

STAVEBNÍ PRÁVO

BULLETIN

ZÁKONY ■ ANALÝZY ■ STUDIE ■ NÁZORY

4 / 2024

ČESKÁ SPOLEČNOST PRO STAVEBNÍ PRÁVO
MINISTERSTVO PRO MÍSTNÍ ROZVOJ
MINISTERSTVO PRŮMYSLU A OBCHODU



Jménem představenstva České společnosti pro stavební právo
děkuji všem jejím členům za aktivní práci v letošním roce,
děkuji autorům článků za zajímavé příspěvky a čtenářům Bulletinu za jejich přízeň.
Přeji úspěšný rok 2025.

JUDr. Jan Mareček
předseda

Autoři tohoto čísla:

Ing. **Hana BERGMANNOVÁ**, vedoucí Odboru územního plánování a stavebního řádu, Krajský úřad Ústeckého kraje | Mgr. **Martin DANĚK**, vedoucí technického oddělení, Odbor stavebního řádu MMR | JUDr. **Emil FLEGEL**, Česká společnost pro stavební právo | Ing. **Vladimíra HELEBRANTOVÁ**, Česká společnost pro stavební právo | Ing. **Jana JANEČKOVÁ**, Oddělení právní, Odbor stavebního řádu, Magistrát hl. m. Prahy | JUDr. **Jiří KUBÍK**, MBA, Odbor stavebně správní, Magistrát města Plzně | JUDr. **Jan MAREČEK**, Česká společnost pro stavební právo | Ing. **Martin NEDOMA**, Geodetická kancelář Nedoma & Rezník | Mgr. **Martina PAVELKOVÁ**, Odbor územního plánování a stavebního řádu, Magistrát města Ostravy | JUDr. Ing. **Josef STAŠA**, CSc., Právnická fakulta Univerzity Karlovy | doc. JUDr. **Ivana ŠTENGLOVÁ**, Právnická fakulta UK, VŠ CEVRO Institut | Ing. arch. **Martin TUNKA**, CSc., Česká společnost pro stavební právo | JUDr. **Zdeňka VOBRÁTILOVÁ**, Česká společnost pro stavební právo | JUDr. **Vlastislav ZUNT**, CSc., místopředseda České společnosti pro stavební právo

STAVEBNÍ PRÁVO

BULLETIN

ZÁKONY ■ ANALÝZY ■ STUDIE ■ NÁZORY

OBSAH

Studie – Úvahy – Analýzy

Zrychlené řízení dle § 212 zákona č. 283/2021 Sb., Jana Janečková.....10

Autorka se v článku věnuje novému institutu, který zavedl stavební zákon č. 283/2021 Sb., tzv. zrychlenému řízení. Uvedeny jsou zejména podmínky pro vydání povolení záměru v tomto typu řízení. Pokud podmínky pro vydání povolení ve zrychleném řízení splněny nejsou, stavební úřad postupuje podle obecných ustanovení o řízení o povolení záměru.

Charakter a struktura území – poznatky ze soudních přezkumů,

Martin Tunka14

Cílem textu je seznámit čtenáře s poznatky vybraných soudních přezkumů otázky charakteru území. I když jsou hlavním pramenem případy na území hlavního města Prahy, přesto je možné dojít k určitým obecným zjištěním, jak je důležité, aby byl charakter území v územním plánu dostatečně a srozumitelně vymezen, aby poskytoval jasná hlediska pro posuzování správních úřadů.

Kam kráčí kolaudace staveb? Josef Staša.....18

Kritický pohled na novou zákonnou úpravou tradičního institutu stavebního řádu, jímž je kolaudace staveb. Přestože zákon, na rozdíl od dřívějších úprav, nezmiňuje povinnost zkoumat v rámci kolaudačního řízení užitelnost stavby, musí se stavební úřad i touto otázkou zabývat. Mezerou je absence ustanovení o přerušení a zastavení kolaudačního řízení i ustanovení o zamítnutí žádosti. Pozornost bude zasluhovat rozhraní mezi bagatelními odchylkami a nedostatky na straně jedné a závadami relevantními pro další průběh a výsledek kolaudačního řízení na straně druhé, jakož i otázka dokončenosti stavby.

Odpovědnost projektanta při zpracování projektové dokumentace, Martin Daněk.....	26
--	-----------

Povinnosti autorizovaných osob při zpracování projektové dokumentace v souvislosti s nabytím účinnosti zákona č. 283/2021 Sb. (stavební zákon). V souvislosti s novou právní úpravou se míra odpovědnosti projektanta zvyšuje, neboť některé požadavky na výstavbu již stavební úřady kontrolovat nebudou a za jejich splnění odpovídá pouze projektant.

Několik poznámek k řízení o nařízení odstranění stavby a k postupům souvisejícím, Jan Mareček, Jiří Kubík, Zdeňka Vobrátílová	31
---	-----------

Článek se zabývá specifickým institutem stavebního zákona, kterým je nařízení odstranění stavby, zaměřený k prosazování veřejných zájmů při odstraňování závadného stavu stavby nebo výsledku protiprávní stavební činnosti. Stavební zákon vymezuje taxativní důvody pro nařízení odstranění stavby a upravuje v některých případech možnosti postupu ke konvalidaci – zhojení závadného nebo protiprávního stavu. Právní úprava tak nabízí u jednotlivých titulů a souvisejících postupů rozdílné modely postupů a úkonů stavebního úřadu.

Diskuse – Polemika

Dosavadní zkušenosti s novým stavebním zákonem v praxi Krajského úřadu Ústeckého kraje, Hana Bergmannová	48
---	-----------

Vedoucí Odboru územního plánování a stavebního řádu krajského stavebního úřadu Ústeckého kraje popisuje dosavadní zkušenosti s novým stavebním zákonem (zákon č. 283/2021 Sb.) od nabytí jeho účinnost v polovině roku 2024.

Mimořádná novela, Jiří Kubík.....	51
--	-----------

Kritická reflexe nové připravované legislativní úpravy v oblasti stavebního práva, tzv. bypassu. Způsob využití stávajících informačních systémů státní správy z hlediska zainteresovaných subjektů, problematika povinnosti stavebních úřadů opatřovat si vyjádření či závazná stanoviska dotčených orgánů v přechodném období, varianty používání Portálu stavebníka.

Obecné požadavky na výstavbu a některé otázky v souvislosti s jejich aplikací po 1. 7. 2024, Martina Pavelková.....	58
--	-----------

V článku autorka rozebírá nejasné otázky ohledně aplikace obecných požadavků na výstavbu v řízeních vedených dle nového stavebního zákona. V tomto směru se zamýšlí nad režimem dokumentací zpracovaných dle dosavadní právní úpravy, avšak předkládaných v souladu s přechodnými ustanoveními nového stavebního zákona v nově zahajovaných řízeních, a nad aplikací obecných požadavků na výstavbu na drobné stavby, zejména v souvislosti s udělováním výjimek.

Průřezové informace

Digitální technická mapa, Martin Nedoma.....	64
Článek informuje o nové právní úpravě (dle zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon), která se týká povinnosti stavebníka předložit stavebnímu úřadu ke kolaudaci doklad o předání zaměření kolaudované stavby do krajské digitální technické mapy.	

Přehled změn zákona č. 283/2021 Sb., ode dne 29. 7. 2021, kdy nabyl platnosti, prováděcí právní předpisy k zákonu a informace o jeho připravovaných novelách, Zdeňka Vobrátilová.....	66
Článek informuje o současném stavu právní úpravy stavebního práva, o platných a účinných změnách stavebního zákona a změnách připravovaných a projednávaných Parlamentem České republiky.	

Na pomoc stavební praxi

Z rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 2. 10. 2024, sp. zn. 23 Cdo 201/2024 (poskytnutí slevy z kupní ceny), Ivana Štenglová.....	72
--	-----------

Z rozhodnutí Krajského soudu v Ostravě – pobočka v Olomouci ze dne 15. 10. 2024, č. j. 65 A 81/2023-78 (povolení stavby v opakovaném stavebním řízení), Jan Mareček.....	80
---	-----------

Různé

Konference Evropské společnosti pro stavební právo – Antverpy 2024, Vlastislav Zunt	92
--	-----------

Zápis ze 100. zasedání Sekce územního rozhodování a stavebního řádu České společnosti pro stavební právo ze dne 8. 11. 2024, Emil Flegel, Vladimíra Helebrantová.....	93
--	-----------

Nekrolog. Ing. Pavel Špaček, Jan Mareček	100
---	------------

CONSTRUCTION LAW

BULLETIN

LAWS ■ ANALYSES ■ STUDIES ■ OPINIONS

CONTENTS

Studies – Reflections – Analyses

Accelerated Proceedings in Accordance with Section 212 of Act No. 283/2021 Coll.,
Jana Janečková10

In the article, the author focuses on a new institution introduced by the Building Act, No. 283/2021 Coll., known as accelerated proceedings. In particular, the conditions for issuing a project permit in this type of procedure are stated. If the conditions for issuing a permit in accelerated proceedings are not met, the building control authority proceeds in accordance with the general provisions on proceedings for a project permit.

Character and Structure of Territory – Lessons Learned from Judicial Reviews,
Martin Tunka.....14

The text's objective is to familiarise readers with lessons learned from selected judicial reviews of the character of territory. Although the main source of the cases is in Prague, it is nevertheless possible to reach certain general conclusions on how important it is for the character of territory to be sufficiently and clearly defined in the zoning plan, to provide clear viewpoints for assessment by administrative authorities.

What Is The Future of Occupation Approval Proceedings for Buildings?
Josef Staša.....18

A critical look at the new regulations on a traditional institution in the building code, occupation approval proceedings for buildings. Although the act, in contrast to previous regulations, does not mention the duty to examine the usability of a building during occupation approval proceedings, the building control authority must also deal with this issue. There is a gap in the form of the absence of provisions on the suspension and termination of occupation approval proceedings and on the rejection of an application. Attention is deserved by the interface between minor deviations and shortcomings on the one hand and defects relevant to the further course and result of occupation approval proceedings on the other, as well as the question of the completeness of a building.

Designer's Responsibility in Preparation of Project Documentation, Martin Daněk	26
The duties of authorised persons when preparing project documentation in connection with the entry into force of Act No. 283/2021 Coll. (the Building Act). In connection with the new legislation, the degree of the designer's responsibility increases, as some requirements for construction will no longer be checked by building control authorities and only the designer will be responsible for compliance with them.	

A Few Remarks on Proceedings for Ordering the Demolition of a Building and Related Procedures, Jan Mareček, Jiří Kubík, Zdeňka Vobrátilová	31
The article deals with a specific institution in the Building Act, an order to demolish a building, aimed at promoting public interests in the removal of a defective state in a building or the result of illegal construction activity. The Building Act contains an exhaustive list of reasons for ordering the demolition of a building and in some cases sets out the options for proceeding to retrospective validation—healing of a defective or unlawful state. For different titles and related procedures, the legislation therefore offers different models of procedures and actions by a building control authority.	

Discussion – Polemic

Current Experience of the New Building Act in the Practice of the Regional Office of Ústí nad Labem Region, Hana Bergmannová.....	48
The Head of the Department of Spatial Planning and Building Rules of the Regional Building Control Authority of Ústí nad Labem Region describes her experience with the new Building Act (Act No. 283/2021, Coll.) since it became effective in mid-2024.	

Extraordinary Amendment, Jiří Kubík	51
A critical reflection on the forthcoming building law amendment known as the bypass. The method of using the current state administration information systems from the viewpoint of interested entities, the duty of building control authorities to obtain statements or binding opinions from the affected authorities in the transitional period, options for using the Builder's Portal.	

General Requirements for Construction and Some Questions in Connection with Their Application after 1 July 2024, Martina Pavelková	58
In the article, the author discusses unclear issues regarding the application of general requirements for construction in proceedings conducted in accordance with the new Building Act. In this respect, she thinks about the regime for documentation prepared in accordance with previous legislation, but submitted in accordance with the transitional provisions of the new Building Act in newly commenced proceedings, and on the application of the general requirements for construction to small buildings, in particular in relation to the granting of exemptions.	

Overview information

Digital Technical Map, Martin Nedoma.....	64
--	-----------

The article contains information about a new legal regulation (in accordance with Act No. 283/2021 Coll., the Building Act), which concerns a builder's duty to submit to the building control authority for occupation approval a document on the handover of a survey of the approved building to the regional digital technical map.

Summary of Amendments to Act No. 283/2021 Coll., as of 29 July 2021, when Implementing Legal Regulations on the Act on Information Came into Force and Forthcoming Amendments to It, Zdeňka Vobrátlová	66
---	-----------

The article is about the current state of construction law legislation, valid and effective amendments to the Building Act, and amendments being prepared and discussed by the Parliament of the Czech Republic.

Supporting construction practice

From a Decision of the Supreme Court of 2 October 2024, file ref. 23 Cdo 201/2024 (provision of discount on purchase price), Ivana Štenglová.....	72
--	-----------

From a Decision of the Regional Court in Ostrava – Branch in Olomouc dated 15 October 2024, ref. no. 65 A 81/2023-78 (building permit in repeated construction proceedings), Jan Mareček.....	80
--	-----------

Miscellaneous

Conference of the European Society of Construction Law – Antwerp 2024, Vlastislav Zunt	92
---	-----------

Minutes of the 100th Meeting of the Planning Decisions and Construction Rules Section of the Czech Society for Construction Law of 8 November 2024, Emil Flegel.....	93
---	-----------

Necrology. Ing. Pavel Křeček, Jan Mareček.....	100
---	------------

Zrychlené řízení dle § 212 zákona č. 283/2021 Sb.

Jana Janečková

Zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále též jen nový stavební zákon), zavádí v § 212 zcela nový institut tzv. zrychleného řízení. V případě, že žadatel splní všechny zákonem stanovené požadavky, stavební úřad mu vydá povolení jako první úkon stavebního úřadu v řízení. Stavebník přitom musí o povolení ve zrychleném řízení výslovně požádat. Uvedený institut se dá považovat za nástupce opatření vydávaných stavebním úřadem dle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, a to územního souhlasu (§ 96), společného územního souhlasu a souhlasu s provedením ohlášeného stavebního záměru (§ 96a) a souhlasu s provedením ohlášeného stavebního záměru (§ 106). Ač bylo v souvislosti s přijetím nového stavebního zákona proklamováno, že jeho hlavním cílem je urychlení povolovacího procesu staveb, domnívám se, že zrušení těchto opatření a jejich nahrazení povolením záměru vydaném ve zrychleném řízení povolovací proces neurychlilo, naopak. Je nutno si uvědomit, že tato opatření nebyla vydávána v řízení a nebylo možné se proti nim odvolat, účinnosti nabývala doručením stavebníkovi. Povolení dle § 212 je vydáváno v řízení a ačkoli je povolení záměru ve zrychleném řízení prvním úkonem v řízení, jedná o rozhodnutí, proti kterému je možné podat řádný opravný prostředek – odvolání. Výsledné povolení záměru je pak nutno vyvěsit na úřední desce po dobu 15 dnů.

A jaké jsou podmínky pro vydání povolení záměru ve zrychleném řízení?

Prvotní podmínkou pro vedení zrychleného řízení je to, že stavebník o zrychlené řízení, resp. o vydání rozhodnutí ve zrychleném řízení, výslovně požádá. Ve zrychleném řízení tedy nelze rozhodnout pouze na základě vlastní úvahy stavebního úřadu,

Ač tak zákon výslovně nestanoví, tato žádost musí být úplná. Text, že žádost musí být úplná, byl sice z § 221 odst. 1 písm. e) novelou č. 152/2023 Sb. vypuštěn, avšak z důvodové zprávy k této novele vyplývá, že aby mohlo řízení probíhat, musí být vždy podána „bezvadná“ žádost. Pokud by bylo nutné nějak žádost upravovat či doplňovat, pak již nejsou splněny předpoklady pro zrychlené řízení. Žádost musí obsahovat kromě obecných náležitostí dle § 37 správního řádu i náležitosti dle § 184 odst. 1 písm. a) až c). Dále musejí být k žádosti doloženy i podklady vyžadované § 184 odst. 2 písm. a) až g) a písm. i). I v tomto případě platí, že pokud stavebník nedoloží k žádosti vyjádření nebo závazné stanovisko

dotčeného orgánu vyžadované novým stavebním zákonem nebo jiným právním předpisem, případně stavebník neodkáže na jejich existenci v elektronické evidenci stavebních postupů, musí žádost obsahovat i náležitosti vyžadované v § 177, tj. náležitosti žádosti o vydání závazného stanoviska nebo vyjádření.

Pokud žádost splňuje ostatní podmínky pro vedení zrychleného řízení, ale neobsahuje potřebné vyjádření nebo závazné stanovisko dotčeného orgánu, stavební úřad si je vyžádá dle § 184 odst. 3 u příslušného dotčeného orgánu sám a vyčká dle § 184 odst. 4 buď jeho vydání nebo okamžiku vzniku fikce dle § 178 odst. 3. Nedoložení vyjádření nebo závazného stanoviska totiž neznamená, že by byla podána neúplná či vadná žádost, neboť zákonodárce alternativně stanovil buď možnost doložit k žádosti závazná stanoviska a vyjádření přímo stavebníkem (§ 184 odst. 2), anebo stanovil povinnost upravit žádost obsahově tak, aby obsahovala i náležitosti vyžadované pro jejich vydání s tím, že v takovém případě o jejich vydání požádá u dotčeného orgánu přímo stavební úřad (§ 184 odst. 3, 4).

Součástí žádosti o vydání rozhodnutí ve zrychleném řízení však nemůže být žádost o povolení výjimky, neboť pokud by bylo možné záměr povolit pouze na základě povolené výjimky, pak by nebyly splněny podmínky pro vedení zrychleného řízení, jak vyplývá z odst. 1 písm. c).

Zrychlené řízení je současně možné aplikovat pouze za splnění určitých situací, konkrétně musí být splněny tyto taxativně stanovené podmínky:

a) *obec, na jejímž území má být stavba nebo zařízení uskutečněna, má vydán územní plán;*

b) *nejde o záměr podléhající posuzování EIA – to znamená, že se nesmí jednat o záměr, který podléhá posouzení vlivů na životní prostředí (velká EIA), pokud proběhlo pouze zjišťovací řízení s výsledkem, že stavba nemá být posuzována, pak zrychlené řízení je možné vést;*

c) *nejde o záměr vyžadující povolení výjimky nebo stanovení odchylného postupu podle zákona o ochraně přírody a krajiny – ve zrychleném řízení lze projednat pouze takový záměr, který nevyžaduje vydání žádné výjimky, tj. nejen výjimky dle zákona o ochraně přírody a krajiny ale vztahuje se na výjimky i z jiného právního předpisu, zejména např. z obecných požadavků na výstavbu (§ 138 nového stavebního zákona).*

To, zda záměr vydání výjimky ze zákazů u památných stromů, zvláště chráněných druhů rostlin a živočichů podle § 46 odst. 2, § 49 a § 50 zákona o ochraně přírody a krajiny vyžaduje či je třeba aplikovat odchylný postup podle tohoto zákona, by mělo být vždy obsahem jednotného environmentálního závazného stanoviska.

d) *stavba splňuje požadavky uvedené v § 193 – v praxi se bude se jednat o požadavky upravené v § 193 odst. 1 písm. a) a c) až e). Požadavky pod písmenem b) se totiž posuzují pouze tehdy, pokud obec nemá platný územní plán a v takovém případě, jak je výše uvedeno, nelze zrychlené řízení vést. Pod písmenem f) je v § 193 odst. 1 pak stanovena podmínka, že záměr musí být v souladu s ochranou práv a právem chráněných zájmů účastníků řízení. Tím, že stavebník dokládá k žádosti i souhlasy účastníků řízení se záměrem, má se za to, tito účastníci považují záměr za souladný s ochranou jejich práv a právem chráněných zájmů.*

Lze tedy uzavřít, že záměr projednáváný ve zrychleném řízení musí být stejně jako záměr projednáváný v klasickém řízení v souladu s územně plánovací dokumentací, územními opatřeními a vymezením zastavěného území, musí splňovat požadavky na výstavbu upravené v novém stavebním zákoně a jeho prováděcích předpisech, musí splňovat požadavky zvláštních právních předpisů jakož i musí splňovat požadavky na veřejnou dopravní nebo technickou infrastrukturu. Splnění těchto požadavků musí jednoznačně vyplývat ze žádosti včetně jejích příloh a dokumentace pro povolení záměru.

- e) *stavebník doložil souhlasy všech účastníků řízení se záměrem, vyznačené na situačním výkresu dokumentace* – povinnost dokládat souhlasy s provedením stavebního záměru vyznačené na situačním výkresu byla zakotvena již v § 184a starého stavebního zákona. Kdo je účastníkem řízení o povolení záměru a čí souhlasy musí stavebník doložit, upravuje § 182 nového stavebního zákona.

Účastníkem řízení je v první řadě **stavebník**, pro účely toho ustanovení je to tedy ve smyslu § 16 písm. a) osoba, která pro sebe žádá vydání povolení záměru. Současně platí, že pokud je stavebníkem společenství vlastníků jednotek, je zástupcem vlastníků jednotek (§ 183). Je logické, že pokud stavebník žádá pro sebe vydání povolení, s provedením záměru souhlasí, a proto nebude třeba, aby na situačním výkresu vyznačoval i svůj souhlas. Opačný výklad by dle mého názoru byl přepjatým právním formalismem.

Účastníkem řízení je dále vždy obec, na jejímž území má být záměr uskutečněn. V kontextu nového stavebního zákona je nutno si uvědomit, že se vede pouze jedno povolo-
vací řízení. Obec tedy bude, na rozdíl od starého stavebního zákona účastníkem všech řízení o povolení záměru, nikoli pouze těch, v nichž se záměr nebo jeho část umísťuje. Pokud stavebník není vlastníkem pozemku nebo stavby, na kterých má být tento záměr uskutečněn, anebo je tento pozemek či stavba zatížen věcným právem, pak musí stavebník k žádosti doložit i souhlas těchto osob.

Další kategorií osob, jejichž souhlas na situačním výkresu je třeba doložit, jsou osoby, jejichž vlastnické nebo jiné věcné právo k sousedním stavbám nebo sousedním pozemkům může být rozhodnutím o povolení záměru přímo dotčeno. Dle mého názoru se bude jednat o jednu z nejproblematictějších povinností, a to zejména u rozsáhlejších staveb. Určení okruhu těchto účastníků řízení v praxi činí stavebním úřadům problémy, neexistuje jednotné měřítko, jak tento okruh posoudit, nejedná se totiž pouze o mezující sousední pozemky a stavby (II. ÚS 59/99), ale činitelů, které mají vliv na účastenství v řízení, je více. Pro účastenství v řízení totiž postačuje, dle ustálené judikatury Nejvyššího správního soudu, i pouhá možnost přímého dotčení práva. Přímým dotčením se pak rozumí především dotčení stíněním, hlukem, prachem, pachem, zápachem, kouřem, vibracemi, světlem, zvýšenou intenzitou dopravy apod., tj. různými imisemi. Dle mého názoru by tak institut zrychleného řízení měl být využíván pouze v případech menších záměrů bez zásadních dopadů na okolní stavby (např. rodinné domy, stavební úpravy apod.).

Účastníkem řízení, jehož souhlas bude třeba pro potřeby zrychleného řízení doložit, je i ten, o němž tak stanoví jiný zákon. Tímto jiným zákonem je především zákon o ochraně přírody a krajiny (ekologický spolek v případě kácení stromů) a v podmínkách hl. m. Prahy i zákon o hlavním městě Praze (městská část, na jejímž území se stavební záměr nachází).

I v tomto případě bude třeba, aby fyzické osoby na situačním výkresu byly identifikovány jménem, příjmením, datem narození a adresou místa trvalého pobytu, příp. bydliště a právnické osoby uvedly svůj název, sídlo a IČO, bylo-li jí přiděleno. Ze souhlasu dále musí být zřejmé, kdo za právnickou osobou jedná a bylo tak zřejmé, že souhlas byl dán osobu oprávněnou za společnost jednat.

V případě, že stavební úřad shledá, že byly splněny podmínky pro povolení stavby nebo zařízení ve zrychleném řízení, toto povolení vydá. Vydání povolení je prvním úkonem v řízení, tzn. že stavební úřad účastníky o řízení nevyrozumívá a ti ani neuplatňují námitky. Povolení stavby stavební úřad musí doručit všem účastníkům řízení a současně musí rozhodnutí i zveřejnit na úřední desce. Doba uveřejnění činí 15 dnů. Vyvěšení rozhodnutí na úřední desce nemá dle mého názoru vliv na právní moc rozhodnutí a má pouze informativní charakter.

Vzhledem k tomu, že není ve stavebním zákoně stanoveno jinak, lze se proti povolení vydanému ve zrychleném řízení odvolat a odvolání má odkladný účinek. Ve smyslu § 226 odst. 1 pak odvolací správní orgán nepřihlíží k té části odvolání, která směřuje proti tomu, k čemu účastník řízení dal souhlas. Pokud by podala odvolání osoba, se kterou nebylo jednáno jako s účastníkem jednáno a nebyl doložen její souhlas s provedením záměru, pak by dle mého názoru musel odvolací správní orgán posoudit, zda se nejedná o opominutého účastníka řízení, tj. osobu, s níž mělo být jako s účastníkem řízení jednáno, resp. měl být doložen její souhlas na situačním výkresu.

Nejsou-li splněny podmínky pro vydání povolení ve zrychleném řízení, stavební úřad postupuje podle obecných ustanovení o řízení o povolení záměru.

Vzhledem k tomu, že podmínky pro tento zkrácený postup pro povolení záměru jsou poměrně přísné, až praxe ukáže, zda bude tento institut stavebníky skutečně využíván a zda přispěje k urychlení povolovacího režimu.

Charakter a struktura území – poznatky ze soudních přezkumů*

Martin Tunka

Úvod

Otázku charakteru území přezkoumávají soudy¹⁾ v rozsahu podaných žalobních návrhů a v rozsahu toho, jak právní předpisy ukládají podmínku souladu záměru/stavby s charakterem území, případně s charakterem zástavby. Žalobní návrhy směřovaly především proti rozhodnutím Magistrátu hl. m. Prahy, která řešila odvolání proti rozhodnutím stavebních úřadů o umístění záměrů. Tyto přezkumy byly dosud spojeny především s uplatňováním územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy (ÚPSÚ), účinného od 1. 1. 2000, a Pražských stavebních předpisů (PSP)²⁾, účinných od 1. 8. 2016.³⁾ Rozhodnutí správních úřadů byla vydávána podle stavebního zákona č. 183/2006 Sb.,⁴⁾ a prováděcích předpisů k němu. Od 1. 1. 2018 až do 30. 7. 2024 vydávaly k povolovaným záměrům závazná stanoviska úřady územního plánování (ZS ÚÚP), které posuzovaly přípustnost záměru z hlediska jeho souladu s územně plánovací dokumentací (ÚPD). V tomto období stavební úřady posuzovaly podle ust. § 90 minulého SZ pouze soulad záměru se zákonem a s jeho prováděcími předpisy, na území hl. m. Prahy soulad s požadavky PSP, zkoumat soulad záměru s ÚPD stavebním úřadům nepřislušelo. Tuto právní úpravu nový stavební zákon⁵⁾ opustil a vrátil se k režimu, který platil do 31. 12. 2017, tzn. že nyní stavební úřady opět posuzují záměry nejen z hlediska souladu s charakterem území, ale také z hlediska jejich souladu s ÚPD⁶⁾, bez „pomoci“ úřadů územního plánování.

Text článku proto vychází ze soudních přezkumů Městského soudu v Praze (MS) a Nejvyššího správního soudu (NSS) především po roce 2018. Obsahuje nezbytné vysvětlení požadavků územního plánování a povolování staveb na území hl. m. Prahy. I přes tato specifika přináší soudní přezkumy řadu obecných poznatků k otázce charakteru území.

1) Městský soud v Praze, Nejvyšší správní soud – dále též NSS.

2) Nařízení č. 10/2016 Sb. hl. m. Prahy, kterým se stanovují obecné požadavky na využívání území a technické požadavky na stavby v hlavním městě Praze (pražské stavební předpisy) ve znění pozdějších nařízení č. 14/2018 Sb. hl. m. Prahy. Změna: nařízení č. 8/2022. Změna: nařízení č. 15/2022, dále též „PSP“; viz též Odůvodnění PSP – Pražské stavební předpisy s aktualizovaným odůvodněním 2022, © IPR Praha, Praha, isbn 978-80-87931-88-2 (pdf).

3) PSP zrušené 1. 1. 2024 zákonem č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění zákona č. 152/2023 Sb. byly nahrazeny nařízením hl. m. Prahy č. 12, o požadavcích na výstavbu v hlavním městě Praze (pražské stavební předpisy), účinným od 1. července 2024.

4) zákon č. 183/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů dále též „SZ“, „minulý SZ“

5) zákon č. 283/2021 Sb., ve znění pozdějších předpisů, dále též „nový stavební zákon“ „nSZ“

6) zákon č. 283/2021 Sb., ust. § 193 Posuzování záměrů

* Článek byl publikován ve sborníku Charakter a struktura území, který vyšel jako mimořádná příloha časopisu Urbanismus a územní rozvoj č. 6/2024 na s. 26–28.

Specifika hl. m. Prahy

Otázku souladu záměru s charakterem území nebo charakterem zástavby soudy doposud posuzovaly především při umisťování záměrů ve stabilizovaném území.

Stabilizované území

Dle ÚPSÚ je „Stabilizovaným územím zastavitelné území, které je tvořeno stávající zpravidla souvislou zástavbou a stabilizovanou hmotovou strukturou, v němž územní plán nepředpokládá významný stavební rozvoj (oddíl 15 přílohy č. 1 ÚPSÚ; bod 45)“.

„Ve stabilizovaném území není uvedena míra využití ploch (platí vždy u ploch OB, OV, SV a SMJ); z hlediska limitů rozvoje je možné pouze zachování, dotvoření a rehabilitace stávající urbanistické struktury bez možnosti další rozsáhlé stavební činnosti. Přípustné řešení se v tomto případě stanoví v souladu s charakterem území s přihlédnutím ke stávající urbanistické struktuře a stávajícím hodnotám výškové hladiny uvedeným v Územně analytických podkladech hl. m. Prahy (dále ÚAP)“ [oddíl 7 přílohy č. 1; 7a) bod 3].

Dle PSP má stabilizované území plně vyvinutý stávající charakter, kde nejsou navrhovány žádné zásadní změny stávajícího charakteru, významu ani způsobu využití území a území je jen doplňováno. Dle PSP bylo při umístění konkrétního záměru nezbytné

- **přihlédnout k charakteru území** ve vztahu záměru k veřejným prostranstvím, půdorysným rozměrům okolních staveb a jejich výšce;
- **odvodit pro záměr z charakteru okolní zástavby výškovou hladinu** s přihlédnutím k výškám uvedeným v ÚAP.

Pojem charakter okolní zástavby PSP nijak nedefinovaly, ani v nich nebylo upraveno, dle jakých kritérií, např. v jaké rozloze nebo do jaké vzdálenosti, by měla být v okolí konkrétního záměru vymezena zástavba za účelem odvození výškové hladiny pro záměr.

Rozsáhlá stavební činnost

Pro účely posouzení, zda se jedná o rozsáhlou stavební činnost, jsou dle nálezů soudů logickými a správnými kritérii velikost, hmota či urbanistický ráz. Samotná odlišnost mezi novou a již existující stavbou z hlediska stavebních parametrů (např. výšky či hmoty) sama o sobě nepostačuje pro závěr, že se jedná o rozsáhlou stavební činnost. I v tomto případě je nutné záměr srovnat v rámci širšího okolí.⁷⁾

7) Viz rozsudek NSS ze dne 8. 2. 2023, č. j. 3 As 247/2022-62, bod 47, či ze dne 30. 10. 2014, č. j. 10 As 54/2014-69, AKRO living, bod 21.

Poznatky ze soudních přezkumů

Charakter území/lokality – neurčitý právní pojem

Pojem zachování a dotvoření stávající urbanistické struktury je neurčitým právním pojmem, při jeho interpretaci se správní orgán (stavební úřad, odvolací úřad) zaměřuje na konkrétní situaci a její vyhodnocení. Správní orgán musí neurčitý právní pojem vyloučit na základě zjištění skutkového stavu a s ohledem na něj tento pojem uplatňovat.⁸⁾ Sem spadá i posouzení urbanistického charakteru určité lokality a souladu záměru s tímto charakterem. Dle NSS má správní orgán pro posouzení odborných skutkových otázek potřebnou odbornost, a proto zpravidla ani nepotřebuje k posouzení odborných otázek ustanovit znalce. Správní soud naopak potřebnou odbornost nemá (odborníkem je v oblasti práva, nikoliv urbanismu). Soud musí dbát na to, aby nenahrazoval činnost správních orgánů; rozhodnutí správních orgánů přezkoumává v mezích žalobních bodů. Pokud tedy žalobce chce odborné závěry správního orgánu zpochybnit, musí je dostatečně kvalifikovaně vyvrátit (ať již sám anebo například za pomoci znalce).

Hodnocení záměru s ohledem na charakter území

Ze soudních přezkumů souladu záměrů s charakterem území vyplývá např. následující:

- záměr nelze hodnotit pouze z hlediska nejbližšího okolí či dotčené plochy, je třeba hodnotit urbanistickou strukturu v rámci širšího okolí záměru;⁹⁾
- pro dovození charakteru území (viz PSP ust. § 20) a charakteru okolní zástavby (viz PSP ust. § 26) pro potřeby posouzení záměru dle PSP je nezbytné vymezit referenční území, ze kterého je možné dovodit charakter území i okolní zástavby. Soudy někdy používají v této souvislosti pojem lokalita, tím však není míněna lokalita vymezovaná v ÚAP Praha.

Vymezení referenčního území

Vzhledem k dosavadní právní úpravě nebylo možné vyloučit, že referenční území pro posouzení charakteru území vymezovaly rozdílně orgány územního plánování pro účely závazného stanoviska, a jinak stavební úřady, protože posuzovaly lokalitu z různých hledisek – orgány ÚP z hlediska souladu s ÚPD, stavební úřady z hlediska souladu záměru se stavebním zákonem a s PSP. Dle nálezů soudu „Vymezení lokality musí vždy zohledňovat individuální poměry v území (rozsudek NSS ze dne 29. 11. 2023, č. j. 4 As 282/2022-174, bod 65 a násl.), v konkrétním případě může převážet i charakter bezprostřední okolní zástavby nad širšími poměry v území (např. rozsudek Městského soudu v Praze ze dne 22. 12. 2020, č. j. 10 A 171/2019-304, bod 64).

8) Viz např. rozsudek NSS ze dne 26. 9. 2007, č. j. 5 As 78/2006-95, rozsudek NSS ze dne 28. 7. 2005, č. j. 5 Afs 151/2004-73, č. 701/2005 Sb. NSS, rozsudek NSS ze dne 23. 10. 2008, č. j. 8 As 56/2007-151.

9) Viz např. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 8. 2. 2023 č. j. 3 As 247/2022-62

Změny ve využití území v průběhu času, včetně nejrůznějších stavebních aktivit, jsou přirozenou součástí vývoje

NSS v této souvislosti připomenul, že vlastníci nemovitostí nemají subjektivní veřejné právo na to, aby poměry území, v němž se nachází jejich majetek, byly navždy konzervovány a nemohly se změnit. Změny ve využití území v průběhu času, včetně nejrůznějších stavebních aktivit, jsou přirozenou součástí vývoje společnosti a jednotlivci jim a priori nemá právo bránit. Zvláště v urbanizovaných oblastech může být nová výstavba zcela přirozeným a logickým způsobem využití určitého území.¹⁰⁾

Užívání pojmu charakter území ve stavebním právu

Výskyt pojmu charakter území (jeho obdoba) se v předpisech stavebního práva dlouhodobě zvyšuje. Jenom ilustrativně je možné uvést následující:

- V letech 1976 až 2006 byl ve stavebním zákoně č. 50/1976 Sb. zmíněn pouze požadavek, aby umístění stavby odpovídalo „urbanistickému a architektonickému charakteru prostředí“.
- Od 1. 1. 2007 (účinnost stavebního zákona č. 183/2006 Sb.) bylo požadováno
 - umisťovat/povolovat záměry v nezastavěném území v souladu s jeho charakterem;
 - „stanovovat podmínky pro provedení změn v území, zejména pak pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a soulad se stávajícím charakterem a hodnotami území“¹¹⁾. Požadavek na popis souladu navrhované stavby s charakterem území byl uveden ve vyhlášce č. 499/2006 Sb.
- Od 24. 1. 2023 byl ve stavebním zákoně nově uveden pojem charakter území v ust. § 19a, který je i v nSZ¹²⁾ ust. § 41¹³⁾. Dle řady parametrů, uvedených v těchto ustanoveních, se charakter území určuje „... především vymezením v územně plánovací dokumentaci.“
- Od 1. 7. 2024 nový stavební zákon (zákon č. 283/2021 Sb.)
 - umožňuje „... členit území podle převažujícího charakteru na lokality.“ Jedná se o právní úpravu obdobnou té, která doposud byla uvedena v Pražských stavebních předpisech (PSP), lokality v územním plánu hl. m. Prahy ale do-sud vymezeny nejsou;
 - obsahuje v ust. § 80 nový požadavek stanovovat v územním plánu „**podmínky prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu a charakteru území** [zvláště]“;

10) Viz rozsudky NSS ze dne 12. 9. 2008, č. j. 2 As 49/2007-191, a ze dne 12. 3. 2010, č. j. 7 As 13/2010-145.

