

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

#### SBÍRKA ZÁKONŮ 2007

##### Částka 9 – čís. 23

Vyhláška o podrobnostech vymezení vodních děl evidovaných v katastru nemovitostí České republiky. Účinnost od 1. 3. 2007.

##### Částka 10 – čís. 26

Vyhláška, kterou se provádí zákon č. 265/1992 Sb., o zápisích vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ve znění pozdějších předpisů, a zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů, (katastrální vyhláška). Účinnost od 1. 3. 2007.

##### Částka 18 – čís. 40

Úplné znění zákona č. 365/2000 Sb., o informačních systémech veřejné správy a o změně některých dalších zákonů, jak vyplývá z pozdějších změn.

##### Částka 31 – čís. 66

Zákon, kterým se mění zákon č. 248/2000 Sb., o podpoře regionálního rozvoje, ve znění pozdějších předpisů. Účinnost od 1. 5. 2007.

##### Částka 31 – čís. 68

Zákon, kterým se mění zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon). V § 15 odst. 1 se zrušuje písm. e). Podle novelizovaného znění tak vykonávají u staveb podléhajících integrovanému povolení působnost stavebního úřadu ve všech věcech obecně stavební úřady. Účinnost od 4. 4. 2007.

##### Částka 33 – čís. 76

Vyhláška, kterou se mění vyhláška č. 540/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů. Účinnost od 13. 4. 2007.

#### SBÍRKA PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ HLAVNÍHO MĚSTA PRAHY

Nařízení č. 2/2007 Sb. hl. m. Prahy, kterým se mění vyhláška č. 26/1999 Sb. hl. m. Prahy, o obecných technických požadavcích na výstavbu v hlavním městě Praze, ve znění

pozdějších předpisů. Nové znění čl. 39 Výtahy. Účinnost od 1. 3. 2007.

#### VĚSTNÍK VLÁDY

pro orgány krajů a orgány obcí

##### Částka 1/2007

Sdělení Ministerstva vnitra o opravě tiskové chyby v Příloze k usnesení vlády ze dne 18. 10. 2006 č. 1181 o Postupu ústředních orgánů státní správy, krajských úřadů a magistrátů hlavního města Prahy a územně členěných statutárních měst při realizaci systému dozoru a kontroly územních samosprávných celků, zveřejněné v částce 6/2006 (ročník 4).

#### CENOVÝ VĚSTNÍK MF

##### Částka 1/2007 (základní řada)

Obecně závazná vyhláška č. 7/2006, kterou se vydává cenová mapa stavebních pozemků města Karviné č. 5, účinná od 1. 1. 2007.

Obecně závazná vyhláška č. 22/2006, kterou se vydává cenová mapa stavebních pozemků města Ostravy č. 7, účinná od 1. 1. 2007.

Obecně závazná vyhláška č. 7/2006, kterou se vydává 11. cenová mapa stavebních pozemků statutárního města Mladá Boleslav, účinná od 1. 1. 2007.

Přehled cenových map stavebních pozemků obcí (CMSP), stav k 31. 12. 2006.

#### SBÍRKA ROZHODNUTÍ

Nejvyššího správního soudu

##### Z obsahu čísla 2/2007

- č. 1067 (z rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 18. 10. 2006, čj. 2 As 71/2005-134). Státní kontrola: měření hluku z provozoven služeb. Týká se § 88 odst. 2 zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění zákona č. 274/2001 Sb. (nyní též ve znění zákonů č. 320/2002 Sb., č. 274/2003 Sb. a č. 392/2005 Sb.) a § 12 odst. 2 písm. a) zákona č. 552/1991 Sb., o státní kontrole. Z rozsudku vyplývá:

Provádí-li orgán ochrany veřejného zdraví měření hluku z provozovny služeb bez přítomnosti provozovatele této služby, případně jeho zaměstnance či zástupce, a bez toho, aby provozovatel byl o měření vyzooměn, postupuje v rozporu se zákonem [88 odst. 2 zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů, § 12 odst. 2 písm. a) zákona č. 552/1991 Sb., o státní kontrole]. S ohledem na zvláštní charakter měření hluku z provozoven služeb však není třeba, aby byl provozovatel služby o měření vyzooměn dopředu a měření byl přítomen po celou jeho dobu. Naopak v zájmu zajištění řádného a pravdivého změření hluku je žádoucí, aby orgán ochrany veřejného zdraví v okamžiku, kdy již nebude možné účel měření zmařit, provozovatele, případně jeho zaměstnance či zástupce, který se v provozovně zdržuje, o probíhajícím měření vyzooměl a přizval ho k účasti na něm.

## SPRÁVNÍ PRÁVO

### Číslo 1/2007

Mgr. J. Handrlica: Veřejnoprávní oprávnění provozovatelů sítí k cizím nemovitostem (v sektorech elektroenergetiky, plynárenství, telekomunikací, vodovodů a kanalizací). Obsáhlá analýza platné právní úpravy.

