



# Vybrané změny stavebního práva

Arnika, září 2012



## Základní informace o novele

- nejvýznamnější novela stavebního zákona
- Vládní návrh novely byl poslancům rozeslán již v polovině ledna 2012
- Senátu byl návrh zákona postoupen koncem června 2012 → vrácen s pozměňovacími návrhy
- Schválen Sněmovnou v původním znění 19. 9. 2012
- Účinný od 1. 1. 2013



# Hlavní změny

- **Územní plánování:**
  - **Doručování písemností**
  - **Politika územního rozvoje**
  - **Zásady územního rozvoje**
  - **Zrušen koncept územního plánu**
- **Územní rozhodnutí**
- **Stavební řízení**
- **Autorizovaní inspektoři**



## ÚP - doručování

- § 20/ I
  - Příslušný správní orgán musí veřejnosti a dotčeným orgánům zajistit možnost seznámit se s návrhy zadání, územně plánovací dokumentace nebo zprávy o jejím uplatňování ode dne vyvěšení veřejné vyhlášky.



## Z důvodové zprávy

- Novela odstraňuje neodůvodněné odchylky od obecné úpravy doručování písemností, která je obsažena ve správním řádu. To se týká zejména principu, podle kterého se u písemností vyvěšovaných na více úředních deskách považoval, podle dřívější právní úpravy, za den vyvěšení písemnosti den, kdy byla písemnost vyvěšena nejpozději.
- . Obecná úprava obsažená ve správním řádu se vztahuje i na doručování písemností na úseku územního plánování a nově se vztahuje i na písemností průběhu pořizování územně plánovací dokumentace



## Příklad z praxe

- NSS k Zásadám územního rozvoje JMK
- Usnesení rozšířeného senátu Nejvyššího správního soudu ze dne 6. 3. 2012, č.j. 9 Ao 7/2011
- Otázka: Kdy nabývají účinnosti zásady územního rozvoje
  - Rozšířený senát dospěl k závěru, že není možné aplikovat § 20 stavebního zákona, ale naopak § 173 odst. 1 a § 25 odst. 3 správního řádu. Zásady územního rozvoje proto nabývají účinnosti „*patnáctým dnem po vyvěšení veřejné vyhlášky, kterou se oznamuje vydání opatření obecné povahy, na úřední desce správního orgánu, který toto opatření obecné povahy vydal.*“



# Politika územního rozvoje

- Nově se nejen zveřejňuje návrh Politiky, ale také se koná veřejné projednání
  - Musí být zveřejněn nejméně 30 před veřejným projednáním
  - Přípomínky obcí a veřejnosti se podávají ve lhůtě min. 60 dnů od veřejného projednání
  - Nově se bude zveřejňovat i návrh zprávy o uplatňování PÚR; veřejnost a obce jej budou moci připomínkovat



## Příklad z praxe

- Veřejná projednání k PÚR 2008
- Podle dosavadní právní úpravy měla veřejnost a obce možnost zaslat pouze písemné připomínky.
- Stavební zákon nevyžadoval žádné veřejné projednání
- Na základě tlaku NNO a veřejnosti se konala dvě veřejná projednání – v Praze a Brně





## PÚR – stanovisko SEA

- Stanovisko podle § 10g zákona o posuzování vlivů musí MŽP uplatnit do 30 dnů od obdržení stanovisek, připomínek a výsledků přeshraničních konzultací
- Lhůta může být prodloužena na 60 dnů
- Pokud Ministerstvo životního prostředí stanovisko neuplatní, je možné PÚR schválit i bez jeho stanoviska!



# Zákon o posuzování vlivů

- Otázka kolize s § 10g odst. 4 z.č. 100/2001 Sb.?
  - Bez stanoviska ke koncepci nemůže být koncepce schválena. Schvalující orgán je povinen zohlednit požadavky a podmínky vyplývající ze stanoviska ke koncepci, popřípadě pokud toto stanovisko požadavky a podmínky obsahuje a do koncepce nejsou zahrnuty nebo jsou zahrnuty pouze zčásti, je schvalující orgán povinen svůj postup odůvodnit.