11) Viz zákon č. 183/2006 Sb., ust. § 19 odst. 1 písm. e).

12) Zákon č. 283/2021 Sb., ve znění pozdějších předpisů, dále též „nový stavební zákon“ „nSZ“.

13) „Charakter území se určuje zejména podle funkčního využití, struktury a typu zástavby, uspořádání veřejných prostranství, dalších prvků prostorového uspořádání a urbanistických, architektonických, estetických, kulturních a přírodních hodnot území, včetně jejich vzájemných vztahů a vazeb, a to především vymezením v územně plánovací dokumentaci.“

- ukládá v ust. § 193 stavebnímu úřadu posuzovat, zda je záměr v souladu s
 - a) územně plánovací dokumentací, územními opatřeními a vymezením zastavěného území,
 - b) cíli a úkoly územního plánování, zejména s charakterem území a s požadavky na ochranu kulturně historických, architektonických a urbanistických hodnot v území, nemá-li obec vydán územní plán.

Shrnutí, k diskusi

Soudní přezkumy naznačují, že čím obecněji je v územně plánovací dokumentaci vymezen charakter území, tím více záleží na stavebním úřadu, jak si tento neurčitý právní pojem vyloží, zda a jak bude stavební úřad zkoumat skutkový stav a jaká zjištění o charakteru území dovodí pro povolení záměru v území. Předpoklad soudů, že správní úřady k této úvaze mají potřebnou odbornost i kapacity, se nemusí vždy naplnit.

Zvláště v případech obecných konstatování o souladu záměru s charakterem území se při jeho povolování otevírá prostor pro protichůdné výklady, rozpory a v důsledku toho i soudní přezkumy v otázce charakteru území dotčeného záměrem.

Z posloupnosti činnosti projektanta územně plánovací dokumentace, projektanta dokumentace k povolení záměru a stavebního úřadu se dá dovodit, jak je důležité, aby byl charakter území v územním plánu dostatečně a srozumitelně vymezen, aby poskytoval jasná hlediska pro posuzování správních úřadů.

Kam kráčí kolaudace staveb?

Josef Staša

Aby bylo možné považovat zákonnou úpravu určitého institutu za efektivní, musí být splněno několik požadavků. Patří mezi ně úplnost, jednoznačnost a srozumitelnost formulace, racionálnost uchopení předmětu úpravy a její realizovatelnost. V případě náhrady starší úpravy nemá nová úprava vzbuzovat dojem, že její obsah je odlišný, pokud tomu tak být ve skutečnosti být nemá, a důvody věcné, nebo případně pouhé formulační změny mají být lehce seznatelné alespoň z důvodové zprávy. Nelze než povzdechnout si, že řada institutů platného stavebního zákona takovou představu efektivní zákonné úpravy zdaleka nenaplní. To platí bez ohledu na to, zda jejich realizace bude v praxi vyvolávat problémy. Vadí již samo to, že cestu neukazuje zákon, ale že ji musí často krkolomně nalézat správní a soudní praxe.

Jedním ze základních a zároveň tradičních institutů stavebního řádu je kolaudace staveb, tedy úřední aprobace schopnosti dokončené stavby být užívána k určitému/určenému účelu. I když tomu v minulosti bylo pro určitou dobu a zčásti i jinak,¹⁾ je kolaudace kon-

1) Úřední aprobací byl podle úpravy účinné od 1. ledna 2013 do 31. prosince 2017 i úřední záznam

cipována na základě povolovacího režimu (jeho protikladem je volný režim). Kolaudační rozhodnutí je konstitutivní správní akt, jehož důsledkem je vznik práva dokončenou stavbu užívat. Na vydání pozitivního (= kladného) rozhodnutí o žádosti o kolaudaci je za splnění zákonem stanovených předpokladů právní nárok.

Je škoda, že tak významný institut kandiduje na zařazení mezi shora zmíněné legislativní (jemně řečeno) nepovedeniny.

Klíčovou otázkou je, co představuje kritérium kolaudace, tedy podle jakých hledisek stavební úřad posuzuje žádost o kolaudaci. Položit ji má význam ve srovnání s dřívějšími úpravami.

Stavební zákon z roku 1976²⁾ stanovil, že „[v] kolaudačním řízení stavební úřad zejména zkoumá, zda byla stavba provedena podle dokumentace ověřené stavebním úřadem ve stavebním řízení a zda byly dodrženy podmínky stanovené v územním rozhodnutí a ve stavebním povolení“ a [d]ále zkoumá, zda skutečné provedení stavby nebo její užívání nebude ohrožovat zájmy společnosti, především z hlediska ochrany života a zdraví osob, životního prostředí, bezpečnosti práce a technických zařízení“.

Stavební zákon z roku 2006³⁾ posléze⁴⁾ podmínil vyhovění žádosti⁵⁾ tím, že je „úplná a dokončená stavba, popřípadě část stavby schopná samostatného užívání, je v souladu s povolením stavby a dokumentací, nebo ověřenou projektovou dokumentací, v souladu se stanovisky nebo závaznými stanovisky, popřípadě rozhodnutími dotčených orgánů, byla-li vydána podle zvláštních právních předpisů, jsou dodrženy obecné požadavky na výstavbu a skutečné provedení stavby nebo její užívání nebude ohrožovat život a veřejné zdraví, život nebo zdraví zvířat, bezpečnost anebo životní prostředí“.

Obě úpravy reprezentují standardní přístup k institutu kolaudace. Hledisky kolaudace staveb mají být:

1. soulad skutečného provedení stavby s povolením stavbu provést,⁶⁾ součástí jehož výrokové části je ověřená předepsaná projektová dokumentace,

v rámci závěrečné kontrolní prohlídky, která následovala po oznámení záměru započít s užíváním stavby; v případě, že stavební úřad ve stanovené lhůtě na oznámení předepsaným způsobem nereagoval, vzniklo oprávnění jejím marným uplynutím.

2) Viz § 81 odst. 1 zákona č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon).

3) Viz § 122 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění účinném od 1. ledna 2018.

4) Zmiňované ustanovení mělo vždy stejný obsah, ale bylo jinak formulováno (podle úpravy účinné od 1. července 2006 do 31. prosince 2012 samo, poté podle úpravy účinné do 31. prosince 2017 s odkazem na § 119 odst. 2).

5) O kolaudační souhlas, posléze (podle úpravy účinné od 1. ledna 2018) rovněž případně o kolaudační rozhodnutí.

6) Kolaudace se netýká staveb realizovaných v tzv. volném režimu.

2. uživatelnost stavby chápána jako stav neohrožující, resp. neexistence závad ohrožujících hodnoty, jejichž ochrana je ve veřejném zájmu.

S uvedeným východiskem ostře kontrastuje text nového stavebního zákona,⁷⁾ v jehož stručně formulovaném ustanovení o posuzování žádosti o kolaudaci je uvedeno pouze: „V kolaudačním řízení stavební úřad posoudí, zda skutečné provedení stavby, popřípadě její části, kterou lze užívat samostatně, je v souladu s povolením.“

Bylo vážně úmyslem omezit kolaudaci na čistě formální posuzování shody s povolením a odhlédnout při ní od uživatelnosti dokončeného stavebního díla? Z pohledu racionálního zákonodárce tomu jistě nelze uvěřit.

Třeba poznamenat, že text zmíněného ustanovení nedoznal změn⁸⁾ v průběhu parlamentních etap legislativního procesu. Je přirozené předpokládat, že nikoli nevýznamný věcný posun obsahu nové úpravy oproti úpravě nahrazované by musel být vyjádřen alespoň v textu důvodové zprávy. Z té se však ve vztahu k předmětnému ustanovení⁹⁾ návrhu zákona vůbec nic takového nepodává. Závěr o věcném posunu nelze opřít ani o zmínku o pouhém posuzování souladu dokončené stavby s povolením v důvodové zprávě k jinému ustanovení¹⁰⁾ návrhu zákona. Text předmětného ustanovení se proto nabízí hodnotit nejspíše jako legislativní opomenutí, které bohužel při projednávání návrhu zákona uniklo pozornosti.

Situaci nelze „napravit“ případnou bagatelizací v podobě tvrzení, že povolení lze chápat jako etalon uživatelnosti, popřípadě, že jeho obsah lze v tomto ohledu doladit za pomoci vedlejších ustanovení. Taková argumentace by nesla nátlak absurdnosti či snad i recese. Protismyslné by rovněž bylo mimo rámec kolaudace uvažovat o postkolaudačních (po kolaudaci ukládaných) opatřeních k nápravě¹¹⁾ závad zjištěných při kolaudaci, které jdou nad rámec drobných nedostatků.

Nelze rovněž pominout, že ve srovnání s dřívější zákonnou úpravou přináší povolení záměru podle nového stavebního zákona méně informací o stavbě (o tom, jak má stavba „vypadat“), než tomu bylo u stavebního povolení nebo u společného povolení. Je to způsobeno „obecnějším“ obsahem¹²⁾ dokumentace pro povolení záměru (ve vztahu k projektové dokumentaci pro vydání stavebního povolení nebo dokumentaci pro vydání společného

7) Viz § 233 odst. 1 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon.

8) S tím, že ve vládním návrhu zákona šlo o § 232. Srov. tisk Poslanecké sněmovny Parlamentu České republiky č. 1008/0, VIII. volební období.

9) Důvodová zpráva k § 231 a 232 (str. 348–349 cit. tisku).

10) Důvodová zpráva k § 233 věnovanému závěrečné kontrolní prohlídce stavby (str. 348 cit. tisku).

11) Podle § 295 nového stavebního zákona.

12) Viz § 158 odst. 1 nového stavebního zákona. Důvodová zpráva k § 158 (str. 312 cit. tisku) podotýká, že „[o]bsah dokumentace pro povolení stavby vychází z předcházející právní úpravy obsahu dokumentace pro územní rozhodnutí“. Dále viz § 2–4 a přílohy č. 1–6 a 7 vyhlášky č. 131/2024 Sb., o dokumentaci staveb.

povolení). Zákon sice pro většinu kolaudovaných staveb předepisuje¹³⁾ pod hrozbou pokuty¹⁴⁾ zajistit vypracování dokumentace pro provádění stavby, nezmiňuje se však o jejím případném využití při kolaudaci. Nemělo by to ale být vyloučeno.

Nesrovnalost vyznívá i z dalšího¹⁵⁾ ustanovení platného zákona: „*Je-li k žádosti o vydání kolaudačního rozhodnutí přiložen odborný posudek autorizovaného inspektora o ověření souladu skutečného provedení stavby s jejím povolením a její způsobilosti k užívání, stavební úřad může upustit od závěrečné kontrolní prohlídky.*“ Cožpak by stavební úřad při tzv. závěrečné kontrolní prohlídce (= ohledání místa/věci v rámci kolaudačního řízení) způsobilost stavby k jejímu užívání (= výše zmíněnou užitelnost) nehodnotil? A jaký smysl by potom mělo hodnotit užitelnost stavby v posudku autorizovaného inspektora, který je podkladem kolaudačního rozhodnutí, když přece nejde o žádnou „nadstandardní“ kolaudaci?

Zpestření celkového obrazu kolaudace přinášejí ustanovení několika zákonů, která explicitně zakládají určité speciality

– kolaudaci stavby, která se nachází na území národního parku nebo chráněné krajinné oblasti, nejde-li o stavbu v zastavěném území, zastavitelné ploše nebo v jejich částech v území řešeném územním plánem s prvky regulačního plánu, nebo regulačním plánem anebo o stavbu v zastavěném území obce ve čtvrté zóně chráněné krajinné oblasti, nelze provést bez souhlasu orgánu ochrany přírody vydaného formou rozhodnutí, nebo formou opatření obecné povahy,¹⁶⁾

– způsobilost stavby dráhy k užívání musí být před kolaudací ověřena technicko bezpečnostní zkouškou; předpokladem kolaudace stanovených součástí stavby dráhy celostátní nebo regionální je vydání průkazu způsobilosti dráhy,¹⁷⁾

– u stavby, která může ovlivňovat bezpečný a plynulý provoz nebo ochranu dráhy, stanoví stavební úřad v kolaudačním rozhodnutí podmínky pro jejich zajištění; jestliže by to však nevedlo k eliminaci rizika znemožnění/narušení bezpečného a plynulého provozu dráhy nebo její ochrany, žádost o kolaudaci zamítne,¹⁸⁾

– stanovené pozemní komunikace podléhají auditu bezpečnosti, jehož výsledkem je zpráva, která obsahuje zejména souhrnný popis předpokládaných dopadů stavebních, technických a provozních vlastností pozemní komunikace na bezpečnost silničního provozu při jejím

13) Viz § 160 odst. 2 písm. a) nového stavebního zákona. K obsahu viz § 7 a přílohy č. 8 a 9 cit. vyhlášky o dokumentaci staveb.

14) Viz § 302 odst. 1 písm. a) nového stavebního zákona.

15) Viz § 234 odst. 2 nového stavebního zákona.

16) Viz § 44 odst. 1, 3 a 5 platného znění zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny.

17) Viz § 7 odst. 1 platného znění zákona č. 266/1994 Sb., o dráhách. Dále jeho § 49d odst. 1 a § 49f odst. 1 se zřetelem na § 2 odst. 16.

18) Viz § 7 odst. 2 cit. zákona o dráhách. Mělo by jít o povolení záměru stavby obecně (kterékoli stavby, která může ovlivnit bezpečný a plynulý provoz dráhy nebo její ochranu).

užívání a návrhy na odstranění nebo snížení předpokládaných rizik pro účastníky silničního provozu; k žádosti o kolaudaci se spolu s vyhodnocením, zda a jakým způsobem stavebník vyhověl návrhům obsaženým ve zprávě, dokládají zprávy o auditu dokumentace pro provádění stavby, auditu provedené stavby před zahájením zkušebního provozu a auditu dokončené stavby, a to spolu s vyhodnocením, zda a jakým způsobem stavebník vyhověl návrhům obsaženým ve zprávě, popřípadě z jakých důvodů jim nevyhověl,¹⁹⁾

– při kolaudaci leteckých staveb (= dráhy ke vzletům a přistávání letadel, dráhy a plochy určené k pohybům a stáním letadel souvisejícím s jejich vzlety a přistáváním, stavby sloužící k zajištění leteckého provozu) se posuzuje rovněž způsobnost stavby z hlediska bezpečnosti leteckého provozu,²⁰⁾

– vyjádření z hlediska ochrany hospodárnosti užití energie je jedním z podkladů rozhodnutí o žádosti o kolaudaci nové budovy s celkovou energeticky vztažnou plochou větší než 750 m² a větší změně dokončené budovy s celkovou energeticky vztažnou plochou větší než 750 m²,²¹⁾

– průkaz energetické náročnosti zpracovaný podle skutečného provedení stavby je při kolaudaci dokladem o splnění požadavků na energetickou náročnost nových budov (se zákonem stanovenými výjimkami),²²⁾

– povolení k provozování vodovodu nebo kanalizace pro veřejnou potřebu (~ vodovody k rozvodu pitné vody a kanalizace, pokud je trvale využívá alespoň 50 fyzických osob, nebo pokud průměrná denní produkce pitné/odpadní vody za den je 10 m³ a více) je nutným podkladem pro vydání kolaudačního rozhodnutí ke stavbám vodovodních řadů, vodárenských objektů, úpraven vody, kanalizačních stok včetně kanalizačních objektů a čistíren odpadních vod,²³⁾

– bez povolení provozu stanovených stacionární zdrojů znečišťování ovzduší (~ ucelená technicky dále nedělitelná stacionární technická jednotka nebo činnost, které znečišťují nebo by mohly ovzduší znečišťovat) nelze vydat kolaudační rozhodnutí stavby, v níž se daný zdroj nachází,²⁴⁾

19) Viz § 18g odst. 1, odst. 2 písm. b), odst. 6, odst. 7 písm. b) až d) a odst. 9 platného znění zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích. Dále jeho § 18h odst. 1.

20) Viz § 36 odst. 2 se zřetelem na § 36 odst. 1 platného znění zákona č. 49/1997 Sb., o civilním letectví. Na okraj: U jiných staveb, jejichž skutečné provedení může ovlivňovat bezpečnost leteckého provozu, mají být podmínky jejího zajištění s ohledem na § 40 odst. 1 a § 41 odst. 1 cit. zákona o civilním letectví stanoveny v povolení záměru.

21) Viz § 13 odst. 1 platného znění zákona č. 406/2000 Sb., o hospodaření s energií. K tomu viz jeho § 2 odst. 1 písm. r) a s).

22) Viz § 7 odst. 1 cit. zákona o hospodaření s energií, výjimky jsou stanoveny v § 7 odst. 5. Dále viz § 7a odst. 4 písm. a) a odst. 8 a 9 a § 10 cit. zákona.

23) Viz § 6 odst. 14 platného znění zákona č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu a o změně některých zákonů (zákon o vodovodech a kanalizacích). Dále viz jeho § 1 odst. 3–5 a § 6 odst. 2–4 a 6. Při posuzování žádosti o povolení však stav dané stavby nehraje roli.

24) Viz § 11 odst. 2 písm. c), § 12 odst. 6 a přílohu č. 2 platného znění zákona č. 201/2012 Sb.,

– k žádosti o kolaudaci nového objektu, ve kterém je umístěna (vyráběna, zpracovávána, používána, skladována) vybraná nebezpečná chemická látka/směs je třeba předložit pravomocné rozhodnutí o schválení bezpečnostního programu, nebo bezpečnostní zprávy zpracovaných na základě posouzení rizik závažné havárie,²⁵⁾

– kolaudační rozhodnutí pro rekultivaci skládky je jedním z předpokladů vydání rozhodnutí o změně povolení provozu skládky, kterým se povoluje provoz třetí fáze (= následná péče o skládku, aniž by docházelo k nakládání s odpady) provozu skládky,²⁶⁾

– závazné stanovisko, nebo vyjádření orgánu státní správy ve věcech veterinární péče je podkladem pro vydání kolaudačního rozhodnutí u staveb/zařízení provozoven, v nichž se budou získávat, vyrábět, zpracovávat, ošetřovat, balit, skladovat nebo uvádět do oběhu živočišné produkty (nejde-li o provozovny stravovacích služeb), dalších staveb, v nichž bude probíhat činnost podléhající státnímu veterinárnímu dozoru, nebo staveb, v nichž se budou nacházet útulky pro zvířata, prostory/zařízení k ukládání nebo spalování kadáverů zvířat v zájmovém chovu, anebo pro chov druhu zvířete vyžadujícího zvláštní péči.²⁷⁾

Uvedené speciality ale samozřejmě nezacelují jizvu v obecné úpravě.

„Zestručnění“ formulace hledisek kolaudace v obecné úpravě může část praxe vnímat jako „výhodu“ spočívající v jistém odbřemenění stavebních úřadů, resp. v nich působících oprávněných úředních osob (zbavení povinnosti posuzovat to, co z textu zákona zmizelo). K tomu je ale dlužno zdůraznit, že jde opravdu nanejvýš o změnu zdánlivou. Sluší se snad dodat, že jistě by nebylo třeba explicitně vyjadřovat to, co je zřejmé a k čemu lze rozumně dospět bez výslovné opory v textu zákona: totiž, že stavební úřad může zkoumat pouze to, k čemu je kvalifikován z hlediska požadavků na odbornou způsobilost oprávněných úředních osob. To ovšem nemůže znamenat zbavení povinnosti přihlédnout k nedostatku/závadě, který/ktará má být oprávněné úřední osobě právě s ohledem na její stavebněprávní kvalifikaci zřejmá, a tím spíše k tomu, co je obecně zjevné. Kdyby přece jen mělo jít o le-

o ochraně ovzduší. Dále viz jeho § 2 písm. e) a § 12 odst. 1, 2 a 7.

25) Viz § 32 odst. 2 platného znění zákona č. 224/2015 Sb., o prevenci závažných havárií způsobených vybranými nebezpečnými chemickými látkami nebo chemickými směsmi a o změně zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích, ve znění pozdějších předpisů (zákon o prevenci závažných havárií). Zákon se nevztahuje na objekty uvedené v § 1 odst. 3. K rozhraní mezi bezpečnostním programem a bezpečnostní zprávou viz § 10 vs. § 12 v návaznosti na § 5 a přílohu č. 1 a § 31 odst. 1 a 2. Postup schvalování návrhu bezpečnostního programu nebo bezpečnostní zprávy je značně dlouhý a složitý (srov. § 32 odst. 1 a § 16–20). Nebezpečné chemické látky/směsi jsou vymezeny v nařízení Evropských společenství č. 1272/2008 o klasifikaci, označování a balení látek a směsí ..., ve znění pozdějších předpisů.

26) Viz § 38 odst. 2 platného znění zákona č. 541/2020 Sb., o odpadech. Dále viz jeho § 37 odst. 5.

27) Volně podle § 56 platného znění zákona č. 166/1999 Sb., o veterinární péči a o změně některých souvisejících zákonů (veterinární zákon). K rozhraní mezi závazným stanoviskem (slovy zákona = závazným posudkem) a vyjádřením viz odstavce 1 vs. odstavce 2 zmíněného ustanovení. Z dalších ustanovení viz zejména § 2 odst. 1 písm. m), z), dd), ee) a jj), § 50 odst. 1–3 nebo § 52.

gislativní záměr naznačeným směrem, byl by nejspíš motivován přebujelou předběžnou bázlivostí. Nebo snad existovaly nějaké reprezentativní konfliktní případy zpochybňující dosavadní standard kolaudace?

Smyslem úpravy obsažené ve stavebním zákoně je zejména ochrana veřejného zájmu v oblasti výstavby. Konkretizace dotčených oblastí veřejného zájmu se podává z jiných ustanovení stavebního zákona (jde zejména o hlediska bezpečnostní, hygienická, požární, provozní nebo ekologická). Kromě formální legality je třeba ctít i princip dobré správy.

Se zřetelem na smysl úpravy lze dovodit jediný rozumný závěr. Stavební úřad se při kolaudaci zásadně musí zabývat kromě shody s povolením i otázkou užitelnosti stavby.²⁸⁾ Výjimku představují otázky posouzené dotčenými orgány při vydávání jejich závazných stanovisek, popřípadě samostatných rozhodnutí podmiňujících vydání kolaudačního rozhodnutí.

Bez vyjasnění otázky hledisek kolaudace se nelze ubránit dojmu, že kolaudace staveb kráčí díky nové právní úpravě do nejistoty. Nabízená odpověď ji má nasměrovat na správnou cestu. Ani ta ale nebude bez úskalí.

Prvním je rozhraní mezi nepodstatnými odchylkami²⁹⁾ od ověřené projektové dokumentace pro povolení stavby a rozporem s povolením. Mimochodem: Co s nepodstatnými odchylkami, kterými se mění půdorysný nebo výškový rozsah stavby, zasahuje do nosných konstrukcí stavby, mění způsob užívání stavby nebo jimiž dochází k negativnímu ovlivnění požární bezpečnosti? Jaký je vztah k drobným nedostatkům a/nebo závažnějším závadám?

Druhým je rozhraní mezi drobnými nedostatky³⁰⁾ zjištěnými při kolaudačním řízení a závažnějšími závadami bránícími dalšímu průběhu kolaudace a/nebo vydání kolaudačního rozhodnutí.

Je škoda, že kolaudace staveb cestou minula slibnou odbočku spočívající v delegaci této agendy na autorizované inspektory. Stalo se tak ovšem poprvé a především již ve stavebním zákoně z r. 2006, který bez hlubšího rozmyslu zacílil činnost autorizovaných inspektorů do fáze úřední aprobační provádění staveb.³¹⁾

Aniž by se tomu zákon podrobněji věnoval, osamostatňuje se otázka užitelnosti při kolaudaci dodatečně povolované stavby³²⁾ (srovnávat skutečné provedení stavby s žádným

28) Podobně viz Kliková, A. Kolaudace (užívání stavby) a nový stavební zákon. In: *Stavební právo - Bulletin* č. 2/2024, str. 13. Konkrétně: „Stavební úřad by měl obecně v souladu s ustanoveními správního řádu posoudit, zda stavba je v souladu s veřejným zájmem a zda tedy její užívání nebude ohrožovat veřejné zdraví či bezpečnost anebo životní prostředí.“

29) Řešení podle § 233 odst. 2 nového stavebního zákona.

30) Řešení podle § 235 odst. 3 písm. b) nového stavebního zákona.

31) Podle úpravy účinné do 31. prosince 2012 šlo o institut tzv. zkráceného stavebního řízení, které žádným správním řízením nebylo (§ 117–119 tehdejšího znění cit. stavebního zákona z r. 2006).

32) Viz § 259 odst. 5 nového stavebního zákona.

předchozím povolením nelze, protože buď žádné neexistuje, nebo mu skutečné provedení stavby neodpovídá). Dotyčné ustanovení mělo být instruktivnější.

Dnešní právní úpravu kolaudace nešlechtí absence institutů přerušení kolaudačního řízení, zastavení kolaudačního řízení a zamítnutí žádosti o vydání kolaudačního rozhodnutí. Jde o nepěknou asymetrii (srov. zejména s úpravou zamítnutí žádosti v řízení o povolení záměru³³⁾).

Za zmínku stojí ještě situace, kdy je podána žádost o kolaudaci nedokončené stavby. Modelově jde o případ právně nepřipustné žádosti. Řízení o ní má stavební úřad usnesením zastavit.³⁴⁾ Obdobně má postupovat v případě, že tato okolnost vyjde najevo až v průběhu kolaudačního řízení (prakticky při závěrečné kontrolní prohlídce).

Třetím úskalím potom je rozhraní mezi stavbou nedokončenou a dokončenou stavbou nezpůsobilou užívání. V naposled uvedeném případě by žádost o kolaudaci měla být zamítnuta. Následovat poté může více alternativ dalšího postupu. Ultimátní řešení se nabízí v rámci tzv. opatření k nápravě.³⁵⁾

Samostatným problémem je posouzení užitelnosti stavby k novému účelu v rámci rekolaudace.

Lze uzavřít, že uvedené nedostatky právní úpravy kolaudace snižují její největší benefit spočívající v univerzálním návratu ke kolaudačnímu řízení.

33) Viz § 195 nového stavebního zákona.

34) Viz § 66 odst. 1 písm. b) platného znění zákona č. 500/2004 Sb., správní řád.

35) Viz § již zmíněný 295 nového stavebního zákona. Obecné ustanovení ukládající povinnost nápravy však nový stavební zákon neobsahuje.

Odpovědnost projektanta při zpracování projektové dokumentace

Martin Daněk

Nový stavební zákon nabyl plné účinnosti 1. července 2024, přičemž již v průběhu přípravy zákona i prováděcích právních předpisů se vedla bouřlivá debata, jaká bude nová role projektanta v rámci celého procesu realizace staveb. Na první pohled se povinnosti projektanta od starého stavebního zákona (zákon č. 183/2006 Sb.) významně neliší, jelikož zpracování projektové dokumentace je stále vybranou činností ve výstavbě a je k ní tudíž nutná autorizace s tím, že povinnosti autorizovaných osob jsou upraveny autorizčním zákonem, který se v souvislosti s přijetím nového stavebního zákona významně nezměnil.

Podle § 12 odst. 1 autorizčního zákona autorizovaná osoba odpovídá za odbornou úroveň výkonu veškerých odborných činností poskytovaných v souvislosti s udělenou autorizací, za porušení obecně závazných právních předpisů při výkonu takových činností a za porušení vnitřních předpisů komory.

Druhým neméně důležitým pravidlem je, že podle § 137 odst. 2 nového stavebního při územně plánovací a projektové činnosti, při povolování, provádění, užívání a odstraňování staveb je každý povinen dodržovat cíle a úkoly územního plánování a dodržovat požadavky na výstavbu stanovené tímto zákonem, prováděcím právním předpisem nebo jinými právními předpisy.

Citovaná ustanovení se částečně překrývají, kdy podle obou právních předpisů musí projektant dodržovat právní předpisy, tedy primárně stavební zákon a jeho prováděcí vyhlášky, podle autorizčního zákona však projektant nad rámec odpovídá ještě ze odbornou úroveň, a tedy i správnost a kvalitu jím připraveného projektu.

V případě porušení uvedených ustanovení je odpovědnost projektanta mimořádně široká, jelikož na projektanta se vztahují tři typy odpovědností. Prvním typem je disciplinární odpovědnost vůči profesní komoře, jíž je projektant členem. Jak již bylo řečeno, zde odpovídá nikoliv pouze za splnění právních předpisů, ale i za odbornou úroveň připraveného projektu, může se tedy i stát, že projekt bude v souladu s právními předpisy a vyhoví požadavkům na výstavbu, nicméně zpracování projektu nebude odpovídat profesním standardům a dosaženého stupně technologického poznání, tedy bude takový projekt neodborný. V tomto ohledu lze dovodit, že autorizovaná osoba má povinnost se průběžně vzdělávat a doplňovat si znalosti, aby jím vykonává činnost byla odborná. V případě porušení uvedených povinností se autorizovaná osoba dopustí disciplinárního provinění, což může vyústit až v odejmutí autorizace.

Další odpovědností projektanta je odpovědnost trestněprávní. V případě, že kvůli havárii nebo závadě stavby dojde k ohrožení života, zdraví nebo majetku a existuje podezření ze spáchání trestného činu, musí takový skutek být prošetřen ze strany orgánů činných v trestním řízení. Standardním postupem je vypracování znaleckého posudku k zodpovězení otázky, z jakého důvodu došlo k havárii nebo závadě, přičemž zde může být činitelů celá řada. Může jít o nekompetentnost zhotovitele, porušení povinnosti vlastníka provádět řádnou údržbu, neodborné vedení stavby ze strany stavbyvedoucího a další. V případě, že však znalecký posudek konstatuje, že k závadě nebo havárii došlo kvůli chybě v projektové dokumentaci, bude za takový následek nést odpovědnost projektant. Zde je nutné podotknout, že tato odpovědnost může nastat kdykoliv v průběhu životnosti stavby, tedy může jít i o desítky let po samotném zpracování projektové dokumentace, jako příklad může sloužit například pád trojské lávky, za který byl projektant obžalován a musel se hájit před soudem. V tomto případě byl projektant pravomocně osvobozen, každý si ovšem dovede představit negativní důsledky vyplývající i jen ze samotného vedení trestního stíhání.

Poslední odpovědnost je odpovědnost soukromoprávní. Zpracování projektové dokumentace je typicky smluvním vztahem (pokud není projektant zaměstnanec stavebníka), kdy stavebník s projektantem uzavírá smlouvu o dílo, přičemž projektant je v pozici dodavatele a stavebník v pozici objednatele. Z tohoto důvodu pro projektanta platí celá řada smluvních ujednání a dále obecná soukromoprávní odpovědnost podle občanského zákoníku. Vedle typických smluvních ujednání, např. že dílo bude dodáno v určité lhůtě, platí, že dílo musí být dodáno bez vad. Jednoznačně dovodíme, že vadné bude dílo, které neplní požadavky právních předpisů, tedy projektová dokumentace bude zpracována v rozporu s požadavky na výstavbu kladené stavebním zákonem, i zde se nám objevují obdobné povinnosti, jako u disciplinární odpovědnosti. Zde je však rozdílný následek, kdy v případě porušení disciplinární odpovědnosti projektant odpovídá komoře, jíž je členem, v případě soukromoprávní odpovědnosti odpovídá stavebníkovi, který může požadovat náhradu škody za vady předaného díla. V případě, že se stavebník s projektantem na náhradě škody nedohodne, může se stavebník domáhat náhrady škody u civilního soudu. Zde je nutné podotknout, že vady díla se mohou projevit až v rámci užívání stavby, tedy po samotné realizaci stavby. Typickým příkladem může například být, že v rámci užívání stavby se zjistí, že stavba obsahuje nedostatečnou bezbariérovou úpravu a stavbu nemohou užívat osoby s omezenou schopností pohybu nebo orientace, ačkoliv bezbariérová úprava je pro danou stavbu povinná podle právních předpisů. Stavebník (vlastník stavby) je následně nucen stavbu upravit tak, aby bezbariérovost zajistil, přičemž finanční náklady na vyhotovení takové bezbariérové úpravy mohou představovat vzniklou škodu.

V praxi se občas setkáváme s paradoxní situací, kdy stavebník vědomě požaduje naprojektovat stavbu, která je v rozporu s právními předpisy. Je možné si například představit situaci, kdy stavebník bude chtít budovat tzv. sociální bydlení, kdy jednotlivé byty nebudou obsahovat hygienické zařízení, které bude společné na chodbě. Pokud by však projektant takovou zakázku přijal, dopadla by na něj disciplinární odpovědnost, jelikož základní požadavek na stavby je, že každý byt musí být vybaven minimálně 1 záchodovou mísou a 1 koupelnou, pokud by tedy projektant naprojektoval stavbu, kde hygienické zaříze-

ní bude pouze na společné chodbě, porušil by tím vyhlášku o požadavcích na výstavbu a dopustil by se tedy disciplinárního provinění. Zároveň není nutné dodávat, že takovou stavbu by nebylo možné zkolaudovat.

Výše uvedené principy platily již za starého stavebního zákona a na první pohled lze tedy usoudit, že se nic významného s příchodem nového stavebního zákona nemění. Zásadní změnu je však nutné hledat ve změně koncepce projektových dokumentací, která se od starého stavebního zákona zásadně odlišuje. Starý stavební zákon v rámci povolení rozlišoval dvoustupňové řízení, přičemž pokud se nejednalo o stavbu, u které postačoval územní souhlas a ohlášení, bylo vždy nutné zpracovat dokumentaci pro vydání územního rozhodnutí, na základě které se stavba umístila, a následně zpracovat dokumentaci pro vydání stavebního povolení, která vedla k vydání stavebního povolení. V určitých případech bylo možné obě fáze sloučit a zpracovat dokumentaci pro vydání společného povolení, což bylo v praxi velmi časté.

Nový stavební zákon opouští koncepci dvojstupňovosti a zavádí jednotné povolení záměru, čemuž se samozřejmě přizpůsobila i projektová dokumentace, která je pro povolení záměru taktéž jednostupňová. Při stanovení obsahových náležitostí dokumentace pro povolení záměru se však vycházelo ze současné dokumentace pro vydání územního rozhodnutí a je tedy zřejmé, že nová dokumentace pro povolení záměru nemá takovou míru podrobnosti, jako tomu bylo podle starého stavebního zákona, pokud tuto dokumentaci porovnáme například s dokumentací pro vydání stavebního povolení nebo společného povolení. Konkrétně je dokumentace jednodušší například v tom ohledu, že není nutné uvádět jednotlivé dispozice stavby, nýbrž stačí uvedení charakteristických půdorysů s popisem funkčních ploch, v praxi to například znamená, že u staveb pro bydlení není nutné uvádět jednotlivé dispozice a počet bytů, nýbrž stačí souhrnně uvést funkční plochu, tedy plochu pro bydlení.

Dalším příkladem může být, že nová dokumentace nestanoví povinné zpracování profesí TZB, ale v části technologické řešení je pouze popis a zakresl návrhu technických a technologických zařízení u technologických staveb, pro které jsou určující výrobně technologické procesy (např. výrobní haly, elektrárny, cementárny, chemické jednotky, pivovary aj.).

Další novinkou je, že téměř u všech staveb je povinná dokumentace pro provádění stavby, která je navazujícím stupněm dokumentace pro dokumentaci pro povolení záměru a musí této dokumentaci odpovídat a nesmí se od ní odchýlit. V rámci prováděcí dokumentace jsou řešeny všechny detaily, které nebyly uvedeny v dokumentaci pro povolení záměru (např. již citované profese). Dokumentace pro provádění stavby se však nepovoluje ani jí stavební úřad neověřuje, platí pouze zákonná povinnost, že podle ní je nutné stavbu realizovat a zároveň vždy musí být přístupná na stavbě. V tomto ohledu tedy stavební úřad nebude kontrolovat splnění požadavků na výstavbu, které jsou zhodnoceny až v prováděcí dokumentaci, jelikož se k prováděcí dokumentaci nebude vyjadřovat. Poslední instancí, která garantuje správnost dokumentace, je tudíž projektant.