## PRÁVNÍ RÁDCE

### Číslo 2/2007

Mgr. P. Kotrady, Bc. M. Semela: Geometrický plán postrachem právníků?

Cílem autorů je přispět k lepšímu vnímání geometrického plánu mezi širokou právníkou veřejností. V článku autoři uvádějí právní úpravu vztahující se ke geometrickému plánu, obsaženou v novém stavebním zákoně a v nové katastrální vyhlášce, účinné od 1. 3. 2007.

### Číslo 3/2007

JUDr. Miloslava Prudilová: Nový stavební zákon (1. část). Autorka uvádí změny oproti předchozí právní úpravě a zabývá se obsahem části druhé a třetí zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), účinného od 1. 1. 2007 (s výjimkou úpravy vztahů v území).

## NORMALIZACE

V prosinci roku 2006 byly do soustavy českých technických norem zavedeny ČSN EN 1995-1-1 Navrhování dřevěných konstrukcí – Část 1.1: Obecná pravidla – Společná pravidla a pravidla pro pozemní stavby a ČSN EN 1995-1-2 Navrhování dřevěných konstrukcí – Část 1.2: Obecná pravidla – Navrhování na účinky požáru.

## STAVITEL

### Číslo 2/2007

Doc. Ing. P. Kuklík, CSc., Ing. A. Kuklíková, Ph.D.: Navrhování dřevěných konstrukcí.

První část komentáře k nově vydanému souboru norem, v níž se autoři zabývají výše citovanou ČSN EN 1995-1-1.

### Číslo 3/2007

Doc. Ing. P. Kuklík, CSc., Ing. A. Kuklíková, Ph.D.: Navrhování dřevěných konstrukcí.

Druhá část, obsahující komentář k ČSN EN 1995-1-2.

## MODERNÍ OBEC

### Číslo 2/2007

PhDr. J. Ondráčková: Nebezpečí požáru je stejné jako v klasičtém zděném domě.

Článek na téma Panelové domy a sídliště.

Mgr. J. Janeček: Kdy (ne)užít malý státní znak a úřední razítko.

JUDr. Eva Šromová: Stavba na cizím pozemku. Podmínky vyvlastnění nebo zřízení věcného břemena. Jaká jsou další možná řešení.

Články v rubrice Právní poradna.

## VEŘEJNÁ SPRÁVA

### Číslo 7/2007

JUDr. P. Gronwaldtová Wagnerová: Je řízení podle § 5 OZ řízením sporným?

Autorka podrobně rozebírá a vyjadřuje se k otázkám aplikace § 141 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, v řízení o ochraně pokojného stavu podle § 5 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

### Číslo 9/2007

Ing. M. Grombiřík, Ing. M. Němec: Modernizace a opravy panelového bytového fondu.

Autoři se nadepsanému tématu věnují z hlediska chyb a nedostatků při realizaci.

### Číslo 11/2007

JUDr. J. Němec: Ke vztahu § 5 občanského zákoníku vůči novému správnímu řádu.

Ohlas na článek JUDr. P. Gronwaldtové Wagnerové (Veřejná správa číslo 7/2007).

### Číslo 12/2007

Mgr. M. Buš: Hlukové znečištění – závažná škodlivina životního prostředí.

Článek upozorňuje na kompetence a úkoly orgánů veřejné správy, týkající se hlukové problematiky (strategické hlukové mapy, protihlukové akční plány, prevence).

## NOVÉ PUBLIKACE

Nakladatelství LINDE Praha, a. s. vydalo publikaci „Prováděcí předpisy k novému stavebnímu zákonu“ s poznámkami autorského kolektivu J. Doležal – J. Mareček – V. Sedláčková – T. Sklenář – M. Tunka – Z. Vobrátilová.

## INFORMACE A STANOVISKA

### Změna odstavců v § 50 vyhlášky č. 137/1998 Sb., o obecných technických požadavcích na výstavbu, ve vztahu k § 61 téže vyhlášky.

(ze stanoviska odboru stavebního řádu MMR ze dne 31. 1. 2007, čj. 1466/07-82)

Článkem I – body 2, 4, a 5 vyhlášky č. 502/2006 Sb., kterou se mění vyhláška Ministerstva pro místní rozvoj č. 137/1998 Sb., o obecných technických požadavcích na výstavbu, bylo zrušeno pět ustanovení vyhlášky č. 137/1998 Sb., ze kterých mohla být povolena výjimka. Tím se v § 61 citované vyhlášky stala bezpředmětnými tam uvedená výjimečná ustanovení § 4 odst. 5, § 8 odst. 2, 3, 4 a § 9 odst. 1.