## Z důvodové zprávy

- Úprava vydávání stanoviska SEA má směřovat k odstranění dosavadních nejasností a vyřešení otázky, kdy se má vydávat stanovisko SEA
- Nově je vydávání stanoviska SEA samostatným procesním krokem



# Zásady územního rozvoje

- § 36 odst. 1: Záležitosti týkající se rozvoje území státu, které nejsou obsaženy v politice územního rozvoje, mohou být součástí zásad územního rozvoje, pokud to MMR ve stanovisku nevyloučí
- Zásady územního rozvoje mohou vymezit plochu nebo koridor a stanovit jejich využití, jehož potřebu a plošné nároky je nutno prověřit



# Vztah ZÚR k podřízené ÚPD

- § 36 odst. 3:
  - Zásady územního rozvoje ani vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území nesmí obsahovat podrobnosti náležející svým obsahem územnímu plánu, regulačnímu plánu nebo navazujícím rozhodnutím.



# Vyhodnocení vlivů na ŽP a ZÚR

- Novinka:
  - § 37/ 4: Krajský úřad doručí návrh zásad územního rozvoje a vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území veřejnou vyhláškou. Do 30 dnů ode dne doručení může k návrhu a vyhodnocení každý uplatnit u krajského úřadu písemné připomínky. K později uplatněným připomínkám se nepřihlíží.



## Z důvodové zprávy

- Jedná se o řešení problému nedostatečného zapojení veřejnosti
- Dosavadní právní úprava byla v rozporu s mezinárodními závazky, neboť veřejnost neměla možnost se zapojit včas



# Vyhodnocení vlivů na ŽP a ZÚR

- Krajský úřad zašle návrh ZÚR, vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, stanoviska, připomínky, vyjádření a případné výsledky konzultací Ministerstvu životního prostředí jako podklad pro vydání stanoviska k návrhu koncepce podle § 10g zákona o posuzování vlivů na životní prostředí
- MŽP má 30 (60) dní na uplatnění stanoviska
- Pokud Ministerstvo životního prostředí stanovisko neuplatní, je možné zásady územního rozvoje vydat i bez jeho stanoviska!





## Z důvodové zprávy

- Cílem úpravy je zajistit, aby v procesu zpracování návrhu ZÚR byly vyhodnoceny možnosti (varianty, alternativy) příznivé z hlediska vlivů na životní prostředí a veřejné zdraví, a v případě zjištění negativních vlivů na území Natura 2000, aby byla vybrána varianta/alternativa bez negativního vlivu nebo s nejmenším možným negativním vlivem na tato území.
- Novela upřesňuje proces projednání tak, že „stanovisko SEA“ je vydáváno v samostatném procesním kroku se samostatnou lhůtou na základě návrhu zásad, stanovisek dotčených orgánů a připomínek veřejnosti.



## Z praxe – synergické a kumulativní vlivy

- Zcela nedostatečné posouzení synergických a kumulativních vlivů bylo hlavním důvodem zrušení ZÚR JMK
  - Rozsudek NSS ze dne 21. 6. 2012 č.j. I Ao 7/2011
  - NSS potvrdil, že „pořizování ZÚR lze považovat za optimální moment, kdy by mělo docházet k posouzení kumulativních a synergických vlivů záměrů zamýšlených v koncepci na jednotlivé složky životního prostředí. Při přijímání ZÚR je totiž ještě reálně možné efektivně se zabývat variantami řešení a reagovat tak na případná zjištění týkající se synergického působení jednotlivých záměrů.“



## Veřejné projednání ZÚR

- § 39/ I: upravený a posouzený návrh zásad územního rozvoje, vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území a oznámení o konání veřejného projednání krajský úřad doručí veřejnou vyhláškou
- Veřejné projednání se koná nejdříve 15 dnů po doručení