Poslední možnost, kdy se stavební úřad k záměru komplexně vyjádří, je v rámci povolení záměru, jak však již bylo řečeno, tato dokumentace má zásadně nižší podrobnost oproti dokumentacím podle starého stavebního zákona, tudíž i v této fázi se stavební úřad bude vyjadřovat pouze v podrobnosti, jakou mu umožňuje předložená dokumentace. Z uvedeného vyplývá, že pokud například v případě stavby pro bydlení bude předložena dokumentace neobsahující jednotlivé byty, těžko stavební úřad může zkontrolovat splnění požadavků na stavby týkající se bytů a opětovně za jejich splnění odpovídá pouze projektant.

Z výše uvedeného je zřejmé, že nová koncepce dokumentací zásadním způsobem přenáší odpovědnost na projektanta, jelikož stavební úřad již nebude některé věci kontrolovat a za splnění požadavků na výstavbu odpovídá pouze projektant. Zároveň je nutné upozornit na další praktickou odpovědnost týkající se zpracování dokumentace pro povolení záměru, a to že podle ní musí být možné zpracovat dokumentaci pro provádění stavby. Jak již bylo řečeno, prováděcí dokumentace je navazujícím stupněm dokumentace a musí být zpracována v mantinelech povolovací dokumentace, nicméně je zcela zřejmé, že již v povolovací dokumentaci musí být projektant některé věci rozmyšlené nad rámec povinných náležitostí, aby se nedostal do pastí, kdy povolovací dokumentace by byla navržena tak, že podle ní prováděcí dokumentaci nepůjde zpracovat. Příkladem může být opětovně již mnohokrát citovaná stavba pro bydlení. Pokud skutečně projektant v rámci povolovací dokumentace vůbec nebude mít rozmyšlenou dispozici jednotlivých bytů, nemůže si být jistý, že v rámci prováděcí dokumentace bude schopen splnit hygienické požadavky, požární požadavky a další, které se na byty váží. V případě, že v rámci zpracování prováděcí dokumentace by se projektant dostal do situace, kdy by bylo nutné změnit povolovací dokumentace, je nutné u stavebního úřadu požádat o změnu stavby před dokončením a povolovací dokumentaci přepracovat, což by bylo zásadní zdržení celého procesu.

Projektant jako odborník tedy musí rozhodnout, v jaké podrobnosti se povolovací dokumentace vypracuje, aby následně podle ní bylo možné bezpečně vypracovat prováděcí dokumentaci. V tomto ohledu je nutné připomenout, že i podle nového stavebního zákona platí zažité pravidlo, že o konkrétním rozsahu a podrobnosti dokumentace rozhoduje projektant podle druhu a významu stavby. Uvedené znamená, že vyhláška o dokumentaci staveb stanoví pouze obsahové náležitosti dokumentace, tedy strukturu, přičemž o konkrétní podrobnosti jednotlivých položek dokumentace rozhoduje projektant. Dokumentace tedy vždy svojí strukturou musí odpovídat vyhlášce a nemůže obsahovat jakékoliv odchýlení, v praxi se například zažilo, že pokud určitá položka dokumentace s daným záměrem nesouvisí, pak se položka proškrtne nebo se uvede, že tato položka se záměrem nesouvisí. Uvedené je zcela v pořádku, kdy i nový stavební zákon s tímto pracuje.

Zároveň je nutné uvést, že vyhláška stanoví minimální obsahové náležitosti, tedy jde o minimální náležitosti, které slouží k projednání záměru na stavebním úřadu, nikterak zákon nezakazuje, aby dokumentace byla v konkrétním případě podrobnější, aby si projektant byl jistý, že povolovací dokumentace je dostatečná pro zpracování prováděcí dokumentace. Ve výsledku tedy i u zmiňovaných staveb pro bydlení mohou být vyznačeny jednotlivé dispozice, ačkoliv to vyhláška nepožaduje.

V tomto ohledu je však nutné upozornit na určitý neduh v praxi, a to že stavebník s touto ušetřit se snaží dokumentaci nechat zpracovat v tak minimálním rozsahu, že některé položky se v dokumentaci vůbec neuvedou. Takový požadavek však není možný, jelikož za zpracování dokumentace zodpovídá projektant, a jak již bylo řečeno, dokumentace vždy musí být zpracována dle obsahových náležitostí vyhlášky, pokud by tedy projektant část dokumentace nezpracoval, ačkoliv podle vyhlášky je uvedené povinné, opětovně by se dopustil disciplinárního deliktu. Stejně tak, pokud by na požadavek stavebníka některé položky proškrtl nebo uvedl, že se záměrem nesouvisí, ačkoliv by si byl vědom, že uvedené není pravda. Závěrem lze v tomto ohledu shrnout, že za zpracování projektové dokumentace odpovídá projektant a on jediný na základě své odbornosti může rozhodnout, v jaké konkrétní podrobnosti se zpracuje, a není možné, aby tato odpovědnost byla přenesena na jinou osobu.

Z výše uvedeného jednoznačně vyplývá, že míra odpovědnosti projektanta se jednoznačně zvyšuje, jelikož některé požadavky na výstavbu již stavební úřady kontrolovat nebudou a za jejich splnění zodpovídá pouze projektant. V tomto ohledu je otázka do budoucna, zda tento nový koncept neztíží kolaudaci staveb, jelikož pokud se některé požadavky na výstavbu vůbec nebudou hodnotit v povolovací dokumentaci, ale budou předmětem až navazující dokumentace pro prováděcí stavby, stavební úřad se k některým požadavkům vůbec nevyjádří. Stavba však samozřejmě bude procházet kolaudací, kde je nutné zhodnotit, zda realizace stavby skutečně odpovídá ověřené dokumentaci (dokumentaci pro povolení záměru) a může se tudíž stát, že některé chyby se projeví až v kolaudaci. Takovou stavbu by však nebylo možné zkolaudovat a byla by nutná patřičná úprava, což může celý proces prodloužit. Praxe nám ukáže, zda tento nový koncept realizaci staveb urychlí, nebo zda bude v budoucnu nutné vrátit se k podrobnější povolovací dokumentaci, aby se veškeré požadavky na výstavbu hodnotily již v rámci povolení. Na druhou stranu nový koncept přináší určitou liberalizaci pro projektanty a stavebníky, jelikož skutečně mohou výstavbu urychlit tím, že si některé věci vyřeší až v rámci prováděcí dokumentace již bez zásahu úřadů, pouze to zvyšuje nároky na jejich odbornost a znalosti.

Několik poznámek k řízení o nařízení odstranění stavby a k postupům souvisejícím

Jan Mareček, Jiří Kubík, Zdeňka Vobrátilová

V poslední době se na půdě České společnosti pro stavební právo rozběhla poměrně živá diskuse k aplikaci stavebního zákona č. 283/2021 Sb., ve znění pozdějších předpisů, a to naposledy konkrétně na semináři konaného dne 5. 12. 2024 k problematice řízení o nařízení odstranění stavby a k postupům souvisejícím, zejména pak k otázkám dodatečného povolení stavby a opakovaného řízení, a to v návaznosti na rozbor zpracovaný pro MMR.

Nařízení odstranění stavby je specifický institut stavebního zákona k prosazování veřejných zájmů při odstraňování závadného stavu stavby nebo výsledku protiprávní stavební činnosti. Stavební zákon vymezuje taxativní důvody pro nařízení odstranění stavby a upravuje v některých případech možnosti postupu ke konvalidaci – zhojení závadného nebo protiprávního stavu (ale jen případy uvedené v § 254 SZ). Právní úprava tak nabízí u jednotlivých titulů a souvisejících postupů rozdílné modely postupů úkonů stavebního úřadu. Nelze popřít, že v otázce o možných zhojení existují i odlišné názory, které se neomezuji „jen“ na § 254 SZ, ale s odkazem na „neúměrnou tvrdost“ a „zdravý rozum“ přiznávají možnost následného dodatečného povolení také například u případů marného vyčerpání možnosti prodloužení doby trvání dočasné stavby nebo nedokončení stavby v době její desetileté platnosti, a to na základě předpokladu, že stavba „pozbyla“ povolení a lze proto na ni pohlížet jako na stavbu provedenou nebo prováděnou bez povolení a tedy aplikovat postup podle § 250 odst. 1 písm. b) ve spojení s § 254 odst. 1 SZ s možností dodatečného povolení. Autoři tohoto článku takové názory nesdílejí a být se to může zdát v rozporu se „zdravým rozumem“ a poněkud „tvrdé“, dávají přednost znění zákona, ve kterém zákonodárce vyjádřil svůj úmysl, které případy lze zhojit a které nikoli. Extenzivní výklad zákona na případy v něm neuvedené, nehledě na dublované příležitosti pro stavebníka, jak se proti právnímu stavu vyhnout (a snad nikdy nenaplnitelný titul podle § 250 odst. 1 písm. f) SZ – nedokončení stavby v době platnosti povolení), není i s přihlédnutím k zásadě, že neznanost zákona neomlouvá, a navíc k zákonem stanovené poučovací povinnosti stavebního úřadu v rámci úkonů, které řízení o nařízení stavby předchází, akceptovatelný.

Institut nařízení odstranění stavby je upraven jednak v ustanoveních § 250 až 262 SZ, ale je třeba vzít v úvahu, že ustanovení týkající se nebo související s tématem nařízení odstranění staveb, včetně postupů souvisejících, se nacházejí i v textu jiných částí zákona a při rozhodování stavebních úřadů o odstraňování staveb nebo terénních úprav je bude nutné rovněž aplikovat. Půjde podle povahy věci především o ustanovení o stavební kontrole (§ 291 a násl. SZ), včetně zakazujících opatření (§ 294 SZ) a opatření k nápravě (§ 295 SZ) a o kontrolní prohlídce (§ 227 SZ). S problematikou nařizování odstranění staveb souvisí rovněž postihy za přestupky (§ 301 a násl. SZ a zákon č. 250/2016 Sb., o odpovědnosti za přestupky a řízení o nich, ve znění pozdějších předpisů) a exekuce (§ 103 a násl. SŘ).

Problémy mohou nastat u aplikací některých ustanovení SZ vzhledem k nedomyšleným odkazům na „obdobné“ uplatňování ustanovení SZ například o povolení záměru. Podrobnější úprava některých otázek odstraňování staveb, terénních úprav a zařízení je rovněž v prováděcích předpisech ke stavebnímu zákonu. Jde zejména o § 16 a přílohu č. 15 (formulář žádosti o dodatečné povolení) vyhlášky č. 149/2024 Sb., o provedení některých ustanovení stavebního zákona a dále o § 8 a přílohu č. 10 vyhlášky č. 131/2024 Sb., o dokumentaci staveb. V řízení o odstranění stavby a postupech souvisejících se uplatní přirozeně také zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále „SR“) a jiné právní předpisy a v řadě případů bude na výkladu zákona, zda aplikovat obecnou úpravu nebo dát přednost zvláštnímu postupu podle SZ (například u zastavení řízení kontra zamítnutí žádosti po nesplnění výzvy o nedoplnění žádosti o dodatečné povolení).

Přestože právní úprava postupů vlastního řízení o nařízení odstranění stavby je na jedné straně poměrně jednoznačná a dalo by se říct „jednoduchá“ (§ 251 a 252 SZ), na druhé straně díky alternativní úpravě postupů souvisejících s nařízením odstranění stavby (§ 254 až 260 SZ) a tedy na základě několik různých „modelů“ postupu stavebního úřadu při realizaci jednotlivých titulů v řízení o nařízení odstranění stavby (§ 250 odst. 1 písm. a) až h) SZ), je nezbytné si odpovědět na řadu otázek pro správnou aplikaci zákona. V řadě případů se nabízí i dvě až tři rovnocenné alternativy výkladu zákona a bude na volbě finálního „arbitra“, které dá přednost. Z akademického hlediska je to jistě zajímavá „materie“, ale pro rozhodovací praxi stavebního úřadu někdy až zbytečné riziko.

Nařízení odstranění stavby podle § 250 odst. 1 písm. a) SZ, kdy se jedná o případ stavby, která svým závadným stavem ohrožuje život nebo zdraví osob nebo zvířat, bezpečnost, životní prostředí anebo majetek třetích osob a její vlastník přes rozhodnutí stavebního úřadu ve stanovené lhůtě neodstranil závadný stav, je z pohledu výkladu zákona asi nejednoznačnější. Berme v úvahu, že se nejedná o případ podle § 295 odst. 1 písm. d) SZ, kdy je nutno záměr neodkladně odstranit, a půjde tedy o klasické řízení o odstranění stavby, které musí stavební úřad zahájit z úřední povinnosti (§ 46 odst. 1 SR), pokud vlastník stavby porušil svoji povinnost řádné údržby stavby podle § 167 písm. a) SZ, stavebně technický stav stavby je takový, že již objektivně ohrožuje život nebo zdraví osob nebo zvířat, bezpečnost, životní prostředí anebo majetek třetích osob, a závady nebyly odstraněny ani na základě nařízení opatření k nápravě podle § 295 odst. 1 SZ. Je vhodné připomenout, že ustanovení § 250 odst. 1 písm. a) SZ se nevztahuje na kulturní památky, neboť na ně dopadá speciální úprava zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů.

Je třeba vždy zdůrazňovat, že stavební úřad musí vždy v souladu se zásadou materiální pravdy postavit najisto, že protiprávní stav skutečně nastal. K tomu využije typicky stavební kontrolu v místě stavby. Pokud bude k posouzení potřeba odborných znalostí, které úřední osoby nemají, může si v rámci součinnosti vyžádat vyjádření dotčených orgánů (většinou tedy, kdy ke kontrole dochází právě na podnět dotčeného orgánu), případně bude ohrožení veřejného zájmu prokazováno znaleckým posudkem či jiným odborným vyjádřením. Typicky půjde o vyjádření statika v případě podezření na zřícení budovy.

Vymezení okruhu účastníků řízení o odstranění stavby upravuje § 250 odst. 2 SZ. Povinný je hlavní účastník [§ 27 odst. 1 písm. b) SŘ]. Většinou půjde o vlastníka stavby. Zpravidla stavbu vlastní vlastník pozemku, stavby vzniklé za starého občanského zákoníku může vlastnit osoba odlišná. Pokud vlastník (ani stavebník) není znám, půjde o řízení s neznámým vlastníkem a musí mu být ustanoven opatrovník (§ 32 SŘ). Povinným může být i stavebník [§ 14 písm. a) SZ]. Půjde zejména o případy neoprávněných staveb, kdy se stavebník stavby (odlišná osoba od vlastníka pozemku) nestal jejím vlastníkem, neboť stavba přirostla k pozemku. Ve většině těchto případů se navíc jedná o stavbu realizovanou bez soukromoprávního titulu. Pro úplnost je třeba uvést, že předmětem řízení o odstranění může být i stavba, která je součástí práva stavby (§ 1240 až 1256 občanského zákoníku). Osobu, které toto právo svědčí, označuje občanský zákoník jako stavebníka, a to po celou dobu trvání stavby (jiný obsah tomuto pojmu dává v § 14 písm. a) SZ). Podle § 1250 občanského zákoníku co do stavby vyhovující právu stavby má stavebník (osoba, které svědčí právo stavby) stejná práva jako vlastník – logicky má proto plnit také povinnosti vlastníka (§ 167 SZ). Ostatní účastníci řízení jsou vedlejší účastníci (§ 27 odst. 2 SŘ). Jedná se o osobu s věcným právem k pozemku pod stavbou, o osobu s věcným právem ke stavbě, o osobu s věcným právem k sousednímu pozemku, o osobu s věcným právem k sousední stavbě a o obec. Za věcné právo se považuje vlastnictví, právo stavby, věcné břemeno, zástavní právo, zadržovací právo, předkupní právo evidované v katastru nemovitostí. Rozhodující je potencionální možnost přímého dotčení práv shora uvedených osob.

Platný SZ zavedl oproti předchozí právní úpravě i v řízení o nařízení odstranění stavby povinnost obstarat dokumentaci pro odstranění stavby (§ 8 a příloha č. 10 vyhlášky č. 131/2024 Sb., o dokumentaci staveb). Nehledě na absenci racionálního zdůvodnění tohoto požadavku, kromě efektu zrcadlové úpravy polovani odstranění stavby, může být tato „novinka“ zdrojem problémů již v počátku řízení, a to vzhledem k „nezájmu“ povinného „hříšníka“ k součinnosti a zejména k nezbytné potřebě provést prohlídku skutečného stavu, ke které nemusí dát bezproblémový souhlas a bude nezbytné využít dalších vynucovacích nástrojů SZ a SŘ. Nebude to vůbec jednoduché a natož zrychlené. Dokumentace pro odstranění stavby vyjma staveb níže uvedených je projektovou dokumentací [§ 157 odst. 1 písm. e) SZ], její zpracování je vybranou činností ve výstavbě [§ 155 písm. a) SZ], musí být zpracována projektantem (§ 156 odst. 1 SZ). Zpracování dokumentace pro odstranění jednoduché stavby uvedené v odstavci 1 písm. c) a e) až p) a odstavci 2 přílohy č. 2 SZ není vybranou činností ve výstavbě, může ji zpracovat též osoba, která má vysokoškolské vzdělání stavebního nebo architektonického směru anebo střední vzdělání stavebního směru s maturitní zkouškou a alespoň 3 roky praxe v projektování staveb (§ 156 odst. 2 SZ).

Stavební úřad při nařizování odstranění stavby vychází zejména z údajů uvedených v dokumentaci (stěžejní podklad v řízení). Projektant je povinen zpracovat projektovou dokumentaci, tedy i dokumentaci pro odstranění stavby v souladu s právními předpisy (§ 162 odst. 2 písm. b) SZ). Na zpracovatele dokumentace jednoduchých staveb, který nemusí být projektantem, se vztahuje tato povinnost obdobně (§ 162 odst. 5 SZ). To nezbavuje stavební úřad odpovědnosti za její řádnou kontrolu (zásada materiální pravdy). Obsah a rozsah dokumentace pro odstranění stavby je obecně vymezen v příloze č. 10 k vyhlášce

č. 131/2024 Sb. Obsah a rozsah dokumentace pro odstranění jednoduchých staveb není výslovně upraven a bude podle principu upraveného v § 2 odst. 1 vyhlášky č. 131/2024 Sb. odpovídat druhu a účelu stavby atd., stejně jako obsah a rozsah dokumentace pro odstranění drobných staveb [přichází v úvahu u titulů pro odstranění stavby podle § 250 odst. 1 písm. d) a h) SZ], u kterých požadavky na zpracovatele ze stavebního zákona přímo nevyplývají, ale lze dovodit podle povahy věci, že jím může být i kvalifikovaná osoba. Jiné požadavky by mohly být považovány za přehnaný formalismus.

Řízení o nařízení odstranění stavby je řízení zahajované z moci úřední podle ustanovení § 46 odst. 1 SŘ a je zahájeno dnem, kdy správní orgán oznámil zahájení řízení povinnému, tj. účastníkovi uvedenému v § 27 odst. 1 písm. b) SŘ, a to doručením oznámení nebo ústním prohlášením. Podle § 251 odst. 1 SZ zašle stavební úřad oznámení o zahájení řízení nejprve povinnému. Současně ho vyzve k předložení dokumentace pro odstranění stavby (včetně vyjádření, závazného stanoviska nebo rozhodnutí dotčeného orgánu), v přiměřené lhůtě.

Nepředloží-li povinný dokumentaci pro odstranění stavby ve stanovené lhůtě, opatří ji stavební úřad na jeho náklady; o tom musí být povinný poučen. [Půjde o veřejnou zakázku, zpravidla malého rozsahu (§ 27 zákona č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek)]. Protože oznámení zahájení řízení ostatním účastníkům řízení o odstranění stavby je vázáno na předložení dokumentace o odstranění (§ 251 odst. 2 SZ), tak lze logicky v řízení o odstranění stavby pokračovat také tehdy, pokud, respektive až si stavební úřad opatří dokumentaci pro odstranění stavby na náklady povinného sám.

Po předložení dokumentace pro odstranění stavby a předepsaných podkladů nebo po jejich opatření stavebním úřadem, stavební úřad oznámí zahájení řízení o nařízení odstranění stavby ostatním účastníkům a stanoví přiměřenou lhůtu pro podání námitek (§ 36 odst. 2 SŘ), která by neměla být kratší než 15 dnů (§ 189 ve spojení s § 262 SZ). Nařídí-li stavební úřad ústní jednání, případně spojené s ohledáním na místě, musí účastníky řízení informovat o jeho konání nejméně 15 dní předem (§ 188, 189 ve spojení s § 262 SZ). Námitky účastníků by měly směřovat výhradně k odstraňování stavby a týkat se možného dotčení jejich práv. Součástí oznámení zahájení řízení může být výzva k vyjádření se ke shromážděným podkladům pro rozhodnutí (§ 36 odst. 3 SŘ), tuto povinnost musí stavební úřad v každém případě splnit před vydáním rozhodnutí.

Na základě výsledků řízení a shromážděných podkladů vydá stavební úřad rozhodnutí o odstranění stavby, které obsahuje nejen náležitosti podle § 252 SZ, ale též náležitosti podle § 68 SŘ. Ve výroku nařizujícího rozhodnutí může stavební úřad podle § 252 odst. 2 SZ a podle okolností také uložit povinnému předložit návrh technologického postupu prací při odstraňování stavby, včetně nutných opatření k vyloučení, omezení nebo ke kompenzaci případných negativních důsledků na zájmy chráněné podle zákona nebo jiných právních předpisů. Vyloučení odkladného účinku odvolání je možné při splnění podmínek správního řádu (§ 85 odst. 2 SŘ). Stavby posuzované v režimu § 250 odst. 1 písm. a) SZ nelze dodatečně povolit. Pokud by povinný v průběhu řízení o nařízení od-

stranění stavby odstranil dobrovolně závadný stav, což musí stavební úřad ověřit při stavební kontrole a uvést do protokolu, potom stavební úřad řízení o nařízení odstranění stavby zastaví (§ 66 odst. 2 SŘ).

U nařízení odstranění stavby podle ustanovení § 250 odst. 1 písm. b) SZ se jedná o případ stavby prováděné nebo provedené bez povolení nebo v rozporu s ním (včetně povolené stavby zahájené před nabytím právní moci povolení). Stavební úřad byl povinen podle zákona č. 183/2006 Sb. zahájit z moci úřední řízení o odstranění nepovolené stavby a pokud povinný podal žádost o dodatečné povolení stavby bylo zahájeno samostatné správní řízení v této věci. Řízení o dodatečném povolení stavby bylo „zarámováno“ řízením o nařízení jejího odstranění. Zásadní změna, kterou přinesl platný SZ, je výslovně vyjádřena v § 255 odst. 4 SZ: „Řízení o dodatečném povolení stavby je součástí řízení o nařízení odstranění stavby.“ Přitom, snad ze setrvačnosti, některá ustanovení SZ jsou formulována tak, jako kdyby byla nadále vedena dvě samostatná správní řízení. Například je rozdílný okruh účastníků řízení o odstranění stavby (§ 250 odst. 2 SZ) a účastníků řízení o dodatečném povolení stavby (§ 254 odst. 5 SZ) nebo opatřování dvojí dokumentace v jednom správním řízení. V § 257 SZ se stanoví, že: „Nelze-li stavbu dodatečně povolit, stavební úřad žádost o dodatečné povolení zamítne a nařídí odstranění stavby.“ Stavební úřad podle shora citovaného ustanovení nevede samostatné řízení o žádosti o dodatečné povolení, vede jedno správní řízení, a to řízení o odstranění stavby. V něm posuzuje i možnost dodatečného povolení stavby (pokud k tomu dal povinný „podnět“, tím že o ně požádal). Určité problémy při aplikaci nové právní úpravy způsobuje mechanické zákonem uložené analogické používání řady ustanovení SZ vyjádřené slovem „obdobně“, upravujících postupy při „řádném“ povolování záměru/stavby na „řízení o dodatečném povolení stavby“, které je součástí řízení o odstranění stavby. Při „řádném“ povolování stavby je jiný předmět řízení, a to žádost stavebníka s příslušnými podklady a stavební úřad posuzuje, zda je možné povolit realizaci stavby a za jakých podmínek. Předmětem dodatečného povolení stavby je stavba rozestavěná nebo dokonce dokončená, možná také užívaná. Stavební úřad posuzuje, zda a za jakých podmínek lze takovou stavbu zachovat nebo dokončit.

Pokud stavebník provádí nebo v minulosti již provedl (dokončil) nepovolenou stavbu, tedy stavbu realizovanou bez povolení podle stavebního zákona, anebo v rozporu s vydaným povolením, je stavební úřad povinen zahájit řízení o odstranění stavby. Rozhodující je okamžik zahájení takovéto stavby, neboť pravomocné povolení, nebo jiný obdobný úkon, pakliže jej stavební zákon vyžaduje, musí zahájení stavby předcházet. Důvodem pro vedení řízení o odstranění stavby je tedy i situace, kdy příslušné povolení stavebního úřadu bylo vydáno, ale stavba byla prokazatelně zahájena před nabytím jeho právní moci. Nepovolené stavby je třeba odlišit od staveb neoprávněných, tedy realizovaných na cizím pozemku bez příslušného soukromoprávního titulu. Není vyloučeno, že mohou být i neoprávněné stavby s veřejnoprávním povolením. V takovém případě je k řešení věci příslušný obecný soud, který nevede řízení z moci úřední, ale jedná na základě podané žaloby.

Stavební úřad zahajuje řízení o odstranění stavby (§ 251 SZ) vždy po zjištění, že se v případě konkrétní stavby jedná o stavbu nepovolenou. V oznámení o zahájení řízení je tře-

ba uvést mimo jiné předmět řízení – identifikační údaje o nepovolené stavbě a povolení (rozhodnutí či jiné opatření), které podle právní úpravy platné v době její realizace stavba vyžadovala. U nově postavených staveb nebude jejich datace a prokázání jejich zhotovení bez povolení činit větší problémy. V praxi lze například využít leteckého snímkování území. Situace však bývá více nepřehledná u staveb staršího data, u kterých není často zřejmé, zda stavba byla vybudována bez povolení, zda povolení podle právních předpisů účinných v době své realizace vyžadovala, či zda se pouze povolení a ověřená dokumentace stavby nedochovaly. Problémy nastávají také v regionech, které postihla mimořádná událost, např. živelní pohroma událost (povodně) v relativně nedávné historii apod. Podle § 167 písm. d) SZ je vlastník stavby povinen uchovávat potřebnou dokumentaci a rozhodnutí, kterým byl záměr stavby povolen. Nedodržení této povinnosti je přestupkem podle § 302 odst. 3 SZ. Obdobnou povinnost stanovil ohledně dokumentace stavby v minulosti § 125 stavebního zákona č. 183/2006 Sb. a § 103 zákona č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu. Skutečnost, že se akt povolující stavbu nenalézá v archivu stavebního úřadu a ani stavebník dokumentaci či rozhodnutí (nebo jiný akt) stavebního úřadu k výzvě nepředloží, sice postačuje k zahájení řízení o odstranění stavby (zakládá důvodné podezření), avšak automaticky neznamená, že lze považovat za prokázané, že jde o stavbu nepovolenou. V souladu se základními zásadami správního řízení je stavební úřad v řízení, které z moci úřední zahájil, povinen zjistit skutkový stav, o kterém nejsou důvodné pochybnosti, a je povinen šetřit práva nabytá v dobré víře. V případech důvodných pochybností musí vycházet z předpokladu, že se jedná o stavbu povolenou, u které se povolení a její dokumentace toliko nedochovaly (viz rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 18. 11. 2019, č. j. 3 As 311/2017-31). V případech, kdy se povolení a dokumentace stavby nedochovaly nebo dokumentace není v náležitém stavu, avšak stavba byla povolena nebo povolení podle právních předpisů platných při provedení stavby nevyžadovala, je vlastník stavby povinen pořídit pasport stavby (§ 245 odst. 1 SZ). Stavební úřad má povinnost tento pasport ověřit (§ 245 odst. 3 SZ). Institut ověřování pasportu však nemůže sloužit k obcházení zákona a legalizaci černých staveb. K ověření pasportu může stavební úřad přistoupit tehdy, pokud nejde o stavbu nepovolenou.

V souvislosti s přechodným ustanovením upraveným v § 330 odst. 2 SZ, bude muset stavební úřad řešit nejen otázku zahájení řízení o nepovolené stavbě, ale také zastavení řízení o odstranění nepovolené stavby, které bylo zahájeno před nabytím účinnosti SZ, a to u stavby, která vyžadovala podle zákona č. 183/2006 Sb. povolení. Podle citovaného ustanovení: „Řízení a postupy zahájené přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona, které se týkají záměrů, u nichž není vyžadováno povolení záměru, jiné rozhodnutí nebo úkon podle tohoto zákona, stavební úřad usnesením zastaví; proti tomuto usnesení se nelze odvolat.“ Vzhledem k § 171 SZ se tento postup bude týkat staveb, které splňují kritéria staveb drobných uvedených v příloze č. 1 k SZ. Podle zákona č. 183/2006 Sb. vedl stavební úřad o nepovolených stavbách dvě samostatná správní řízení (§ 129 odst. 2 a 3). Jednak řízení o odstranění nepovolené stavby, které zahájil z moci úřední, jednak řízení o žádosti o dodatečné povolení stavby, pokud byla jejím stavebníkem nebo vlastníkem podána. Za předpokladu, že obě správní řízení byla zahájena ještě před nabytím účinnosti SZ a zůstala nedokončena, bude stavební úřad muset vydat usnesení o zastavení obou řízení.

Pokud se nepovolená stavba v důsledku aplikace přechodného ustanovení dostala do kategorie staveb, které nevyžadují povolení, avšak byla provedena v rozporu s právními předpisy a tento stav trvá, má stavební úřad možnost dosáhnout nápravy a nařídit její odstranění v řízení zahájeném z důvodu uvedeného v § 250 odst. 1 písm. d) SZ. V tomto případě by stavební úřad nemohl jednoduše změnit předmět řízení o odstranění stavby (z nařízení odstranění nepovolené stavby na nařízení odstranění stavby nevyžadující povolení, ale provedené v rozporu s právními předpisy); musel by z důvodu podle § 250 odst. 1 písm. d) SZ zahájit nové řízení. Správní orgán totiž může v průběhu řízení zahájeného z moci úřední upřesnit jeho předmět, nedojde-li tímto úkonem k žádné procesní újmě na straně účastníků řízení. Upřesněním předmětu řízení nesmí dojít k jeho zásadnímu rozšíření nebo změně oproti jeho vymezení v oznámení o zahájení správního řízení (rozsudek NSS ze dne 31. 3. 2010, sp. zn. 1 Afs 58/2009-541).

Podle § 4 odst. 3 SŘ poskytne správní orgán v souvislosti se svým úkonem dotčené osobě přiměřené poučení o jejích právech a povinnostech, je-li to vzhledem k povaze úkonu a osobním poměrům dotčené osoby potřebné (zásada součinnosti). Jistě by nebylo v rozporu s uvedenou zásadou, pokud by stavební úřad v souvislosti s usnesením, kterým bude zastavovat řízení o odstranění stavby podle § 330 odst. 2 SZ, zároveň poučil stavebníka/vlastníka stavby, že stavba je provedena v rozporu s právními předpisy a že neuvede-li stavbu do souladu s právními předpisy on sám, bude stavební úřad nucen zahájit řízení o jejím odstranění podle § 250 odst. 1 písm. d) SZ.

K problematice charakteru stavby z veřejnoprávního a soukromoprávního hlediska v rámci řízení o odstranění stavby lze doplnit, že nepovolená stavba (změna dokončené stavby) může být i neoprávněná, to znamená, že chybí jak tzv. veřejnoprávní titul – povolení potřebné podle stavebního zákona, tak titul soukromoprávní – stavebník (vlastník) nepovolené stavby nemá k pozemku nebo stavbě právo, které by mu umožňovalo legálně je pro svůj stavební záměr použít. To hraje roli při dodatečném povolení stavby, které může být vydáno pouze se souhlasem vlastníka pozemku (stavby).

Řízení o nařízení odstranění stavby je řízení zahajované z moci úřední podle ustanovení § 46 odst. SŘ a je zahájeno dnem, kdy správní orgán oznámil zahájení řízení povinnému, tj. účastníkovi uvedenému v § 27 odst. 1 písm. b) SŘ, a to doručením oznámení nebo ústním prohlášením.

Základním podkladem pro zahájení řízení o odstranění stavby bude zpravidla protokol ze stavební kontroly (§ 292 SZ) či z kontrolní prohlídky (§ 227 SZ). Vlastníkovi by již na základě výzvy učiněné během stavební kontroly (§ 292 odst. 4 SZ) měla být dána možnost předložit příslušné doklady prokazující, že se nejedná o nepovolenou stavbu ve smyslu § 250 odst. 1 písm. b) SZ. Je třeba zvážit, zda vzhledem k okolnostem známým před zahájením řízení o odstranění nejde o stavbu, u které se pouze nedochovaly doklady (§ 245 SZ – pasport stavby).

Nařízení odstranění nepovolené stavby lze zvrátit jejím dodatečným povolením. Stavební úřad povinného poučí podle § 255 odst. 1 SZ o možnosti podat žádost o dodatečné povolení ve lhůtě 30 dnů ode dne doručení oznámení. Řízení se v této fázi nepřerušuje. Stavební úřad vyčká, zda povinný žádost o dodatečné povolení podá či nikoliv. Řízení o odstranění nepovolené stavby a řízení o jejím dodatečném povolení nevede úřad již samostatně. Řízení o dodatečném povolení je součástí řízení o odstranění stavby. Uvedená 30denní lhůta pro podání žádosti o dodatečné povolení stavby je lhůtou propadnou. Pokud „ve stanovené lhůtě nebude žádost podána, nelze stavbu dodatečně povolit“. Žádost podanou po lhůtě stavební úřad zamítne po provedeném řízení o nařízení odstranění stavby a nařídí odstranění stavby (§ 257 SZ). Přičemž zamítnutím žádosti o dodatečné povolení stavby neukončuje stavební úřad samostatné správní řízení o dodatečném povolení stavby, protože žádné takové správní řízení nevede.

Stavební úřad musí skloubit obě svoje povinnosti při oznámení zahájení řízení o nařízení odstranění stavby, tj. vyzvat povinného k předložení dokumentace pro odstranění stavby v přiměřené lhůtě (vázáno v případě nesplnění na její náhradní opatření stavebním úřadem na náklady stavebníka) a povinnosti poučit povinného o možnosti podat v 30denní lhůtě žádost o dodatečné povolení stavby. Po splnění druhé povinnosti stavebního úřadu, podání uvedené žádosti a případné dodatečné povolení stavby, se pak jeví jako zbytečná dokumentace pro odstranění stavby (porušení zásady podle § 6 odst. 2 SŘ – zbytečné náklady) a nesplnění povinnosti vyzvat povinného k přeložení dokumentace pro odstranění stavby pak omezuje možnost jejího náhradního pořízení jako předpokladu nesplnění této povinnosti. Současně v oznámení o zahájení řízení povinnému s poučením o možnosti podat žádost o dodatečné povolení podle § 255 odst. 1 SZ stavební úřad vyzve povinného, aby, pokud nepředloží žádost o dodatečné povolení a stavbu nelze dodatečně povolit, předložil dokumentaci pro odstranění stavby a závazná stanoviska, rozhodnutí a vyjádření dotčených orgánů v další přiměřené lhůtě. V případě, že požádá o dodatečné povolení a v řízení se prokáže, že stavbu nelze dodatečně povolit, může výzvu k předložení dokumentace pro odstranění stavby se stanovením nové přiměřené lhůty opakovat (usnesením).