Určitá pochybnost by v této souvislosti mohla vzniknout při aplikaci výjimečných ustanovení (odstavců) v § 50 této vyhlášky, jejichž označení bylo změněno vyhláškou č. 502/2006 Sb. Jelikož jejím čl. I – bodem 6 byly v § 50 zrušeny odstavce 2, 8 a 9, zůstal z dřívějších čtyř „výjimečných odstavců“ pouze jeden, a to odstavec 5 podle původního označení, který byl nově označen číslem 4. Dřívější „nevýjimečné“ odstavce 3 a 6 mají po přečíslování označení 2 a 5, což byla původně označení odstavců výjimečných. Je však nepochybné, že výjimku lze povolit pouze z původního odstavce 5 (nově odstavce 4) a že v dané situaci není možné řídit se v aplikační praxi jiným než věcným a logickým výkladem.

Pro úplnost je třeba upozornit, že obdobné výjimečné ustanovení obsahuje vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, v § 26.

### Bezplatný veřejný přístup k ČSN podle 196 odst. 2 stavebního zákona.

(ze stanoviska odboru stavebního řádu MMR ze dne 12. 3. 2007 čj. 7143/07-82)

V novém stavebním zákoně č. 183/2006 Sb. bylo ustanovení odstavce 2 § 196 do návrhu zákona doplněno až v závěrečné fázi legislativního procesu. Uvedené ustanovení zní: „Pokud tento zákon nebo jiný právní předpis vydaný k jeho provedení stanoví povinnost postupovat podle technické normy (ČSN, ČSN EN), musí být tato technická norma bezplatně veřejně přístupná.“

Stavební zákon v současné době nestanoví povinnost postupovat podle konkrétní technické normy (ČSN, ČSN EN). Z jeho prováděcích předpisů pouze vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, v § 20 odst. 5 písm. a) odkazuje na příslušnou českou technickou normu týkající se projektování místních komunikací (ČSN 73 6110:2006).

Slova „bezplatně veřejně přístupná“ je třeba vnímat jako možnost (oprávnění) bezplatně se s technickou normou seznámit, nikoliv jako povinnost takovou normu bezplatně zveřejňovat nebo dokonce bezplatně ji získávat. V stavebním zákoně není specifikováno, kdo má tuto přístupnost praktic-

ky zabezpečit, jak má být tato bezplatná přístupnost prakticky zajištěna. Není ani jednoznačně stanoveno, co je míněno pod pojmem „bezplatně veřejně přístupná“.

Nejasnosti týkající se bezplatné veřejné přístupnosti jsou řešeny mezi Ministerstvem průmyslu a obchodu, resp. Českým normalizačním institutem, Úřadem pro technickou normalizaci, metrologii a státní zkušebnictví a Ministerstvem pro místní rozvoj.

Podle § 5 odst. 8 zákona č. 22/1997 Sb., o technických požadavcích na výrobky a o změně a o doplnění některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, platí, že české technické normy nebo jejich části vydané na jakémkoliv nosiči smějí být, pokud zvláštní zákon<sup>9)</sup> nestanoví jinak, rozmnožovány a rozšiřovány jen se souhlasem pověřené právnické osoby nebo za podmínek stanovených v odstavci 6 se souhlasem Úřadu (Úřadu pro technickou normalizaci, metrologii a státní zkušebnictví).

<sup>9)</sup> Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon).

Nadále platí, že české technické normy nebo jejich části mohou být rozmnožovány a rozšiřovány jen se souhlasem Českého normalizačního institutu a tento princip nebyl zpochybněn ani stavebním zákonem. Nejde tedy o narušení závazků k evropským a mezinárodním normalizačním organizacím.

Z tohoto důvodu Český normalizační institut i po 1. lednu 2007 postupuje v oblasti prodeje, distribuce a povolování a rozmnožování a rozšiřování norem v souladu s dosavadní praxí opřenou o zákon č. 22/1997 Sb.

### Autorizovaný inspektor – zkoušky uchazečů, seznamy autorizovaných inspektorů. (informace)

Přípravu, provádění a obsah zkoušek uchazečů stanoví prováděcí právní předpis k zákonu č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), a to vyhláška č. 498/2006 Sb., o autorizovaných inspektorech, publikovaná ve Sbírce zákonů v částce 163/2006 dne 28. 11. 2006. Zatím se shromažďují přihlášky uchazečů, termíny zkoušek nejsou dosud stanoveny.

Podle § 6 odst. 2 této vyhlášky budou příslušné profesní komory (Česká komora architektů, Česká komora autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě) způsobem umožňujícím dálkový přístup poskytovat z jimi vedené evidence autorizovaných inspektorů jméno, příjmení, titul, adresu pro doručování, datum jmenování do funkce a elektronické nebo telefonní spojení, pokud je autorizovaný inspektor uvedl. Logicky tedy vyplývá, že příslušné profesní komory uvedeným způsobem zveřejní seznamy autorizovaných inspektorů, byť jim to stavební zákon ani citovaná vyhláška výslovně neukládá.