## Námítky

- Dotčené obce, vlastník, správce nebo provozovatel veřejné dopravní nebo veřejné technické infrastruktury (oprávněný investor) a zástupce veřejnosti mohou podat námítky proti návrhu zásad územního rozvoje
- **POZOR:** Námítky s odůvodněním a vymezením dotčeného území lze uplatnit do 7 dnů ode dne veřejného projednání



## Připomínky

- každý má právo uplatnit připomínky k návrhu a vyhodnocení
- **POZOR:** připomínky lze uplatnit do 7 dnů ode dne veřejného projednání



## Příklad z praxe – veřejné projednání

- Význam veřejného projednání vyzdvihl NSS v rozsudku ze dne 21. 6. 2012 č.j. I Ao 7/2011
- Podle NSS právě místní orgány mohou zajistit výkon státní správy, který bude efektivní a blízký občanům, a *„transparentní slyšení osob reprezentujících veřejnost přispívá k identifikaci veřejnosti s produktem rozhodovacího procesu*
- NSS zdůraznil, že by *„neměla být práva veřejnosti na účast v této veřejné debatě potlačována, jedná-li se o konstruktivní kritiku směřovanou vůči pořizovateli... a jsou-li práva veřejnosti uplatňována odpovědným způsobem nepopírajícím samu podstatu veřejného projednání.“*



## Příklad z praxe

- NSS ve zmiňovaném rozsudku:
- zásady činnosti správních orgánů nejsou *„ploché a bezobsažné vyjádření hodnotových východisek, jimiž by se v ideálním případě měl řídit personální aparát správních orgánů“*
- Naopak jde o požadavky na *„přiměřené, slušné a vstřícné chování oprávněných úředních osob“*. Viz rozsudek.



# Aktualizace ZÚR

- § 42/1:
  - Krajský úřad pořídí návrh zprávy o uplatňování zásad územního rozvoje v uplynulém období
- § 42/2:
  - Krajský úřad doručí návrh zprávy o uplatňování zásad územního rozvoje veřejnou vyhláškou. Do 15 dnů ode dne doručení může každý k návrhu uplatnit písemné připomínky. K později uplatněným připomínkám se nepřihlíží





# Aktualizace ZÚR

- § 42/3
  - Krajský úřad upraví návrh zprávy podle výsledků projednání a předloží ho ke schválení zastupitelstvu kraje nejpozději do 4 let po vydání zásad územního rozvoje nebo jejich poslední aktualizace.
  - Doposud byla lhůta 2 roky



## Územní plán x ZÚR

- Vztah ÚP k ZÚR: Záležitosti nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje, mohou být součástí územního plánu, pokud to krajský úřad ve svém stanovisku z důvodu významných negativních vlivů přesahujících hranice obce nevyloučí.



# Vztah ÚP k dalším institutům

- § 43/ 3:
  - Územní plán ani vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území nesmí obsahovat podrobnosti náležející svým obsahem regulačnímu plánu nebo územním rozhodnutím.



## Zadání

- zpřesnění lhůt pro podání připomínek
  - Pořizovatel doručí návrh zadání veřejnou vyhláškou. Do 15 dnů ode dne doručení může každý uplatnit u pořizovatele písemné připomínky.
  - Do 30 dnů od obdržení návrhu zadání mohou dotčené orgány a krajský úřad jako nadřízený orgán uplatnit u pořizovatele vyjádření, ve kterém uvedou požadavky na obsah územního plánu
  - Nejpozději 7 dní před uplynutím této lhůty doručí příslušný orgán ochrany přírody pořizovateli a příslušnému úřadu stanovisko podle § 45i zákona o ochraně přírody a krajiny



# Účast veřejnosti a obcí

- § 50/4
  - Pořizovatel doručí návrh územního plánu a vyhodnocení vlivů návrhu územního plánu na udržitelný rozvoj území, pokud se zpracovává, veřejnou vyhláškou. Do 30 dnů ode dne doručení může každý uplatnit u pořizovatele písemné připomínky. K později uplatněným připomínkám se nepřihlíží.