Pokud je řízení o dodatečném povolení stavby součástí již dříve z moci úřední zahájeného řízení o nařízení odstranění stavby, neměl by být rozdíl v osobách, které jsou účastníky řízení podle § 250 odst. 2 SZ a podle § 254 odst. 5 SZ, neboť se jedná stále o jedno stejné řízení. V § 254 odst. 5 SZ není mezi účastníky řízení o dodatečném povolení uvedena obec, na jejímž území se stavba, která bude dodatečně povolena, nachází. Přitom jí bude zahájení řízení oznámeno (§ 251 odst. 2 NSZ) a bude v něm mít postavení účastníka řízení. To, že obec není uvedena mezi účastníky řízení o dodatečném povolení stavby je zjevně chybou zákonodárce, neboť není možné, aby v prvotní fázi řízení (oznámení o zahájení řízení odstranění stavby) účastníkem byla, a v další nikoliv. Rozhodnutí v řízení navíc pokrývá obě otázky, tj. jak dodatečné povolení, tak i odstranění, pokud stavbu dodatečně povolit nelze. Je logické, aby obec účastníkem i části řízení o dodatečném povolení stavby byla, už i vzhledem k tomu, že v ustanovení § 182 písm. b) SZ, které vymezuje účastníky řízení o povolení záměru, se obci postavení účastníka řízení přiznává.

Povinný má předložit žádost o dodatečné povolení podle přílohy č. 15 vyhlášky č. 149/2024 Sb. (podle správního řádu – § 37 odst. 2 a § 45 SŘ; podle ustanovení § 184 SZ ve spojení s § 255 odst. 2 SZ jako u žádosti o povolení záměru, včetně dokumentace a souhlasu vlastníků), připojí podkladová vyjádření, závazná stanoviska a rozhodnutí dotčených orgánů, vyjádření vlastníků dopravní a technické infrastruktury. Podle § 255 odst. 3 SZ se v řízení o dodatečném povolení stavby použijí obdobně mimo jiné také ustanovení § 183 až 220, to znamená také § 187 SZ, přičemž mohou být pochybnosti, jestli lze obdobně aplikovat ustanovení § 187 při dodatečném povolení stavby opravdu v celém rozsahu. Například v § 187 odst. 2 SZ věta první se uvádí, že: „...dokládá stavebník souhlas vlastníka pozemku, který je zapsán v katastru nemovitostí, ke dni podání žádosti.“ V tomto případě je správní řízení zahájeno dnem, kdy žádost došla věcně a místně příslušnému stavebnímu úřadu (§ 44 odst. 1 SŘ); žádost je podáním (§ 37 SŘ), kterým se zahajuje správní řízení. Řízení o odstranění stavby se však podle SZ zahajuje z moci úřední, nikoli na žádost. Případným podáním žádosti o dodatečné povolení stavby není zahájeno nové samostatné správní řízení, neboť v § 255 odst. 4 SZ se výslovně uvádí, že řízení o dodatečném povolení stavby je součástí řízení o nařízení odstranění stavby. Žádost o dodatečné povolení je podáním ve smyslu § 37 SŘ, žádné správní řízení jím však zahájeno není, bez ohledu na to, že toto podání zákon označuje jako „žádost“. Jde o jeden z podkladů pro rozhodnutí stavebního úřadu v závěru řízení o odstranění stavby.

Podle § 46 odst. 1 SŘ je řízení z moci úřední zahájeno dnem, kdy správní orgán oznámil zahájení řízení účastníkovi v daném případě povinnému § 27 odst. 1 písm. b) SŘ doručením oznámení nebo ústním prohlášením, a není-li správnímu orgánu tento účastník znám, pak kterémukoliv jinému účastníkovi. Oznámením zahájení řízení o odstranění stavby ostatním účastníkům řízení poté, co byly shromážděny podklady pro rozhodnutí, nemá na den zahájení řízení vliv; svým charakterem jde spíše o vyrozumění těchto osob, že bylo řízení o odstranění stavby zahájeno. Povinný by měl k žádosti o dodatečné povolení stavby doložit souhlas vlastníka pozemku podle stavu, který je zapsán v katastru nemovitostí ke dni zahájení řízení o odstranění stavby, nebo ke dni, kdy podává žádost o dodatečné povolení. Zřejmě by mělo jít o souhlas toho, kdo je vlastníkem ke dni podání žádosti o dodatečné povolení stavby. Vzhledem k tomu, že vlastník pozemku nebo stavby bude také účastníkem řízení o odstranění stavby (jehož je řízení o dodatečném povolení součástí), musí si stejně stavební úřad, který okruh účastníků vymezuje, stav v katastru nemovitostí ověřovat. Aplikace SZ při „obdobném použití“ § 187 odst. 5 SZ (nevyžadování souhlasu u staveb, pro které lze vyvlastnit) může být u dodatečného povolení stavby problematická.

Ustanovení § 255 odst. 2 SZ odkazuje na § 184 odst. 1 a 2 SZ a ustanovení § 255 odst. 3 SZ odkazuje na další ustanovení zákona o povolování záměrů, která se použijí obdobně, mimo jiné i ustanovení § 172 SZ (způsob a forma podání žádosti). Podle Legislativních pravidel vlády upravujících mimo jiné i aplikaci odkazujících ustanovení, v nichž je použito výrazu „obdobně“, by stavební úřad žádost v situaci, kdy by nejpozději s jejím podáním nebyla vložena dokumentace v evidenci elektronických dokumentací, neměl vůbec projednávat, resp. měl by ji podle § 185 odst. 3 SZ odložit. Vzhledem ke speciální právní

úpravě v § 257 SZ nelze takovou stavbu dodatečně povolit a žádost se prioritně zamítne a nařídí se odstranění stavby. Stavební úřad však bude postupovat v případě neúplnosti žádosti o dodatečné povolení stavby podle § 45 odst. 2 SŘ, a to i v případě nedoložení úplné projektové dokumentace.

Předpokladem dodatečného povolení stavby je splnění podmínek pro povolení záměru, které prokazuje povinný. Podle § 193 odst. 1 SZ jde o soulad s územně plánovací dokumentací, územními opatřeními a vymezením zastavěného území, o soulad s cíli a úkoly územního plánování atd., o soulad s požadavky stavebních a jiných předpisů, o soulad s požadavky na infrastrukturu a o ochranu práv ostatních účastníků. Některé údaje budou zřejmé z žádosti o dodatečné povolení a projektové dokumentace, ale ne všechny. Některé bude muset uvést povinný samostatně zvlášť, aby „prokázal splnění podmínek podle § 193“ SZ. Podle § 256 odst. 1 SZ je další podmínkou pro možné dodatečné povolení stavby nepotřebnost výjimek podle zvláštních předpisů [§ 256 odst. 1 písm. a) SZ], nepotřebnost výjimek z požadavků na výstavbu (§ 138 SZ), stavba nesmí vyžadovat tuto výjimku (§ 256 odst. 1 písm. b) SZ), ovšem se specifickou a diskutabilní podmínkou podle § 256 odst. 2 SZ. Jde o výjimku z požadavků na umístování staveb (nikoliv z technických požadavků na stavby). Pokud stavebník doloží souhlas dotčených účastníků a je souhlas vyznačen na situačním výkresu dokumentace a obsahuje identifikaci vlastníka a podpis (§ 187 odst. 2 a 4 SZ), „se považuje podmínka podle odstavce 1 písm. b) za splněnou“ (jde o fikci – rozhodnutí o výjimce se nevydává). Poslední podmínkou je uhrazení pokuty za přestupek, byla-li udělena [§ 256 odst. 1 písm. c) SZ], nejedná se o předběžnou otázku.

Po předložení úplné žádosti včetně dokumentace pro dodatečné povolení stavby a předepsaných podkladů stavební úřad oznámí pokračování v řízení o dodatečném povolení stavby ostatním účastníkům a stanoví přiměřenou lhůtu pro podání námitek (§ 36 odst. 2 SŘ), která by neměla být kratší než 15 dnů (§ 189 ve spojení s § 262 SZ). Námitky účastníků by měly směřovat výhradně k dodatečnému povolení stavby a týkat se možného dotčení jejich práv. Součástí oznámení pokračování v řízení může být výzva k vyjádření se ke shromážděným podkladům pro rozhodnutí (§ 36 odst. 3 SŘ). Princip řízení o odstranění stavby a dodatečného povolování podle nové právní úpravy stanoví, že se jedná o jedno řízení, tzn. že odstranění stavby i zamítnutí žádosti o dodatečné povolení bude obsaženo v jediném rozhodnutí (§ 257 SZ). Pokud stavební úřad žádosti vyhová a stavbu dodatečně povolí, implikuje takovýto výrok současně závěr ohledně nařízení odstranění stavby (že se nenařizuje). Proto v takovém případě by postačovalo ve výroku, který je ukončením řízení o odstranění stavby, jehož součástí je řízení o dodatečném povolení stavby, uvést jediné, a sice že stavba se dodatečně povoluje.

K vyloučení pochybností v rozhodnutí ve věci v řízení podle § 250 odst. 1 písm. b) SZ lze použít tyto explicitní výroky, a to v případě „zamítnutí žádosti o dodatečné povolení a nařízení odstranění stavby“, „žádost o dodatečné povolení stavby XY se zamítá a nařizuje se odstranění stavby XY“, a v případě nenařízení odstranění stavby a dodatečného povolení stavby: „odstranění stavby XY se nenařizuje a stavba XY se dodatečně povoluje“.

Pro obsah dodatečného povolení platí § 197 SZ (§ 256 odst. 3 SZ). Podle § 256 odst. 4 SZ se o kolaudaci žádá spolu s žádostí o dodatečné povolení. Pokud bude možné stavbu dodatečně povolit, jedním z výroků rozhodnutí bude i kolaudace. Rozhodnutí o dodatečném povolení stavby bude ve většině případů obsahovat dva výroky – dodatečné povolení a kolaudační rozhodnutí (je-li stavba dokončena). Pokud v rámci řízení o odstranění stavby stavební úřad rozhoduje o dodatečném povolení stavby, posuzuje soulad záměru s právními předpisy a soulad s územně plánovací dokumentací k okamžiku vydání rozhodnutí.

Nebude-li možné stavbu dodatečně povolit stavební úřad na základě „doplněného řízení“, které směřuje k odstranění stavby, nařídí odstranění stavby (§ 257 SZ). Pro řízení o nařízení odstranění stavby platí postup obdobně jako u § 250 odst. 1 písm. a) SZ. Po předložení dokumentace pro odstranění stavby a předepsaných podkladů nebo po jejich opatření stavebním úřadem, stavební úřad oznámí pokračování v řízení o nařízení odstranění stavby ostatním účastníkům a stanoví přiměřenou lhůtu pro podání námitek (§ 36 odst. 2 SŘ), která by neměla být kratší než 15 dnů (§ 189 ve spojení s § 262 SZ). Nařídí-li stavební úřad ústní jednání, případně spojené s ohledáním na místě, musí účastníky řízení informovat o jeho konání nejméně 15 dní předem (§ 188, 189 ve spojení s § 262 SZ). Námitky účastníků by měly směřovat výhradně k odstraňování stavby a týkat se možného dotčení jejich práv. Součástí oznámení pokračování v řízení může být výzva k vyjádření se ke shromážděným podkladům pro rozhodnutí (§ 36 odst. 3 SŘ). Oznámení pokračování v řízení ostatním účastníkům řízení o odstranění stavby je vázáno na předložení dokumentace o odstranění (§ 251 odst. 2 SZ). Logicky lze v řízení o odstranění stavby pokračovat také tehdy, pokud si stavební úřad opatří dokumentaci pro odstranění stavby na náklady povinného sám. Rozhodnutí o nařízení odstranění stavby. Na základě výsledků řízení a shromážděných podkladů vydá stavební úřad rozhodnutí podle § 257 SZ, ve kterém zamítne žádost o dodatečné povolení a nařídí odstranění stavby, které obsahuje náležitosti podle § 252 stavebního zákona. Ve výroku nařizujícího rozhodnutí může stavební úřad podle § 252 odst. 2 SZ a podle okolností také uložit povinnému předložit návrh technologického postupu prací při odstraňování stavby, včetně nutných opatření k vyloučení, omezení nebo ke kompenzaci případných negativních důsledků na zájmy chráněné podle zákona nebo jiných právních předpisů.

Nařízení odstranění stavby § 250 odst. 1 písm. c) SZ přichází v úvahu, kdy je stavba prováděná nebo provedená na základě povolení, které bylo zrušeno a stavba nebyla povolena v opakovaném řízení. Důvod pro odstranění stavby podle § 250 odst. 1 písm. c) SZ nastává v situaci, kdy je její pravomocné povolení zrušeno správními soudy, případně v rámci veřejné správy prostřednictvím mimořádných opravných, či dozorčích prostředků (v přezkumném řízení podle § 94 a násl. SŘ či v rámci obnovy řízení podle § 100 a násl. SŘ), a v rámci opakovaného řízení (§ 258 a § 259); stavební úřad nejprve vede z úřední povinnosti tzv. opakované řízení (§ 258 a § 259 SZ) a nepovolí-li stavbu novým povolením, stavební úřad nařídí odstranění stavby.

Nabytím právní moci zrušujícího rozhodnutí začíná běžet stavebnímu úřadu lhůta pro vydání rozhodnutí v opakovaném řízení (§ 258 odst. 3 SZ). Stavební úřad v řízení vychází

z původní žádosti, která je považována za žádost o nové povolení stavby. Není-li však stavba v opakovaném řízení za podmínek § 259 odst. 1 SZ povolena, stavební úřad musí stavbu nařídit odstranit (§ 258 odst. 4). Ustanovení se použije i na stavby povolené a dokončené za účinnosti dřívějších právních předpisů.

Podle § 258 odst. 1 SZ se žádostí o nové povolení stavby rozumí žádost, na základě které bylo vydáno následně zrušené povolení. Doplnění podkladů stavební úřad vyžaduje v nezbytném rozsahu (např. aktualizace stanovisek správců sítí, vyjádření či závazná stanoviska dotčených orgánů...). V mezidobí může dojít ke změně poměrů v území nebo právní úpravy, na které se musí v novém řízení reagovat úpravou projektové dokumentace. Změna úpravy formální struktury žádosti a dokumentace by neměla mít na projednatelnost původní žádosti podané za právní úpravy předchozí vliv. Opakované řízení není pokračováním původního řízení o povolení záměru, jde o nové řízení v nové situaci, kdy stavba již stojí, či je ve výstavbě, avšak na základě původní žádosti i dokumentace. Řízení vede vždy prvostupňový správní orgán. V řízení se postupuje jako v řízení o povolení záměru s výjimkou odlišného okruhu účastníků řízení podle § 254 odst. 5 SZ. Lhůta pro vydání rozhodnutí je stanovena podle § 196 (30/60 dnů, lze ji prodloužit). Lhůta pro vydání rozhodnutí začíná běžet dnem následujícím po nabytí právní moci zrušujícího rozhodnutí. Nebude-li v opakovaném řízení stavba povolena, žádost se zamítne a odstranění stavby se nařídí v navazujícím samostatném řízení o odstranění stavby.

Stavbu lze v opakovaném řízení povolit, pokud povinný prokáže splnění podmínek pro povolení záměru (§ 193 SZ). Obdobné použití ustanovení pro povolení záměru (§ 258 odst. 2 SZ) – § 172 až 181 SZ, § 183 až 220 SZ a § 225 až 227 SZ. V daném případě je kruciólní a také diskutabilní otázkou, podle jakých právních předpisů a stavu územně plánovací dokumentace se má postupovat. Ke zrušení povolení může totiž dojít s odstupem času, kdy se mezi tím právní úprava změní a totéž se může stát u územně plánovací dokumentace. Má se přihlížet jako k rozhodujícímu okamžiku stav v době vydání zrušeného rozhodnutí na základě původní žádosti nebo stav v době právní moci zrušujícího rozhodnutí anebo stav v době rozhodování o dodatečném povolení? Je nanejvýš zajímavé, že v případě zrušení povolení, kdy stavba nebyla ještě realizována (tedy fyzicky neexistuje) a nevede se, respektive ani se nemůže vést řízení o odstranění stavby, se řízení povede podle právní úpravy platné a účinné v době rozhodování o žádosti o zrušené povolení při uplatnění standardních přechodných ustanovení s tím, že „se řízení dokončí podle dosavadních právních předpisů“. U realizované stavby to může být, ale nemusí být jinak? Zákon nám přímou odpověď nedává, ale svou konstrukcí § 259 odst. 1 SZ o totální „úlevě“ a nerespektování „ničeho“ za stanovených liberizačních podmínek naznačuje, že v myšlenkových pochodech zákonodárce šlo přece jen o záměr aplikovat „snad“ právní úpravu a stav územně plánovací dokumentace v době rozhodování o dodatečném povolení. Záměr se tedy s přijetím tohoto výkladu bude posuzovat podle právních předpisů účinných a podle skutkového stavu v době rozhodování (včetně souladu s územním plánem), a to právě proto, že za určitých okolností lze stavbu v opakovaném řízení výjimečně povolit bez splnění zákonem stanovených podmínek, pokud povinný jednal v dobré víře a zároveň nařízením odstranění stavby by vznikla třetím osobám újma nebo újma veřejnému

zájmu podle zvláštního zákona, které by byly ve zjevném nepoměru k újmě vzniklé nenařízením odstranění stavby. V daném případě se podle § 259 odst. 1 SZ neposuzuje újma vzniklá stavebníkovi. Nicméně i na něj dopadá již zmíněná základní zásada ochrany práv nabytých v dobré víře.

Náležitosti povolení stavby stanoví § 211 SZ. Jde-li o rozestavěnou stavbu, nové povolení stanoví podmínky pro její dokončení. Jde-li o dokončenou stavbu, lze vydat na žádost kolaudační rozhodnutí, pokud ho stavba vyžaduje. Jde-li o dokončenou stavbu, pro kterou bylo kolaudační rozhodnutí již vydáno, lze vydat na žádost nové kolaudační rozhodnutí. Původní kolaudační rozhodnutí pozbývá platnosti dnem nabytí právní moci nového kolaudačního rozhodnutí nebo dnem nabytí právní moci rozhodnutí o nařízení odstranění stavby v případě, že nové povolení nelze vydat. V řízení o nařízení odstranění stavby se postupuje obdobně jako u § 250 odst. 1 písm. a) SZ.

Nařízení odstranění stavby § 250 odst. 1 písm. d) SZ připadá v úvahu, kdy stavba typově nevyžaduje povolení, ale byla provedena nebo je prováděná v rozporu s právními předpisy. Ustanovení § 250 odst. 1 písm. d) SZ se u staveb provedených za účinnosti současné právní úpravy týká tzv. drobných staveb [§ 5 odst. 2 písm. a) SZ], které jsou uvedené v příloze č. 1 SZ. Tyto stavby nevyžadují povolení (§ 171 SZ) a jsou v tzv. volném režimu. Současně není vyloučeno, že podle tohoto ustanovení bude vedeno také řízení o odstranění stavby provedené v době účinnosti dřívější právní úpravy, tzn. že typicky v režimu stavebního zákona č. 183/2006 Sb. se bude jednat o stavbu podle § 79 odst. 2 tohoto zákona, která byla realizována v rozporu se současně platnými předpisy.

Podle § 18 odst. 1 SZ stavební úřady postupují při výkonu své působnosti ve vzájemné součinnosti s dotčenými orgány chránícími veřejné zájmy podle jiných právních předpisů. Stavební úřad proto vykoná kontrolu v místě stavby a přizve dotčený orgán hájící příslušný veřejný zájem, který může být porušen či ohrožen. Vyjádření dotčeného orgánu společně s protokolem ze stavební kontroly tvoří podklad pro zahájení řízení o odstranění stavby. Nelze-li prokazatelně určit stavebníka, musí stavební úřad nařídit odstranění stavby, která je v rozporu s právními předpisy, jejímu vlastníkov. Zejména u této kategorie drobných staveb může být problematická otázka jejich vlastnictví, která je rozhodující nejen pro určení povinné osoby, pokud jí není osoba stavebníka, ale také pro určení okruhu účastníků řízení, protože často nepůjde o stavby evidované v katastru nemovitostí. V případě, není-li stavebník ani vlastník stavby znám, vede stavební úřad řízení o nařízení odstranění stavby s neznámým vlastníkem (zastoupeným opatrovníkem podle § 32 SŘ).

Základním podkladem pro zahájení postupu stavebního úřadu bude zpravidla protokol ze stavební kontroly (§ 292 SZ). Vlastníkovi stavby (stavebníkovi) by již na základě výzvy učiněné během stavební kontroly (§ 292 odst. 4 SZ) měla být dána možnost odstranit nedostatky; nebudou-li nedostatky odstraněny, postupuje stavební úřad podle § 294 nebo 295 SZ. Tento postup je možný i v průběhu následného řízení o odstranění stavby. Není-li prokazatelně odstraněn rozpor drobné stavby s právními předpisy, vede stavební úřad řízení o nařízení odstranění stavby; postup stavebního úřadu je upraven v ustanovení § 251

a § 252 SZ. Bude-li stavba uvedena do souladu s právními předpisy, stavební úřad provede stavební kontrolu, zaznamená tuto skutečnost do protokolu a řízení o nařízení odstranění stavby zastaví (§ 66 odst. 2 SŘ). V řízení o nařízení odstranění stavby postupuje stavební úřad obdobně jako u § 250 odst. 1 písm. a) SZ.

Důvod pro odstranění stavby podle § 250 odst. 1 písm. e) SZ nastane, jestliže u tzv. dočasné stavby (stavby, u níž byla při jejím povolení stanovena doba jejího trvání – § 5 odst. 5 SZ) uplyne stanovená doba trvání a zároveň nebyla podána žádost o její prodloužení (§ 260 SZ), případně, jak vyplývá z logiky věci, byla tato žádost zamítnuta stavební úřadem (§ 260 odst. 5 SZ). Podle ustanovení § 250 odst. 1 písm. e) a § 260 SZ se postupuje i v případě staveb povolených za účinnosti předchozích právních předpisů. Podle ustanovení § 2 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb. dočasnou stavbou byla taková stavba, u které stavební úřad předem omezil dobu jejího trvání v územním rozhodnutí či stavebním povolení (případě při změně užívání stavby). Dočasná stavba je definována v § 5 odst. 5 SZ shodně. Na toto ustanovení navazuje § 211 odst. 2 písm. a) SZ, který jako náležitost povolení stavby či zařízení u dočasné stavby stanoví dobu jejího trvání, lhůtu pro její odstranění a následné úpravy území.

Zjistí-li stavební úřad důvod pro odstranění stavby podle § 250 odst. 1 písm. e) SZ zahájí z úřední povinnosti řízení o nařízení odstranění stavby. Podkladem pro zahájení řízení o odstranění stavby bude protokol ze stavební kontroly, v němž stavební úřad musí postavit na jisto, jakým opatřením stavebního úřadu byla stavba povolena a do kdy byla omezena doba jejího trvání. Zároveň musí respektovat lhůtu k dobrovolnému splnění povinnosti stavbu odstranit, kterou její povolení stanovilo. Vlastník dočasné stavby má možnost postupovat ve smyslu § 254 odst. 4 SZ a požádat o prodloužení doby trvání stavby (§ 260 SZ). V případě, že stavební úřad již zahájil řízení o odstranění dočasné stavby, musí tak učinit nejpozději do 30 dnů od tohoto zahájení. Řízení o povolení prodloužení doby trvání stavby (§ 254 odst. 4 SZ) v případě před uplynutím doby trvání stavby znamená, že se řízení o nařízení odstranění se nevede. Pokud nebylo požádáno o prodloužení, prodloužení nebylo povoleno a doba trvání uplyne, úřad pokračuje v řízení o nařízení odstranění stavby.

Po uplynutí doby trvání stavby úřad zahájí řízení o nařízení odstranění stavby a povinný má možnost podat ve lhůtě 30 dnů ode dne zahájení řízení o odstranění stavby dodatečně „specifickou“ žádost o povolení jejího prodloužení (implicitně snad i změnu na stavbu trvalou). V daném případě jde o lhůtu propadnou. Po jejím uplynutí již nelze řízení o povolení prodloužení doby trvání stavby zahájit a stavba bude odstraněna. O této skutečnosti by měl být povinný v oznámení o zahájení řízení poučen. Podáním žádosti o povolení prodloužení doby trvání stavby se zahajuje samostatné řízení o povolení prodloužení a řízení o odstranění se přerušuje podle § 64 odst. 1 písm. c) SŘ. Žádost o povolení prodloužení doby trvání stavby se nepodává u staveb podléhajících kolaudaci jako žádost o změnu užívání podle § 14 na formuláři č. 13 přílohy vyhlášky č. 149/2024 Sb., (viz odkaz na § 184 odst. 1 a 2 SZ), ale u všech staveb podléhajících i kolaudaci jako žádost o změnu povolení stavby podle § 5 na formuláři č. 4 téže vyhlášky. Je-li doba trvání

prodloužena, řízení o odstranění se zastaví pro odpadnutí důvodu podle § 66 odst. 2 SŘ. V řízení o povolení prodloužení doby trvání stavby se použijí ustanovení § 172 až 181, § 183 až 220 a § 225 až 227 SZ obdobně. Prodloužení doby trvání stavby lze povolit, pokud povinný prokáže, že splnil podmínky podle § 193 SZ, tj. v daném případě zejména podle právních předpisů a stavu územně plánovací dokumentace v době rozhodování o prodloužení doby trvání stavby. Povolení prodloužení doby trvání stavby obsahuje náležitosti povolení stavby (§ 260 odst. 4 SZ), nejde tedy o rekolaudaci (§ 239 SZ).

Nelze-li vydat povolení o prodloužení doby trvání stavby, stavební úřad žádost o povolení zamítne a nařídí odstranění stavby (§ 260 odst. 5 SZ). Z toho vyplývá, že po právní moci zamítnutí žádosti o prodloužení doby trvání stavby, stavební úřad pokračuje v řízení o odstranění stavby. V řízení o nařízení odstranění stavby se postupuje obdobně jako u § 250 odst. 1 písm. a) SZ. Stavbu nelze podle názoru autorů tohoto příspěvku následně dodatečně povolit.

Důvod pro odstranění stavby podle § 250 odst. 1 písm. f) SZ nastává v situaci, kdy stavba sice povolena byla, ale v průběhu výstavby pozbylo vydané povolení platnosti. Podle § 198 SZ platí povolení stavby 2 roky ode dne nabytí právní moci, nestanoví-li stavební úřad v odůvodněných případech dobu delší, nejdéle však 5 let. Bylo-li provádění záměru zahájeno v době jeho platnosti, prodlužuje se doba platnosti na 10 let ode dne právní moci povolení nebo rozhodnutí o prodloužení platnosti povolení. Po marném uplynutí příslušné lhůty, kdy původní povolení stavby pozbylo platnosti, je stavební úřad ohledně nedokončené stavby povinen zahájit řízení o odstranění stavby. Stavební úřad musí prokázat, zda lze stavbu považovat za nedokončenou. Jedná o stav, kdy není stavba zcela dokončena v souladu s projektovou dokumentací. Podle § 230 odst. 1 SZ lze stavbu, která vyžaduje povolení, užívat pouze na základě kolaudačního rozhodnutí; kolaudační rozhodnutí nevyžadují jednoduché stavby uvedené v § 230 odst. 2 SZ. Dokončení stavby nevyžadující kolaudační rozhodnutí je stavebník povinen neprodleně oznámit stavebnímu úřadu (§ 230 odst. 3 SZ). Je v zájmu stavebníka, aby ve stanovené lhůtě 10 let oznámil dokončení stavby a/nebo požádal o vydání kolaudačního rozhodnutí. Pokud tak však neučiní, neznamená to, že je automaticky naplněn důvod pro zahájení řízení o odstranění nedokončené stavby.

Stavební úřad zahajuje řízení o odstranění stavby podle ustanovení § 250 odst. 1 písm. f) SZ za splnění dvou podmínek. Musí mít k dispozici původní rozhodnutí a spolehlivě určit termín marného uplynutí jeho platnosti a dále musí prokázat, že stavba nebyla před uplynutím platnosti dokončena; otázka její kolaudace v tomto případě nehraje roli. Stavební úřad provede stavební kontrolu a zdokumentuje do protokolu fázi rozestavěnosti předmětné stavby. Tento protokol bude základním podkladem pro vedení řízení o nařízení odstranění stavby. Pokud by protokol nebyl dostatečným důkazem toho, že stavba ke dni zahájení řízení o odstranění ve smyslu uvedeného dokončena dle projektové dokumentace nebyla, může se stát, že v průběhu řízení o odstranění takovéto stavby bude prokázáno, že stavba je dokončena. V takovém případě rozhodne stavební úřad tak, že odstranění stavby se nenařizuje. V opačném případě již nemá dokončení stavby po uplynutí platnosti povolení (tedy např. i v době vedení řízení o odstranění) relevanci.

V řízení o nařízení odstranění stavby se postupuje obdobně jako u § 250 odst. 1 písm. a) SZ. Stavbu nedokončenou v době platnosti povolení nelze podle názoru autorů tohoto příspěvku dodatečně povolit, přičemž doufají, že shora uvedený titul pro odstranění stavby nikdy nenastane a nějaká z novel stavebního zákona jej, dá-li Pánbůh, do deseti let od jeho účinnosti zruší.

Stavbu zničenou (poškozenou) mimořádnou událostí lze obnovit podle původního povolení, jinak vede stavební úřad řízení o jejím odstranění podle § 250 odst. 1 písm. g) SZ. Podle § 264 odst. 1 SZ stavbu nebo terénní úpravu zničenou nebo poškozenou mimořádnou událostí lze obnovit podle původního povolení a dokumentace, podle níž byla provedena, na základě oznámení stavebníka nebo, vyžaduje-li obnovení stanovení podmínek k ochraně veřejných zájmů, na základě povolení obnovy stavby nebo terénní úpravy. Obnova musí být započata do dvou let a provedena do 10 let ode dne oznámení stavebnímu úřadu (§ 264 odst. 3 SZ). V případě rozhodnutím povolené obnovy musí být s obnovou rovněž započato do dvou let, čímž se prodlužuje platnost povolení na 10 let od jeho právní moci, přičemž o prodloužení doby platnosti lze také požádat (§ 264 odst. 5 SZ). Marným uplynutím 10 let ode dne oznámení záměru obnovy stavebnímu úřadu nebo ode dne nabytí právní moci jejího povolení poškozená stavba (resp. její zbytky) spadá do režimu řízení o odstranění stavby podle ustanovení § 205 odst. 1 písm. g) SZ. Touto úpravou v ustanovení § 250 odst. 1 písm. g) SZ vzniká určitý nesoulad s ustanovením § 264 odst. 5 SZ, protože na jednu stranu se platnost povolení obnovy prodlužuje na 10 let pouze tehdy, započal-li vlastník s obnovou do 2 let od jeho vydání, na druhou stranu může, bez ohledu na to, zda vlastník s obnovou započal či nikoliv, stavební úřad vést řízení o odstranění stavby vždy až po 10 letech. Pokud s obnovou nebylo započato, a současně se jedná o stavbu, která v důsledku mimořádné události již neexistuje, rozhodnutí o odstranění se nevede. Na tyto případy lze přiměřeně vztáhnout závěry k odstraňování staveb nedokončených v době platnosti jejich povolení.

Přestože ustanovení § 264 SZ výslovně nepočítá s možností prodloužit dobu platnosti povolení obnovy stavby novým rozhodnutím (tato možnost byla do zákona vložena novelou, a to zákonem č. 152/2023 Sb.), je třeba z hlediska smyslu a účelu právní úpravy citované ustanovení vyložit tak, že stavba, u níž byla platnost povolení obnovy řádně prodloužena, nelze odstranit až do uplynutí prodloužené doby. Ustanovení § 264 SZ dále nepamatuje na situace, kdy s obnovou stavebník nezačne do dvou let, jak předpokládá zákon. Přestože z ustanovení § 264 SZ vyplývá, že s obnovou později již započít nelze, ustanovení § 250 odst. 1 písm. g) SZ umožňuje vést řízení o odstranění neobnovené stavby až po uplynutí 10 let.

V řízení o nařízení odstranění stavby se postupuje obdobně jako u § 250 odst. 1 písm. a) SZ. Stavbu nelze dodatečně podle názoru autorů tohoto příspěvku povolit.

Podle ustanovení § 250 odst. 1 písm. h) SZ stavební úřad nařídí odstranit stavbu, pokud je prováděna nebo byla provedena v rozporu s platnou územně plánovací dokumentací, kterou jsou ve smyslu § 61 písm. c) SZ územní rozvojový plán, zásady územního rozvoje, územní plán a regulační plán. Z povahy věci se i tato právní úprava aplikuje pouze

na případy drobných staveb (§ 5 odst. 2 písm. a) a příloha č. 1 SZ, které povolení vůbec nevyžadují, neboť u povolovaných staveb je soulad s územně plánovací dokumentací posouzen v rámci povolovacího řízení. Pokud by došlo k povolení stavby v rozporu s platnou územně plánovací dokumentací a vydané rozhodnutí nebylo zrušeno ani v rámci řádných či mimořádných opravných prostředků, může převládnout dobrá víra v pravomocné rozhodnutí, a řízení o odstranění stavby by nebylo možno zahájit.

Uvedený důvod pro nařízení odstranění stavby podle § 250 odst. 1 písm. h) SZ je duplicitní k ustanovení § 250 odst. 1 písm. d) SZ, neboť podle § 73 odst. 2 SZ lze drobné stavby realizovat pouze v souladu s územně plánovací dokumentací. Je otázkou, zda v případě, že drobná stavba je prováděna nebo byla provedena v rozporu s územně plánovací dokumentací ustanovení § 250 odst. 1 písm. d) SZ neaplikovat přednostně, neboť v tomto případě v ustanovení § 254 odst. 3 je výslovně upravena možnost stavbu v průběhu řízení o jejím odstranění uvést stavbu do souladu s právními předpisy (v daném případě lze takto chápat ve spojení s § 73 odst. 2 SZ rovněž územně plánovací dokumentaci). Možnost konvalidace není obdobně jako v § 254 odst. 3 SZ upravena, je možno však uvažovat o postupu analogicky podle § 254 odst. 3 SZ. Drobnou stavbu však nelze dodatečně povolit.

Základním podkladem pro zahájení postupu bude zpravidla protokol ze stavební kontroly (§ 292 SZ). Vlastníkovi by již na základě výzvy učiněné během stavební kontroly (§ 292 odst. 4 SZ) měla být dána možnost odstranit nedostatky; lze tak učinit i následně v průběhu řízení o odstranění stavby na základě výzvy podle § 292 odst. 4 SZ se stanovením přiměřené lhůty, popřípadě v opatření k nápravě podle § 295 SZ. Není-li odstraněn rozpor s územně plánovací dokumentací, pak stavební úřad vede řízení o nařízení odstranění stavby. V řízení o nařízení odstranění stavby se postupuje obdobně jako u § 250 odst. 1 písm. a) SZ.

Závěrem je žádoucí si připomenout, že jediné zevrubná právní analýza a otevřená odborná diskuse, kterou si shora uvedená problematika naléhavě vyžaduje, může vést k nalezení optimálních výkladů, a tedy i před správními soudy udržitelných postupů stavebních úřadů, ale zejména pak k potřebné novelizaci právní úpravy. Teď už se jen můžeme modlit za obojí.

Dosavadní zkušenosti s novým stavebním zákonem v praxi krajského stavebního úřadu Ústeckého kraje

Hana Bergmannová

K datu 1. 7. 2024, kdy měl „nabýt úplné účinnosti“ nový stavební zákon (zákon č. 283/2021 Sb., v platném znění) a s ním „spuštěna digitalizace“, byla na něj soustředěna velká pozornost, která se každému novému zákonu určitě nedostává. Očekávání, co nový stavební zákon skutečně přinese, panovalo nejen napříč stavebními úřady, ale i mezi veřejností, zejména z řad projektantů a osob vykonávajících inženýrsko-investorskou činnost. Nemalou pozornost tomuto tématu věnovala i média. S blížícím se termínem 1. 7. 2024 však více než pozitivní očekávání převládala skepse a obava. Namísto toho, aby stavebníci v očekávání snadnějšího a rychlejšího řízení dle nového stavebního zákona načasovali podání svých žádostí po 1. červenci 2024, zahrnuli stavební úřady podáními před tímto datem. Důvodem byla skutečnost, že podání učiněná do konce června 2024 jsou vyřizována dle starého stavebního zákona. Tato podání byla vědomě učiněna i za situace, kdy žádosti nebyly úplné, tzn. že šlo o nekompletní podklady či neúplné projektové dokumentace; zkrátka šlo o to, za každou cenu podat žádost do 30. 6. 2024, aby byla posuzována dle dosavadních právních předpisů.

Nastartování nové éry územního plánování a stavebního řádu, pokud si takto dovolím nazvat úplnou účinnost nového stavebního zákona a spuštění digitalizace, obrazně řečeno nebylo stříháním pásky s potleskem, ale jakási kolaudace stavby, která není zcela dokončena.