## K DOTAZŮM NA APLIKACI NOVÝCH STAVEBNÍCH PŘEDPISŮ

### Terénní úpravy ve světle nového stavebního zákona.

(stanovisko odboru stavebního řádu MMR)

Terénní úpravy jsou v novém stavebním zákoně definovány pro účely tohoto zákona v § 3 odst. 1. Pro uskutečnění terénních úprav zákon vyžaduje:

Z územního hlediska:

Terénní úpravy vyžadují podle § 80 odst. 2 rozhodnutí o využití území, které lze podle § 78 odst. 3 nahradit za zákonem stanovených podmínek veřejnoprávní smlouvou. U terénních úprav specifikovaných v § 96 odst. 2 písm. e) postačí územní souhlas. Podle § 80 odst. 3 a 4 územní rozhodnutí ani územní souhlas nevyžadují sjezdy z pozemních komunikací na sousední pozemky; to však neplatí, jde-li o území, kde se prokazatelně nacházejí archeologické nálezy.

Z hlediska stavebního řádu:

Stavební povolení ani ohlášení stavebnímu úřadu nevyžadují terénní úpravy specifikované v § 103 odst. 1 písm. f) pod body 1 a 2, popř. body 3 a 4. Ohlášení pak podle § 104 odst. 2 písm. f) postačí pouze u terénních úprav, neuvedených v § 103 odst. 1 písm. f) v bodě 1. Tzn., že ohlášení postačí tehdy, jde-li o úpravy terénu, násypy a výkopy většího než tam uvedeného rozsahu nebo (popř. zároveň) hraničící s veřejnými pozemními komunikacemi či veřejným prostranstvím. Všechny ostatní terénní úpravy vyžadují stavební povolení.

Odstaňování terénních úprav je upraveno v § 128 odst. 5 (povolení) a v § 129 odst. 7 (nařízení).

### Průkaz oprávnění ke vstupu na pozemky a do staveb podle § 172 odst. 4 nového stavebního zákona.

(stanovisko odboru stavebního řádu MMR)

Tento průkaz není ve stavebním zákoně novinkou. Prokázání oprávnění ke vstupu na pozemky a stavby zvláštním průkazem již požadoval § 134 odst. 1 zákona č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), platného a účinného do 31. 12. 2006, a lze předpokládat, že takový průkaz pověření zaměstnanci obcí („oprávněné úřední osoby“) měli. Nový stavební zákon v § 172 tuto právní úpravu převzal. Navíc uvádí, jaké údaje by měl obsahovat průkaz o tom, že konkrétní zaměstnanec stavebního úřadu, orgánu územního plánování či obce je úřední osobou oprávněnou vstupovat na pozemky, stavby a do staveb. Kdo je oprávněnou úřední osobou upravuje zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, v § 15.

V případě přetrvávajících nejasností se lze obrátit na příslušný krajský úřad, který podle § 61 odst. 3 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů, a podle § 67 odst. 1 zákona č. 129/2000 Sb., o krajích (krajské zřízení), ve znění pozdějších předpisů, poskytuje orgánům obcí metodickou a odbornou pomoc při výkonu přenesené působnosti ve věcech, které stanoví zvláštní zákony, tedy i stavební zákon.

### Dokumentace staveb či změn staveb, které nevyžadují stavební povolení ani ohlášení.

(stanovisko odboru stavebního řádu MMR)

K dotazu, zda je povinností stavebníka zajistit dokumentaci těchto staveb [jmenovitě vedení technického zařízení uvnitř budov a jejich stavebních úprav, uvedených v § 103 odst. 1 písm. b) bod 2. stavebního zákona], je třeba uvést, že stavební zákon zpracování takové dokumentace nevyžaduje.

### Požizování fotodokumentace při kontrolních prohlídkách staveb.

(stanovisko odboru stavebního řádu MMR)

K dotazu bylo sděleno:

Stavební dozor a zvláštní pravomoci stavebního úřadu jsou upraveny v § 132 až 141 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon). Podobně byla uvedena problematika upravena v § 98 a násl. zákona č. 50/1976 Sb., který pozbyl účinnosti dne 31. 12. 2006. Předmět a průběh kontrolní prohlídky stavby upravuje ustanovení § 133 a § 134 stavebního zákona, ze kterých vyplývá, že předmětem kontrolní prohlídky stavby je především zjišťování stavebně technického stavu stavby, či zda je stavba užívána jen k povolenému účelu a stanoveným způsobem. Z ustanovení § 133 odst. 5 stavebního zákona vyplývá, že stavební úřad vede o vykonaných prohlídkách jednoduchou evidenci, ze které musí být mimo jiné patrné, kdy byla kontrolní prohlídka provedena, které stavby se týkala a co bylo jejím výsledkem.