# Veřejné projednání

- § 52/ I:
  - Upravený a posouzený návrh územního plánu, vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, pokud se zpracovává, a oznámení o konání veřejného projednání pořizovatel doručí veřejnou vyhláškou.
  - Veřejné projednání návrhu a vyhodnocení se koná nejdříve 15 dnů ode dne doručení.



## Veřejné projednání

- Novinka:
  - Námitky proti návrhu územního plánu mohou podat pouze vlastníci pozemků a staveb dotčených návrhem řešení, oprávněný investor a zástupce veřejnosti.
- Lhůta: námitky a připomínky mohou být uplatněny do sedmi dnů od konání veřejného projednání



## Z důvodové zprávy

- Jedná se o zásadní ustanovení umožňující vlastníkům dotčených pozemků a staveb uplatňovat námítky k celému návrhu územního plánu v rozsahu, v jakém jsou jejich nemovitosti dotčeny, nikoliv jen v omezené míře, jak tomu bylo dosud.





## Z důvodové zprávy

- Novela řeší častý problém, kdy se některý orgán (mnohdy z vážných důvodů) nedostaví na veřejné projednání. V tom případě si sám musí zjistit, jaké připomínky a námítky byly uplatněny a vyjádřit se k nim ve lhůtě 7 dnů ode dne jednání. Po tomto datu se k jeho stanovisku nepřihlíží. To však neznamená, že tento dotčený orgán souhlasí mlčky. Pořizovatel je povinen zabezpečit i veřejné zájmy hájené tímto dotčeným orgánem a soulad se speciálním zákonem musí po vlastním uvážení zdůvodnit v odůvodnění územního plánu.



## Vyhodnocení vlivů

- Krajský úřad jako příslušný úřad ve svém stanovisku uvede, zda má být návrh územního plánu posuzován z hlediska vlivů na životní prostředí
- Pokud má být návrh územního plánu posuzován z hlediska vlivů na životní prostředí, nebo pokud příslušný orgán ochrany přírody ve stanovisku podle § 45i zákona o ochraně přírody a krajiny nevyloučil významný vliv na evropsky významnou lokalitu či ptačí oblast, doplní pořizovatel do návrhu zadání požadavek na vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území



# Vyhodnocení vlivů

- § 50/5
  - Pokud se zpracovává vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území, pořizovatel zašle stanoviska, připomínky a výsledky konzultací příslušnému úřadu jako podklad pro vydání stanoviska k návrhu koncepce podle § 10g zákona o posuzování vlivů na životní prostředí
  - Příslušný úřad stanovisko uplatní do 30 (60) dnů od obdržení těchto podkladů.
  - Pokud příslušný úřad stanovisko neuplatní, je možné územní plán vydat i bez jeho stanoviska!



## Zrušení ÚP

- **dojde-li ke zrušení části územního plánu nebo nelze-li podle něj rozhodovat (zrušení rozhodnutí o námítkách, vydání nových ZÚR) zastupitelstvo obce bezodkladně rozhodne o pořízení územního plánu nebo jeho změny**
- **zpráva o uplatňování územního plánu ani zadání změny územního plánu se v tomto případě nezpracovávají.**
- **vyhodnocení vlivů změny územního plánu na udržitelný rozvoj území se při uvedení územního plánu do souladu s územně plánovací dokumentací kraje nezpracovává.**
- **dojde-li ke zrušení celého územního plánu, při pořizování se naváže na poslední úkon, který nebyl zrušením zpochybněn.**



# Koncept

- Zrušena fáze konceptu územního plánu



## Z důvodové zprávy

- Novela navrhuje podstatné zjednodušení bez újmy na právech veřejnosti, vlastníků nebo dotčených orgánů. Účel a povinnosti, které dosud vyplývaly z konceptu, se přenášejí do první etapy projednání návrhu – společného jednání. V této etapě může být ještě návrh variantní a teprve po výběru výsledné varianty se návrh upraví a výsledný invariantní návrh je projednáván na veřejném projednání a následně vydán. Tato úprava si vyžádala doplnění první etapy projednávání návrhu o jeho zveřejnění, umožnění uplatňování připomínek a mezi společným jednáním a veřejným projednáním rozhodnutí o výběru výsledné varianty zastupitelstvem obce.