Je naprosto pochopitelné, že nový stavební zákon, jako každý nový právní předpis, přináší zásadní změny jak z hlediska věcného (hmotného práva), tak i procesního. V případě nového stavebního zákona tomu není jinak, přičemž tato zásadní změna byla doprovázena další zásadní změnou, kterou je digitalizace, tzn. zavedení šesti informačních systémů veřejné správy. Nový stavební zákon byl navíc před nabytím úplné účinnosti několikrát novelizován, což není zcela standardní situace, a ne se všemi změnami se připomínková místa měla možnost seznámit a uplatnit k nim připomínky. Důsledkem novel byla nejen další přechodná ustanovení, ale i zvláštní ustanovení o použitelnosti zákona v přechodném období. Orientace v těchto ustanoveních není zcela jednoduchá.

Máme za sebou necelých pět měsíců plné účinnosti nového stavebního zákona, což se může jevit jako poměrně krátká doba na hodnocení, vyslovení pozitiv či negativ; i tento časový úsek byl však poměrně štědrý na nové zkušenosti, poznatky, řešené věci i určité problémy. Musím však konstatovat, že tolik avizované zlepšení, zjednodušení a zrychlení procesu povolování staveb, jsme zatím nezaznamenali. Dovolím si proto zde pár poznatků z praxe našeho krajského stavebního úřadu.

První poznatek, bohužel ne zcela pozitivní, směřuje k přechodným ustanovením. Řízení zahájená do 30. 6. 2024 se dokončí podle dosavadních právních předpisů, nicméně tato řízení (či postupy) dokončí stavební úřad, který se stal příslušný podle nového stavebního zákona. Uvedené konkrétně v praxi znamená, že veškeré žádosti o vydání společného povolení, v případě záměrů, u kterých je k vedení řízení od 1. 7. 2024 příslušný krajský stavební úřad, byla od začátku července průběžně předávána krajskému stavebnímu úřadu. Jednalo se v převážné většině o stavby fotovoltaických elektráren (FVE) a byly to řádově desítky žádostí. Kladu si otázku, z jakého důvodu byla přechodná ustanovení takto nastavena. Stavební úřady dosud zvládaly vést řízení a vydávat rozhodnutí k těmto záměrům, postupovaly by dle starého stavebního zákona. Takto nastavená příslušnost od 1. 7. 2024 však u hromadně předaných žádostí, resp. rozpracovaných řízení, způsobila problémy s jejich vyřizováním, a to z důvodu nedostatečného personálního obsazení krajského stavebního úřadu. V mnoha případech se jednalo o řízení, která byla již před vydáním konečného rozhodnutí. Pro nově příslušný krajský stavební úřad to znamenalo seznámit se s celým spisem a v řízení, které nevedl, vydat konečné rozhodnutí. Domnívám, se řízení mohly dokončit stavební úřady, které je zahájily, a krajský stavební úřad by rozhodoval o žádostech podaných až po 1. 7. 2024.

Krajský stavební úřad se navíc setkával s tím, že stavební úřady předávaly veškeré žádosti ve věci FVE bez ohledu na to, zda se jedná o výrobu z obnovitelných zdrojů energie nebo o stavební úpravy pro instalaci využívající obnovitelný zdroj energie. Předání odůvodňovaly svým výkladem, že v obou případech se jedná o výrobu z obnovitelných zdrojů energie. To pro nás znamenalo žádosti, kde k vedení řízení je příslušný obecní stavební úřad, s metodickým vysvětlením vracet zpět; takže stavebníci, kteří podali žádost v červnu na obecní stavební úřad, byli v červenci nebo srpnu informováni o předání věci krajskému stavebnímu úřadu a následně se dozvěděli, v srpnu či září, že jejich žádost se vrátila zpět na obecní stavební úřad.

V návaznosti na výčet záměrů, u kterých krajský stavební úřad nově vykonává působnost stavebního úřadu, zde uvádím další zkušenost, a to s kolaudačním řízením. Stavební úřad obce s rozšířenou působností povolil stavbu, ta je zrealizována a nyní stavebník žádá o kolaudaci u krajského stavebního úřadu, jelikož ten je od 1. 7. 2024 příslušným k povolení takové stavby, a tedy i ke kolaudaci. Jsem toho názoru, že logičtější by byla úprava, že u těchto staveb kolaudaci provede obecní stavební úřad. Již nyní evidujeme první žádosti o kolaudaci takových staveb a lze s jistotou očekávat, že jich budou desítky. Krajský stavební úřad tak „první kontakt“ se stavbou má až v rámci kolaudace, teprve zde se s ní seznamuje, studuje spis a přitom do 30 dnů musí být provedena kontrolní prohlídka. S ohledem

na personální obsazenost našeho odboru na krajském stavebním úřadě nám toto činí velké problémy. O poznání jednodušší situaci by měl stavební úřad, který stavbu povoloval a v průběhu její realizace prováděl kontrolní prohlídky.

Nový stavební zákon zásadně odlišně od původní právní úpravy vymezil působnost ve věcech stavebního řádu a kategorizaci staveb. Zjednodušeně řečeno, na obecních úřadech obcí s rozšířenou působností a krajských úřadech zaniklo členění na obecné stavební úřady a speciální pro dopravní stavby a vodní díla, vše vykonává obecní stavební úřad nebo krajský stavební úřad. Není však samozřejmostí, že v rámci organizační struktury úřadů referenti z odborů dopravy a životního prostředí, kteří na těchto odborech vykonávali působnost speciálního stavebního úřadu, přešli na odbor, v jehož působnosti je agenda obecního stavebního úřadu. Nejinak tomu je v případě našeho krajského stavebního úřadu. Problém s nedostatečnou personální obsazeností původních obecních stavebních úřadů se tímto prohloubil.

Asi tím nejobávanějším, v souvislosti s nabytím účinnosti nového stavebního zákona, byla digitalizace, resp. informační systém stavebního řízení (ISSŘ), ve kterém mají stavební úřady i dotčené orgány povinnost pracovat. Nechci zde rozebírat konkrétní problémy s ISSŘ, které nastaly již 1. 7. 2024 (ty máme za sebou všichni), jelikož sled událostí posunul věci již dál. Musím však vyslovit názor, že spuštění ne zcela funkčního systému, neodzkoušeného, nevyhovujícího, vykazujícího vady, neumožňujícího komfortní práci v něm, se velmi negativně podepsalo na práci a „náladě“ úředníků stavebních úřadů. Za náš krajský stavební úřad si neodpustím reakci na průvodní komentáře bývalého pana ministra, že se nového systému úředníci nemusí bát, že bude intuitivní a úředníkům to práci usnadní a zrychlí. My jsme se nebáli, a priori nezaujali negativní postoj k novému systému, ale slova pana ministra se nenaplnila. Z dosavadních zkušeností po 1. červenci 2024 se čím dál víc přikláním k názoru, že tehdy diskutovaný odklad účinnosti nového stavebního zákona v částech týkajících se informačních systémů veřejné správy by měl své opodstatnění. Jsem přesvědčena, že by se tím předešlo nynější negativní atmosféře napříč stavebními úřady, která byla nastartována už tím, že ostrému spuštění nepředcházely odpovídající testovací verze a dostatečná školení.

V návaznosti na uvedené se chci dostat k velkému problému, a tím je personální obsazenost stavebních úřadů, kterou navíc nový stavební zákon negativně ovlivnil. Rozhodně se nejedná o žádnou novinku či lokální problém, ale problém celorepublikový, dlouhodobý, zhoršující se a bez vidiny zlepšení v dohledné době. Pokud bych měla stručně shrnout situaci na našem krajském stavebním úřadě, tak dosavadní problém s nedostatečnou personální obsazeností se s nástupem nového stavebního zákona prohloubil. Na konci roku 2023, tj. více než půl roku před úplnou účinností nového stavebního zákona, jsme provedli analýzu, jejímž výsledkem bylo srovnání rozsahu stávající agendy s rozsahem agendy nově uzákoněné a návrh navýšení počtu zaměstnanců. Pro zajištění řádného výkonu působnosti krajského stavebního úřadu po 1. 7. 2024 bylo navrženo navýšení více než o třetinu ze stávajícího počtu pracovních míst; návrh rada odsouhlasila a tabulková místa byla zřízena. Faktický počet zaměstnanců od začátku roku je, po osmi výběrových řízeních, bohužel

beze změny (sice jeden nový nástup, ale současně i jeden výstup – odchod do důchodu). Nevyhovující situace se bude dále prohlubovat, až začne být aplikován krajskými stavebními úřady apelační princip, což lze očekávat v blízkém časovém horizontu. Tato situace se negativně projevuje i v celkové atmosféře mezi pracovníky, nervozita z nestíhání, de facto každý den přidělování nových spisů, rozladění z nedostatku času pro studování nové legislativy. Otázkou je, jaké řešení, tedy skutečné řešení, tato situace má. Bohužel neúnosnou situaci úředníci řeší výpověďmi. V našem kraji některé „magistrátní“ úřady takto přišly o 3 až 4 zaměstnance, což je až třetina z celkového počtu zaměstnanců. Situace s náborem nových zaměstnanců je u nich prakticky shodná jako na našem krajském stavebním úřadu. Dle zjištění u těchto stavebních úřadů (tj. úřadů obcí s rozšířenou působností) je značný nárůst nové agendy hodnocen jako nepochopitelný a nezvladatelný (např. bytové domy, technická infrastruktura, která je součástí technické infrastruktury). Mohl by někdo namítnout, že došlo ke změně katalogu prací a pracovníci stavebních úřadů byli zařazeni do vyšší platové třídy. I s vděčností za každé navýšení platu však provedená kompenzace nevyvažuje neúměrný nárůst agendy u krajských stavebních úřadů a stavebních úřadů obcí s rozšířenou působností. Obávám se proto kritické situace po novém roce.

Mimorádná novela

Jiří Kubík

Digitalizace stavebního řízení měla být podle programového prohlášení prioritou současné vlády. Do ostrého provozu byly spouštěny informační systémy státní správy se zcela zásadními nedostatky, které nejsou nahodilé, ale jde o strukturální problémy celého návrhu. To se v rámci evropského kontextu přetavilo v bezprecedentní zpomalení státní správy v této oblasti a ohrozilo sektor stavebnictví na území našeho státu. Krize stavebních úřadů po 1. 7. 2024 není překvapivá a soustava k tomuto nárazu směřovala od počátku rekodifikačních prací. Vycházelo se v zásadě z politických prohlášení, která považovala digitalizaci za recept na urychlení povolovacích procesů v našem státě. Asi u každého, kdo někdy správní řízení vedl, nutně přicházely otázky, jak by digitalizace mohla povolovací procesy s jasně stanovenými lhůtami zásadně urychlit? Digitalizace ve skutečnosti v praxi probíhala postupně. Nefunkčnost státu od přelomu tisíciletí supluje v této oblasti soukromé subjekty, ze kterých se v dominantního dodavatele na trhu vyvinula společnost VITA software, s. r. o., která je živoucím důkazem, že technologie umožňující digitalizaci zde k dispozici 25 let jsou.

Aniž by to tvůrci zákona postřehli, ze státní digitalizace, na které byly učiněny úkony podle stavebního zákona závislé, bez reformy soustavy stavebních úřadů, při ignorování platné právní úpravy veřejných zakázek a zcela nedostatečného časového prostoru pro vznik digitalizace, vytvořili skrytou hrozbu, před kterou lidé z oboru marně varovali.

Na vzniku stávající krize mají tedy nepochybně zásluhu zkreslené ideologické pohledy, které dosavadní stavební právo vykreslují jako brzdu ekonomického růstu a politici vydávající se za spasitele, kteří tento zásadní problém vyřeší. Tyto pohledy však nevyplývají z analýz či znalosti poměrů. To ústí v nestabilní právní prostředí na úseku povolování staveb v uplynulých 20 letech a přináší reformu stavebního práva každých 5 až 7 let. Dosavadní stavební zákon č. 183/2006 Sb. nabyl účinnosti 1. 1. 2007, ale již k 1. 1. 2013 a 1. 1. 2018 byl podstatně novelizován a vždy to bylo odůvodňováno snahou povolování urychlit. Dílčích novel stavebních předpisů jsou desítky. V problematice se pak dlouhodobě orientovat je problém i pro lidi z oboru, nemá šanci se ustálit rozhodovací praxe soudů a vzniká anarchie.

Zejména poslední velká novela stavebního zákona, která nabyla účinnosti k 1. 1. 2018 přinesla již znatelný kolaps stavebních úřadů, který způsobil, že v mnoha oblastech ČR se závazná stanoviska orgánu územního plánování vydávala přes rok od podání žádosti a došlo k paralýze povolování staveb, což bylo následně mediálně probíráno. Krize byla způsobena nedořešením organizačních otázek při její realizaci. Byl ignorován nedostatek lidí na trhu práce. Celá řada tajemníků nebyla na tento problém připravena, selhala komunikace.

Tvůrci nového stavebního zákona se bohužel vydali opět do neadekvátních rizik a výše uvedená situace nesloužila jako poučení do budoucna. Stát by měl přitom fungovat stabilně a předvídatelně.

HOŘKÉ PROZŘENÍ

Po šesti letech rekodifikačních prací přichází po 1. 7. 2024 hořké prozření, tedy že nový stavební zákon nemá potenciál sám o sobě nic urychlit, zcela jistě nemůže být nástrojem hospodářského růstu a že nástroj urychlení, kterým je digitalizace, paradoxně vedl k největší paralýze na úseku stavebního práva po roce 1989. V podstatě se současný stav rekodifikace proměnil ve snahu zastavit probíhající katastrofu pomocí tzv. bypassu. V této situaci však i nadále trvá vůle na marketingově líbivých řešeních a zjevná neochota si přiznat, že nový stavební zákon je jen reformulací toho původního a od počátku výsledek jiný být ani nemohl.

Nový stavební zákon díky nekvalitnímu legislativnímu procesu přináší velké množství zcela nových výkladových problémů, tedy již nyní se sbírají další podněty na novou vlnu novelizací. Nestabilita na úseku stavebního práva tak bude patrně i nadále pokračovat.

Zhodnocení stávajícího stavu

Není smyslem rozebírat jednotlivé nefunkčnosti informačních systémů veřejné správy. Zavádění jakéhokoli systému i v soukromém sektoru je vždy riziková záležitost a je třeba

mít vždy náhradní plán. V případě nového stavebního zákona nastala situace, kdy sice systémy spuštěné jsou, nicméně prakticky došlo k podstatnému zpomalení až paralýze rozhodovací činnosti v ČR, kterou je třeba urgentně řešit. Zákon s variantou nefunkčnosti systémů nepočítal, což se ukázalo být fatálním problémem. Protože dochází k ohrožení povolování výstavby ČR, je narušena právní jistota adresátů, mělo být nalezeno rychlé řešení. Situace po 1. 7. 2024 vyústila ve změnu na pozici ministra pro místní rozvoj a začalo se pracovat na rychlé legislativní změně tzv. bypassu.

Na mimořádné 118. poslanecké schůzi dne 6. 11. 2024 byl ve zrychleném řízení v prvním čtení schválen poslanecký tisk 832 tzv. částečný bypass digitalizace stavebního řízení jako novela nového stavebního zákona č. 283/2021 Sb. v platném znění. Novela byla předána Senátu 12. 11. 2024 a byla zařazena k projednání na schůzi Senátu dne 11. 12. 2024.

Teprve na půdě Senátu se důsledně řeší otázka, zda se vydat cestou Poslaneckou sněmovnou schváleného užšího bypassu, tedy ponechat povinné použití Portálu stavebníka a Evidence elektronických dokumentací či jejich použití učinit dobrovolným a vydat se cestou širokého bypassu. Vše stojí na prokázání funkčnosti těchto aplikací. Na půdě Senátu má proběhnout demonstrace funkčnosti těchto aplikací a na jejich základě se zvolí další cesta.

Forma řešení na úseku stavebního řádu

Předkládaná novela navrhuje vložit nový § 334b s názvem „**Použití informačních systémů stavební správy v přechodném období**“. Toto ustanovení se vkládá za § 334a, kterým bylo vytvořeno první přechodné období od 1. 7. 2024 do 30. 6. 2024. Přechodným obdobím se pro úsek stavebního řádu podle § 334b rozumí období do 31. prosince 2027 a pro účely územního plánování období do 30. června 2025. Zároveň se stanoví, že řízení a jiné postupy s výjimkou postupů podle části třetí zahájené od 1. července 2024 do konce přechodného období se dokončí podle odstavců 2 až 8. § 334b. Bypass tedy bude platit zpětně. Otázka formy projednání nemá dopad na procesněprávní a hmotněprávní práva a povinnosti adresátů, tedy odpadá otázka retroaktivity. S ohledem na aktuální stav digitalizace stavebního řízení a potřebu veřejné správy reagovat na omezenou faktickou funkčnost informačních systémů stavební správy se navrhuje, aby zákon nabyl účinnosti v co nejkratším možném termínu tak, aby by nastolen stav právní jistoty týkající se práce a využívání informačních systémů stavební správy. Proto zákon nabývá účinnosti dnem následujícím po dni jeho vyhlášení.

Která ustanovení stavebního zákona se „vypínají“ na úseku stavebního řádu

V přechodném období se ve věcech stavebního řádu § 173, § 180 odst. 2, § 181 odst. 2 a 3, § 267 odst. 5, § 272 odst. 3 až 5 a § 273 odst. 2 nepoužijí.

Evidence stavebních postupů úřady se neaplikuje

Ustanovení § 173 NSZ ukládá povinnost stavebnímu úřadu a dotčenému orgánu vkládat či evidovat všechny úkony a písemnosti do evidence stavebních postupů a navzájem si doručovat písemnosti prostřednictvím této evidence. V přechodném období se tyto povinnosti neaplikují. Vypnutí § 173 tak v praxi umožňuje úředníkům stavebních úřadů v přechodném období vyřizovat žádosti mimo informační systémy stavebního řízení, tedy pracovat se systémy, se kterými pracovali do 30. června 2024. Stavební úřady a dotčené orgány si tak budou navzájem doručovat prostřednictvím datových schránek.

Vyjádření vlastníků veřejné dopravní nebo technické infrastruktury

Bypass vypíná rovněž § 180 odst. 2 a § 181 odst. 2 a 3, což v praxi znamená, že stavebník bude o vyjádření správců inženýrských sítí žádat jako před 30. 6. 2024. V přechodném období pro tyto účely nebude možné využít Portál stavebníka.

Informační systém identifikačního čísla stavby se nemusí aplikovat

Tento systém slouží k evidenci popisných údajů o stavbách a zařízeních a přidělování jedinečného identifikátoru stavby nebo zařízení, který umožňuje identifikovat stavbu nebo zařízení v informačních systémech stavební správy.

Ustanovení § 273 odst. 2 stavebního zákona v platném znění stanoví, že stavební úřad bez zbytečného odkladu po zahájení řízení přidělí stavbě nebo zařízení identifikační číslo stavby a vloží údaje o stavbě nebo zařízení do informačního systému identifikačního čísla stavby; po vydání rozhodnutí ve věci stavební úřad bez zbytečného odkladu aktualizuje údaje vedené o stavbě nebo zařízení v informačním systému identifikačního čísla stavby.

Bypass ponechává v platnosti § 273 odst. 1 a 3, tedy tento systém zůstává platný i v přechodném období. Stavební úřad nebo dotčený orgán mají možnost tento systém využívat, pokud se pro to rozhodnou. Ruší se pouze povinnost v něm pracovat obsažená v § 273 odst. 2.

K otázce využití dosavadních systémů

Paragraf 334b odst. 4 stanoví, že k výkonu působnosti orgánů územního plánování, stavebních úřadů a dotčených orgánů lze v přechodném období použít vedle informačních systémů stavební správy i jiné informační systémy. Orgán územního plánování, stavební úřad a dotčený orgán zajistí, aby na žádost ministerstva mohla být data z jiného informačního systému, která vznikla při výkonu jejich působnosti v přechodném období, předána ministerstvu za účelem jejich přenosu do informačních systémů stavební správy.

Je návrh bypassu dostatečný?

Portál stavebníka a evidence elektronických dokumentací

Ustanovení § 172 odst. 2 umožňuje stavebníkům podávat žádosti nebo návrhy podle části šesté stavebního zákona (stavební řád) na stanoveném formuláři elektronicky prostřednictvím Portálu stavebníka nebo v listinné podobě. Tou se v souladu s metodikou MMR rozumí rovněž žádost podaná datovou schránkou.

Podle § 172 odst. 4 projektová dokumentace zpracovaná projektantem však musí být vždy nejpozději s podáním žádosti vložena prostřednictvím Portálu stavebníka do evidence elektronických dokumentací. Toto ustanovení však bypass nevypíná, tedy stavebníci budou mít i nadále tuto povinnost.

Na toto ustanovení navazuje § 185 odst. 3 písm. c), který stanoví, že pokud stavebník dokumentaci do evidence elektronických dokumentací nevloží, jde o důvod pro odložení žádosti.

Nevyplnutí těchto ustanovení vnímá kontroverzně především ČKAIT, Svaz měst a obcí a Hospodářská komora, jak bude pojednáno níže v tomto článku.

Evidence elektronických dokumentací

K této problematice důvodová zpráva uvádí, že navrhovanou změnou nejsou dotčeny povinnosti spojené s evidencí elektronických dokumentací, která slouží jako úložiště projektových dokumentací. Dle předkládaného návrhu tak bude zachováno nahlížení na jednotnou projektovou dokumentaci k příslušnému záměru ze strany všech orgánů veřejné správy.

Stavebník není povinen podat přes Portál stavebníka i svou žádost. Zákon totiž opravňuje stavebníka, aby v žádosti uvedl pouze odkaz na vloženou dokumentaci, který získá v Portálu stavebníka. Portál stavebníka tuto funkcionalitu prozatím neobsahuje. V současné době není možné vložit prostřednictvím Portálu stavebníka pouze projektovou dokumentaci samostatně bez vyplnění žádosti. Návrh vychází z předpokladu, že tato funkcionalita bude stavebníkům v okamžiku účinnosti bypassu již k dispozici. Zákonodárce se v tomto případě opět vydává na cestu riskantního řešení. Z veřejných vyjádření ministrů se dozvídáme, že aby návrh prošel horní komorou Parlamentu ČR, musí být předvedeno fungující řešení, jinak přichází v úvahu širší varianta bypassu, která učiní nepovinnými všechny informační systémy stavební správy.

Dotčené orgány

Dále by na stole měla být otázka, zda v přechodném období nevyloučit použití § 184 odst. 3, který zbaví povinnosti stavební úřad si opatřovat vyjádření či závazná stanoviska dotčených orgánů.

Povinnost stavebního úřadu požadovat po dotčených orgánech vyjádření a závazná stanoviska je reálná, pokud funguje evidence elektronických dokumentací. Stavební úřady musí mít v případě nefunkčnosti systémů k dispozici odpovídající počet projektových dokumentací (což není stanoveno zákonem) a praktické nástroje na distribuci těchto dokumentací na dotčené orgány a zpět. To v případě nefunkčnosti evidence není možné. Zajistit distribuce dokumentací na dotčené orgány a zpět by znamenalo až absurdní představu zaměstnání jakýchsi přepravců projektových dokumentací mezi stavebními úřady a dotčenými orgány. Zde narážíme na limit nereformování soustavy 700 stavebních úřadů a 205 úřadů obcí s rozšířenou působností. Pokud by existovala soustava 205 stavebních úřadů na obcích s rozšířenou působností, které v sobě obsahují dotčené orgány na úseku životního prostředí, památkové péče a krizového řízení, systém by mohl fungovat částečně i bez digitalizace, na 700 stavebních úřadech je to nereálné a navrhovaná změna podle názoru autora potřebná.

To vše v situaci, kdy stavební úřady jsou na několik měsíců přetížené a nestíhají rozhodovat v zákonných lhůtách.

Digitalizace a urychlení projektování staveb

Myšlenka, že si stavební úřady a dotčené orgány budou moci kdykoliv digitálně sáhnout na uloženou projektovou dokumentaci v informačním systému je správná. Minimálně proto, že budou mít k dispozici všichni identickou verzi projektové dokumentace a urychlí se komunikace mezi úřady.

Je však iluzorní předpokládat, že projektanti, a především investoři nebudou mít zájem, stejně jako dnes, projektovou dokumentaci předem projednat s jednotlivými dotčenými orgány, reagovat na jejich připomínky a spolu se žádostí dokumentaci podat stavebnímu úřadu až v okamžiku, kdy projektové dokumentace bude všemi odsouhlasena, protože pak lze předpokládat bezproblémové projednání záměru. Patrně nikdo se nebude chtít vystavovat riziku, že bude podána neprojednaná projektové dokumentace stavebnímu úřadu, ke které se následně digitálně vyjádří dotčené orgány, která se pak bude dopracovávat dle pokynů dotčených orgánů na výzvu stavebního úřadu. Podle názoru autora tohoto článku tak digitalizace v tomto smyslu zásadní urychlení přípravy projektové dokumentace nemůže přinést.

Polemika ČKAIT k variantám bypassu

Kromě předkládaného návrhu, jak již bylo uvedeno, je ve hře další varianta, kterou prosazuje kromě ČKAIT také Hospodářská komora a Svaz měst a obcí, který spočívá rovněž ve zrušení povinného používání Portálu stavebníka a Evidence elektronických komunikací.

ČKAIT ve svém článku ze dne 15. 11. 2024, jehož autory jsou předseda Ing. Robert Špalek a Ing. František Konečný, Ph.D., upozorňují, že jako nejvýznamnější a nejsilnější profesní organizace ve stavebnictví sdružující na 33 000 odborníků ve všech fázích přípravy, realizace i provozu staveb, uvádí stručný popis praxe, již jako stavebníci-projektanti čelí čtvrtý měsíc po sobě:

- Odeslat žádost a dokumentaci pro stavební povolení přes Portál stavebníka.
- Počkat pár dní.
- Zvednout telefon a zavolat na úřad, zda jim dokumentace došla celá, nebo jen část, zda ji mohou otevřít, případně i zpracovat.
- Pokud ne, domluvit se na jiném postupu doručení žádosti a dokumentace (mimo zákon).
- Vše poslat znovu (nezákonně) buď datovou schránkou, e-mailem nebo poštou, případně osobně.
- Na některé úřady či dotčené orgány přitom ani není nutné volat: rovnou totiž vyzývají stavebníky, aby problémy s portálem vynechali a poslali jim vše přes datovou schránku.

Z těchto důvodů je pro ČKAIT nepřijatelné ponechat spuštěný tzv. Portál stavebníka a ČKAIT požaduje duální systém. Duální systém podání, který ČKAIT navrhuje a který je u zavádění takto složitých informačních systémů častý, by umožnil ponechat v přechodném období v provozu Portál stavebníka (minimálně pro dokončení již podaných žádostí). Zároveň by umožnil podání žádosti a projektové dokumentace i jinou fungující elektronickou cestou, tedy například datovými schránkami. Přitom duální systém by podle ČKAIT byl optimálním řešením současných problémů. **ČKAIT nechce návrat k tištěným výkresům, požaduje jen návrat k existujícím digitálním alternativám.**

Důsledky zvolení širší varianty bypassu

Návrh ČKAIT je v podstatě praktickým řešením současné situace s eliminací všech rizik. Toto řešení však přináší nepříznivé důsledky spíše v rovině politické, tedy zákonodárci nezbude než vypnout rovněž § 184 odst. 3, který stanoví povinnost stavebním úřadům si chybějící vyjádření či závazné stanovisko dotčeného orgánu vyžádat samostatně. To, jak již bylo vysvětleno v článku, není praktický problém, protože žadatel si ve většině případů návrh před podáním žádosti sám předem projedná, aby se vyhnul zdržením a přepracováváním dokumentace po podání žádosti. Bez fungujícího Portálu stavebníka a Evidence elektronických komunikací není fyzicky možné, aby si stavební úřady vyjádření a závazná stanoviska opatrovaly samy. Rozdrobená soustava stavebních úřadů neumožní patrně efektivní spolupráci se vzdálenými dotčenými orgány jinou formou. Důsledek je především v rovině politické, protože po šesti letech rekodifikačních prací vyjde najevo, že nový stavební zákon je v podstatě jen reformulací zákona původního bez zásadního hmatatelného pozitivního efektu pro praxi.

Obecné požadavky na výstavbu a některé otázky v souvislosti s jejich aplikací po 1. 7. 2024

Martina Pavelková

V oblasti stavebního práva, investic a developmentu panuje od 1. 7. 2024 „pozdvížení“, neboť nabyl plné účinnosti a použitelnosti dlouho očekávaný zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon (dále jen „nový stavební zákon“ nebo „NSZ“), který přinesl mnoho změn procesních, hmotněprávní povahy, ale i organizačně technických. Spolu s nimi přichází i množství otázek, jak má být nová právní úprava aplikována, a jakým způsobem má být postupováno v přechodném období, kdy ještě dobíhají postupy dle právní úpravy původní. Spolu s novým stavebním zákonem nabyly účinnosti i nové prováděcí vyhlášky, mezi nimi i vyhlášky č. 146/2024 Sb., o požadavcích na výstavbu (dále jen „vyhláška OTP“), a č. 131/2024 Sb., o dokumentaci staveb (dále jen „vyhláška o dokumentaci staveb“). Vyhláška OTP fakticky nahradila několik vyhlášek prováděcích dosavadní předpisy, zejména vyhlášku č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, vyhlášku č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby, vyhlášku č. 398/2009 Sb., o obecných technických požadavcích zabezpečujících bezbariérové užívání staveb, a další, upravující zejména požadavky na stavby v působnostech t. č. speciálních stavebních úřadů. Tyto dosavadní prováděcí předpisy byly formálně zrušeny nikoliv prováděcími předpisy novými, ale samotným novým stavebním zákonem. Proto na aplikaci těchto vyhlášek v řízeních zahájených ke dni nabytí účinnosti nového stavebního zákona dopadají přechodná ustanovení tohoto zákona, a nikoliv nových vyhlášek vydaných k jeho provedení.

Smyslem tohoto článku není rozebírat či sumarizovat konkrétní změny, které nové obecné požadavky na výstavbu či související vyhláška o dokumentaci staveb přináší, a porovnávat tyto s právní úpravou původní. Pozornost bude věnována pouze vybraným problémům v souvislosti s jejich aplikací. Ty lze shrnout do dvou tematických okruhů, a to aplikace obecných požadavků na výstavbu u záměrů, pro které byla zpracována dokumentace dle dosavadní úpravy, a aplikace obecných požadavků na výstavbu u drobných staveb v souvislosti s povolováním výjimek.

Obecné požadavky na výstavbu a dokumentace zpracované dle dosavadní právní úpravy

Informace, že nový stavební zákon obsahuje přechodné ustanovení (§ 329), podle kterého lze až do 30. 6. 2027 předkládat namísto projektové dokumentace zpracované dle nového stavebního zákona i dokumentace zpracované podle dosavadních právních předpisů, je ve všeobecném povědomí. Pokud se jedná o dokumentaci pro vydání územního rozhodnutí, musí být doplněna o architektonicko-stavební řešení a stavebně konstrukční řešení podle vyhlášky o dokumentaci staveb. Všeobecnou podmínkou pro tyto dokumentace zpracované

dle dosavadní právní úpravy a předkládané v postupech dle nového stavebního zákona z podstaty věci, a sice, že se jedná o možnost zavedenou přechodnými ustanoveními, je, že práce na těchto dokumentacích musely být zahájeny ještě v době účinnosti právní úpravy dosavadní. Tento výklad potvrzuje i Ministerstvo pro místní rozvoj v jednom ze svých metodických pokynů k NSZ, kde uvádí, že skutečnost, že práce na dokumentaci započaly do 31. 12. 2023 v případě vyhrazených staveb nebo do 30. 6. 2024 v případě všech jiných staveb, musí doložit projektant. *Jako doložení postačí, pokud projektant nebo zpracovatel dokumentace například uvede období zahájení prací v rámci průvodní zprávy dokumentace.*¹⁾ Je otázkou, zda by měl stavební úřad tento údaj (tj. tvrzení projektanta v průvodní zprávě), nějakým způsobem zkoumat či ověřovat, zejména tehdy, pokud je rozporován v námitkách účastníků řízení. Ve většině případů to reálně nebude možné, neboť žádné doklady ohledně zahájení prací na dokumentaci stavební úřad k dispozici mít nebude. Jakákoliv výzva směřující k ověření uvedeného by vzhledem k výše citované metodice, podle které postačí pouze údaj v dokumentaci, zřejmě nebyla obhajitelná. Pokud však bylo zpracování dokumentace předmětem veřejné zakázky, měla by být i příslušná smlouva včetně data jejího uzavření zveřejněna v registru smluv. Vzhledem k tomu, že i dle výkladu ministerstva se jedná o jeden z předpokladů předložení dokumentace zpracované dle dosavadní právní úpravy, by měl zřejmě minimálně v případě pochybností stavební úřad do registru smluv nahlédnout a na případné nesrovnalosti ohledně data zahájení prací na dokumentaci nějakým způsobem reagovat. Vůči dokumentacím, jejichž zadání režimu zákona č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek nepodléhalo, a jejichž režim si v přechodném období mohou investoři či projektanti de facto vybrat, je to však poměrně nerovný přístup.

S předkládáním dokumentací zpracovaných dle dosavadních předpisů v řízeních vedených dle NSZ úzce souvisí prokazování a posuzování souladu záměru s právními předpisy, zejména pak s obecnými požadavky na výstavbu. Jedná se o jedno z posuzovaných hledisek v povolovacím řízení [§ 193 odst. 1 písm. c) nového stavebního zákona]. Ust. § 137 odst. 2 stavebního zákona navíc upravuje všeobecnou povinnost *dodržovat cíle a úkoly územního plánování a dodržovat požadavky na výstavbu stanovené tímto zákonem, prováděcím právním předpisem nebo jinými právními předpisy při územně plánovací a projektové činnosti, při povolování, provádění, užívání a odstraňování staveb.*

Vzhledem k výše uvedenému je namístě se ptát, jaké požadavky na výstavbu budou aplikovány na záměr, jehož dokumentace je zpracována v souladu s uvedeným § 329 NSZ dle dosavadní právní úpravy? Na první pohled by se mohlo zdát, že odpověď nabízí ust. § 329 odst. 5 NSZ, podle kterého stavební úřad v řízení podle tohoto zákona přezkoumává tuto dokumentaci podle dosavadních právních předpisů. Při pokusech o praktickou aplikaci tohoto ustanovení na konkrétní případ se však situace jeví značně nepřehledně.

1) Ministerstvo pro místní rozvoj ČR, *Dokumentace pro povolení záměru a její forma pro vklad do portálu stavebníka*. Metodický pokyn dostupný na webových stránkách Ministerstva pro místní rozvoj ČR zde: <https://mmr.gov.cz/cs/ministerstvo/stavebni-pravo/pravo-a-legislativa/novy-stavebni-zakon/metodiky/dokumentace-pro-povoleni-zameru-a-jeji-forma-pro-v>.

Odst. 5 byl do § 329 nového stavebního zákona vložen novelou č. 152/2023 Sb. V důvodové zprávě se k tomuto bodu uvádí, že *je-li umožněno předložit i dokumentace zpracované podle dosavadních právních předpisů, je nutné stanovit i právní úpravu rozhodnou pro jejich přezkoumání, neboť by jinak podléhaly přezkoumání podle nových předpisů ke dni rozhodnutí stavebního úřadu, čímž by byl popřen smysl a účel daného ustanovení, a to umožnit povolování staveb v novém procesu i za situace, kdy byly připraveny podle dosavadních a platných právních předpisů*. Záměr usnadnit situaci stavebníkům a projektantům, jakkoliv může být chvályhodný, se bohužel nepotkává s obecným principem, že k posouzení záměru dochází vždy dle právní úpravy účinné ke dni vydání rozhodnutí, nestanoví-li právní úprava nová, že v řízeních zahájených přede dnem její účinnosti se postupuje dle předpisů dosavadních. Dochází tak k určité dvojkolejnosti, ne-li vnitřnímu rozporu zvoleného konceptu, kdy na jednu stranu jsou řízení zahájena v době účinnosti NSZ vedena v režimu právní úpravy nové, na druhou stranou k přezkumu dokumentace by mělo docházet dle právní úpravy dosavadní. Zákonodárce (potažmo metodické orgány) nicméně neuvádí, zda lze přezkum dokumentace považovat za totéž, co posouzení záměru. Zatímco v ust. § 329 odst. 5 NSZ se objevuje spojení „přezkum dokumentace“, podle ust. § 193 má být z hlediska souladu s požadavky tohoto zákona a prováděcích právních předpisů „posouzen záměr“. Že se jedná o totéž, protože jinak bychom se ocitli v patové situaci, si tedy můžeme pouze domýšlet, resp. zbožně přát.

