se člení na tři částí složené z úvodních listů, denních záznamů a příloh, přičemž úvodní listy obsahují základní údaje o stavbě, denní záznamy zahrnují postup prací, reklamace a další události, jako vícepráce, počasí, bezpečnostní události a podobně. Přílohy tvoří kopie smluv či záznamy z kontrol. Obsah stavebního deníku i jednoduchého záznamu o stavbě stanovuje vyhláška č. 499/2006 Sb., o dokumentaci staveb.

Stavební deník musí být na stavbě stále k dispozici, vede se ode dne předání a převzetí staveniště až do dokončení stavby, případně do odstranění vad a nedodělků. Po dokončení stavby zhotovitel předá originál stavebního deníku nebo jednoduchého záznamu o stavbě stavebníkovi. V § 154 odst. 1 písm. d) je stanovena povinnost vlastníka stavby uchovávat stavební deník po dobu 10-ti let, přičemž porušení povinnosti uchovávat nebo vést deník či jednoduchý záznam o stavbě zakládá možnost uložení sankce dle § 178 a násl. stavebního zákona.

---

<sup>48</sup> MOTZKE, Radek. Stavební deník: Jak ho vést? Je nutný i pro stavbu svépomocí? Příklad z praxe. In: *ESTAV.cz* [online]. [cit. 2018-02-26]. Dostupné z: <https://www.estav.cz/cz/5688.stavebni-denik-jak-ho-vest-je-nutny-i-pro-stavbu-svepomoci>

### **13. Změna stavby před jejím dokončením**

Stavebník má povinnost provádět stavbu v souladu s jejím povolením, přičemž stavební zákon v § 118 odst. 1 vyjmenovává veškeré tituly opravňující stavebníka k provedení stavebního záměru a které tak jsou v souvislosti s touto kapitolou považovány za povolení. Dále je nutno rozlišit změny dokončené stavby a právě změnu stavby před jejím dokončením. Oba z těchto pojmů nalezneme definované mezi základními pojmy stavebního zákona, přičemž změnou stavby před jejím dokončením se rozumí odchýlení se od povolení, ověřené dokumentace ať už stavebním úřadem nebo autorizovaným inspektorem. Změna spadající pod tuto kapitolu může nastat ještě před samotným zahájením stavby, ale i v průběhu její realizace. Takovou změnou však nelze obcházet územní rozhodnutí, veřejnoprávní smlouvu, územní souhlas, tedy žádné úkony nahrazující územní rozhodnutí.

O povolení změny stavby musí stavebník požádat stavební úřad, prostřednictvím jím podané žádosti, která kromě obecných náležitostí musí obsahovat popis změn a jejich porovnání s povolením stavby a s ověřenou projektovou dokumentací. K žádosti se připojuje také projektová dokumentace změn stavby nebo ověřená projektová dokumentace s vyznačením navrhovaných změn.

Stavební úřad takto podanou žádost o povolení změny stavby projednává s účastníky stavebního řízení a dotčenými orgány. Ne však všechny osoby, které měly postavení účastníka stavebního řízení, v němž byla stavba povolena, musí být také účastníky v řízení o povolení její změny, neboť stavební úřad ji s těmito osobami projednává v rozsahu, v jakém se změna přímo dotýká jejich práv, jakož i zájmů chráněných zvláštními právními předpisy.

Pokud je stavba prováděna na základě souhlasu s ohlášením, lze změnu stavby provést také na základě ohlášení. Jestliže jde o stavbu prováděnou na základě veřejnoprávní smlouvy, mohou být změny stavby provedeny s využitím dohody smluvních stran, tedy stavebníka a stavebního úřadu. Stejně tak lze provést změnu stavby na základě oznámení stavebnímu úřadu dle § 117 stavebního zákona, tedy oznámení stavebního záměru s certifikátem autorizovaného inspektora.

Jestliže se změna stavby nedotýká práv ostatních účastníků stavebního řízení, může ji stavební úřad schválit rozhodnutím vydaným na místě při kontrolní

prohlídce stavby. Na toto navazuje novelou zavedené ustanovení, které upravuje situaci, kdy změna stavby spočívá v nepodstatných odchylkách od ověřené dokumentace. V takovém případě může stavební úřad stavebníkovi sdělit, že změnu projedná při vydání kolaudačního souhlasu nebo rozhodnutí. Současně se však tato nepodstatná změna nesmí dotýkat práv ostatních účastníků stavebního řízení, územního rozhodnutí nebo veřejných zájmů.