# Umístování staveb

- **Náhradní postupy: § 78**
- **Územní rozhodnutí lze nahradit územním souhlasem nebo veřejnoprávní smlouvou**
- **Územní rozhodnutí se nevydává, pokud jej nahrazuje regulační plán.**
- **Stavební úřad může vést společné územní a stavební, jsou-li podmínky v území jednoznačné, zejména je-li pro území vydán územní plán nebo regulační plán.**
- **Stavební úřad může spojit vydání územního souhlasu se souhlasem s provedením ohlášeného stavebního záměru.**
- **Pokud je možné nahradit územní rozhodnutí veřejnoprávní smlouvou a současně je možné nahradit stavební povolení veřejnoprávní smlouvou, lze uzavřít veřejnoprávní smlouvu, která nahradí současně územní rozhodnutí a stavební povolení.**
- **Stavební úřad může v územním rozhodnutí (za určitých podmínek) u vybraných staveb a terénních úprav stanovit, že k jejich provedení nebude vyžadovat ohlášení.**



# Veřejnoprávní smlouva

- Obsáhlejší úprava veřejnoprávní smlouvy - § 78a
  - nelze uzavřít v případě záměru, pro který bylo vydáno stanovisko k posouzení vlivů provedení záměru na životní prostředí.
  - Stavební úřad posoudí návrh veřejnoprávní smlouvy do 30 dnů ode dne jeho předložení z hlediska splnění podmínek pro uzavření veřejnoprávní smlouvy. Stavební úřad vyvěsí informaci o podaném návrhu veřejnoprávní smlouvy na úřední desce po dobu 8 dnů.





## Veřejnoprávní smlouva

- Žadatel zajistí souhlasy osob, které by byly účastníky územního řízení s uzavřenou veřejnoprávní smlouvou.
- Stavební úřad vyvěsí oznámení o uzavření veřejnoprávní smlouvy po vyznačení účinnosti na úřední desce po dobu 15 dnů.
- Účinky veřejnoprávní smlouvy (obecně) zanikají uplynutím 2 let ode dne její účinnosti, není-li dohodnuta doba delší, nejdéle však 5 let.



## Z důvodové zprávy

- Cílem novelizace by mělo být rozpracování postupů při uzavírání veřejnoprávní smlouvy nahrazující územní rozhodnutí s důrazem na sjednocení požadavků na informování veřejnosti, zejména v případech, které vyžadují posuzování vlivů na životní prostředí v souladu s požadavky Aarhuské úmluvy a podrobnější úprava postupu při uzavírání veřejnoprávní smlouvy.
- Novela v návaznosti na obecnou úpravu podle správního řádu upravuje podrobně jednotlivé kroky v postupu při uzavírání těchto veřejnoprávních smluv, včetně požadavků na komunikaci s dotčenými orgány, požadavků na obsah veřejnoprávní smlouvy a její zveřejňování v případech záměrů posuzování vlivů na životní prostředí.



# Vybrané otázky územního řízení

- Doručování § 87/I
  - Oznámení o zahájení územního řízení a další úkony v řízení se doručují účastníkům řízení a dotčeným orgánům jednotlivě,;
  - řízení s velkým počtem účastníků: oznámení o zahájení řízení a další úkony v řízení se doručují účastníkům řízení uvedeným v § 85 odst. 1 a v § 85 odst. 2 písm. a) a dotčeným orgánům jednotlivě.