Další, a ještě palčivější otázkou, je, o jakých právních předpisech je v ust. § 329 odst. 5 vlastně řeč. V tom nejužším pojetí, vycházejícím z toho, že se jedná o přechodné ustanovení k dokumentacím, by se dalo hovořit o předpisech upravujících obsah a strukturu dokumentace, zejm. tedy o vyhlášce o dokumentaci staveb. Na druhou stranu nelze pominout, že předpisů, které mohou nějakým způsobem ovlivnit podobu záměru, a tedy i jeho odraz v projektové dokumentaci, je poměrně široká škála, zahrnující kromě samotných požadavků na výstavbu také předpisy jiné, ať už složkové zákony, zákony o veřejné infrastruktuře apod. V ust. § 329 odst. 5 se uvádí právní předpisy bez výjimky. Jakékoliv pokusy o zúžení dopadu tohoto ustanovení např. pouze na prováděcí vyhlášky, či dokonce pouze některé prováděcí vyhlášky (vyhlášku OTP) dle názoru autorky tohoto článku nemají oporu v obsahu příslušného ustanovení. Inspirací pro takovýto výklad jsou zřejmě situace z předešlých let, kdy byly novelizovány vyhlášky prováděcí stavební zákon z roku 2006.²⁾ Je pochopitelné, že hovoří-li se v přechodných ustanoveních novely prováděcí vyhlášky o aplikaci právní úpravy dosavadní, tak se jedná o dosavadní úpravu příslušné vyhlášky, příp. při širším výkladu vyhlášek souvisejících, a nikoliv zákona. Vyplývá to z hierarchie pramenů práva a principu, že právní předpis nemůže měnit předpis vyšší právní síly.³⁾ Pokud však aplikaci dosavadních práv-

2) Např. v přechodném ustanovení vyhlášky č. 405/2017 Sb., kterou byla novelizována předchozí vyhláška o dokumentaci staveb, se uvádí, obdobně jako v NSZ, že *dokumentace nebo projektová dokumentace zpracovaná podle § 1a až 2, 4 a 5 vyhlášky č. 499/2006 Sb., ve znění účinném přede dnem nabytí účinnosti této vyhlášky, a předložená stavebnímu úřadu do 31. prosince 2020, se posuzuje podle dosavadní právní úpravy*. V přechodném ustanovení vyhl. č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby, se uvádí, že *u staveb, pro které byla projektová dokumentace zpracovaná před účinností této vyhlášky, se postupuje podle dosavadní právní úpravy*.

3) Obdobně srov. § 54 odst. 2 Legislativních pravidel vlády.

ních předpisů v přechodných ustanoveních upravuje zákon, nelze logicky tvrdit, že se jedná o předpisy pouze prováděcí, nebo dokonce pouze některé z nich.

Proto, při naopak maximalistickém přístupu, který je aktuálně zastáván v některých metodických stanoviscích ústředních orgánů⁴⁾ v souvislosti s výkladem jiných přechodných ustanovení, zejména § 330 odst. 1 NSZ, by naopak mohlo být k ust. § 329 odst. 5 NSZ přistupováno tak, že hovoří-li se v něm o dosavadních právních předpisech, netýká se to pouze stavebního zákona a jeho prováděcích vyhlášek, ale také zákonů souvisejících. Touto optikou by měly např. i dotčené orgány při vydávání závazných stanovisek k dokumentaci zpracované dle dosavadní právní úpravy vycházet z právní úpravy dosavadní.

Vrátíme-li se však zpět k problematice obecných požadavků na výstavbu a jejich aplikace na dokumentace předložené do poloviny roku 2027, nelze opomenout, že v mediálním prostoru byla nová právní úprava povětšinou prezentována tak, že s nabytím její účinnosti dojde k zásadnímu zmírnění stávajících pravidel,⁵⁾ což samozřejmě vyvolalo všeobecné nadšení stavebníků a developerů. Ponechme stranou, zda tomu tak skutečně je. S ohledem na uvedené by však bylo přinejmenším vhodné situaci komunikovat ve všech souvislostech, tedy, že předloží-li žadatel dokumentaci zpracovanou v souladu s ust. § 329 odst. 5 NSZ dle dosavadní právní úpravy, uvedené rozvolnění se ho netýká.⁶⁾

Aplikace obecných požadavků na výstavbu na drobné stavby a povolování výjimek

Druhým třaskavým tématem, co se týče aplikace obecných požadavků na výstavbu, jsou drobné stavby a výjimky. Drobné stavby představují kategorii záměrů zavedenou novým stavebním zákonem. Na tomto místě se nabízí uvést, že se jedná o záměry nevyžadující

4) Viz Společné stanovisko Ministerstva pro místní rozvoj, Ministerstva vnitra – generálního ředitelství Hasičského záchranného sboru, Ministerstva kultury, Ministerstva zdravotnictví a Ministerstva životního prostředí k vydávání závazných stanovisek dotčených orgánů v řízení podle zákona č. 183/2006 Sb., po nabytí plné účinnosti zákona č. 283/2021 Sb., dostupné zde: <https://mmr.gov.cz/cs/ministerstvo/stavebni-pravo/pravo-a-legislativa/novy-stavebni-zakon/metodicky/spolecne-metodicke-doporuceni-mmr-mv-gr-hzs-mk>, ve kterém se uvádí, že *vydávání závazných stanovisek dotčenými orgány pro účely řízení zahájeného podle starého stavebního zákona, a to bez ohledu na to, zda tento proces vydávání závazného stanoviska byl u těchto správních orgánů zahájen před či po nabytí účinnosti nového stavebního zákona, se bude řídit ve smyslu ustanovení § 330 odst. 1 nového stavebního zákona právní úpravou účinnou v době zahájení řízení, neboť proces řízení jako takový byl zahájen přede dnem nabytí účinnosti nového stavebního zákona. Vydávání závazných stanovisek dotčených orgánů je v rámci řízení dílčím procesem správního řízení vedeného podle stavebního zákona.*

5) Např. článek „Nová vyhláška o požadavcích na výstavbu je mnohem liberálnější než dřívější předpisy“ na webových stránkách AK Havel & partners, dostupný zde: <https://www.havelpartners.blog/nova-vyhlaska-o-pozadavcich-na-vystavbu-mnohem-liberalnejsi-nez-drivejsi-predpisy>.

6) JUDr. Aleš Mácha, Ph.D., v článku na téma přechodných ustanovení v předchozím čísle časopisu uvádí, že z hlediska hmotněprávního je třeba vždy aplikovat pro žadatele příznivější variantu – viz. Mácha, A. K některým aplikačním výzvám přechodných ustanovení nového stavebního zákona. *Stavební právo – bulletin*, č. 3, 2024, s. 36–45. Autorka tento názor nesdílí, neboť má za to, že zásada aplikace příznivější právní úpravy se týká pouze řízení sankčního charakteru.

ke své realizaci žádné rozhodnutí stavebního úřadu, jak vyplývá na první pohled z ust. § 171 NSZ. Takovéto tvrzení by však samo o sobě bylo rovněž zavádějící a nepřesné, neboť dle ust. § 73 odst. 2 NSZ se u drobných staveb vyžaduje soulad s územně plánovací dokumentací,⁷⁾ a dle již výše citovaného ust. § 137 odst. 2 NSZ soulad s obecnými požadavky na výstavbu. Obdobné ustanovení, jako § 137 odst. 2 NSZ, obsahoval i dosavadní stavební zákon⁸⁾. Podle ust. § 169 odst. 1 tohoto zákona *byly právnické osoby, fyzické osoby a příslušné orgány veřejné správy povinny při územně plánovací a projektové činnosti, při povolování, provádění, užívání a odstraňování staveb respektovat záměry územního plánování a obecné požadavky na výstavbu [§ 2 odst. 2 písm. e)] stanovené prováděcími právními předpisy*. Je tedy zřejmé, že obecné požadavky měly respektovat veškeré záměry i za předchozí právní úpravy. Za podmínek dle ust. § 169 odst. 2 dosavadního stavebního zákona bylo možné udělit z obecných požadavků na výstavbu výjimku, a to v samostatném řízení o výjimce. Teoreticky tak mohla být udělena výjimka i ve věci záměru nevyžadujícího žádné další rozhodnutí stavebního úřadu, byť by se v takovém případě poměrně komplikovaně určovala příslušnost a v praxi k tomu asi běžně nedocházelo. Nepřímo tuto možnost potvrdil i Nejvyšší správní soud v právní větě jednoho ze svých rozsudků:⁹⁾ *Samostatně soudně přezkoumatelným ve smyslu § 65 s. ř. s. by bylo rozhodnutí o výjimce z obecných požadavků na výstavbu pouze v případě, pokud by po jeho vydání nebylo k uskutečnění příslušného stavebního záměru zapotřebí žádného navazujícího úkonu stavebního úřadu*.

Nyní je však situace odlišná, neboť výjimku již není možné udělit v samostatném řízení, ale pouze v rámci řízení o povolení záměru. Žádost o výjimku musí být součástí žádosti o povolení záměru (§ 228 NSZ). Ministerstvo pro místní rozvoj v metodických materiálech¹⁰⁾ reaguje dle názoru autorky velmi neobratně, když uvádí, že *pokud stavba, ač je ve volném režimu a vyžaduje udělení výjimky z požadavků na výstavbu, je třeba na tuto stavbu vydat povolení záměru, jehož součástí bude i povolení výjimky*. Tím však popírá výše uvedené ust. § 171, které je zařazeno jako první, obecně platné ustanovení části šesté upravující stavební řád, a podle kterého drobné stavby povolení nevyžadují. Vedením řízení o povolení drobné stavby by tak stavební úřad balancoval na hraně zásady zákonnosti, o ústavně právním požadavku, aby nikdo nebyl nucen k tomu, co neukládá zákon, ani nemluvě. Obsah předkládané dokumentace by si v takovém případě stavební úřad patrně musel vyčíst z křišťálové koule, neboť tu vyhláška o dokumentaci staveb logicky (jedná se o stavbu, která se dle zákona nepovoluje) neupravuje.

7) Zajímavé postřehy k drobným stavbám provedeným v rozporu s územně plánovací dokumentací a k nařizování jejich odstranění uvádí JUDr. Jan Mareček v předchozím čísle tohoto časopisu. Viz Mareček, J., Provedení stavby v rozporu s platnou územně plánovací dokumentací. Postup podle § 250 odst. 1 písm. h) NSZ. *Stavební právo – bulletin*, č. 3, 2024, s. 54–56.

8) Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů.

9) Rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 30. 7. 2013, čj. 8 As 8/2011-66.

10) Srov. webové stránky Ministerstva pro místní rozvoj ČR, záložka Nový stavební zákon, časté dotazy – FAQ, stavby podle nového stavebního zákona, dostupné na: <https://mmr.gov.cz/cs/cas-te-dotazy/stavebni-rad/stavby-podle-noveho-stavebniho-zakona>.

Bez povšimnutí by „nejen“ v souvislosti s drobnými stavbami nemělo zůstat také ust. § 94 vyhlášky OTP, které uvádí poměrně dlouhý výčet ustanovení této vyhlášky odkazujících na normové hodnoty, které *mohou být splněny i jiným technickým řešením, pokud se prokáže, že navržené řešení garantuje nejméně základní požadavky na stavby podle stavebního zákona*. U těchto ustanovení tedy netrvá zákonodárce na jejich závaznosti, pokud budou splněny základní požadavky uvedené v NSZ. Z obsahu a systematiky příslušných ustanovení je zřejmé, že k naplnění uvedené možnosti se od požadavků odchýlit dochází samotným zpracováním a předložením dokumentace obsahující odlišné řešení. Tato dokumentace by měla z povahy věci garantovat technickou proveditelnost záměru (i když i to je s ohledem na novou formulaci povinností projektanta v ust. § 162 NSZ diskutabilní). Jak by tomu ovšem mělo být u drobných staveb, které se nepovolují a dokumentace pro ně není žádná předepsána, je však také otázkou.

Závěr

Závěrem nelze než si postesknout, že s každým dalším „otevřením“ nového stavebního zákona vyvstávají stále další problémy a nevyjasněné otázky. Odůvodněné odpovědi v rámci samostatné metodiky by si nepochybně zasloužily i otázky v tomto textu nastíněné. Případná výkladová pochybení ohledně aplikace požadavků na výstavbu zpětně konstatovaná správními soudy totiž mohou mít zcela zásadní dopady ekonomické povahy, jež by se jistě projeví i v případných náhradách škod způsobených nesprávným úředním postupem.

Digitální technická mapa

Martin Nedoma

Od 1. 7. 2024 nabyla účinnosti všechna ustanovení nového stavebního zákona a s ním několik novinek. Jednou z těch (z pohledu zeměměřiče) zásadních je povinnost předložit stavebnímu úřadu ke kolaudaci doklad o předání zaměření kolaudované stavby do krajské digitální technické mapy (DTM).¹⁾

Digitální technická mapa je legislativně ukotvena zejména ve dvou zákonech, a to ve stavebním zákoně a zeměměřickém zákoně.

- Zákon o zeměměřictví č. 200/1994 Sb., ve znění pozdějších předpisů, stanoví v § 20 zmocnění k vydání vyhlášky, a dále i formu a podmínky poskytování údajů z digitální technické mapy kraje, i údaje, které stavebník předává do digitální technické mapy kraje při vzniku, změně nebo zániku objektu nebo zařízení. Prováděcí vyhláškou je potom vyhláška č. 393/2020 Sb., tj. vyhláška o digitální technické mapě kraje.
- Stavební zákon č. 283/2021 Sb., ve znění pozdějších předpisů, na to navazuje v § 60, kde je DTM citována jako jeden z podkladů pro územní plánování, v § 64 poskytování údajů o území a v § 65 pořizování a aktualizace územně analytických podkladů, a dále pak v § 156 projektová činnost, kde je v odst. 3 uvedeno, že projektantovi se poskytují údaje z neveřejné části digitální technické mapy kraje v rozsahu nezbytném pro projektovou činnost.

Potud tedy stručně k platné právní úpravě. Víme tedy, že DTM existuje, že do ní máme povinnost předávat údaje k našim stavbám, ale kde se vzala? K čemu slouží?

Trocha historie – kde se vzala?

Historie moderní digitální technické mapy sahá v našich zemích do roku 1985, kdy byla Magistrátem hlavního města Prahy schválena vyhláška o Digitální technické mapě Prahy (DTMP) a jejím vytvořením a vedením bylo pověřeno k tomu účelu založené Racionalizační a informační středisko (RIS) jako příspěvková organizace hlavního města. V roce 1991 byla tato organizace nahrazena Institutem městské informatiky hl. m. Prahy (IMIP),

1) § 230 odst. 3, písm. b) zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon

jehož součástí se stal i úsek městské geodézie. Vznikající dílo – Jednotná digitální mapa Prahy (JDMF) – tak zahrnovalo obsahově nejenom prvky základní prostorové situace a technické infrastruktury, ale navíc suplovalo i chybějící digitální katastrální mapu nutnou pro správu majetku hlavního města. Celé území hlavního města se podařilo pokrýt do roku 2002.

Další etapou byly digitální technické mapy některých krajů a obcí, které si vedly DTM na základě zákona o zeměměřičství a vyhlášky č. 133/2010 Sb.

Zejména v Praze (uceleně), ale i v některých částech České republiky byla DTM zavedena a její data využívána. V Praze byl jedním z hlavních zdrojů dat pro DTM proces povolování a kolaudací staveb, při kterém objekt stavební úřad nezkolaudoval bez předložení potvrzení o předání geodetické části DSPS na IMIP. Celý tento proces navazoval nejen na městskou vyhlášku o DTM, ale i na (dnes již starý) stavební zákon č. 186/2006 Sb., který povinnost tvorby GDSPS ukládal.

Na tuto etapu navázala Digitální mapa veřejné správy. Zásadní orgány státní správy i představitelé samospráv se shodli na potřebě vytvořit a následně udržovat digitální mapu veřejné správy (DMVS), která byla definována zákonem č. 111/2009 Sb., o základních registrech, v § 36 tak, že má být vytvořena propojením katastrální mapy, ortofotomapy, popřípadě též technické mapy obce nebo města. Projekt DMVS byl zahájen v listopadu 2008 podpisem memoranda o spolupráci při přípravě, řešení, testování a realizaci projektu Digitální mapa veřejné správy. Byl koordinován Ministerstvem vnitra a řešen v rámci finanční podpory Evropské unie.

Bohužel takto široce pojatý typizovaný projekt a naprosto rozdílné priority jednotlivých krajů nevedly k jednotnému deklarovanému cíli, kterým bylo vybudování jednotného aktualizovaného (referenčního) digitálního mapového podkladu na celém území ČR pro potřeby agend a informačních systémů veřejné správy, se záměrem jej aktualizovat subjekty veřejné správy a distribuovat regionálními technologickými centry na krajích. DMVS měla být využívána oprávněnými subjekty veřejné správy, podnikatelskými subjekty a občany prostřednictvím síťových služeb i jednorázových dávkových přenosů. Žádné finanční prostředky Integrovaného operačního programu (IOP) ani Operačního programu Lidské zdroje a zaměstnanost (OP LZZ) však nebyly alokovány na sběr či aktualizaci dat technických map obcí či měst. Z výše uvedeného je patrné, že tato aktivita nepostihla jednotnou tvorbu DTM na celém území ČR. Byla však (přínejmenším) na začátku diskuse nad tématy, jako byla standardizace obsahu DTM a jejího výměnného formátu, provozní model a způsob jejího financování a aktualizace datových sad DTM na úrovni krajů.²⁾

Dnešní podoba celoplošné DTM se začala rýsovat v roce 2019. Skupina poslanců (M. Kupka a další) tehdy předložila sněmovně sněmovní tisk 525, tedy novelu zákona o ze-

2) Časopis Stavebnictví, č. 6–7/2021, stať „Rozhodovací procesy s využitím Digitální technické mapy ČR“, autor: doc. Ing. Václav Čada, CSc.

měřičství. Tato novela prošla celým legislativním procesem a 26. 2. 2020 vyšla ve Sbírce zákonů.

V souběhu s tím vyhlásilo Ministerstvo průmyslu a obchodu výzvu z programu Vysokorychlostní internet v rámci implementace Operačního programu Podnikání a inovace pro konkurenceschopnost 2014–2020. Výzva byla zaměřena na vznik a rozvoj digitální technické mapy krajů (DTM). A financování bylo na světě.

K tvorbě DTM se postupně přihlásily všechny kraje v ČR. Struktura DTM je taková, že část udržuje ČÚZK a část udržují kraje, DTM rozlišuje tzv. prostorovou situaci a síť technické infrastruktury. Prostorovou situaci vede stát (prostřednictvím krajů), síť si udržují správci sítí sami, data do DTM pouze poskytují.

Současnost DTM – k čemu je dobrá?

DTM si dala za cíl shromáždit na jednom místě podrobná data o území, a to o pozemních objektech (zjednodušeně budovách a situaci), dopravní infrastrukturu a technické infrastrukturu (sítích). Čistě organizačně je tedy největší přínos v tom, že geodetická data předávaná/pořizovaná během (po skončení) stavebního procesu již nejsou využívána jen zčásti (Praha), ale budou jako součást DTM zakreslena všude. Technický přínos je zřejmý, komplexní mapová data v dostatečné podrobnosti včetně průběhu sítí zjednoduší a zpřehlední rozhodovací procesy při plánování, projekčních pracích, povolování staveb, ale i při výstavbě samotné.

Přehled změn zákona č. 283/2021 Sb., ode dne 29. 7. 2021, kdy nabyl platnosti, prováděcí právní předpisy k zákonu a informace o jeho připravovaných novelách

Zdeňka Vobrátilová

Platné a účinné změny stavebního zákona

Zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, nabyl platnosti dnem vyhlášení ve Sbírce zákonů 29. 7. 2021. Tímto dnem se nový stavební zákon vlastně narodil a započal svůj život jako součást právního řádu České republiky. Ne, že by jiné zákony a vůbec právní předpisy měly vstup do života zrovna jednoduchý, vzpomeňme na kritiku a bédování spojené s nabytím účinnosti platného občanského zákoníku, ale stavebnímu zákonu sudičky opravdu příliš nepřály.

Stavební zákon měl nabýt účinnosti 1. 7. 2023. Ještě, než se tak stalo, byl dvakrát novelizován. Poprvé zákonem č. 195/2022 Sb., kterým se mění zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon. Novela byla vyhlášena ve Sbírce zákonů dne 30. 6. 2022 a účinnosti nabyla následujícího dne 1. 7. 2022. Argumenty pro zvolený postup jsou patrné z důvodové zprávy připojené k vládnímu návrhu tohoto zákona. Uvádí se v ní, že zákon, který byl na jaře roku 2021 schválen, nevychází z vládní předlohy, ale z komplexního pozměňovacího návrhu, na jehož textu nepanovala široká politická shoda. V důsledku této situace hrozí, že se zákon stane předmětem častých změn, což je situace krajně nežádoucí. Novelou byla do stavebního zákona vložena zvláštní ustanovení o použitelnosti zákona v přechodném období od 1. 7. 2023 do 30. 6. 2024 (§ 334a). Cílem bylo vytvoření časového prostoru na zpracování věcné novely stavebního zákona.

Následoval zákon č. 152/2023 Sb., ona věcná novela nejen stavebního zákona, ale také řady dalších souvisejících zákonů upravených ve změnovém zákoně (zákon č. 284/2021 Sb.), která nabyla účinnosti 1. 7. 2023. Došlo zejména ke změnám v organizaci výkonu veřejné správy na úseku územního plánování a stavebního řádu; nabytí účinnosti stavebního zákona bylo, až na určité výjimky, stanoveno na den 1. 1. 2024. Přičemž v přechodném období (od 1. 1. 2024 do 30. 6. 2024) se podle stavebního zákona postupuje u vyhrazených staveb, staveb s nimi souvisejících a staveb tvořících s nimi soubor staveb; ve věcech územního plánování, a ve věcech týkajících se jiných záměrů se za den nabytí účinnosti stavebního zákona považuje 1. 7. 2024. Do té doby se postupuje podle dosavadních právních předpisů. V souvislosti s tím byla změněna i přechodná ustanovení ke stavebnímu zákonu.

Do konce roku 2023 se podařilo změnit stavební zákon ještě jednou, a to zákonem č. 465/2023 Sb., kterým se mění zákon č. 416/2009 Sb., o urychlení výstavby dopravní, vodní a energetické infrastruktury a infrastruktury elektronických komunikací (liniový zákon), ve znění pozdějších předpisů, a další související zákony. Tímto zákonem se od 1. 1. 2024 změnil název liniového zákona na „zákon o urychlení výstavby strategicky významné infrastruktury“. Změny stavebního zákona nebyly mimořádné, týkaly se doladění textu zákona včetně příloh a odstranění nesouladů, které se objevily nebo vznikly i v důsledku novelizací jiných předpisů.

V roce 2024 byl stavební zákon změněn zákonem č. 126/2024 Sb., kterým se mění zákon č. 211/2000 Sb., o Státním fondu podpory investic, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, a zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů, účinnosti nabyl dne 1. 7. 2024. Změna stavebního zákona nebyla součástí vládního návrhu zákona, byla přičtena do zákona jako pozměňovací návrh ve druhém čtení. Souvisí s podporou dostupného nájemního bydlení. Podle § 13 písm. q) stavebního zákona se rozumí domem pro dostupné nájemné bydlení bytový dům, k němuž je uzavřena plánovací smlouva o dostupném nájemním bydlení, nebo který je jako dům pro dostupné nájemní bydlení vymezen v regulačním plánu vydaném obcí, která je stavebníkem. Změny stavebního zákona souvisejí s výstavbou bytů pro dostupné nájemní bydlení. Zvláštní ustanovení o řízení o povolení záměru domu pro dostupné nájemné bydlení obsahují novelou vložené § 201 a 202 stavebního zákona.

Kromě změn souvisejících se stavbou domu pro dostupné nájemní bydlení, je důležitá také změna § 34a odst. 2 stavebního zákona, kterou se nově vymezila věcná působnost obecního stavebního úřadu obce s rozšířenou působností takto:

„(2) Působnost stavebního úřadu ve věcech záměru bytového domu, silnice II. a III. třídy, místní komunikace, veřejně přístupné účelové komunikace, technické infrastruktury, která je součástí distribuční soustavy v elektroenergetice nebo plynárenství, vodního díla, u něhož nevykonává působnost stavebního úřadu krajský stavební úřad, a **souboru staveb, jehož jsou tyto záměry součástí**, vykonává obecní stavební úřad obce s rozšířenou působností; § 37 odst. 3 se pro určení příslušnosti stavebního úřadu nepoužije.“

Podle § 37 odst. 3 u souboru staveb se příslušnost stavebního úřadu k povolení záměru řídí příslušností k povolení záměru stavby hlavní souboru staveb. Obecní stavební úřad obce s rozšířenou působností je však příslušný k povolení souboru staveb i v případě, že některá ze staveb stanovená v § 34a odst. 2 bude součástí tohoto souboru jako stavba vedlejší.

Drobnou změnu stavebního zákona přinesl zákon č. 183/2024 Sb., kterým se mění zákon č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů, a další související zákony. Vyhrazenými stavbami podle písm. d) přílohy č. 3 ke stavebnímu zákonu jsou od 1. 7. 2024 strategické investiční stavby podle zákona o urychlení výstavby strategicky významné infrastruktury. Zajímavější z hlediska stavebního zákona, resp. jeho aplikace, je nově vložené ustanovení § 8a odst. 8 zákona o ochraně zemědělského půdního fondu, podle kterého se agrovoltaická výroba elektřiny považuje také za stavbu pro zemědělství podle jiného právního předpisu⁶⁾. Podmínkou povolení záměru agrovoltaické výroby elektřiny v nezastavěném území podle jiného právního předpisu⁶⁾ není jeho soulad s charakterem území. Poznámka č. 6) sice odkazuje na stavební zákon, ale jeho příslušná ustanovení [§ 13 písm. h) a § 122 odst. 1 písm. e)] přímo novelizována nebyla.

Zmíněnou novelou zákona o ochraně zemědělského půdního fondu se podrobně zabýval JUDr. Libor Dvořák v článku publikovaném v Bulletinu č. 3/2024.

Od ledna do července 2024 byly vydávány prováděcí právní předpisy ke stavebnímu zákonu (§ 333 SZ):

- vyhláška č. 32/2024 Sb., o územních pracovištích Dopravního a energetického stavebního úřadu;
- vyhláška č. 131/2024 Sb., o dokumentaci staveb;
- vyhláška č. 146/2024 Sb., o požadavcích na výstavbu;
- vyhláška č. 149/2024 Sb., o provedení některých ustanovení stavebního zákona;
- vyhláška č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu;
- vyhláška č. 190/2024 Sb., o podrobnostech provozu některých informačních systémů stavební správy;

– vyhláška č. 227/2024 Sb., o rozsahu a obsahu projektové dokumentace staveb dopravní infrastruktury (vyhlášena ve Sbírce zákonů a mezinárodních smluv 25. 7. 2024, účinnost od 1. 8. 2024).

Hlavní město Praha vydalo nařízení č. 12/2024, o požadavcích na výstavbu v hlavním městě Praze (pražské stavební předpisy); nařízení bylo vyhlášeno ve Sbírce právních předpisů územních samosprávných celků a některých správních úřadů dne 25. 6. 2024, účinnosti nabývalo dnem 1. 7. 2024.

Statutární město Brno vydalo nařízení č. 14/2024, o požadavcích na výstavbu ve statutárním městě Brně (brněnské stavební předpisy); nařízení bylo vyhlášeno ve Sbírce právních předpisů územních samosprávných celků a některých správních úřadů dne 3. 6. 2024, účinnosti nabývalo dnem 1. 7. 2024.

Statutární město Ostrava zatím zmocnění v § 333 stavebního zákona nevyužilo a nařízení o požadavcích na výstavbu nevydalo.

Nový stavební zákon ani jeho novely se zatím nedotkly zákona č. 197/2022 Sb., o zvláštních postupech v oblasti územního plánování a stavebního řádu v souvislosti s ozbrojeným konfliktem na území Ukrajiny vyvolaných invazí vojsk Ruské federace, který nabyl účinnosti 1. 7. 2022. Zvláštní postupy se vztahují k umisťování a povolování nezbytné stavby vymezené v § 2 tohoto zákona. Společné oznámení záměru nezbytné stavby podle § 96 a 105 zákona č. 183/2006 Sb. bylo možné podat pouze do jednoho roku ode dne nabytí účinnosti zákona (§ 7 odst. 1), tedy do 30. 6. 2023. Nezbytná stavba je podle § 2 odst. 3 zákona č. 197/2022 Sb. stavbou dočasnou, jejíž doba trvání nesmí přesáhnout 3 roky ode dne nabytí právních účinků společného územního souhlasu a souhlasu s provedením ohlášeného stavebního záměru podle § 96a zákona č. 183/2006 Sb. To znamená, že již v průběhu roku 2025 může končit doba trvání některých nezbytných staveb. Takovou situaci bude stavební úřad řešit podle příslušných ustanovení současného platného a účinného stavebního zákona.

Kromě vyhlášky č. 227/2024 Sb., o rozsahu a obsahu projektové dokumentace staveb dopravní infrastruktury, existuje dále vyhláška č. 583/2020 Sb., která stanoví podrobnosti obsahu dokumentace pro vydání společného povolení přikládané k žádosti o vydání společného povolení, kterým se umisťuje a povoluje stavba dopravní infrastruktury podle liniového zákona, zpracované v omezeném rozsahu. Ministerstvo dopravy vydalo tuto vyhlášku na základě zmocnění v § 2j odst. 3 zákona č. 416/2009 Sb., ve znění zákona č. 403/2020 Sb. Je nezbytné zdůraznit, že jde o dokumentaci dopravní infrastruktury stanovené v § 1 odst. 2 tohoto zákona. Ustanovení § 2j zákona č. 416/2009 Sb., bylo změněno zákonem č. 152/2023 Sb. tak, aby terminologicky odpovídalo nyní platnému a účinnému stavebnímu zákonu („povolení záměru“ místo „společného povolení, kterým se stavba umisťuje a povoluje“); zmocnění pro Ministerstvo dopravy k vydání vyhlášky v § 2j odst. 3 zůstává. Vyhláška č. 583/2020 Sb. však zatím měněna nebyla.

Další připravované změny stavebního zákona

V Poslanecké sněmovně je připraven do třetího čtení vládní návrh zákona, kterým se mění zákon č. 458/2000 Sb., o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích a o změně některých zákonů (energetický zákon), ve znění pozdějších předpisů, a další související zákony (sněmovní tisk 656). Návrh zákona předložila vláda Poslanecké sněmovně už dne 26. 3. 2024. Zároveň byla navrhována změna zákona č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií, zákona č. 165/2012 Sb., o podporovaných zdrojích energie a zákona č. 382/2021 Sb., kterým se mění zákon o podporovaných zdrojích energie.

Vládní návrh novelu stavebního zákona neobsahoval, ta byla „přičtena“ jako pozměňovací návrh ve druhém čtení. Navrhované změny se týkají například ustanovení § 167 písm. e) a f) stavebního zákona, kterými jsou vlastníkově stavby ukládány povinnosti zajistit za stanovených podmínek do 1. 1. 2025 instalaci alespoň jedné dobíjecí stanice nebo, pokud je to technicky proveditelné, zajistit do 1. 1. 2025 instalaci systémů automatizace a kontroly budov.... Jsou navrhovány změny v povinnostech vlastníka stavby a posouvají se i termíny jejich splnění o tři i více let. Vzhledem k tomu, že ještě neproběhlo třetí čtení zákona je málo pravděpodobné, že zákon, včetně novely stavebního zákona, nabude účinnosti do 1. 1. 2025.

Dalšími změnami stavebního zákona se opravují nesrovnalosti v jeho přílohách. Například stavby uvedené v odstavci 1 písm. a) body 1 a 2 přílohy č. 1 ke stavebnímu zákonu jsou drobnými stavbami¹⁾ nevyžadujícími povolení, pokud jsou mimo jiné umístovány ve vzdálenosti nejméně 2 m od hranic pozemku. Pokud je taková stavba umístována v menší vzdálenosti (např. 1,80 m), není stavbou drobnou, ani stavbou jednoduchou uvedenou v příloze č. 2 ke stavebnímu zákonu, ba ani stavbou vyhrazenou, uvedenou v příloze č. 3 ke stavebnímu zákonu. Jde tedy o stavbu ostatní (§ 5 odst. 1 písm. d) stavebního zákona). Nejde jen o to, že stavba vyžaduje povolení, ale její dokumentaci musí zpracovat projektant, vyžaduje také dokumentaci pro provádění stavby, vyžaduje kolaudaci, což samozřejmě záměrem zákonodárce nebylo. Podle navrhované novely odstavce 2 přílohy č. 2 ke stavebnímu zákonu by se jednoduchými stavbami rozuměly drobné stavby, které nesplní požadavek na odstupové vzdálenosti od hranic pozemku. Navrhují se i změny, které by měly znění některých ustanovení, učinit přívětivějším pro ty, kteří budou zákon aplikovat.

1) „1. stavba do 40 m² zastavěné plochy a do 5 m výšky s nejvýše jedním nadzemním podlažím, podsklepená nejvýše do hloubky 3 m, na pozemku rodinného domu nebo stavby pro rodinnou rekreaci, která souvisí s bydlením nebo rodinnou rekreací, a nejde o stavbu pro podnikatelskou činnost, která je **umístována v odstupové vzdálenosti od hranic pozemků nejméně 2 m** a plocha části pozemku schopného vsakovat dešťové vody po jejím umístění bude nejméně 50 % z celkové plochy pozemku rodinného domu nebo stavby pro rodinnou rekreaci“. „2. skleník do 40 m² zastavěné plochy a do 5 m výšky bez podsklepení nebo bazén do 40 m² zastavěné plochy na zastavěném stavebním pozemku rodinného domu nebo stavby pro rodinnou rekreaci v **odstupové vzdálenosti ne 2 m od hranice pozemku**“.

V průběhu projednávání vládního návrhu novely energetického zákona (sněmovní tisk 656) v Poslanecké sněmovně byla uplatněna řada pozměňovacích návrhů, rozšířil se také počet novelizovaných zákonů a dokud nebude ukončen celý legislativní proces, není nic jisté.

Nejočekávanější novela stavebního zákona předložená dne 23. 10. 2024 sněmovně skupinou poslanců (sněmovní tisk 832) se týká informačních systémů stavební správy, resp. potíží s jejich používáním v praxi. Poslanecká sněmovna návrh zákona přijala v prvním čtení dne 6. 11. 2024 a dne 2. 11. 2024 postoupila návrh schváleného zákona Senátu. V době, kdy je tento článek připravován, není výsledek projednání známý.

A protože zákonů není nikdy dost, byl Poslanecké sněmovně dne 8. 11. 2024 předložen vládní návrh zákona o správě informací o stavbě a vystavěném prostředí a o změně zákona č. 22/1997 Sb., o technických požadavcích na výrobky a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů. (sněmovní tisk 851); zatím se jím změna stavebního zákona nenavrhuje, ale co není, může být.

Z rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 2. 10. 2024, sp. zn. 23 Cdo 201/2024

(poskytnutí slevy z ceny u smlouvy o dílo)

Ivana Štenglová

Závěr o přiměřenosti slevy z kupní ceny tedy vyžaduje komplexní úvahu soudu zohledňující individuální okolnosti případu. Vždy je však třeba vycházet z účelu práv z vadného plnění, z něhož vyplývá požadavek na nápravu poruchy ekvivalence vzájemných plnění.

Výše slevy z ceny bude záviset především na povaze a rozsahu vad vzhledem k ceně, na snížení funkčních vlastností věci a příp. její estetické hodnoty. Při jejím určení je nutné přihlížet k tomu, jak se vytčená vada projevuje při užívání věci, jak vady omezují či komplikují užívání věci, popř. snižují životnost věci, k dalšímu možnému způsobu a rozsahu užívání věci, k ceně nutných oprav věci (příčemž slevu obvykle nelze ztotožnit pouze s náklady spojenými s odstraněním vad či s hodnotou všech nákladů, které se sám kupující rozhodl vynaložit na odstranění vady) a jiným obdobným hlediskům, přičemž prostřednictvím slevy by měla být vytvořena situace blízká stavu, kdy by bylo plněno bez vad.