Veškerý výše uvedený postup lze však užít pouze za předpokladu, že stavebník nejprve získá povolení ke změně stavby před jejím dokončením a teprve poté změnu stavby skutečně provede. Za opačného postupu, tedy kdy stavebník provede změnu stavby bez toho, aby k ní získal povolení, lze takovou stavbu legalizovat dodatečným povolením stavby.<sup>49</sup>

---

<sup>49</sup> *Rozsudek Nejvyššího správního soudu: ze dne 20.5.2010. In: . č.j.: 7 As 17/2010-101.*

## 14. Stavební dozor

Stavební zákon svěřuje stavebním úřadům provádění soustavného dozoru, přičemž je vázán na ochranu veřejných zájmů, práv a oprávněných zájmů osob a plnění povinností dle zákona a prováděcích předpisů. Ačkoliv je pojem veřejný zájem tzv. neurčitým právním pojem, který se posuzuje s ohledem na konkrétní situaci, stavební zákon rámcově vymezuje, co je za veřejný zájem považováno v kontextu veřejného stavebního práva. Základní právní předpis stavebního práva se i zde přednostně zaměřuje na bezpečnost při realizaci staveb. Stavebnímu úřadu jsou samozřejmě svěřeny i prostředky k dodržování daných podmínek, kdy je však k nim, mimo nástroje uvedené v § 132 a násl. stavebního zákona, nutné zařadit i pořádkové pokuty a sankce.

S prováděním stavebního dozoru souvisí i provádění kontrolních prohlídek stavby a to pro účely této práce ve fázi uvedené v podmínkách stavebního povolení, v plánu kontrolních prohlídek, při nutných zabezpečovacích pracích, nezbytných úpravách a i jiných případech, kdy je to pro dodržování zákonných podmínek potřebné. Kontrolní prohlídka probíhá na podkladě ověřené projektové dokumentace, přičemž při kontrolní prohlídce samotné se zjišťuje dodržení rozhodnutí, zda je stavba realizována dle projektové dokumentace, zdali není ohrožován život a zdraví osob a zvířat, bezpečnost a životní prostředí, přičemž se posuzuje i dodržování na to navázaných podmínek dle § 152 stavebního zákona. Rozsah zjišťování je pokryt nejen stavebním zákonem, ale opět se částečně překrývá a doplňuje i vyhláškou č. 503/2006 Sb., která tak konkrétně stanovuje ve svém § 18q.

Provádění kontrolních prohlídek je vysoce kvalifikovanou činností, kdy je zapotřebí znalostí od projektové přípravy, přes proces povolování, až po jejich samotnou realizaci. Je také třeba brát v zřetel, o jakou stavbu se jedná, na jakém místě, jaké technologie a materiály budou využity, a to vše v souvislosti s provozní bezpečností stavby. S ohledem na složitost a odbornou kvalifikaci, popřípadě omezený počet pracovníků stavebního úřadu, má ten možnost přizvat k výkonu své činnosti osobu dle § 174 stavebního zákona, tedy v rámci expertní součinnosti. Stavební úřad může výzvou také přibrat ke kontrolní prohlídce i další osoby, kterými mohou být kromě stavebníka také projektant, stavbyvedoucí, dotčené orgány, autorizovaný inspektor popřípadě koordinátor bezpečnosti a ochrany zdraví při práci. Stavební zákon v rámci provádění kontrolních prohlídek



vyloučil užití právních předpisů upravujících výkon státní kontroly. Kontrolní prohlídky tak provádějí pověřeni pracovníci stavebních úřadů jako úřední osoby, přičemž jsou jim dána oprávnění ke vstupu na pozemky a do staveb dle § 172 stavebního zákona.

Konání prohlídek je třeba předem oznámit a dle výše uvedeného případně vyzvat k účasti i další osoby. Takové oznámení by mělo mít písemnou formu, obsahovat příslušný stavební úřad s osobou, která bude kontrolní prohlídku provádět, čeho se ta bude týkat a který veřejný zájem kontrolní prohlídku odůvodňuje. Samozřejmostí je i termín a místo konání, přičemž by mělo být také patrné, komu byla výzva k účasti adresována.

O průběhu kontrolní prohlídky je stavebním úřadem pořizován protokol, přičemž jeho obsahové náležitosti, pokud nejsou stanoveny stavebním zákonem, se řídí § 18 správního řádu. Naopak pokud je v rámci kontrolní prohlídky zjištěna závada, je zpravidla prvním úkonem písemná výzva k zjednání nápravy, přičemž její obsahové náležitosti jsou stanoveny § 18p vyhlášky č. 503/2006 Sb. Slovo zpravidla je v předchozí větě z důvodu, že pokud hrozí nebezpečí z prodlení, může stavební úřad rozhodnout i bez předchozí výzvy. Jestliže vyzvaná osoba v jí poskytnuté lhůtě k zjednání nápravy výzvě nevyhoví, stavební úřad nařídí zjednání nápravy, a to formou rozhodnutí k odstranění závady. Stavebnímu úřadu je také dáno oprávnění rozhodnout o přerušení prací na stavbě a současně tak určit podmínky pro opětovné pokračování ve stavbě.