Ustanovení § 192 stavebního zákona stanoví, že na postupy a řízení neupravené stavebním zákonem se použijí ustanovení zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů. Významnými podklady či přílohami spisových materiálů jsou důkazní prostředky, obrazové a zvukové záznamy a záznamy na elektronických médiích. Z obecných zásad správního řádu lze dovodit, že pověření pracovníci stavebního úřadu jsou oprávněni dokumentovat průběh kontrolní prohlídky tak, aby byl získaný materiál (např. zdokumentování stavebně technických nedostatků stavby či skutečného provedení stavby, které je v rozporu s ohlášením či pravomocným stavebním povolením) dostatečným podkladem pro následné posouzení případu. Z hlediska stavebního zákona mohou být uvedené materiály použity jako důkazní prostředky pouze v rámci daného řízení a v řízeních navazujících.

### Platí znění § 104 zákona č. 183/2006 Sb. v plném rozsahu i pro stavby vodních děl, pokud to není výslovně vyloučeno jako např. v odstavci 2 písm. b) uvedeného paragrafu?

Odpověď odboru stavebního řádu MMR:

Obecně platí, že speciální stavební úřady postupují při povolání staveb (např. vodních děl) podle stavebního zákona, pokud zvláštní zákon [např. zákon č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů] nestanoví jinak.

Povolování vodních děl, která vymezuje § 55 vodního zákona, se řídí § 15 tohoto zákona, který zní:

„§ 15  
Stavební povolení k vodním dílům

(1) K provedení vodních děl, k jejich změnám a změnám jejich užívání, jakož i k jejich odstranění je třeba povolení vodoprávního úřadu. Slouží-li vodní dílo k nakládání s vodami a je-li vydání tohoto povolení k nakládání s vodami třeba, lze je povolit, bylo-li povoleno odpovídající nakládání s vodami nejpozději současně s povolením stavby vodního díla.

(2) Udržovací práce, které by mohly negativně ovlivnit životní prostředí nebo stabilitu vodního díla, je jeho vlastník povinen ohlásit <sup>9)</sup> vodoprávnímu úřadu. Ohlášení podléhá i obnova vodních děl zničených živelní pohromou nebo havárií; v těchto případech činí lhůta pro sdělení vodoprávního úřadu, že proti obnově nemá námitek, 15 dnů.

(3) Vodoprávní úřad ve stavebním povolení stanoví povinnosti, popřípadě podmínky, za kterých je vydává, a účel, kterému má vodní dílo sloužit; stanovené povinnosti musí být v souladu s tímto zákonem.

(4) Vodoprávní úřad vykonává působnost speciálního stavebního úřadu podle zvláštního zákona.“

Technické požadavky na vodní díla stanoví vyhláška Ministerstva zemědělství č. 590/2002 Sb., o technických požadavcích pro vodní díla, ve znění vyhlášky č. 367/2005 Sb.

**Je pravda (podle informace deníku Dnes), že v chráněných územích je možno stavět jen na základě stavebního povolení, nikdy na ohlášení? Jsme stavební úřad, kde většina území je v CHKO a tudíž veškeré stavby v tomto území budou jen na stavební povolení?**

Odpověď odboru stavebního řádu MMR:

Stavby, terénní úpravy, zařízení a udržovací práce uvedené v § 104 odst. 2 stavebního zákona vyžadují ohlášení. Nevzdává se pro ně stavební povolení!

S realizací stavby na ohlášení v chráněných územích počítá výslovně i zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění zákona č. 186/2006 Sb. Ve smyslu § 44 odst. 1 tohoto zákona lze stavby, terénní úpravy, zařízení a udržovací práce, které splňují podmínky § 104 odst. 2 stavebního zákona, ohlásit, ovšem k ohlášení je nutno připojit závazné stanovisko správy chráněné krajinné oblasti, která je dotčeným orgánem při ohlašování staveb. Závazné stanovisko není třeba, jde-li o stavby v souvisle zastavěném území obce ve čtvrté zóně chráněné krajinné oblasti a pokud má obec schválenou územně plánovací dokumentaci se zpracovaným stanoviskem orgánů ochrany přírody k této dokumentaci (§ 44 odst. 2 zákona č. 114/1992 Sb.). To se týká i ohlašovaných staveb.

Pro úplnost je nutné poznamenat, že novinové články ani jiné informace v médiích nejsou v České republice pramenem práva.