Při posouzení, jaká výše slevy z ceny je přiměřená, tj. jaká výše slevy je způsobilá vytvořit situaci blízká stavu, kdy by bylo plněno bez vad, je však nezbytné mít na zřeteli, že sleva z ceny je jedním z práv z vadného plnění. Proto je při jejím určení nutné vycházet ze smyslu a účelu práv z vadného plnění. Hlavním účelem úpravy práv z vadného plnění je přitom poskytnutí ochrany věřiteli (kupujícímu), který neobdržel smluvně dohodnuté plnění (resp. plnění o smluvně dojednaných parametrech). Účel této úpravy tak tkví především v nápravě poruchy ekvivalence vzájemných plnění, resp. cílí na vyrovnání ekvivalence plnění.

Přiměřená sleva z kupní ceny proto musí odpovídat takové výši, která v konkrétních poměrech dané věci bude odpovídající míře narušení ekvivalence plnění a bude způsobilá toto narušení narovnat (prostřednictvím snížení ceny). Určení slevy z kupní ceny pouze prostým určením rozdílu hodnoty věci bez vady a hodnoty dodané věci

vadné či určením částky odpovídající výši nákladů na opravu vadné věci bez dalšího (bez zohlednění dalších konkrétních okolností věci) takovým požadavkům nedostojí.

Poznámka: Závěry Nejvyššího soudu se uplatní i pro poskytnutí slevy z ceny u smlouvy o dílo.

1. Žalobci se domáhali zaplacení částky 82 509,50 Kč s příslušenstvím od žalované 1) a částky 82 509,50 Kč s příslušenstvím od žalované 2) jako slevy z kupní ceny.
2. Rozsudkem ze dne 21. 3. 2023, č. j. 28 C 300/2020-341, Obvodní soud pro Prahu 10 (dále jen „soud prvního stupně“) žalované 1) uložil povinnost zaplatit žalobcům částku 82 509,50 Kč s příslušenstvím ve výroku blíže specifikovaným (výrok I), žalované 2) uložil povinnost zaplatit žalobcům částku 82 509,50 Kč s příslušenstvím ve výroku blíže specifikovaným (výrok II) a rozhodl o nákladech řízení (výroky III a IV).
3. K odvolání žalovaných Městský soud v Praze (dále jen „odvolací soud“) rozsudkem ze dne 13. 9. 2023, č. j. 19 Co 193/2023-378, rozhodl, že rozsudek soudu prvního stupně se ve výroku I mění tak, že žaloba se co do částky 75 634,50 Kč s příslušenstvím ve výroku blíže specifikovaným zamítá, jinak se v tomto výroku potvrzuje (první výrok). Odvolací soud dále rozhodl, že rozsudek soudu prvního stupně se ve výroku II mění tak, že žaloba se co do částky 75 634,50 Kč s příslušenstvím ve výroku blíže specifikovaným zamítá, jinak se v tomto výroku potvrzuje (druhý výrok). Dále odvolací soud rozhodl o nákladech řízení (třetí až pátý výrok).
4. Soudy vyšly ze shodných skutkových závěrů, že žalobci jako kupující a žalované jako prodávající uzavřeli dne 27. 7. 2017 kupní smlouvu na pozemek p. č. XY a další pozemky v k. ú. XY, obec XY. Pozemky byly inzerovány jako vhodné pro budoucí výstavbu rodinných domů. Před uzavřením smlouvy žalovaná 1) podala Stavebnímu úřadu městského obvodu XY, obec XY, žádost o rozdělení pozemku XX na pět parcel, s čímž stavební úřad dne 10. 5. 2017 vyslovil souhlas s tím, že dané pozemky budou využity pro zástavbu nových rodinných domů včetně příjezdové komunikace. Žalobci dále jako prodávající převedli vlastnické právo k pozemku p. č. XY kupní smlouvou ze dne 28. 3. 2018 na manžele S. jako kupující, kteří následně uzavřeli smlouvu o díle na výstavbu rodinného domu na uvedeném pozemku. Při zahájení stavebních prací bylo zjištěno, že se pod povrchem pozemku nachází navážka, suť a skládka. Zemina, na níž bylo možné založit rodinný dům, se nacházela až v hloubce 2,7 metrů. Manželé S. u žalobců uplatnili nárok na slevu z kupní ceny ve výši 165 019 Kč odpovídající nákladům vynaloženým na sanaci pozemku. Žalobci manželům S. tuto částku zaplatili a následně se slevy z kupní ceny v této výši neúspěšně domáhali vůči žalovaným.
5. Soudy učinily shodné právní závěry, že skládka, navážka a suť jsou vadou prodávané nemovité věci. Žalobci řádně vytkli vadu a vznesli požadavek na slevu z kupní ceny. Soudy požadavek na slevu posoudily shodně jako oprávněný, učinily však rozdílné závěry při

určení výše slevy. Soud prvního stupně vyšel z cenové kalkulace zhotovitele provádějícího sanační práce, který práce nezbytné pro uvedení pozemků do bezvadného stavu tak, aby na něm bylo možné postavit požadovaný rodinný dům, vyčíslil na 165 019 Kč včetně DPH. V této výši soud prvního stupně žalobcům slevu z kupní ceny přiznal. Odvolací soud vycházel z toho, že výše slevy z ceny musí být limitována výší ceny. Celková cena za pozemek o výměře 4 807 m² byla 1 650 000 Kč, tedy ceně za 1 m² odpovídá 343,25 Kč. Vada byla zjištěna pouze na části pozemku o výměře 80 m². Limitem slevy z kupní ceny tedy je částka 27 460 Kč odpovídající (maximální) rozloze vadného pozemku o velikosti 80 m². Odvolací soud dále vyložil, že vzhledem k povaze a rozsahu vady, charakteru vady a nákladům na odstranění vady považoval za přiměřenou slevu ve výši 50 % z kupní ceny pozemku, tedy celkem částku 13 730 Kč.

II. Dovolání a vyjádření k němu

6. Proti rozsudku odvolacího soudu podali žalobci (dále též „dovolatelé“) dovolání s tím, že je považují za přípustné ve smyslu § 237 zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád (dále jen „o. s. ř.“), neboť napadené rozhodnutí závisí na vyřešení otázek hmotného práva, při jejichž řešení se odvolací soud odchýlil od rozhodovací praxe odvolacího soudu, případně které v rozhodování odvolacího soudu dosud nebyly vyřešeny. V konkrétnosti dovolatelé předkládají k posouzení otázky:

- a) Může soud vypočítat slevu z kupní ceny pouze ve vztahu k části pozemku (nemovitě věci), kde měla být provedena výstavba, když prokázaná vada ovlivňovala samotné nakládání či případnou možnost prodeje předmětného pozemku jako celku?
- b) Má být limit slevy z kupní ceny při prodeji pozemku stanoven z celkové kupní ceny za pozemek jako celek, nebo je nutné slevu stanovit pouze v rozsahu výměry dotčené části pozemku, byť tato vada ovlivňuje využitelnost a prodejnost pozemku jako celku?
- c) Lze při stanovení výše slevy z kupní ceny rozpočítat celkovou kupní cenu za celý pozemek na cenu za metr čtvereční a stanovit limit slevy částkou odpovídající součinu dotčených metrů čtverečních a takto vypočtené ceny za metr čtvereční?
- d) Je-li stanovena kupní cena za pozemek jako celek bez uvedení kupní ceny připadající na metr čtvereční výměry, lze automaticky předjímat, že kupní cena připadající na metr čtvereční odpovídá podílu celkové kupní ceny a celkové výměry pozemku? Lze takto stanovit limit při určení výše slevy z kupní ceny?

7. Dovolatelé se domnívají, že odvolací soud nesprávně určil výši slevy z kupní ceny, neboť uplatněné řešení v rozporu s rozhodovací praxí Nejvyššího soudu (konkrétně rozsudkem ze dne 28. 1. 2004, sp. zn. 32 Odo 956/2002) nevytváří situaci blížící se stavu, kdy by bylo plněno bez vad.

8. Na tomto základě dovolatelé navrhují, aby dovolací soud napadený rozsudek odvolacího soudu zrušil a věc mu vrátil k dalšímu řízení.

9. Žalované se dle obsahu spisu k dovolání nevyjádřily.

III. Přípustnost dovolání

10. Nejvyšší soud v dovolacím řízení postupoval a o dovolání rozhodl podle o. s. ř. ve znění účinném od 1. 1. 2022 (viz čl. II a XII zákona č. 286/2021 Sb.).
11. Nejvyšší soud se jako soud dovolací (§ 10a o. s. ř.) po zjištění, že dovolání bylo podáno řádně a včas, osobami k tomu oprávněnými a řádně zastoupenými podle § 241 odst. 1 o. s. ř., zabýval přípustností dovolání.
12. Dle § 237 o. s. ř. není-li stanoveno jinak, je dovolání přípustné proti každému rozhodnutí odvolacího soudu, kterým se odvolací řízení končí, jestliže napadené rozhodnutí závisí na vyřešení otázky hmotného nebo procesního práva, při jejímž řešení se odvolací soud odchýlil od ustálené rozhodovací praxe dovolacího soudu nebo která v rozhodování dovolacího soudu dosud nebyla vyřešena nebo je dovolacím soudem rozhodována rozdílně anebo má-li být dovolacím soudem vyřešená právní otázka posouzena jinak.
13. Dovolání je přípustné, neboť odvolací soud se v otázce způsobu určení výše slevy z kupní ceny odchýlil od ustálené rozhodovací praxe dovolacího soudu.

IV. Důvodnost dovolání

14. Dovolání je důvodné.
15. Dle § 2100 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále též „o. z.“), právo kupujícího z vadného plnění zakládá vada, kterou má věc při přechodu nebezpečí škody na kupujícího, byť se projeví až později. Právo kupujícího založí i později vzniklá vada, kterou prodávající způsobil porušením své povinnosti.
16. Dle § 2106 odst. 1 písm. c) o. z. má kupující právo na přiměřenou slevu z kupní ceny, je-li vadné plnění podstatným porušením smlouvy.
17. Dle § 2131 o. z. se v ostatním na smlouvu o koupi nemovité věci použijí přiměřeně ustanovení o koupi movitých věcí.
18. V dovolacím řízení nebyl zpochybněn závěr soudů, že skládka, navážka a suť jsou vadou prodávané nemovité věci a že z toho důvodu žalobcům vzniklo právo na přiměřenou slevu z kupní ceny. Z tohoto závěru proto dovolací soud dále vychází.
19. Nejvyšší soud v řadě svých rozhodnutí týkajících se právní úpravy zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, zrušeného ke dni 1. 1. 2014 (dále též „obč. zák.“), uvedl, že pro určení výše slevy přiznávané z titulu odpovědnosti za vady zákon nestanoví žádné

obecné pravidlo (srov. rozsudky ze dne 14. 3. 2006, sp. zn. 33 Odo 557/2004, a ze dne 24. 10. 2013, sp. zn. 33 Cdo 2641/2012, jakož i další rozhodnutí v nich odkazovaná; obdobně též v odborné literatuře např. Švestka, J., Spáčil, J., Škárová, M., Hulmák, M. a kol. Občanský zákoník II. § 460 až 880. Komentář. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2009). Oproti tomu právní úprava obsažená v § 439 zákona č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, zrušeného ke dni 1. 1. 2014 (dále též „obch. zák.“), výslovně stanovovala, že „nárok na slevu z kupní ceny odpovídá rozdílu mezi hodnotou, kterou by mělo zboží bez vad, a hodnotou, kterou mělo zboží dodané s vadami, přičemž pro určení hodnot je rozhodující doba, v níž se mělo uskutečnit řádné plnění“ (srov. též rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 17. 12. 2003, sp. zn. 32 Odo 230/2003).

20. Do občanského zákoníku z roku 2012 v rámci obecné úpravy práv z vadného plnění při koupi věci (která se aplikuje i na nyní posuzovanou věc) nebyla převzata úprava uvedená v § 439 obch. zák. Zákon č. 89/2012 Sb. tedy stejně jako zákon č. 40/1964 Sb. žádné obecné pravidlo pro určení výše přiměřené slevy z kupní ceny nestanovuje. K použitelnosti závěrů dosavadní judikatury o absenci obecného pravidla pro určení výše slevy i za účinnosti zákona č. 89/2012 Sb. se Nejvyšší soud přihlásil již v rozsudku ze dne 25. 10. 2023, sp. zn. 33 Cdo 2909/2023, či v usneseních ze dne 26. 6. 2019, sp. zn. 33 Cdo 4442/2018, a ze dne 28. 6. 2023, sp. zn. 23 Cdo 3714/2022. Pro úplnost lze dodat, že zákonem č. 374/2022 Sb., kterým se mění zákon č. 634/1992 Sb., o ochraně spotřebitele, ve znění pozdějších předpisů, a zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, byl do § 2171 odst. 2 o. z. (tj. jednoho ze zvláštních ustanovení o prodeji zboží spotřebiteli) promítnut čl. 15 směrnice Evropského parlamentu a Rady (EU) 2019/771 ze dne 20. 5. 2019, o některých aspektech smluv o prodeji zboží, o změně nařízení (EU) 2017/2394 a směrnice 2009/22/ES a o zrušení směrnice 1999/44/ES, podle něhož snížení ceny musí být přiměřené k poklesu hodnoty zboží, které spotřebitel obdržel, ve srovnání s hodnotou, kterou by zboží mělo, kdyby bylo v souladu se smlouvou (srov. důvodovou zprávu k zákonu č. 374/2022 Sb., jež je dostupná na www.psp.cz). Ustanovení § 2171 odst. 2 o. z. tak obsahuje zvláštní pravidlo, podle kterého se v případech prodeje hmotné movité věci spotřebiteli (§ 2158 o. z.) přiměřená sleva určí „jako rozdíl mezi hodnotou věci bez vady a vadné věci, kterou kupující obdržel“. Výklad uvedeného ustanovení [a např. posouzení otázky odpovídající transpozice směrnice Evropského parlamentu a Rady (EU) 2019/771 tuzemským zákonodárcem] však není pro posouzení nyní projednávané věci určující, neboť o případ prodeje hmotné movité věci spotřebiteli v ní nešlo. Ostatně tato nová právní úprava transponující do českého právního řádu citovanou směrnici nemůže mít vliv na právní posouzení nyní projednávané věci též z důvodu, že v době uzavření kupní smlouvy (tj. v době rozhodné pro právní posouzení věci) ještě nebyla účinná (srov. též přechodná ustanovení v čl. IV odst. 1 zákona č. 374/2022 Sb.).
21. Z dosavadní rozhodovací praxe dovolacího soudu tak vyplývá, že ustanovení § 2106 o. z. (stejně jako § 597 odst. 1 zákona č. 40/1964 Sb.) patří ve způsobu určení přiměřené slevy ze sjednané kupní ceny k právním normám s relativně neurčitou (abstraktní)

hypotézou, tj. k právním normám, jejichž hypotéza není stanovena přímo právním předpisem a které tak přenechávají soudu, aby podle svého uvážení v každém jednotlivém případě vymezil sám hypotézu právní normy ze širokého, předem neomezeného okruhu okolností (srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 4. 6. 2024, sp. zn. 23 Cdo 1207/2023, nebo usnesení Nejvyššího soudu ze dne 26. 6. 2019, sp. zn. 33 Cdo 4442/2018). Závěr o přiměřenosti slevy z kupní ceny tedy vyžaduje komplexní úvahu soudu zohledňující individuální okolnosti případu. Vždy je však třeba vycházet z účelu práv z vadného plnění, z něhož vyplývá požadavek na nápravu poruchy ekvivalence vzájemných plnění. Rozhodnutí o přiměřenosti výše slevy však přednostně náleží do rukou soudů nižších instancí, jež jsou – vzhledem k zásadám ústnosti a přiměřenosti řízení – s účastníky v bezprostředním kontaktu, a disponují tudíž náležitými skutkovými podklady pro vyhodnocení zmiňovaných aspektů daného sporu. Dovolací soud může takovou právní otázku učinit předmětem svého přezkumu toliko v případech zjevné nepřiměřenosti relevantních úvah soudů v nalézacím řízení (srov. například usnesení Nejvyššího soudu ze dne 30. 11. 2016, sp. zn. 33 Cdo 3539/2016, či ze dne 30. 11. 2016, sp. zn. 33 Cdo 1643/2015). Soud ovšem vždy musí řádně odůvodnit, proč zvolený způsob určení slevy z kupní ceny v konkrétních poměrech daného případu nejlépe vyrovnává poruchu ekvivalence plnění.

22. I v poměrech právní úpravy účinné od 1. 1. 2014 jsou tedy přiměřeně použitelné závěry dosavadní rozhodovací praxe týkající se výkladu § 597 odst. 1 obč. zák., podle kterých musí být při určení částky odpovídající přiměřené slevě z kupní ceny vždy přihlíženo ke konkrétním okolnostem daného případu. Výše slevy z ceny bude záviset především na povaze a rozsahu vad vzhledem k ceně, na snížení funkčních vlastností věci a příp. její estetické hodnoty. Při jejím určení je nutné přihlížet k tomu, jak se vytčená vada projevuje při užívání věci, jak vady omezují či komplikují užívání věci, popř. snižují životnost věci, k dalšímu možnému způsobu a rozsahu užívání věci, k ceně nutných oprav věci (příčemž slevu obvykle nelze ztotožnit pouze s náklady spojenými s odstraněním vad či s hodnotou všech nákladů, které se sám kupující rozhodl vynaložit na odstranění vady) a jiným obdobným hlediskům, přičemž prostřednictvím slevy by měla být vytvořena situace blízká stavu, kdy by bylo plněno bez vad (srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 16. 12. 2014, sp. zn. 33 Cdo 69/2013, či usnesení Nejvyššího soudu ze dne 26. 10. 2021, sp. zn. 33 Cdo 1317/2021, a ze dne 25. 5. 2017, sp. zn. 33 Cdo 4541/2016).
23. Při posouzení, jaká výše slevy z ceny je přiměřená, tj. jaká výše slevy je způsobila vytvořit situaci blízká stavu, kdy by bylo plněno bez vad, je však nezbytné mít na zřeteli, že sleva z ceny je jedním z práv z vadného plnění. Proto je při jejím určení nutné vycházet ze smyslu a účelu práv z vadného plnění. Hlavním účelem úpravy práv z vadného plnění je přitom poskytnutí ochrany věřiteli (kupujícímu), který neobdržel smluvně dohodnuté plnění (resp. plnění o smluvně dojednaných parametrech). Účel této úpravy tak tkví především v nápravě poruchy ekvivalence vzájemných plnění, resp. cílí na vyrovnání ekvivalence plnění (srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne

19. 4. 2022, sp. zn. 23 Cdo 2042/2020, uveřejněný pod číslem 98/2022 Sb. rozh. obč.). Jinak řečeno smyslem úpravy práv z vadného plnění (tj. i smyslem poskytnutí přiměřené slevy z ceny) je opětovně docílit rovnovážného stavu mezi plněním smluvních stran (zaplacenou kupní cenou a obdrženou věcí), který byl narušen vadným plněním jedné z nich (prodávajícím), tj. tím, že oproti smluvně předpokládanému stavu ekvivalence plnění (kupující za určitou dohodnutou kupní cenu měl obdržet bezvadné plnění této dohodnuté ceně odpovídající) ve skutečnosti kupující obdržel plnění vadné, a tedy již proto neodpovídající sjednané ceně. Smyslem úpravy práv z vadného plnění není reparace vzniklých škod (srov. rozsudek ze dne 4. 6. 2024, sp. zn. 23 Cdo 1207/2023; v literatuře obdobně Kolmačka, V. Přiměřené snížení ceny jako prostředek nápravy narušené subjektivní ekvivalence. Právní rozhledy, 2021, č. 13–14, s. 457–468).

24. Přiměřená sleva z kupní ceny proto musí odpovídat takové výši, která v konkrétních poměrech dané věci bude odpovídající míře narušení ekvivalence plnění a bude způsobilá toto narušení narovnat (prostřednictvím snížení ceny). Určení slevy z kupní ceny pouze prostým určením rozdílu hodnoty věci bez vady a hodnoty dodané věci vadné či určením částky odpovídající výši nákladů na opravu vadné věci bez dalšího (bez zohlednění dalších konkrétních okolností věci) takovým požadavkům nedostojí. Přiměřenou výši slevy z kupní ceny nelze relevantně určit bez přihlédnutí k tomu, jakým způsobem vada věci snižuje její použitelnost a možnost užívání, příp. její životnost oproti stavu předpokládanému při uzavření smlouvy (tj. oproti stavu bezvadného plnění, pro který byla sjednána konkrétní kupní cena), zda šlo o prodej věci za obvyklou cenu či za cenu sníženou nebo naopak zvýšenou oproti ceně obvyklé, příp. zda věc po případné opravě bude svým stavem odpovídající stavu předpokládanému při uzavření kupní smlouvy, pro který byla sjednána konkrétní kupní cena apod. Například v případě prodeje věci za cenu nižší či vyšší, než je cena obvyklá, totiž bude při existenci vady věci výše přiměřené slevy způsobilé narovnat ekvivalenci plnění jiná (bude poměrně snížená či zvýšená) než v případě prodeje téže věci se stejnou vadou za cenu odpovídající obvyklé kupní ceně, neboť v obou z těchto případů bude slevou z kupní ceny dorovnávána ztráta jiné sjednané hodnoty plnění. Stejně tak obecně nelze stanovit jako přiměřenou výši slevy z kupní ceny (s přihlédnutím i k hodnotě opravy věci) stejnou částku v případě opravy vadné věci zcela nové, u níž byla očekávána při koupi dlouhá životnost, které může být případnou opravou dosaženo, a v případě věci starší, v době koupě již blíže k hranici své životnosti, u níž případnou opravou oproti stavu očekávanému při koupi dojde k významnému prodloužení životnosti. V druhém z případů by totiž poskytnutím slevy odpovídající nákladům na opravu nedošlo pouze k vyrovnání ekvivalence plnění, ale kupujícímu by se dostalo plnění již nad rámec předpokládaný smlouvou (srov. již citovaný rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 23 Cdo 1207/2023).

25. V nyní projednávané věci odvolací soud vyšel z toho, že jelikož byla vada zjištěna pouze na části prodáváných pozemků, limitem určení výše slevy je cena odpovídající rozloze vadné části pozemků. Cenu vadné části odvolací soud určil tak, že z celkové sjednané

ceny vypočetl cenu za metr čtvereční pozemků, kterou následně vynásobil rozlohou vadné části prodávané nemovitosti. Následně odvolací soud žalobcům přiznal slevu ve výši 50 % z takto vypočtené kupní ceny vadné části nemovitosti. Závěr o výši slevy odvolací soud odůvodnil pouze strohou formulací, že ji považuje za přiměřenou vzhledem k povaze a rozsahu vady, charakteru vady a nákladům na odstranění vady.

26. Odvolacím soudem zvolený mechanismus určení výše slevy z kupní ceny uvedeným požadavkům formulovaným dřívější rozhodovací praxí dovolacího soudu neodpovídá. Odvolací soud se zejména nijak dosud nezabýval otázkou, zda je zvolené řešení vhodné k nápravě narušené ekvivalence plnění. Vyšel-li odvolací soud při určení limitu pro výši slevy z tzv. jednotkové ceny pouze za vybranou část pozemku, neodpovídá takový závěr dosavadním zjištěním soudu a nevychází z pravidel výkladu právního jednání. Z dosavadních zjištění soudů vyplývá, že způsob určení ceny podle jednotlivých částí pozemků ve smlouvě ujednán nebyl.
27. Za situace, kdy odvolací soud namísto judikaturou Nejvyššího soudu výše nastíněným možným variantám způsobu určení slevy z kupní ceny zvolil vlastní, odlišné řešení, aniž by jakkoliv vyložil, proč tento způsob výpočtu lépe slouží účelu práv z vadného plnění, tedy nápravě narušené ekvivalence plnění, jde o úvahu zjevně nepřiměřenou (srov. důvody rozsudku Nejvyššího soudu ze dne 4. 6. 2024, sp. zn. 23 Cdo 1207/2023).
28. Odvolací soud v novém rozhodnutí posoudí přiměřenou výši slevy z ceny způsobem napravujícím narušenou ekvivalenci plnění (za použití pravidel popsanych v odst. 23 výše). Odvolací soud současně v souladu s pravidly o výkladu právního jednání posoudí, zda kupní cena byla stranami stanovena souhrnně pro všechny pozemky dohromady, nebo zda byla ujednána v rozdílné výši pro jednotlivé prodávané pozemky či jejich části.

V. Závěr

29. Jelikož rozhodnutí dovolacího soudu spočívá na nesprávném právním posouzení věci a podmínky pro jeho změnu dány nejsou, Nejvyšší soud bez nařízení jednání (§ 243a odst. 1 věta první o. s. ř.) rozsudek dovolacího soudu zrušil podle § 243e odst. 1 o. s. ř., a to včetně závislých výroků o nákladech řízení (§ 243e odst. 2 věta třetí o. s. ř.), a věc vrátil dovolacímu soudu k dalšímu řízení (§ 243e odst. 2 věta první o. s. ř.). S ohledem na neúplné, tudíž nesprávné posouzení základní otázky způsobu určení přiměřené slevy z ceny se dovolací soud nezabýval v konkrétnosti dalšími dovolacími námitkami žalobců.
30. Právní názor dovolacího soudu je pro soudy nižších stupňů závazný (§ 243g odst. 1 část první věty za středníkem, ve spojení s § 226 odst. 1 o. s. ř.).

Z rozhodnutí Krajského soudu v Ostravě – pobočka v Olomouci ze dne 15. 10. 2024, č. j. 65 A 81/2023-78 (povolení stavby v opakovaném stavebním řízení)

Jan Mareček

Krajský soud v Ostravě – pobočka v Olomouci se zabýval komplikovaným a letitým případem stavby povolené v opakovaném stavebním řízení, přičemž se vyjádřil nejen k aplikovanému právnímu režimu, ale mimo jiné též k otázce věcné legitimace žalobce a k problematice dobré víry stavebníků.

Krajský soud v Ostravě – pobočka v Olomouci rozsudkem ze dne 15. 10. 2024, č. j. 65 A 81/2023-78 zamítl žalobu proti rozhodnutí žalovaného Krajského úřadu Olomouckého kraje (dále jen „žalovaný“) ze dne 23. 8. 2023, č. j. KUOK 96116/2023, který potvrdil rozhodnutí Městského úřadu Š. (dále jen „stavební úřad“) ze dne 19. 12. 2022, č. j. MEST 164852/2022 o povolení souboru staveb v k. ú. Nová Ulice v Olomouci zahrnující rodinný dům a dále rozvody NN, zpevněné rozptylové plochy, rozvody dešťové kanalizace se vsakem a část přípojky splaškové kanalizace v opakovaném stavebním řízení. Žalobce, který je vlastníkem sousedního pozemku parc. č. XXX (zahrada), nabyl svůj pozemek až v době, kdy již byla předmětná stavba ve stadiu hrubé stavby postavena, se stavbou rodinného domu stavebníků nesouhlasí, neboť má za to, že tato stavba je v rozporu s právními předpisy a zasahuje do jeho vlastnického práva.

Úvodem krajský soud shrnul dlouhou historii povolování předmětného rodinného domu a s ním související infrastruktury, které byly umístěny již rozhodnutím Magistrátu města Olomouce (dále „MmOl“) ze dne 8. 10. 2003. Téhož dne požádali stavebníci o vydání stavebního povolení, které MmOl vydal dne 21. 10. 2003. Dne 19. 10. 2004 pak nabylo právní moci i kolaudační rozhodnutí pro tento dům i související infrastrukturu. Následně bylo ale v řízeních mimo odvolací řízení (podle § 65 starého správního řádu) zrušeno nejprve uvedené stavební povolení (rozhodnutím žalovaného z 7. 2. 2005) a poté i uvedené kolaudační rozhodnutí (rozhodnutím žalovaného z 25. 1. 2006). Dne 27. 4. 2006 podali stavebníci žádost o dodatečné povolení stavby, již MmOl rozhodnutím ze dne 4. 12. 2007 vyhověl a toto rozhodnutí potvrdil i žalovaný svým rozhodnutím ze dne 14. 3. 2008, které ale následně k žalobě žalobce zrušil Krajský soud v Ostravě rozsudkem ze dne 10. 12. 2009, č. j. 22 Ca 130/2008-69 s odůvodněním, že se správní orgány dopustily závažné procesní vady s vlivem na zákonnost jejich rozhodnutí. Podle krajského soudu měl totiž MmOl po zrušení stavebního povolení z 21. 10. 2003 postupovat analogicky podle § 88 odst. 1 písm. b) starého stavebního zákona. Žalovaný proto poté rozhodnutím z 18. 8. 2010 zrušil i prvostupňové dodatečné povolení stavby, načež MmOl toto řízení zastavil. Dne 6. 4. 2011 oznámil MmOl,

že pokračuje ve stavebním řízení zahájeném v roce 2003, dne 3. 1. 2012 vydal stavební povolení, které ale k odvolání žalobce zrušil žalovaný rozhodnutím z 30. 12. 2011. Další stavební povolení ze dne 30. 9. 2013 již žalovaný potvrdil, avšak jeho rozhodnutí ze 17. 3. 2014 také neuspělo v soudním přezkumu. Rozsudkem ze dne 9. 12. 2015, č. j. 65 A 10/2014-53 zdejší soud vyhověl žalobě žalobce a toto rozhodnutí zrušil, neboť správní orgány podle něj nepostupovaly v souladu s předchozím kasačním rozsudkem, podle něhož měl MmOl podle § 88 odst. 1 písm. b) starého stavebního zákona, s ohledem na to, že již stavba byla postavena, nejprve zastavit řízení o žádosti stavebníků o stavební povolení z roku 2003 a po právní moci usnesení o zastavení tohoto řízení pokračovat v řízení o odstranění stavby a případně vydat dodatečné stavební povolení. Žalovaný pak rozhodnutím z 6. 11. 2017 zrušil stavební povolení z 30. 9. 2013 a řízení o žádosti stavebníků o jeho vydání z roku 2003 zastavil. S ohledem na konstatovanou podjatost úředníků MmOl byl následně usnesením žalovaného z 27. 2. 2018 pověřen k provedení řízení stavební úřad, který výše uvedeným rozhodnutím ze dne 19. 12. 2022 stavbu opět dodatečně povolil.

Žalobce se žalobou domáhal zrušení napadeného rozhodnutí i rozhodnutí stavebního úřadu. Předmětnou stavbu rodinného domu označil za nepřiměřeně velikou, hmotově zcela neúměrnou a cizorodou formou arogantně ignorující charakter území. Rozhodnutí správních orgánů pak žalobce označil za tendenční, formalisticky zdůvodněná a vydaná s presumpcí, že stavebníkům je třeba za každou cenu vyhovět.

V žalobě uplatnil následující konkrétní žalobní body: a) V bodě ad a) žalovaný se nepřipadne a v rozporu se zákonem odmítl zabývat námitkami žalobce, které se netýkají přímo jeho pozemku, a deklaroval existenci veřejného zájmu na dodatečném povolení jakékoli stavby jen proto, že o její dodatečné povolení stavebník požádal. Správně však má stavební úřad v případech, kdy stavebník staví bez povolení nebo se od vydaného povolení podstatně odchýlí (což je posuzovaný případ), o to podrobněji zkoumat předmětnou stavbu po stránce technické i z hlediska jejího vlivu na okolní nemovitosti, neboť dodatečné povolení stavby je výjimkou a není na něj právní nárok. b) Žalovanému nepřislušelo i doplňovat chybějící vypořádání námítky oslunění v rozhodnutí stavebního úřadu. S námitkou zastínění pozemku žalobce parc. č. XXX stavbou na pozemku parc. č. ZZZ se nevypořádal ani žalovaný. c) Žalovaný uvedl, že z průběhu řízení nevyplyvá, že by bylo vedeno ve prospěch stavebníků, aniž však tento svůj závěr odůvodnil a vyvrátil námitku žalobce. d) Argumentace žalovaného v bodě ad 2 napadeného rozhodnutí je lichá, pokud stavební úřad rozhodoval v prosinci 2022, měl postupovat tak, jak žalobce namítal. e) Bylo-li v kompetenci stavebního úřadu posoudit otázku souladu záměru s územním plánem podle § 96b stavebního zákona, je neúplné stanovisko orgánu územního plánování (vyloučeného MmOl) chybně považováno za jeden z pilířů napadeného rozhodnutí. Záměr je umístěn v rozporu s územně plánovací dokumentací a s cíli a úkoly územního plánování, neboť pro dané území je předepsán blokový typ struktury zástavby, což nikdo neposuzoval. f) Argumentace žalovaného v bodě ad 10 napadeného rozhodnutí je lichá. Stavební zákon sice nepodmiňuje dodatečné povolení stavby dobrou vírou stavebníka, avšak skutečnosti, jež lze podřadit pod „dobrou víru stavebníka“ jsou také podmínkou možného dodateč-

ného povolení stavby. Zda je taková podmínka splněna, musí stavební úřad náležitě a logicky zdůvodnit. Stavebníci v dobré víře nebyli, neboť věděli a museli od počátku vědět, že je záměr navržen v rozporu s územním plánem i obecnými technickými požadavky na výstavbu a nadto byl realizován vždy v rozporu s povoleným. g) Učinil-li žalovaný závěr, že z projektové dokumentace a ani z rozhodnutí stavebního úřadu nevyplývá, že by okna měla být otevíravá nebo neotevíravá, rozhodoval stavební úřad podle neúplných podkladů, pročež měl žalovaný rozhodnutí stavebního úřadu zrušit. h) Argumentace žalovaného týkající se požárně bezpečnostních aspektů záměru je alibistická a formalistická. V případě požáru povoleného rodinného domu budou padat „hořící“ části střechy s ohledem na malou vzdálenost a přesah střechy a okapu i na pozemek žalobce a s ohledem na hasební postup i na pozemek parc. č. YYY, správní orgány se však formalisticky spolehly jen na technické podklady opatřené „kulatým razítkem“, popř. na vyjádření HZS OK, že nemá ke stavbě námitek, aniž zkoumaly skutečný obsah dokumentace a praktický dopad. Nalepení neprůhledné fólie na okna a osazení protipožárních žaluzií nelze za řešení eliminace přesahu požárně nebezpečného prostoru považovat, dají-li se okna otevřít a žaluzie vytáhnout. i) Rodinný dům je na pozemku parc. č. st. 2398 situován v rozporu s § 8 odst. 2 vyhlášky č. 137/1998 Sb., o obecných technických požadavcích na výstavbu (dále „OTP“), přičemž tento rozpor trvá i za účinnosti stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů, konkrétně § 25 vyhlášky č. 499/2006 Sb. Výjimka dle OTP pro vzdálenost vnějšího líce povrchu uvedené stavby na hodnotu 1,1 m od společné hranice s pozemkem p. č. 960/2 byla povolena jen díky podjatosti úředníků MmOl, pro povolení takové výjimky nebyly splněny požadavky. Územní rozhodnutí ze dne 8. 10. 2003 je tak sice formálně platné, avšak nebyly dodrženy podmínky pro jeho vydání a je založeno na nezákonném rozhodnutí o povolení výjimky, tudíž je nelze považovat za bezvadné a založit na něm opakované stavební povolení, zejména pokud i žalovaný přiznává rozpor posuzované stavby s tímto územním rozhodnutím (rodinný dům byl přisunut k hranici s pozemkem parc. č. 960/2 až na 0,7 m). Povolení výjimky je třeba považovat za obsoletní. Územní rozhodnutí nebylo odklizeny jen pro uplynutí lhůty, k čemuž měl žalovaný ve stavebním řízení přihlídnout, což neučinil, a měl by tak učinit i soud. j) O výjimku z OTP ve vztahu k pozemku žalobce stavebníci ani nepožádali, ačkoli byl rodinný dům záměrně situován blíže než 2 m k pozemku parc. č. 960/1. S ohledem na způsob měření vzdáleností staveb dle § 25 odst. 8 vyhlášky č. 499/2006 Sb. se povolený dům v nejkratší spojnici nachází jen 0,3 m od společné hranice pozemků. V projektové dokumentaci pro územní řízení stavebníci záměrně vzdálenost rodinného domu od pozemku parc. č. XXX ani neuváděli, ačkoli bylo zjevné, že minimální odstupová vzdálenost 2 m dodržena nebude, tuto skutečnost neoznámili žalobci ani jeho právnímu předchůdci a záměrně jej postavili před hotovou věc. k) Správní orgány se nevypořádaly s námitkou, že i Česká komora autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě v přípisu ze 14. 9. 2007 potvrdila výhrady žalobce proti záměru stavebníků (předimenzovanost stavby) a „úrovni“ tehdy předložené projektové dokumentace. l) Správní orgány se nezabývaly velikostí stavby na daném pozemku ve smyslu § 20 odst. 4 vyhlášky č. 501/2006 Sb. Pozemky v předmětné lokalitě jsou bývalou zahrádkářskou kolonií, které jsou nyní postupně zastavovány rodinnými domy. Pokud MmOl neudělal nic pro to, aby velikost parcel korigoval tak, aby měly pro umís-

tování rodinných domů dostatečnou velikost, bylo možné dodržet § 20 odst. 4 vyhlášky č. 501/2006 Sb. jen výstavbou malých domů. Opakované stavební povolení se mělo vypořádat i s umístěním stavby na pozemku. m) Veřejné prostranství s jednosměrnou veřejnou komunikací zpřístupňující rodinný dům stavebníků (ulice Valašská) má v rozporu s § 22 odkazem na § 22 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb. šířku jen 3,74 m, namísto stanovených 6,5 m, což stavební úřad neřešil.