Kontrolní prohlídky a jejich realizace tak úzce souvisí s požadavky kladenými již na samotný proces výroby materiálů, ale také má vztah k procesu kolaudace, jakožto aktu potvrzujícího řádné provedení stavby.

## 15. Novela stavebního zákona č. 225/2017 Sb.

K 1.1.2018 nabyl účinnosti zákon č. 225/2017 Sb., kterým se mění zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu a další související zákony. Stavební zákon je účinný od 1.1.2007, ale do jeho obsahu bylo již nesčetněkrát prostřednictvím novel zasahováno, a to i tzv. velkou novelou prostřednictvím zákona č. 350/2012 Sb., který nabyl účinnosti 1.1.2013. Je na jednu stranu pochopitelné, že jde o úpravu velmi rozsáhlou a složitou, kterou je třeba reagovat na současné dění, nicméně na druhou stranu neustálé změny, opodstatňované potřebou zjednodušení této právní úpravy, na venek své zjednodušení, dle mého názoru, nepřináší. Netvrdím, že počet slov zákona je přímým ukazatelem jednoduchosti právní úpravy, nicméně určitě stojí za zmínku a je tak zajímavé, že stavební zákon měl při svém původním znění přibližně 43 600 slov, po tzv. velké novele již 57 900, načež dnes již účinnou novelou přibylo bezmála dalších 10 000 slov. Složitost právní úpravy dokazuje i fakt, že kromě novely stavebního zákona, jež nabyla účinnosti 1. ledna 2018, byla schválena i změna dalších 44 souvisejících zákonů.

Novelizace, jejímž předkladatelem bylo ministerstvo pro místní rozvoj, má za cíl obecně urychlit a zjednodušit proces stavebního řízení. Lze to chápat i jako reakci na hodnocení Světové banky, která v rámci hodnocení povolovacích procesů zařadila Českou republiku na 127. místo ze 185 hodnocených zemí.<sup>50</sup>

Obecně se dá říci, že novela přináší dobrou, nicméně stále pouze dočasnou myšlenku. Zavedení společného povolení přináší výhody spíše jednoduchých stavebních záměrů, kdy u složitějších patrně vzhledem k vysokým nákladům na zpracování projektové dokumentace, zůstane u oddělených postupů. Ačkoliv jsou postupy nově reprezentovány jako zjednodušené, mnohdy je jejich aplikace podmíněna mnoha podmínkami, které mohou celému procesu i uškodit. Spousta investorů spojuje se zjednodušením také menší finanční náročnost, což však po novele také není mnohdy v přímé souvislosti. Je tak na místě začít s nepochybně rozsáhlou rekonstrukcí veřejného stavebního práva v České republice, která by již konečně přispěla k zprůhlednění a zjednodušení povolovacích procesů. Ostatně již

---

<sup>50</sup> Dealing with Construction Permits. In: *World Bank Group: Doing Business - Measuring Business Regulations* [online]. 2017 [cit. 2018-02-28]. Dostupné z: <http://www.doingbusiness.org/data/exploretopics/dealing-with-construction-permits#sub-menu-item-link>

v září minulého roku vypracovalo ministerstvo pro místní rozvoj materiál<sup>51</sup> věnující se klíčovým problémům v oblasti stavebního práva.<sup>52 53</sup>

### **15.1. Rozšíření zjednodušených postupů**

K dosažení tohoto novelou vytyčeného cíle došlo k rozšíření okruhu záměrů, kdy lze využít zjednodušené postupy, kterými se v tomto případě myslí činnosti nevyžadující stavební povolení ani ohlášení a činnosti, u nichž postačí ohlášení. Toto řešení má pomoci zejména menším stavebníkům, ale i přetíženým stavebním úřadům.

Na konkrétních příkladech přínosu novely tak nově stavba rodinného domu jako celku spadá pod pouhé ohlášení stavby, neboť dříve byla stavba podmíněna maximální zástavbou do 150 m<sup>2</sup>. Na to navazuje možnost provádět stavbu rodinných domů a dalších menších staveb, jako bazénů a skleníků, svépomocí, kdy stavebník však zajistí řádné provedení a zdokumentování zkoušek požadovaných zákonem pro daný druh stavby. Právě bazény a skleníky také nespádají pod povolení ani hlášení, neboť je bude možné realizovat pouze na základě územního rozhodnutí nebo územního souhlasu. Odpadá i povinnost hlásit stavebnímu úřadu stavbu plotu, pokud ten nehraničí s veřejným prostranstvím a nepřesahuje výšku dvou metrů. V případě povolení u nemovitosti, která je rozdělena na jednotky, nyní stačí pouhý souhlas správce nebo Společenství vlastníků jednotek, není tak nutné dokládat souhlasy všech ostatních vlastníků bytových jednotek.