**Jakým způsobem provést kolaudační řízení u staveb, u nichž bylo stavební řízení zahájeno v loňském roce a stavební povolení nabylo právní moci v letošním roce? Pokud by se mělo kolaudovat podle nového stavebního zákona, nejsou určeny kontrolní prohlídky stavby atd.**

Odpověď odboru stavebního řádu MMR:

Ustanovení § 190 odst. 5 stavebního zákona (NSZ) zní:

„U staveb pravomocně povolených přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona se provede kolaudační rozhodnutí podle dosavadních právních předpisů.“

V případě, že stavební povolení nabylo právní moci v době účinnosti NSZ, bude proces zahájení užívání stavby probíhat podle NSZ.

Užívat stavbu je (podle charakteru stavby) možné:

- v případě, že se jedná o stavbu, jejíž vlastnosti nemohli budoucí uživatelé ovlivnit, stavbu, u které bylo stanovení provedení zkušebního provozu, a změnu stavby, která je kulturní památkou, na základě kolaudačního souhlasu (§ 122 NSZ),
- v ostatních případech na základě oznámení záměru stavebníka započít s užíváním stavby a výsledku závěrečné kontrolní prohlídky stavby, jestliže stavební úřad užívání nezakáže (týká se staveb, které jejich stavebníci a zpravidla i jejich vlastníci a budoucí uživatelé staví pro sebe, a stavbu, včetně jejího stavebně technického uspořádání a vlastností, tak mohli ovlivnit od návrhu až po realizaci). V praxi půjde nejčastěji o rodinné domy, stavby pro individuální (rodinnou) rekreaci, dílny, garáže, doplňkové stavby příslušenství apod. Využití uvedeného zjednodušení předpokládá provedení stavby podle podmínek vydaného rozhodnutí či jiného zákonem vyžadovaného dokumentu a v souladu s ověřenou projektovou dokumentací (§ 120 NSZ),
- bez oznámení stavebnímu úřadu v případě, že k provedení stavby nebylo vyžadováno stavební povolení ani ohlášení (§ 103 NSZ).

Toto zjednodušení je vyvažováno především výslovně uloženou povinností stavebníka zajistit předepsané zkoušky a procesními úkony podle ustanovení § 120 – 124 NSZ.

Další „pojistné“ mechanismy týkající se provedení a užívání stavby jsou v řadě dalších ustanovení NSZ, např. v § 4 odst. 5, § 115 odst. 1 a 2, § 133 – 134, § 137, § 152 – 153, § 160 – 161, § 171 a § 174. Z obsahu těchto ustanovení vyplývá, že stavební úřad (popř. dotčený orgán chránící veřejný zájem podle zvláštních předpisů) může kontrolovat, a to kdykoliv v průběhu provádění stavby i v případě, že nejsou stanoveny fáze výstavby, o jejichž dosažení má stavebník povinnost stavební úřad informovat, dodržování podmínek stavebního povolení a souvisejících předpisů týkajících se zejména stavební technologie, bezpečnosti práce, vhodnosti použitých materiálů, respektování práv a oprávněných zájmů dotčených subjektů apod. Povinnost dbát o kvalitu provedení stavby, bezpečnost práce a další mají subjekty zúčastněné v procesu stavění, zejména stavebník, stavbyvedoucí, stavební a autorský dozor.

**Kterým ustanovením by se měl stavební úřad řídit, respektive jak by měl postupovat, hodlá-li stavebník realizovat zateplení obvodového pláště budovy, kterým dojde k zvětšení (byť nepatrnému) zastavěné plochy stavby? Má stavební úřad vzhledem k ustanovení § 2 odst. 5 písm. c) stavebního zákona považovat zateplení za stavební úpravu, při které se zachovává vnější půdorysné i výškové ohraničení stavby, nebo nikoliv?**

Odpověď odboru stavebního řádu MMR:

Ustanovení § 2 odst. 5 písm. c) stavebního zákona definuje stavební úpravu jako změnu stavby, při které se zachovává vnější půdorysné i výškové ohraničení stavby, a výslovně stanoví, že za stavební úpravu se považuje též zateplení pláště stavby. Zákon to určuje zcela jednoznačně a nepřipadá v úvahu, aby stavební úřad zateplení pláště stavby za stavební úpravu nepovažoval. U zateplení pláště stavby situované na hranici pozemku je třeba respektovat § 25 odst. 5 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, podle něhož „stavba, její část nesmí přesahovat na sousední pozemek“. Z tohoto ustanovení připouští § 26 uvedené vyhlášky výjimky. Podmínky výjimek jsou stanoveny v § 169 stavebního zákona.