## Ústní projednání

- Stavební úřad oznámí zahájení územního řízení a k projednání žádosti nařídí ústní jednání a je-li to účelné, spojí jej s ohledáním na místě; oznámení o konání ústního jednání se doručí nejméně 15 dnů předem. Stavební úřad může upustit od ústního jednání, jsou-li mu dobře známy poměry v území a žádost poskytuje dostatečný podklad pro posouzení záměru.



## Veřejné ústní projednání

- V případech záměrů posuzovaných ve zjišťovacím řízení, nebo pro které bylo vydáno stanovisko k posouzení vlivů provedení záměru na životní prostředí, anebo záměrů umístovaných v území, ve kterém nebyl vydán územní plán, stavební úřad nařídí k projednání žádosti veřejné ústní jednání.
- konání veřejného ústního jednání se oznamuje veřejnosti veřejnou vyhláškou, která musí být vyvěšena nejméně 30 dnů předem.



## Z důvodové zprávy

- na základě výsledků aplikační praxe upravena možnost u záměrů, které nepodléhají posuzování vlivů na životní prostředí a u záměrů, které nebyly posuzovány ve zjišťovacím řízení, upustit od veřejného ústního projednání
- . Posouzení významu jednotlivých konkrétních případů v rámci daného správního uvážení přísluší stavebnímu úřadu. Veřejné ústní jednání může nařídit i tehdy, pokud by záměr nepodléhal posuzování vlivů na životní prostředí, a to s ohledem ke všem okolnostem daného případu.



## Stanoviska, námitky a připomínky

- Závazná stanoviska a námitky účastníků řízení musí být uplatněny nejpozději při ústním jednání, případně při veřejném ústním jednání, při kterém musí být nejpozději uplatněny také připomínky veřejnosti.
- Jestliže dojde k upuštění od ústního jednání, musí být závazná stanoviska dotčených orgánů a námitky účastníků řízení uplatněny ve stanovené lhůtě.



## Posuzování vlivů

- Za určitých podmínek lze i nadále spojovat územní řízení s posuzováním vlivů na životní prostředí
- Musí být nařízeno veřejné projednání
- Účastníky územního řízení, ve kterém jsou posuzovány vlivy záměru na životní prostředí jsou také občanská sdružení nebo obecně prospěšné společnosti, jejichž předmětem je ochrana životního prostředí, veřejného zdraví nebo kulturních památek.
  - NNO jsou i nadále účastníky ostatních řízení podle § 85 odst. 2 písm. c) podle dosavadních pravidel





## Důvodová zpráva

- rozpracován postup vedení společného územního řízení a posuzování vlivů na životní prostředí, při kterém není vyžadován posudek jako podklad pro další posuzování vlivů na životní prostředí.
- Protože stanovisko příslušného úřadu je pro postupy podle § 91 odst. 7 stavebního zákona vydáváno v průběhu územního řízení a nikoli před zahájením územního řízení, kdy je možné na základě ustanovení § 23 odst. 9 zákona č. 100/2001 Sb. okruh účastníků vymezit, bylo nezbytné zachovat možnost účasti těchto subjektů v územním řízení na obdobných principech



## Platnost územního rozhodnutí

- § 93/I Územní rozhodnutí o umístění stavby, změně využití území, změně vlivu užívání stavby na území a o dělení nebo scelování pozemků platí 2 roky ode dne nabytí právní moci, nestanoví-li stavební úřad v odůvodněných případech lhůtu delší, nejdéle však 5 let.“



# Společné územní a stavební řízení

- Podá-li žadatel žádost o vydání společného územního rozhodnutí a stavebního povolení a připojí společnou dokumentaci, je zahájeno společné územní a stavební řízení
- Společná dokumentace musí splňovat požadavky na dokumentaci pro vydání územního rozhodnutí a požadavky na projektovou dokumentaci pro vydání stavebního povolení.
- Pokud povaha věci nebo závazné stanovisko dotčeného orgánu společné řízení vylučuje, rozhodne stavební úřad o vyloučení povolení stavby ze společného řízení a stavební řízení přeruší do nabytí právní moci územního rozhodnutí.