Důsledkem rozšíření okruhů staveb spadajících pod zjednodušené postupy je kratší čekání pro drobné stavebníky, neboť u ohlášení musí být dán souhlas do 30 dnů a je k němu vázán nižší správní poplatek.

### **15.2. Koordinované řízení**

Pro úsek územního rozhodování a stavebního řádu si novela kladla mimo jiné za cíl vydání společného povolení, na základě kterého se stavba umísťuje a

---

<sup>51</sup> Rekodifikace veřejného stavebního práva: Základní teze. In: *Ministerstvo pro místní rozvoj* [online]. 2017 [cit. 2018-02-28]. Dostupné z: <https://www.mmr.cz/getmedia/f8f3d714-f5c6-41cd-9510-53ee7d12a980/1-9-Teze-Stavebniho-zakona-docx.pdf>

<sup>52</sup> Novela stavebního zákona má od ledna 2018 zrychlit vydávání stavebních povolení. In: *BusinessInfo.cz: Oficiální portál pro podnikání a export* [online]. 2017 [cit. 2018-02-28]. Dostupné z: <http://www.businessinfo.cz/cs/clanky/novela-stavebniho-zakona-ma-od-ledna-2018-zrychlit-vydavani-stavebnich-povoleni-99240.html>

<sup>53</sup> PLOS, Jiří. Stavební zákon: zákon č. 183/2006 Sb., s komentářem. *Poradce*. 2018, **XXIII**(4), 32-33. ISSN 1211-2437.

povoluje její realizace, čímž chtěla urychlit a zjednodušit povolovací procesy a přispět k urychlení výstavby a zbavit se duplicity samostatných kroků a procesů. Druhým nástrojem, kromě rozšíření zjednodušených postupů, kterým se má urychlit proces povolování staveb, je tak sloučení jednotlivých povolovacích procesů do jednoho řízení.

Klíčovým rozdílem oproti předchozí úpravě je fakt, že do konce prosince 2017 bylo možné institut společného územního a stavebního řízení využít pouze v případech, kdy byl stavební úřad příslušný k vedení obou řízení. Nové pojetí společného územního a stavebního řízení tento stav mění, neboť umožňuje vést toto řízení také u staveb, které jsou v působnosti několika samostatně rozhodujících stavebních úřadů.

Nově jsou tak upraveny tři typy integrovaných postupů a to územní řízení spojené s posuzováním vlivů na životní prostředí, dále společné územní a stavební řízení a nakonec společné územní a stavební řízení spojené s posuzováním vlivů na životní prostředí.

V koordinovaném řízení lze projednat poměrně široký okruh stavebních záměrů, kam spadají stavby v působnosti obecného stavebního úřadu, stavby drah, dálnic, místních komunikací a veřejně přístupných účelových komunikací, stavby vodních děl, vybrané energetické stavby, ale i soubory staveb.

Integrované postupy mají svůj dopad na příslušnost stavebních úřadů. K vedení společného řízení je příslušný stavební úřad, který je příslušný k povolení stavby. Nicméně jistým úskalím by mohla být skutečnost, že v rámci koordinovaného řízení, dojde v některých případech k přechodu příslušnosti z obecných stavebních úřadů na speciální, a to proto, že k územnímu řízení byl příslušný vždy obecný stavební úřad a specializované stavební úřady vedly u zvláštních typů staveb pouze stavební řízení. Nyní však v rámci integrovaných postupů budou specializované stavební úřady řešit i otázky spadající do územního řízení, s čímž dříve nepřišly do styku.

K posunu dochází také v případě lhůt, neboť na vydání společného povolení má stavební úřad 60 dnů a případně 90 dnů ve složitějších případech. Platnost společného povolení je dva roky od nabytí právní moci, přičemž pokud

stavba nebude v době platnosti zahájena, společné povolení pozbude platnosti. Stejně tak lze povolení prodloužit na odůvodněnou žádost stavebníka.<sup>54</sup>

Společné řízení v sobě zahrnuje územní a stavební řízení, čemuž odpovídá i vymezení účastníků řízení, neboť osoby, které jsou účastníky územního a dále i stavebního řízení, budou taktéž účastníky řízení koordinovaného.