**Pokud je navrhováno umístění rodinného domu tak, že odstavná a parkovací místa nejsou na tomtéž pozemku, avšak stavebník je navrhuje situovat v docházkové vzdálenosti 300 m od domu na jiném pozemku, je třeba získat výjimku z ustanovení § 10 odst. 2 vyhlášky č. 137/1998 Sb. a § 20 odst. 5 písm. a) vyhlášky č. 501/2006 Sb.?**

Odpověď odboru stavebního řádu MMR:

V současné době platí zároveň tato ustanovení obecných technických požadavků týkající se odstavných a parkovacích stání:

- a) § 10 odst. 2 vyhlášky č. 137/1998 Sb., podle něhož stavby musí být vybaveny normovým počtem odstavných a parkovacích stání, včetně předepsaného počtu stání pro vozidla zdravotně postižených osob, řešených jako součást stavby, nebo jako provozně neoddělitelná část stavby, anebo umístěných na pozemku stavby, pokud tomu nebrání omezení vyplývající ze stanovených ochranných opatření. U bytových domů mohou být odstavná a parkovací stání umístěna i mimo pozemek stavby. *Výjimka je možná.*
- b) § 20 odst. 5 písm. a) vyhlášky č. 501/2006 Sb., podle něhož se stavební pozemek vždy vymezuje tak, aby na něm bylo vyřešeno umístění odstavných a parkovacích stání pro účel využití pozemku a užívání staveb na něm umístěných v rozsahu požadavků příslušné české technické normy pro navrhování místních komunikací, což zaručuje splnění požadavků této vyhlášky. *Výjimka není možná.*
- c) § 21 odst. 1 vyhlášky č. 501/2006 Sb., podle něhož odstavná a parkovací stání pozemků staveb pro bydlení nebo rodinnou rekreaci podle § 20 odst. 5 a 6 musejí být umístěna ve skutečné docházkové vzdálenosti do 300 m, je-li to technicky možné. *Výjimka není možná.*

**Na základě jakých dokladů zapíše katastrální úřad do katastru nemovitostí stavbu, jejíž užívání stavebník pouze oznamuje stavebnímu úřadu (§ 120 odst. 1 stavebního zákona)?**

Odpověď odboru stavebního řádu MMR:

Stavba bude po dokončení evidována v katastru nemovitostí na základě vyhotovení geometrického plánu a návrhu zápisu do katastru nemovitostí podle § 5 odst. 6, § 10 odst. 1 a dalších zákona č. 344/1992 Sb. (katastrální zákon), ve znění zákona č. 186/2006 Sb., a podle zákona č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ve znění pozdějších předpisů.

**Jaký je vztah ohlášení změny stavby k oznámení o užívání stavby (§ 120 stavebního zákona) a ke kolaudačnímu souhlasu (§ 122 stavebního zákona)?**

Odpověď odboru stavebního řádu MMR:

V § 2 odst. 4 stavebního zákona (SZ) je stanoveno, že pokud se v tomto zákoně používá pojmu stavba, rozumí se tím podle okolností i její část nebo změna dokončené stavby (tj. i stavební úprava). Ohlášení vyžadují stavební úpravy, specifikované v § 104 odst. 2 písm. n) SZ, bez ohledu, zda je pro jejich užívání třeba kolaudační souhlas nebo jen oznámení záměru dokončené stavební úpravy užívat (§ 120 SZ).

Kolaudační souhlas (§ 122) zákon vyžaduje pro

- stavbu (její změnu), jejíž vlastnosti nemohou budoucí uživatelé ovlivnit (např. nemocnice, škola, nájemní bytový dům, stavba pro obchod a průmysl, pro shromáždění většího počtu osob, stavba dopravní a občanské infrastruktury, stavba pro ubytování odsouzených a obviněných),
- stavbu (její změnu), u které bylo stanoveno provedení zkušební provozu,
- změnu stavby, která je kulturní památkou.

Tím není dotčeno ustanovení § 115 odst. 1 SZ, podle něhož stavební úřad může podle potřeby ve stavebním povolení v odůvodněných případech stanovit, že stavbu lze užívat jen na základě kolaudačního souhlasu.

Potřeba vydání kolaudačního souhlasu pro užívání ohlášené stavby (její změny) není důvodem k určení, že stavba vyžaduje stavební povolení. „Uvalení“ režimu stavebního povolení na stavby podle § 104 nový stavební zákon nepřipouští!

**Podle jakého paragrafu nového stavebního zákona mají stavebníci u staveb povolených podle „starého“ stavebního zákona žádat o prodloužení termínu pro jejich dokončení? Na jakém formuláři?**

Odpověď odboru stavebního řádu MMR:

Prodloužení lhůty stanovené k dokončení stavby se v novém stavebním zákoně (obdobně jako v zákoně č. 50/1976 Sb.) považuje za změnu stavby před jejím dokončením, respektive za změnu podmínek stavebního povolení. Postupuje se podle § 118 stavebního zákona, pro podání příslušné žádosti

není určen žádný formulář. To platí i v případech, kdy stavba byla pravomocně povolena před 1. 1. 2007.