# Povolování staveb

- Upraven výčet staveb, které nepotřebují ani povolení ani ohlášení a jednoduchých staveb
- Částečná změna právní úpravy ohlášení
  - Dle důvodové zprávy je cílem založit stavebnímu úřadu možnost usnesením rozhodnout, že o ohlášené stavbě povede stavební řízení a vydá rozhodnutí, a tím sjednotit procesní postupy, neboť zákon v ostatních případech „překlápění“ postupu do správního řízení umožňuje.
  - Úprava je provedená v souvislosti s vypuštěním územně plánovací informace v § 21 jako formy umístění záměrů. Ohlašovaným záměrům, vyžadují-li územní posouzení, bude předcházet územní rozhodnutí, případně územní souhlas.
  - Jejím negativním důsledkem je především zkrácení práv dotčených osob (vlastníků sousedních pozemků a staveb), které by jinak byli účastníkem územního řízení nebo by musely dát svůj výslovný souhlas k vydání územního souhlasu



## Stavební řízení

- § 108: Stavební povolení se vyžaduje u staveb všeho druhu bez zřetele na jejich stavebně technické provedení, účel a dobu trvání, nestanoví-li tento zákon nebo zvláštní právní předpis jinak.
- Stavební povolení vyžadují změny ohlašovaných staveb jejichž provedení by mělo za následek překročení jejich parametrů.



## § 109 – účastníci stavebního řízení

- Účastníkem stavebního řízení je pouze
  - stavebník,
  - vlastník stavby, na níž má být provedena změna, není-li stavebníkem,
  - vlastník pozemku, na kterém má být stavba prováděna, není-li stavebníkem, může-li být jeho vlastnické právo k pozemku prováděním stavby přímo dotčeno,



# Účastníci stavebního řízení

- Pokračování:
  - vlastník stavby na pozemku, na kterém má být stavba prováděna, a ten, kdo má k tomuto pozemku nebo stavbě právo odpovídající věcnému břemenu, mohou-li být jejich práva prováděním stavby přímo dotčena,
  - vlastník sousedního pozemku nebo stavby na něm, může-li být jeho vlastnické právo prováděním stavby přímo dotčeno,
  - ten, kdo má k sousednímu pozemku právo odpovídající věcnému břemenu, může-li být toto právo prováděním stavby přímo dotčeno,



## NNO jako účastníci stavebního řízení

- § 109 písm. g
- Účastníkem stavebního řízení je pouze:
  - osoba, o které tak stanoví zvláštní právní předpis, pokud mohou být stavebním povolením dotčeny veřejné zájmy chráněné podle zvláštních právních předpisů a o těchto věcech nebylo rozhodnuto v územním rozhodnutí.





## Příklad z praxe - NSS

- Rozsudek NSS 5 As 41/2009-91 ze dne 27. května 2010
- Spor o účastenství NNO ve stavebních řízeních (nikoli územních) na základě § 70 ZOPK
- Stavební zákon u stavebního řízení neodkazuje na možnost účastnit se podle ZOPK
- NSS však řekl, že ZOPK je zvláštním zákonem a je vždy nutné jej použít přednostně, i bez výslovného odkazu
- § 70 doplňuje okruh účastníků
- Rozhodné je, že ve stavebním řízení mohou být dotčeny zájmy ochrany přírody a krajiny
- NSS: „ustanovení § 70 zákona o ochraně přírody a krajiny se vztahuje na všechna správní řízení podle stavebního zákona, pokud při nich mohou být dotčeny zákonem chráněné zájmy ochrany přírody a krajiny.“



## Autorizovaní inspektoři

- Zásadní změna se týká tzv. Zkráceného stavebního řízení
- Docházelo k častému zneužívání dosavadního systému
- Novela právní úpravu zkráceného řízení podstatně zpřísnila



## Z důvodové zprávy

- Autorizovaný inspektor není orgánem veřejné moci a není zmocněn k vydávání povolení, nelze proto hovořit o zkráceném stavebním řízení, neboť o žádné řízení podle správního řádu nejde. Z tohoto důvodu se nadpis zkrácené stavební řízení nahrazuje „posouzení autorizovaným inspektorem“.