Nutno poznamenat, že výše uvedený postup, tedy koordinované řízení, není obligatorní a je na stavebníkovi, zda jej využije nebo naopak zůstane u odděleného územního a stavebního řízení. V té souvislosti nutno podotknout, že ne vždy bude výhodné využít právě koordinované řízení. Příkladem může být spojené územní řízení s posuzováním vlivů na životní prostředí, kdy je povinností stavebníka přiložit dokumentaci pro územní řízení, tak i dokumentaci EIA. V takovém případě bude územní řízení přerušeno a bude pokračovat proces vydání závazného stanoviska EIA, ve kterém příslušný orgán stanoví řadu závazných podmínek, které musí stavebník splnit. To ale může založit situaci, kdy na základě daných podmínek vedených v závazném stanovisku, bude muset dojít k úpravě již zpracované projektové dokumentace pro územní řízení, což bývá časově i finančně náročné. Pro stavebníka tak může představovat výhodnější variantu nejprve získání stanoviska EIA a až poté na jeho základě zpracování projektové dokumentace pro územní řízení.<sup>55</sup>

### **15.3. Změna okruhu účastníků řízení**

Hojně diskutovanou a probíranou změnou v důsledku novelizace byla právě změna okruhu účastníků řízení. V důsledku změny § 70 zákona o ochraně přírody a krajiny došlo k vyloučení spolků z okruhu účastníků územního a stavebního řízení, neboť právě toto ustanovení bylo zárukou jejich možnosti přihlásit se do územního a stavebního řízení jako jeho účastníci. Nyní se mohou účastnit jen řízení podle zákona o ochraně přírody a krajiny a ne tedy řízení dle stavebního zákona. Spolky, jejichž předmětem činnosti je ochrana přírody a krajiny se mohou účastnit stavebního a územního řízení v případě záměrů vyžadujících posouzení vlivů na životní prostředí.

---

<sup>54</sup> VÍTEK, Michal a Nikola NGUYENOVÁ. Stavební zákon 2018: Koordinované řízení. In: *EPRAVO.cz* [online]. 2017 [cit. 2018-02-28]. Dostupné z: <https://www.epravo.cz/top/clanky/stavebni-zakon-2018-koordinovane-rizeni-106541.html>

<sup>55</sup> ROSINOVA, Alžběta. Nejvýznamnější změny, které přináší novela stavebního zákona. In: *TZB-info: stavebnictví, úspory energií, technická zařízení budov* [online]. 2017 [cit. 2018-02-28]. Dostupné z: <http://stavba.tzb-info.cz/normy-a-pravni-predpisy-hruba-stavba/16018-nejvyznamnejsi-zmeny-ktere-prinasi-novela-stavebniho-zakona>

## 16. Závěr

Dnešní společnost je společností vysoce dynamickou, což se nepochybně odráží i v rámci celé oblasti stavebního práva, které tak musí být schopno flexibilně reagovat na daný vývoj a vyhovovat aktuálním potřebám. Ve sféře veřejného stavebního práva se prolíná zájem státu v oblasti územního rozvoje s uspokojováním potřeb jednotlivců. Jelikož je stavební právo úzce spjato s nemovitostmi, zcela jistě se s ním tak každá osoba setká.

Stavební předpisy jsou značně komplikované, diferenciované a rozsáhlé a pro fyzické a právnické osoby je tak velmi obtížné se v nich i v základní míře orientovat. Je také otázkou, jak moc je náročné nejen nastudování právních předpisů, a to včetně veškerého souvisejícího právního okolí, ale i absolvování správních řízení v souvislosti s výstavbou.

Česká republika rozhodně nepatří mezi světové, ba ani evropské špičky, při posouzení jednoduchosti realizace stavby. Je tak dáno nejen složitostí právní úpravy, ale i až nekonečným počtem procedur, které se projevují samozřejmě i svou časovou náročností a ve svém důsledku tak celý takový proces odrazuje investory.

Každou novelou, dokonce i již při přípravě nynějšího stavebního zákona, byla deklarována potřeba zjednodušení této úpravy, a ačkoliv k 1. lednu 2018 došlo již k několikáté poměrně rozsáhlé novelizaci stavebního zákona a dalších souvisejících předpisů, nemyslím si, že přináší kýžený výsledek. Nedošlo ke skutečnému zjednodušení, ani obecnému posílení koncentrace řízení, a to ať už skrz lepší a důraznější integraci procesů, nebo i v souvislosti s obstaráváním závazných stanovisek.

Je tak na místě důsledně pokračovat v přípravě nejen zcela nového stavebního zákona, ale zaměřit se i na rekonstrukci dalších právních předpisů, což jistě představuje dlouholetý, náročný úkol, ale pouze jím by s pomocí profesionálního personálního zajištění mohlo dojít ke skutečnému zefektivnění stavebního práva na našem území.

## 17. Cizojazyčné resumé

Today's society's high dynamic is, without doubt, reflected across the whole field of construction law, which must be capable to react flexibly to the development and current needs of the sector. In the field of public construction law, the state's interest in the field of territorial development overlaps with meeting the needs of private individuals. Each individual will surely encounter construction law at some point as it is closely associated with real estate.