### **Za jakých podmínek lze rodinný dům do plochy 150 m<sup>2</sup> „povolit“ formou sdělení stavebního úřadu k ohlášení stavby?**

Odpověď odboru stavebního řádu MMR:

Předpokládá se, že jde o ohlášení jednoduché stavby podle § 104 odst. 1 a odst. 2 písm. a) stavebního zákona (SZ), kterou lze provést bez předchozího územního rozhodnutí nebo územního souhlasu (zastavěná plocha do 150 m<sup>2</sup>, s jedním podzemním podlažím do hloubky 3 m a nejvýše dvěma nadzemními podlažími a podkrovím).

K získání informace o tom, za jakých podmínek lze v konkrétním případě provést uvedenou stavbu rodinného domu bez předchozího územního souhlasu nebo územního rozhodnutí, pouze na ohlášení, slouží především územně plánovací informace, kterou na žádost stavebníka poskytne podle § 21 odst. 1 písm. d) SZ příslušný stavební úřad. Jde o předběžnou informaci, která platí 1 rok od vydání a zavazuje nejen stavebníka, ale i stavební úřad, který ji poskytl. Pokud by v této lhůtě došlo ke změně podmínek, ze kterých stavební úřad vycházel, musí to žadateli sdělit.

Žádost o územně plánovací informaci se podává na formuláři (příloha č. 2 k vyhlášce č. 503/2006 Sb.), který lze získat z webových stránek Ministerstva pro místní rozvoj.

Podmínky, za kterých lze provést rodinný dům [§ 104 odst. 2 písm. a) SZ] bez předchozího územního rozhodnutí nebo územního souhlasu stanoví § 104 odst. 1 SZ:

- ohlášená stavba musí být v souladu s obecnými požadavky na výstavbu [vyhláška č. 501/2006 Sb., vyhláška č. 137/1998 Sb., vyhláška č. 369/2001 Sb.] – viz § 2 odst. 2 písm. e) SZ,
- návrh musí být v souladu s poskytnutou územně plánovací informací (§ 21 SZ),
- pozemek musí ležet v zastavěném území nebo v zastavitelné ploše [§ 2 odst. 1 písm. d) a j) SZ],
- provedením stavby se podstatně nezmění poměry v území (např. negativní účinky na okolí, imise, zvýšené dopravní popř. jiné zatížení),
- stavba nebude vyžadovat nové nároky na dopravní a technickou infrastrukturu, tedy že nebude vyžadovat např. stavby či změny staveb pozemních komunikací nebo „zasíťování území“, např. vodovod, kanalizaci, energetická vedení, trafostanice apod. [§ 2 odst. 1 písm. k) body 1 a 2 SZ],
- spolu s ohlášením stavebník doloží, že o svém záměru prokazatelně informoval vlastníky sousedních pozemků a staveb na nich a datum poskytnutí informace osobně (například nechat sousedům podepsat výkresy nebo přiložit jejich písemné vyjádření) nebo dopisem zasláným doporučeně na dodejku v souladu se zákonem o poštovních službách; soused může do 15 dnů ode dne, kdy byl o záměru informován, oznámit stavebnímu úřadu námitky proti stavbě.

Zpracování projektové dokumentace pro tuto stavbu je vybranou činností ve výstavbě (§ 158 odst. 1 SZ). Smí ji zpracovat pouze ten, kdo má k tomu oprávnění – autorizaci – podle zákona č. 360/1992 Sb., ve znění pozdějších předpisů. Pokud bude projektant postupovat v souladu s § 159 SZ, je záruka, že stavba bude navržena v souladu s požadavky právních předpisů.

Provádět stavbu rodinného domu může buď stavební podnikatel, nebo stavebník svépomocí sám pro sebe, pokud zajistí odborné vedení stavby stavbyvedoucím (§ 160 SZ).

Ohlášení stavby musí být provedeno na formuláři dané přílohou č. 1 k vyhlášce č. 526/2006 Sb. Pokud by podání (ohlášení) nemělo všechny náležitosti, nebylo by ohlášením podle stavebního zákona a stavební úřad je usnesením odložil. Usnesení o odložení by zaslal stavebníkovi do 15 dnů ode dne podání spolu s poučením o správném postupu při ohlášení stavby a o tom, že se stavbou nelze započít (§ 105 odst. 4 SZ). Pokud by ohlášená stavba byla navržena v rozporu s výše uvedenými podmínkami, stavební úřad rozhodnutím provedení stavby zakáže. Toto rozhodnutí musí být doručeno do 40 dnů ode dne ohlášení stavby. Ohlášenou stavbu lze provést na základě písemného souhlasu stavebního úřadu. Nebude-li souhlas doručen do 40 dnů ode dne, kdy ohlášení došlo stavebnímu úřadu, pak platí, že stavební úřad souhlas udělil mlčky (§ 106 odst. 1 SZ). Souhlas platí po dobu 12 měsíců; nepozbývá však platnosti, pokud v této době bylo s ohlášenou stavbou započato.

---

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

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

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