# Autorizovaný inspektor

- Stavebník je oprávněn provést stavbu vyžadující jinak stavební povolení na základě oznámení stavebního záměru stavebnímu úřadu autorizovaným inspektorem, který posoudil projektovou dokumentaci stavby



# Autorizovaný inspektor

- Stavební úřad vyvěsí bez zbytečného odkladu na úřední desce oznámení stavebního záměru po dobu nejméně 30 dnů
- osoby, které by jinak byly účastníky stavebního řízení, mohou nahlížet do podkladů připojených k oznámení stavebního záměru včetně certifikátu.
- Ve lhůtě 30 dnů ode dne vyvěšení oznámení stavebního záměru mohou tyto osoby podat proti oznámenému stavebnímu záměru námitky



# Autorizovaný inspektor

- Stavební úřad nebo dotčený orgán může uplatnit proti oznámení stavebního záměru výhrady, má-li za to, že:
  - se jedná o stavbu nezpůsobilou k posouzení autorizovaným inspektorem
  - oznámení nesplňuje zákonem stanovené podmínky
  - neobsahuje stanovené náležitosti
  - autorizovaný inspektor porušil při vystavení certifikátu zákaz činnosti
  - při posouzení stavby nebyly splněny stanovené požadavky
  - nebo ve věci probíhá stavební řízení, které nebylo dosud pravomocně ukončeno



# Autorizovaný inspektor

- Podání námítky nebo uplatnění výhrady má odkladný účinek a právo provést stavbu nevznikne
- Stavební úřad oznámí podání námitek nebo uplatnění výhrady stavebníkovi
- Věc je předložena příslušnému stavebnímu úřadu a ten rozhodne o důvodnosti námitek nebo výhrad
- Rozhodnutí se doručuje stavebníkovi, autorizovanému inspektorovi a osobám, které podaly námítky. Proti rozhodnutí se nelze odvolat.



## Autorizovaný inspektor

- Po marném uplynutí lhůty pro podání námitek či výhrady nebo po právní moci rozhodnutí o jejich nedůvodnosti vznikne stavebníkovi právo provést oznámený stavební záměr
- Právo provést stavbu zanikne, nebyla-li stavba zahájena do dvou let





## Příklad z praxe: Bauhaus

- Na základě tzv. certifikátu autorizované inspektora byl v Brně – Ivanovicích potaven hobbymarket Bauhaus. Certifikát byl začleněn do stavebního zákona jako určitá alternativa ke stavebnímu povolení z důvodu zjednodušení řízení. V praxi se však ukázal být velmi problematickým institutem, který je často zneužíván pro účely bezproblémového povolení sporných staveb, proti kterým existuje odpor sousedů a veřejnosti. Autorizovaný inspektor by měl oslovit dotčené sousedy, a po splnění zákonných podmínek také občanská sdružení, a měl by si vyžádat jejich vyjádření k záměru stavby a k certifikátu. V praxi se však často stává, že inspektor a stavebník občany z procesu zcela vynechají. Tak tomu bylo i v případě Bauhausu. Výsledkem je stav, kdy hobbymarket stojí, ale nemůže být otevřen, protože poškození obyvatelé podali žalobu, soud jí přiznal odkladný účinek a zablokoval tak kolaudaci prodejny. V souladu se zákonem by navíc měl v blízké době soud certifikát zcela zrušit a stavba by tak mohla být dokonce jako nepovolená zbourána. Tento stav není příznivý ani pro obyvatele Ivanovic, protože stavba stojí a do práv sousedů i do přírody v daném místě již zasáhla, ani pro investora, jenž obcházením zákona promrhal velké peníze.



# Poděkování

- Děkuji za pozornost!
- Kontakt: [petr.sedina@arnika.org](mailto:petr.sedina@arnika.org)