Building regulations are extremely complex, differentiated and extensive. Therefore, individuals and legal persons find them difficult to navigate, even at elementary degree. It is legitimate to wonder about the demands of becoming acquainted with legal provisions, including all associated legal surroundings, and going through all construction-related administrative procedures.

When it comes to assessment of simplicity of construction realization, the Czech Republic certainly does not qualify as the world, nor European elite. The reason for this may be found not only within legislative complexity, but also never-ending amount of time-consuming procedures. As a result, investors are discouraged to go through the process.

The need to simplify legislation has been emphasized with every forthcoming amendment. Rather extensive amendment of construction law and related legislation that came into effect on 1st January 2018 is no exception. In my opinion, it still does not provide desired results. There was no real simplification, the concentration of procedure has not been strengthened either, be it through better integration of processes, or in relation to the provision of binding opinions.

It is worth proceeding not only with drafting a brand-new construction law, but also focusing on reformation of other legal regulations. This represents a difficult and time-consuming task, but it is the only way to genuinely make the construction law in our country more effective, along with the help of professional staff.

## 18. Seznam použité literatury

### 18.1. Právní předpisy

1. *Řád stavební pro města království Českého a pro širé kraje neb dědiny.* Praha, 1833.
2. *Úmluva o přístupu k informacím, účasti veřejnosti na rozhodování a přístupu k právní ochraně v záležitostech životního prostředí.* Aarhus, 1998.
3. *Ústavní zákon č. 1/1993 Sb., Ústava České republiky.*
4. *Vyhláška č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby.*
5. *Vyhláška č. 499/2006 Sb., o dokumentaci staveb.*
6. *Vyhláška č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního rozhodování, územního opatření a stavebního řádu.*
7. *Zákon č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí.*
8. *Zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny.*
9. *Zákon č. 121/2000 Sb., o právu autorském, o právech souvisejících s právem autorským.*
10. *Zákon č. 139/2002 Sb., o pozemkových úpravách a pozemkových úřadech.*
11. *Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu.*
12. *Zákon č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě.*
13. *Zákon č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči.*
14. *Zákon č. 22/1997 Sb., o technických požadavcích na výrobky.*
15. *Zákon č. 225/2017 Sb., kterým se mění zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu a další související zákony.*
16. *Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí.*
17. *Zákon č. 280/1946 Sb., o územním plánování a výstavbě obcí.*
18. *Zákon č. 350/2012 Sb., kterým se mění zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, a některé související zákony.*
19. *Zákon č. 360/1992 Sb., o výkonu povolání autorizovaných architektů a o výkonu povolání autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě.*
20. *Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník.*
21. *Zákon č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu.*



22. *Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád.*
23. *Zákon č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích.*
24. *Zákon č. 84/1958 Sb., o územním plánování.*
25. *Zákon č. 87/1958 Sb., stavební řád.*
26. *Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.*

## **18.2. Judikatura**

1. *Usnesení zvláštního senátu Nejvyššího správního soudu.* In: . č.j.: Konf 25/2012-9.
2. *Usnesení zvláštního senátu Nejvyššího správního soudu: ze dne 27.7.2011.* In: . č.j.: Konf 10/2011-7.
3. *Návrh na zrušení ustanovení odst. 3 věta první ve slovech "podle tohoto zákona" v § 70 zákona ČNR č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění zákona č. 225/2017 Sb., a ustanovení odstavců 9, 10 a 11 v § 4 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění zákona č. 225/2017.: ze dne 22.8.2017.* In: . č.j.: Pl. ÚS 22/17.
4. *Usnesení rozšířeného senátu Nejvyššího správního soudu: ze dne 18.9.2012.* In: . č.j.: 2 As 86/2010-78.
5. *Rozsudek Vrchního soudu v Praze: ze dne 17.5.1999.* In: . č.j.: 6 A 95/94-87.
6. *Nález Ústavního soudu: ze dne 22.3.2000.* In: . sp.zn.: Pl. ÚS 19/99.
7. *Rozsudek Nejvyššího soudu ČR: ze dne 20.3.2002.* In: . sp.zn.: 22 Cdo 1911/2000.
8. *Rozsudek Krajského soudu v Hradci Králové: ze dne 24.2.2006.* In: . č.j.: 30 Ca 24/2005-36.
9. *Rozsudek Nejvyššího správního soudu: ze dne 17.12.2008.* In: . č.j.: 1 As 80/2008-68.
10. *Rozsudek Nejvyššího správního soudu: ze dne 31.8.2009.* In: . č.j.: 8 As 51/2008-101.
11. *Rozsudek Nejvyššího správního soudu: ze dne 20.5.2010.* In: . č.j.: 7 As 17/2010-101.
12. *Rozsudek Nejvyššího správního soudu: ze dne 22.7.2010.* In: . č.j.: 36/2010-127.

13. *Rozsudek Nejvyššího správního soudu: ze dne 4.8.2010.* In: . č.j.: 9 As 63/2010-111.
14. *Stanovisko MMR ČR: ze dne 31.3.2011.* In: . č.j.: 42026/2011-82.
15. *Rozsudek Nejvyššího správního soudu: ze dne 14.6.2012.* In: . č.j.: 9 As 10/2012.
16. *Rozsudek Nejvyššího správního soudu: ze dne 22.7.2014.* In: . č.j.: 9 As 101/2014-98.
17. *Rozsudek Nejvyššího správního soudu: ze dne 22.12.2015.* In: . č.j.: 4 As 232/2015-46.
18. *Usnesení Nejvyššího soudu: ze dne 26.4.2016.* In: . č.j.: 22 Cdo 4933/2015.
19. *Rozsudek Nejvyššího správního soudu: ze dne 26.7.2016.* In: . č.j.: 2 As 21/2016-83.
20. *Rozsudek Nejvyššího správního soudu: ze dne 11.10.2017.* In: . č.j.: 6 As 182/2017-30.

### **18.3. Literatura**

1. BAREŠOVÁ, Eva. Co přinese změněná definice pozemku v katastrálním zákoně. *Bulletin advokacie.* 2017, (11). ISSN 1210-6348.
2. HÁLOVÁ, Miloslava. Využití veřejnoprávních smluv při výkonu veřejné správy. *Právník.* 2012, (3). ISSN 0231-6625.
3. KOPECKÝ, Martin. K vymezení okruhu účastníků územního a stavebního řízení. *Právní rozhledy.* 2009, (23). ISSN 1210-6410.
4. KOPECKÝ, Martin. Uplatňování zásad jednotnosti a koncentrace ve správním řízení. *Právní rozhledy.* 2007, (13). ISSN 1210-6410.
5. MALÝ, Stanislav. *Nový stavební zákon s komentářem: Zákon č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon).* Praha: ASPI, 2007. ISBN 80-735-7249-4.
6. MAREČEK, Jan, Jiří DOLEŽAL, Vladimíra SEDLÁČKOVÁ, Tomáš SKLENÁŘ, Martin TUNKA a Zdeňka VOBRÁTILOVÁ. *Komentář ke stavebnímu zákonu a předpisy související.* Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2013. ISBN 978-80-7380-430-5.
7. MAREK, Karel a Petr PRŮCHA. *Stavební právo v teorii a praxi.* Praha: Leges, 2011. Praktik (Leges). ISBN 978-80-87576-00-7.

8. MATES, Pavel a Martin KOPECKÝ. *Řádné opravné prostředky ve správním řízení: (podle správního řádu a stavebního zákona)*. Praha: Leges, 2015. Teoretik. ISBN 978-80-7502-100-7.
9. NOVOTNÁ, Dana. Regule stavby měst v historii. *Urbanismus a územní rozvoj*. 2005, **VIII**(2). ISSN 1212-0855.
10. PEKÁREK, Milan, Iveta BLÁHOVÁ a Ivana PRŮCHOVÁ. *Pozemkové právo*. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2010. ISBN 978-807-3802-530.
11. PLOS, Jiří. *Stavební zákon s komentářem pro praxi: [stav k 31.8.2013]*. Praha: Grada, 2013. ISBN 978-802-4738-659.
12. *Poradce*. 2018, **XXIII**(4). ISSN 1211-2437.
13. PRŮCHA, Petr a Alena KLIKOVÁ. *Veřejné stavební právo*. Brno: Masarykova univerzita, 2014. ISBN 978-802-1070-622.
14. SLÁDEČEK, Vladimír a Olga POUPEROVÁ. *Správní právo: zvláštní část (vybrané kapitoly)*. 2. vyd. Praha: Leges, 2014. Student (Leges). ISBN 978-80-87576-48-9.
15. STEJSKAL, Vojtěch. Veřejný, nebo soukromý zájem na ochraně přírody a krajiny?. *Acta Universitatis Carolinae - IURIDICA*. 2017, (3). ISSN 0323-0619.
16. ŠTAFL, Adolf a Alois PODZEMSKÝ. *Slovník stavebních předpisů*. I. vydání. Praha: Grafotyp, 1943.
17. VOMÁČKA, Vojtěch a Dominik ŽIDEK. *Posuzování vlivů záměrů a koncepcí na životní prostředí*. Brno: Masarykova univerzita, 2016. ISBN 978-80-210-8343-1.

#### **18.4. Jiné zdroje**

1. ADÁMKOVÁ, Petra. Změny pro stavebníka rodinného domu po novele stavebního zákona od ledna 2018. In: *ESTAV.cz* [online]. 12.12.2017 [cit. 2018-02-02]. Dostupné z: <https://www.estav.cz/cz/5858.stavite-rodinny-dum-jake-zmeny-pro-vas-prinese-novela-stavebniho-zakona-od-ledna-2018>
2. BÍLKOVÁ, Kristýna a Alžběta ROSINOVÁ. Ohlášení jednoduchých staveb v platnosti od ledna 2018. In: *ESTAV.cz* [online]. [cit. 2018-01-29]. Dostupné z: <https://www.estav.cz/cz/5900.ohlaseni-jednoduchych-staveb-v-platnosti-od-ledna-2018>

3. DANIHELKA, Jan. Co obnáší proces územního rozhodování. *ELaw - právní portál*.
4. Dealing with Construction Permits. In: *World Bank Group: Doing Business - Measuring Business Regulations* [online]. 2017 [cit. 2018-02-28]. Dostupné z: <http://www.doingbusiness.org/data/exploretopics/dealing-with-construction-permits#sub-menu-item-link>
5. FIALOVÁ, Zdeňka. Nové postupy zajišťující zjednodušení přípravy energetických staveb: 19. celostátní konference o územním plánování a stavebním řádu. In: *Ústav územního rozvoje* [online]. [cit. 2018-01-28]. Dostupné z: <https://www.uur.cz/images/1-uzemni-planovani-a-stavebni-rad/konzultacni-stredisko/seminare/2013/IV-blok/03-fialova-energeticke-stavby.pdf>
6. MOTZKE, Radek. Stavební deník: Jak ho vést? Je nutný i pro stavbu svépomocí? Příklad z praxe. In: *ESTAV.cz* [online]. [cit. 2018-02-26]. Dostupné z: <https://www.estav.cz/cz/5688.stavebni-denik-jak-ho-vest-je-nutny-i-pro-stavbu-svepomoci>
7. Novela stavebního zákona má od ledna 2018 zrychlit vydávání stavebních povolení. In: *BusinessInfo.cz: Oficiální portál pro podnikání a export* [online]. 2017 [cit. 2018-02-28]. Dostupné z: <http://www.businessinfo.cz/cs/clanky/novela-stavebniho-zakona-ma-od-ledna-2018-zrychlit-vydavani-stavebnich-povoleni-99240.html>
8. Poradna: Územní řízení. *Frank Bold* [online]. 2017 [cit. 2017-11-27]. Dostupné z: <http://frankbold.org/poradna/kategorie/uzemni-a-stavebni-rizeni/rada/uzemni-rizeni>
9. Průběh výstavby dálnice D8: Infografika. In: *Zelený kruh* [online]. [cit. 2018-02-04]. Dostupné z: [http://www.zelenykruh.cz/wp-content/uploads/2017/09/Infografika\\_dalnice\\_v02.png](http://www.zelenykruh.cz/wp-content/uploads/2017/09/Infografika_dalnice_v02.png)
10. Rekodifikace veřejného stavebního práva: Základní teze. In: *Ministerstvo pro místní rozvoj* [online]. 2017 [cit. 2018-02-28]. Dostupné z: <https://www.mmr.cz/getmedia/f8f3d714-f5c6-41cd-9510-53ee7d12a980/1-9-Teze-Stavebniho-zakona-docx.pdf>
11. ROSINOVÁ, Alžběta. Nejvýznamnější změny, které přináší novela stavebního zákona. In: *TZB-info: stavebnictví, úspory energií, technická zařízení budov* [online]. 2017 [cit. 2018-02-28]. Dostupné z:

<http://stavba.tzb-info.cz/normy-a-pravni-predpisy-hruba-stavba/16018-nejvyznamnejsi-zmeny-kttere-prinasi-novela-stavebniho-zakona>

12. *Umíme správně vyložit pojem stavba?* [online]. In: . [cit. 2018-01-26]. Dostupné z: <http://www.tzb-info.cz/11081-umime-spravne-vylozit-pojem-stavba>
13. UMLÁŠKOVÁ, Zdena. Jak dlouho platí stavební povolení? Dejte si pozor na termíny. In: *ESTAV.cz* [online]. [cit. 2018-02-14]. Dostupné z: <https://www.estav.cz/cz/3130.jak-dlouho-plati-stavebni-povoleni-dejte-si-pozor-na-terminy>
14. VÍTEK, Michal a Nikola NGUYENOVÁ. Stavební zákon 2018: Koordinované řízení. In: *EPRAVO.cz* [online]. 2017 [cit. 2018-02-28]. Dostupné z: <https://www.epravo.cz/top/clanky/stavebni-zakon-2018-koordinovane-rizeni-106541.html>