Žalovaný navrhl, aby krajský soud žalobu zamítl. Zopakoval závěry uvedené v napadeném rozhodnutí a zdůraznil, že přípustný rozsah žalobních námitek žalobce je stejně jako v předmětném stavebním řízení determinován důvodem jeho účastenství. V replice doložené při jednání soudu žalobce zdůraznil, že normy stanovící minimální odstupové vzdálenosti staveb mají ochrannou povahu a že nedodržení vzdálenosti stavby 2 m od jeho pozemku je porušením zákona, přičemž se dovolával zejména závěrů uvedených v rozsudku NSS sp. zn. 7 As 114/2017. Argument nemožností postavit rodinný dům či jinou hlavní stavbu na pozemku žalobce u hranice s rodinným domem stavebníků s ohledem na územní plán podle žalobce nemůže obstát. Dále zdůraznil, že kasačním rozsudkem soudu bylo vyžadováno, aby bylo ve věci vedeno řízení o dodatečném povolení stavby, v němž by musely být posouzeny všechny zákonné požadavky pro umístění i povolení stavby. Dále upozornil na připomínku orgánu územního plánování k překročení limitu zastavění pozemku a ke tvaru střechy.

Krajský soud přezkoumal napadené rozhodnutí v mezích žalobních bodů dle § 75 odst. 2 zákona č. 150/2002 Sb., soudní řád správní, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „s. ř. s.“), přičemž vycházel ze skutkového a právního stavu, který tu byl v době rozhodování žalovaného (§ 75 odst. 1 s. ř. s.). 9. Krajský soud předně uvedl, že rozsah přezkumu žalobou napadeného správního rozhodnutí je ve správním soudnictví vymezen žalobními body, jimiž žalobce ve smyslu § 71 odst. 1 písm. d) s. ř. s. vysvětluje, z jakých skutkových a právních důvodů považuje napadené výroky rozhodnutí za nezákonné nebo nicotné. Smyslem sdělení těchto žalobních bodů „je jednoznačné ustavení rámce požadovaného soudního přezkumu ve lhůtě zákonem stanovené k podání žaloby. Zákonný požadavek je proto naplněn i jen zcela obecným a stručným – nicméně srozumitelným a jednoznačným – vymezením skutkových i právních důvodů tvrzené nezákonnosti nebo procesních vad správního aktu tak, aby bylo zřejmé, v jaké části a z jakých hledisek se má soud věcí zabývat“ (rozsudek NSS ze dne 24. 8. 2010, č. j. 4 As 3/2008-78). Čím je žalobní bod obecnější, tím obecněji k němu může správní soud přistoupit a posuzovat jej. Soud není oprávněn za žalobce spekulativně domýšlet další argumenty či vybírat z reality skutečnosti, které žalobu podporují, neboť takovým postupem by přestal být nestranným rozhodčím sporu, ale přebíral by funkci žalobcova advokáta. Z tohoto důvodu obsah a kvalita žaloby (míra precizace žalobních bodů) v podstatě předurčuje obsah a kvalitu rozhodnutí soudu (k tomu srov. např. rozsudky Nejvyššího správního soudu ze dne 23. 6. 2005, č. j. 7 Afs 104/2004 54, či ze dne 18. 7. 2013, č. j. 9 Afs 35/2012-42).

V souladu s výše uvedeným krajský soud nepovažoval v žalobě se opakující hodnocení žalobce, že jsou rozhodnutí správních orgánů obou stupňů nepřezkoumatelná pro nedostatek důvodů, nezákonná a nesprávná, za dostatečně konkrétní žalobní body způsobilé soudního přezkumu, neboť se jedná toliko o výčet typových nesprávností, nikoli skutkové a právně individualizovaná tvrzení o nezákonnostech či procesních vadách. Stejně tak nelze za řádný žalobní bod považovat ani závěr žalobce, že argumentace žalovaného v bodech ad 4, 5, 6, 7 a 8 napadeného rozhodnutí je lichá, nekonkretizoval-li žalobce, jak k tomuto jednoslovnému hodnocení dospěl. Dostatečně konkrétní, a tudíž způsobilé soudního přezkumu, pak není ani tvrzení žalobce, že se žalovaný v bodech ad 11, 12 a 13 ani v bodech ad a, b), c) a d) napadeného rozhodnutí nevypořádal s jeho námitkami náležitým způsobem, neboť ani v těchto případech žalobce nevysvětlil, v jakém konkrétním ohledu není vypořádání odvolacích námitek náležité, a které úvahy v něm scházejí. Za mylnou považoval krajský soud rovněž opakovaně uplatňovanou námitku žalobce, že nemůže obstát pouhé sdělení žalovaného, že odvolací námitky nepovažuje za důvodné a plně se ztotožňuje s argumentací stavebního úřadu, a že takové vypořádání jen dokazuje, že zde byla snaha stůj, co stůj dodatečně povolit stavbu, o níž všichni vědí, že nikdy být povolena neměla. Podle ustálené judikatury (srov. např. usnesení rozšířeného senátu NSS ze dne 12. 10. 2004, č. j. 5 Afs 16/2003 56, č. 534/2005 Sb. NSS, rozsudek ze dne 28. 12. 2007, č. j. 4 As 48/2007-80, či rozsudek ze dne 26. 3. 2008, č. j. 9 As 64/2007-98) totiž tvoří rozhodnutí správních orgánů I. a II. stupně z hlediska soudního přezkumu jeden celek, a tudíž ztotožní-li se odvolací orgán plně s úvahami orgánu první instance, jehož odůvodnění poskytuje dostatečnou odpověď na argumentaci uplatněnou v odvolání, postačuje, pokud odvolací správní orgán pouze souhlasně odkáže na závěry prvostupňového rozhodnutí, aniž by se musel tytéž závěry znovu opakovat (viz např. rozsudek NSS ze dne 30. 5. 2013, č. j. 4 As 18/2013-25). Nadto je třeba uvést, že v nyní posuzovaném případě sice žalovaný nejprve uvedl, že se ve vztahu k odvolacím námitkám zcela ztotožnil s argumentací stavebního úřadu (viz odst. ad 11 na str. 12 napadeného rozhodnutí), avšak následně (a také již předtím) k jednotlivým námitkám žalobce doplnil i své vlastní hodnocení.

Zrušení rozhodnutí pro nepřezkoumatelnost vyhrazeno těm nejzávažnějším vadám rozhodnutí, kdy pro nedostatek důvodů či pro nesrozumitelnost skutečně nelze rozhodnutí meritorně přezkoumat. Nepřezkoumatelnost rozhodnutí pro nedostatek důvodů tak má místo zejména tehdy, opomene-li správní orgán na námitku účastníka zcela (tedy i implicitně) reagovat (rozsudky NSS ze dne 17. 1. 2013, č. j. 1 Afs 92/2012-45, bod 28, či ze dne 29. 6. 2017, č. j. 2 As 337/2016-64, body 61 a 66). Takovou vadu však krajský soud v posuzovaném případě neshledal.

K dalším žalobním bodům bylo třeba nejprve vyjasnit, v jakém typu řízení bylo žalobou napadené rozhodnutí vydáno. Žalobce sice uplatnil námitku, že ve věci mělo být vedeno řízení o dodatečném povolení stavby a nikoli opakované stavební řízení, nepřipustně až po uplynutí lhůty pro podání žaloby (§ 71 odst. 2 s. ř. s.), avšak vyjasnění této otázky má zásadní vliv pro posouzení rozsahu přípustných žalobních námitek žalobce. Podle § 129 odst. 1 písm. e) stavebního zákona stavební úřad nařídí odstranění stavby vlastníku nebo

stavebníkovi stavby prováděné nebo provedené podle rozhodnutí nebo opatření vyžadovaného stavebním zákonem, které bylo pravomocně zrušeno a stavba nebyla povolena v opakovaném stavebním řízení. Podle odstavce 5 téhož ustanovení u stavby podle odstavce 1 písm. e) vede stavební úřad opakované stavební řízení. Za žádost se pro tento účel považuje žádost nebo podání, k nimž bylo dle stavebního zákona vydáno následně zrušené rozhodnutí nebo opatření. V opakovaném stavebním řízení postupuje stavební úřad podle § 109 až 115; doplnění podkladů požaduje pouze v rozsahu nezbytném pro opakované projednání stavby. Lhůta pro vydání rozhodnutí začíná běžet dnem následujícím po nabytí právní moci zrušujícího rozhodnutí. Stavební úřad se touto otázkou podrobně zabýval, když uvedl, že byl žalovaným pověřen vést opakované stavební řízení, aniž žalovaný jasně specifikoval, které rozhodnutí má být opakováno. Popsal, že rozhodoval o stavbě, která již byla třikrát pravomocně povolena, avšak tato povolení následně pozbyla, přičemž rozhodl v řízení zahájeném žádostí stavebníků o dodatečné povolení stavby ze dne 27. 4. 2006, kterou kvalifikoval jako žádost podle § 129 odst. 5 stavebního zákona, a za rozhodnutí, které bylo dříve zrušeno ve smyslu § 125 odst. 5 stavebního zákona, označil rozhodnutí MmOl ze dne 4. 12. 2007, zrušené rozhodnutím žalovaného ze dne 18. 8. 2010, které ve smyslu § 129 odst. 3 písm. c) stavebního zákona nahradilo územní rozhodnutí z 8. 10. 2003 v rozsahu, v jakém toto nebylo při výstavbě dodrženo. Dále stavební úřad uvedl, že posuzoval v předmětném opakovaném stavebním řízení splnění požadavků pro umístění i povolení předmětného záměru a postupoval přiměřeně podle § 109 až 115 stavebního zákona.

Za den zahájení tohoto řízení označil 25. 8. 2010, jakožto den následující po právní moci rozhodnutí žalovaného ze dne 18. 8. 2010, jímž tento zrušil původní dodatečné stavební povolení ze dne 4. 12. 2007. Rovněž stavební úřad vysvětlil, že procesně postupoval podle stavebního zákona ve znění zákona č. 350/2012 Sb., jelikož stavební zákon ve znění účinném do 31. 12. 2012 neobsahoval institut opakovaného stavebního řízení, a hmotněprávní úpravu s ohledem na potřebu ochrany dobré víry stavebníka aplikoval ve znění účinném k datu podání žádosti, tj. ke dni 27. 4. 2006. Žalovaný tyto úvahy na str. 9 napadeného rozhodnutí aproboval. Z uvedeného je zřejmé, že stavební úřad rozhodoval v opakovaném řízení o dodatečném povolení stavby. Stejně tak je zřejmé, že jelikož stavba rodinného domu stavebníků byla nesporně umístěna v rozporu s územním rozhodnutím ze dne 8. 10. 2003, dospěl stavební úřad k závěru, že opakované dodatečné stavební povolení bude v rozsahu, v jakém se od územního rozhodnutí stavba odchýlila, toto územní rozhodnutí suplovat. V souladu s uvedeným pak při vymezování okruhu účastníků vycházel z úpravy účastnictví v územním i stavebním řízení a v rozsahu pro obě řízení také připustil námitky těchto účastníků.

Krajský soud shledal postup stavebního úřadu správným. Opakované stavební povolení obecně nahrazuje nejen řádné stavební povolení, ale též řádné územní rozhodnutí, a nejenom tomu je i v případě, kdy s ohledem na rozestavěnost (resp. praktickou dostavěnost stavby) není opakováno klasické stavební řízení, nýbrž řízení o dodatečném povolení stavby (viz Černín, K.: Opakované stavební řízení, Správní právo 2/2017, str. 57). Žalobce byl proto stavebním úřadem oprávněně považován za účastníka řízení jako osoba, je-

jíž vlastnické nebo jiné věcné právo k sousedním stavbám anebo sousedním pozemkům nebo stavbám na nich, může být přímo dotčeno nejen územním rozhodnutím ve smyslu § 85 odst. 2 písm. b) stavebního zákona, ale i prováděním stavby ve smyslu § 109 písm. e) stavebního zákona. 20. V obou případech je však pro „dotčeného souseda“ limitován rozsah námitek, které může v řízení uplatňovat. V případě územního řízení je tento limit vyjádřen v § 89 odst. 4 větě druhé stavebního zákona, podle níž osoba, která může být účastníkem řízení podle § 85 odst. 2 písm. a) a b), může uplatňovat námitky proti projednávanému záměru v rozsahu, jakým může být její právo přímo dotčeno, přičemž podle poslední věty téhož ustanovení k námitkám, které nesplňují uvedené požadavky, se nepřihlíží, v případě stavebního řízení je pak tento limit obdobně vyjádřen v § 114 odst. 1 větě první a třetí ve spojení s odst. 2 téhož ustanovení stavebního zákona tak, že účastník řízení může uplatnit námitky proti projektové dokumentaci, způsobu provádění a užívání stavby nebo požadavkům dotčených orgánů, pokud je jimi přímo dotčeno jeho vlastnické právo nebo právo založené smlouvou provést stavbu nebo opatření nebo právo odpovídající věcnému břemenu k pozemku nebo stavbě, s tím, že k námitkám, které překračují rozsah uvedený ve větě první a druhé, se nepřihlíží. Z uvedeného je zřejmé, že stavební úřad i žalovaný zcela oprávněně ve svých rozhodnutích akcentovali limitovaný rozsah námitek, které byl žalobce jakožto vlastník sousedních nemovitostí oprávněni uplatnit. Žalobní bod a) je tudíž zcela nedůvodný. Krajský soud dále dodal, že ve stejném (limitovaném) rozsahu pak náleží vlastníkům sousedních nemovitých věcí, jakožto žalobcům, i aktivní věcná legitimace v soudním řízení. Vlastník sousední nemovitosti je proto oprávněn napadnout územní i stavební rozhodnutí pouze takovými námitkami, které souvisejí s ochranou jeho vlastnického (popř. jiného věcného) práva k nemovitým věcem. Naopak mu nepřislušejí námitky, jejichž prostřednictvím by se dovolával ochrany práv třetích osob, popř. respektování veřejného zájmu, aniž by tento aspekt jakkoliv přímo souvisel s ochranou jeho vlastnického práva. I kdyby tak byla výtku uplatněná „dotčeným sousedem“ důvodná, nicméně by neznamenala porušení jeho hmotného práva (právní sféry), nejednalo by se o důvod pro zrušení napadeného správního rozhodnutí. Ve vztahu k takové námitce totiž není žalobce aktivně věcně legitimován, což má vždy za následek zamítnutí žaloby (srov. rozsudky NSS ze dne 11. 7. 2007, č. j. 2 As 10/2007-83, či ze dne 16. 12. 2010, č. j. 1 As 61/2010-98).

Pokud by se soud věcně zabýval námitkami žalobce, které nesouvisejí s ochranou jeho vlastnického práva k nemovitostem, dostal by se tím žalobce z pozice osoby domáhající se ochrany vlastních veřejných subjektivních práv do pozice dohlížitele nad zákonností postupu a rozhodnutí správních orgánů, či subjektu oprávněného podat žalobu ve veřejném zájmu (§ 66 s. ř. s.). Takové postavení mu však, coby soukromé fyzické osobě, v dané věci nenáleží. Rozšířený senát NSS v usnesení ze dne 21. 10. 2008, č. j. 8 As 47/2005-86, dovodil: „Soudní řád správní je svojí povahou „obrannou“ normou. Není normou „kontrolní“, která by umožňovala komukoliv iniciovat, prostřednictvím podání žaloby ve správním soudnictví, kontrolu jakéhokoliv úkonu veřejné správy. Má pouze zajistit poskytování právní ochrany v případech, kdy veřejná správa vstupuje do právní sféry fyzických nebo právnických osob. Hraničním kritériem pro žalobní legitimaci je právě tvrzený zásah

do veřejných subjektivních práv. Nikoliv veškerá činnost (případně veškeré pochybení) veřejné správy je podrobena soudní kontrole ze strany fyzických a právnických osob, ale pouze ta, kdy činnost správy přesáhne do jejich veřejných subjektivních práv.“ V daném případě je tak sice zjevné, že žalobci náleží procesní žalobní legitimace, ale rozsah toho, co je oprávněn v soudním řízení namítat, je determinován důvodem jeho účastenství v řízení, z něhož napadené rozhodnutí vzešlo, resp. tím, jaká jeho veřejná subjektivní práva mohla být vydáním napadeného rozhodnutí dotčena (viz např. rozsudky NSS ze dne 11. 4. 2014, č. j. 5 As 82/2013-56, a ze dne 7. 3. 2018, č. j. 6 As 419/2017-28).

Věcná legitimace žalobce je omezena na ty námitky, které se týkají umožnění účinné ochrany vlastnického práva (viz rozsudek NSS ze dne 16. 8. 2017, č. j. 7 As 114/2017-92). Soud se proto zabýval věcnou legitimací žalobce i ve vztahu k jednotlivým žalobním bodům (shodně srov. rozsudek Krajského soudu v Praze ze dne 5. 1. 2022, č. j. 43 A 90/2019-50). Při aplikaci uvedených závěrů na projednávanou věc krajský soud konstatoval, že žalobní body e), tj. námitka neposouzení předepsaného blokového typu struktury zástavby, žalobní bod i), tj. námitka vadného rozhodnutí o výjimce z odstupových vzdáleností od pozemku parc. č. 960/02, žalobní bod l), tj. nedodržení § 20 odst. 4 vyhlášky č. 501/2006 Sb., a m), tj. námitka nedostatečné šíře veřejného prostranství na ulici Vallašská, nejsou spojeny s žádným tvrzením o vlivu namítaných vad do práv, resp. právní sféry žalobce, vymezené jeho vlastnickým právem k pozemku parc. č. 960/1, přičemž zásah do žalobcovy právní sféry namítanými vadami rozhodně není zjevný a soudy zřejmý. Na tomto závěru nic nemění skutečnost, že se stavební úřad uvedenými otázkami, zejm. námitkami žalobce, že je stavba v rozporu s územně plánovací dokumentací, zabýval přitom, když sám souladnost stavby s územním plánem hodnotil. S výkladem příslušných regulativů ÚP Olomouc stavebním úřadem a žalovaným se krajský soud zcela ztotožňuje. Stran využití stanoviska orgánu územního plánování dospěl žalovaný ke správnému závěru, že jelikož za účinnosti stavebního zákona ve znění, podle kterého bylo vedeno dané řízení (k 1. 1. 2013), § 96b neplatil, bylo posouzení souladu stavby s územně plánovací dokumentací a s cíli a úkoly územního plánování v přímé kompetenci stavebního úřadu, což však nevylučovalo možnost stavebního úřadu osvojit si úvahy uvedené k této otázce ve stanovisku orgánu územního plánování. To však v daném případě nemělo povahu stanoviska závazného, neboť právní úprava obsažená v § 96b je procesně aplikovatelná až pro řízení zahájená po jeho účinnosti, tedy od 1. 1. 2018. 27. Žalobní bod b) vyvrací obsah správního spisu, neboť námitkou zastínění pozemku žalobce se podrobně vyjádřil již stavební úřad na str. 35-36 a 44 svého rozhodnutí. Nadto se žalobce mylí i v tom, že by nebylo přípustné doplňovat argumentaci prvostupňového správního orgánu v odvolacím řízení. Naopak. Odvolací řízení podle správního řádu je ovládáno zásadou úplné apelace, jež umožňuje odvolacímu správnímu orgánu napravovat vady rozhodnutí prvostupňového. Žalobní bod c) je zcela lichý, neboť to byl právě žalobce, kdo pouze obecně stále namítal tendenční vedení řízení. Pokud žalovaný uvedl, že tato skutečnost se z obsahu správního spisu nepodává a že v řízení byla zachována všechna žalobcova práva, je vypořádání této námítky zcela dostatečné. Argument žalobce, že územní rozhodnutí ze dne 8. 10. 2003 (které není vůbec předmětem přezkumu soudu) nemělo být jako nezákonné použito

jako podklad napadeného rozhodnutí, je mylný. Vlastností rozhodnutí správních orgánů, která jsou v právní moci, je jejich závaznost pro účastníky i všechny orgány veřejné moci. Na každé pravomocné rozhodnutí je třeba hledět jako na zákonné a věcně správné, dokud není zákonem předvídaným způsobem zrušeno. To však v případě předmětného územního rozhodnutí neplatí. Jak uvedl žalovaný v napadeném rozhodnutí, předmětem posuzovaného opakovaného řízení o dodatečném povolení stavby, které bylo zahájeno na žádost stavebníků ve smyslu § 129 odst. 5 stavebního zákona, bylo splnění podmínek § 109 až 115 stavebního zákona, nicméně dodatečné povolení předmětného záměru bylo stavebním úřadem podmíněno provedením úprav stávající podoby záměru, což se promítlo i do podmínek pro dokončení stavby předmětného rodinného domu, přičemž vypořádány byly i zákonné náležitosti z hlediska umístění záměru, tedy nahrazeno samostatné územní rozhodnutí. K otázce nedodržení odstupových vzdáleností záměru od sousedního pozemků parc. č. YYY, je třeba připomenout, že se nejedná o pozemek žalobce, tudíž zde schází možnost dotčení žalobcových práv, a dále že zde byla udělena výjimka z odstupových vzdáleností jako součást územního rozhodnutí ze dne 8. 10. 2003, které je pravomocné a nelze je podrobit soudnímu přezkumu v této věci týkající navazujícího stavebního řízení. Námitkou nedodržení odstupových vzdáleností od pozemku žalobce parc. č. XXX a absence rozhodnutí o výjimce, se podrobně stavební úřad zabýval. Odkázal přitom na relevantní judikaturu NSS týkající se podobných situací, kdy jeden ze sousedů vlastní nezastavený pozemek a který dosud nezahájil řízení o povolení stavby rodinného domu. Stavební úřad učinil závěr, že stavební záměr je v souladu s obecnými požadavky danými vyhláškou č. 137/1998 Sb., konkrétně v souladu s požadavky § 8 této vyhlášky. Žalobce se v žalobě sice dovolával posouzení odstupových vzdáleností dle § 25 vyhlášky č. 501/2006 Sb., stavební úřad však zdůraznil, že tato právní úprava se od roku 2006 věcně v uvedených kritériích konkrétních odstupu do současnosti nezměnila, k čemuž odkázal na judikaturu. Od uvedené argumentace se krajský soud neměl důvod odchylovat a považuje ji za věcně správnou. V první řadě je třeba zdůraznit, že jak vyhláška č. 137/1998 Sb., tak vyhláška č. 501/2006 Sb. hovoří toliko o vzájemných odstupech staveb, a tudíž dokud na jednom z pozemků není stavba dosud umístěna (alespoň tzv. „na papíře“, tj. není k ní vydáno ani územní rozhodnutí či jiný obdobný schvalovací akt), nelze o výjimce z odstupových vzdáleností staveb rozhodovat. Z obsahu správního spisu ostatně soud zjistil, že výjimka z odstupových vzdáleností stavby rodinného domu stavebníků od pozemku parc. č. XXX bylo rozhodnuto, a to rozhodnutím MmOl ze dne 15. 1. 2007, č. j. OPS/7245/2003/Pšt, které však bylo následně částečně zrušeno rozhodnutím žalovaného ze dne 10. 5. 2007, č. j. KUOK/34750/2007-2/336, a to právě s odůvodněním, že pro absenci jakékoli stavby na pozemku žalobce parc. č. XXX, nelze o výjimce z odstupových vzdáleností staveb rozhodovat, a je namíste posoudit pouze zachování možnosti využití tohoto pozemku v souladu s platným územním plánem. Tuto možnost pak žalovaný označil za zachovanou s ohledem na velikost pozemku žalobce a jeho tvarovou a prostorovou orientaci vzhledem k novostavbě rodinného domu stavebníků.

Žalobce v posuzované věci o vydání územního rozhodnutí o umístění rodinného domu nepožádal. Z Územního plánu Olomouc (konkrétně z hlavního výkresu) vyplývá, že po-

zemek žalobce je zařazen do plochy smíšené obytné (B), kde dle výrokové části (7.1) je přípustné využití těchto ploch na pozemky rodinných domů v lokalitách se zajištěnou ochranou před hlukem; pozemky bytových domů, ve kterých je minimálně 70 % potřeby součtu parkovacích a odstavných stání situováno v rámci objektu, v lokalitách se zajištěnou ochranou před hlukem; pozemky polyfunkčních domů s bydlením, ve kterých je 20–50 % hrubé podlažní plochy objektu určeno pro trvalé bydlení, maximálně 600 m² hrubé podlažní plochy je určeno pro obchod a minimálně 50 % potřeby součtu parkovacích a odstavných stání je situováno v rámci objektu, v lokalitách se zajištěnou ochranou před hlukem; pozemky vodních toků a ploch; pozemky staveb a zařízení veřejného vybavení sloužící potřebám území nebo v kapacitě úměrné potenciálu daného území a v souladu s jeho charakterem a další. Z uvedeného tedy vyplývá, že na pozemku žalobce nemusí být postaven pouze rodinný dům a nelze se tak a priori dovolávat odstupových vzdáleností nutných pro stavby rodinných domů. V souladu s žalovaným v napadeném rozhodnutí citovanou judikaturou je tak třeba trvat na tom, že pokud žalobce dosud o záměr plánované stavby rodinného domu nepožádal, není možné jakkoliv predikovat a chránit eventuelní úmysly stavebních plánů žalobce, a nutit stavební úřad tyto při posuzování stavebního povolení pro stavbu na sousedním pozemku zohledňovat. Jelikož na pozemku žalobce žádná stavba nestojí a není na něm ani pravomocně umístěna, mylí se žalobce v tom, že ve věci mělo proběhnout řízení o povolení výjimky z požadavků na odstupové vzdálenosti při umísťování stavebního záměru. K nutnosti zahájit takové řízení by došlo pouze tehdy, pokud by na pozemku žalobce již stavba stála a stavebník by stavebním záměrem nedodržel požadované odstupové vzdálenosti.

Dále nelze přisvědčit námitce žalobce stran nedostatku dobré víry stavebníku. Jak již bylo uvedeno výše, rozhodnutím ze dne 8. 10. 2003 bylo vydáno nejen územní rozhodnutí, ale též výjimka z odstupových vzdáleností s pozemkem parc. č. YYY. Stavebníci tedy nemohli být v dobré víře ohledně nutnosti získat další výjimku z odstupových vzdáleností ve vztahu k pozemku žalobce, když takovou výjimku podle platné právní úpravy pro svůj záměr nepotřebovali. Z obecného hlediska je dobrá víra právním principem, která slouží jako korektiv takové nespravedlnosti, kterou by nebylo možné řešit a vyřešit běžnými procesními postupy. V posuzované věci se jednalo o opakované stavební řízení (dodatečné povolení stavby) a správní orgány posuzovaly zákonné podmínky pro dodatečné povolení stavby, přičemž dobrá víra jako podmínka pro povolení záměru v zákoně explicitně zakotvena není, jak správně žalovaný uvedl v napadeném rozhodnutí. Ve vztahu k obecné námitce nepoctivého záměru stavebníku, který měl dle žalobce trvat již od samého začátku soud dále doplnil, že otázkou dobré víry stavebníka se zabýval NSS v kontextu § 94 odst. 4 a 5 správního řádu v rozsudku ze dne 12. 2. 2015, č. j. 2 As 241/2014-36, v němž shrnul, že se stavebník nemůže zpravidla dovolávat dobré víry tehdy, pokud realizoval záměr bez povolení, případně jej realizoval způsobem výrazně odlišným od schválené projektové dokumentace, anebo sám způsobil, že stavební úřad nemohl řádně splnit svoji zákonnou povinnost posoudit záměr a vydat takové rozhodnutí, které by vycházelo z pravdivého vyličení rozhodných skutečností. V ostatních případech však nelze na stavebníka plně přenášet povinnosti orgánů státní správy, neboť pokud by jakékoliv nedostatky žádosti

stavebníka automaticky vylučovaly vznik a existenci jeho dobré víry, odpovídal by stavebník za správnost interpretace právní úpravy. Za posouzení souladu záměru se zákonnými požadavky jsou v první řadě zodpovědné správní orgány, které disponují dostatečným personálním a odborným zázemím, aby žádost zevrubně posoudily. Námitka nepoctivého záměru stavebníků tak nemůže obstát.

S námitkou nedodržení protipožárních opatření předmětného domu se vypořádaly správní orgány obou stupňů. Požárně bezpečnostní řešení stavby bylo posouzeno k tomu příslušným dotčeným orgánem – Hasičským záchranným sborem Olomouckého kraje, který po posouzení tohoto řešení vydal k věci kladné závazné souhlasné stanovisko bez podmínek. Stavební úřad dále odkázal na znázornění jednotlivých odstupů v situačním výkrese, kde je mimo jiné i vymezen zmiňovaný odstup od pozemku žalobce (1,41 m), přičemž tento odstup nemá vazbu na střešní plášť, jak je popsáno v požárně bezpečnostním řešení. Žalobcova námitka možného padání hořící části střechy na jeho pozemek dle názoru soudu předjímá potenciální možné dopady hypotetického požáru celého domu, přičemž představuje laickou a nijak nepodloženou obavu. Žalobce také přehlíží, že předmětem povolení je i budoucí podmiňující dokončení stavby rodinného domu zasahující do sféry požární ochrany. Zásadní ovšem je, že závazné stanovisko vyžádané stavebním úřadem nebylo pro dodatečné povolení stavby nezbytnou podmínkou. Podle § 40 odst. 1 zákona č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění účinném ke dni rozhodnutí stavebního úřadu, tj. od 1. 1. 2022 (dále jen „zákon o požární ochraně“), se státní požární dozor v rozsahu podle § 31 odst. 1 písm. b) a c) nevykonává u stavby kategorie 0 a I. Ustanovení § 7 vyhlášky č. 460/2021 Sb., o kategorizaci staveb z hlediska požární bezpečnosti ochrany obyvatelstva, stanoví podmínky, které musí stavba splňovat, aby se jednalo o stavbu kategorie I. Pro nyní řešený případ je zásadní, že předmětná stavba je ve smyslu citované vyhlášky tvořena stavbou rodinného domu, který slouží pouze pro bydlení, má zastavěnou plochu 205 m², výšku 3,25 metrů a je nepodsklepený, čímž splňuje podmínky pro kategorizaci stavby do kategorie I. dle § 7 odst. 1 písm. a), b), c), bod 4., d) a písm. e) uvedené vyhlášky. Jestliže tedy posuzovaná stavba spadá pod stavbu kategorie I či 0, není u ní podle § 40 odst. 1 zákona o požární ochraně vykonáván státní požární dozor, takže nebylo povinností stavebníků obstarat si závazné stanovisko na úseku požární ochrany. Podle § 31 odst. 3 zákona o požární ochraně je závazné stanovisko dotčeného orgánu na úseku požární ochrany výsledkem posuzování podkladů, dokumentace a ověřování splnění stanovených požadavků podle odstavce 1 písm. b) a c) téhož zákona. Ze shora citovaného § 31 odst. 3 zákona o požární ochraně však plyne, že kontrola těchto požadavků se z hlediska státního požárního dozoru u staveb kategorie I nevykonává. Povinností stavebníka je pouze zpracovat požárně bezpečnostní řešení (§ 40 odst. 3 téhož zákona). Uvedenou podmínku stavebníci v nyní posuzované věci splnili, aniž bylo jejich povinností obstarat si závazné stanovisko dotčeného orgánu na úseku požární ochrany. K tomu soud dodal, že ověřování požadavků požární bezpečnosti staveb je možné provádět až v rámci kolaudačního řízení, jak vyplývá z § 46 vyhlášky č. 246/2001 Sb., o stanovení podmínek požární bezpečnosti a výkonu státního požárního dozoru (vyhláška o požární prevenci). Podle odstavce 4 daného ustanovení platí, že „při ověřování, zda byly dodrženy požadavky

požární bezpečnosti staveb, prováděném zpravidla při ústním jednání spojeném s místním šetřením, se zjišťuje, zda skutečné provedení stavby odpovídá požadavkům vyplývajícím z požárně bezpečnostního řešení, podmínkám vyplývajícím ze stavebního povolení a vydaných stanovisek z hlediska požární bezpečnosti. Zjistí-li při tom nedostatky, platí pro vydávání stanovisek obdobně odstavec 2.“ Jak dále vyplývá z projektové dokumentace, po dokončení, resp. po splnění podmínek pro dokončení předmětné stavby, nebude požárně nebezpečný prostor zasahovat na pozemek žalobce. Jedná se tedy o podmínku pro dokončení stavby předmětného rodinného domu, jejíž splnění bude možno z hlediska požárně bezpečnostního řešení zkoumat v rámci kolaudačního řízení. Ani tuto námitku žalobce tedy soud neshledal důvodnou.

Jelikož krajský soud neshledal žalobní body důvodnými, žalobu podle § 78 odst. 7 s. ř. s. zamítl.

Konference Evropské společnosti pro stavební právo

Vlastislav Zunt

Ve dnech 17. a 18. října 2024 se konala v Antverpách konference Evropské společnosti pro stavební právo na téma projektování (design). Tradiční schůzka předsedů jednotlivých členských národních organizací proběhla 18. října.

Na konferenci byla projednána následující agenda:

- Bylo konstatováno, že organizování každoročních konferencí a zasedání předsedů národních společností je dlouhodobá tradice, která se osvědčila a bude i nadále pokračovat. V zájmu úspěšné přípravy programu (témat) bude užitečné začít s přípravou ve větším dvouletém předstihu tak, aby program a jednotlivá témata byla k dispozici nejlépe alespoň deset měsíců předem. Odpovědnost za organizaci, výběr témat a příslušných přednášejících zůstane v gesci pořádajících národních společností. Na rozdíl od dosavadní praxe by konference měly být pořádány o měsíc dříve, tedy ke konci září. Národní společnosti se vyzývají zintenzivnit publicitu týkající se konferencí. K tomu účelu se bude vytvářet pětiletý výhled činnosti Evropské společnosti, který by měl v delší perspektivě definovat úkoly Evropské společnosti jako zastřešující pro další evropské společnosti pro problematiku stavebního práva. Nadále trvá úkol rozšiřovat členskou základnu a současně přitáhnout širší okruh osob aktivně se podílejících na činnosti Evropské společnosti. K tomuto účelu se připraví roční plán činnosti, který bude zahrnovat tři základní formy činnosti a) roční konference, denní pracovní semináře, připojené k roční konferenci, a větší počet webinářů, které proběhnou na jaře a na podzim.
- Bylo konstatováno, že dosavadní forma zapojování mladých právníků do problematiky stavebního práva prostřednictvím každoroční soutěže o Cenu Evropské společnosti ztratila na přitažlivosti, a proto nebude nadále pořádána. Nicméně Evropská společnost nechce na tento způsob zapojování mladých právníků (včetně pokročilých studentů) rezignovat. Vytvoření nového modelu zapojování mladých zájemců o stavební právo je úkolem na další období. Aktuálně je třeba využít mladé zájemce např. při organizování webinářů.
- Spolupráce s odbornou veřejností se nadále bude uskutečňovat formou přidruženého členství (přátel Evropské společnosti). Přátelé Evropské společnosti nejsou členové

s plnými právy členů Evropské společnosti. Jejich vztah k Evropské společnosti není založen na institucionálním vztahu, nýbrž na smluvní základně. Na činnosti Evropské společnosti se všestranně podílejí a činnost Evropské společnosti podporují svými příspěvky.

- Evropská společnost bude nadále komunikovat navenek prostřednictvím své webové stránky a zpravodaje (newsletter). Newsletter je k dispozici na webové stránce www.escl.org.
- Rozpočet Evropské společnosti je sestavován jako tříletý. Tím má být usnadněno financování ze strany menších společností. Tato praxe se zachová.
- Operativní agendu řídí výbor Evropské společnosti. Bohužel výbor se potýká s „personální nouzí“, neboť je obtížné získávat nové členy. Deklarovaný zájem Evropské společnosti přitom je, aby personální složení výboru odráželo adekvátní „východně-západní“ a „severně-jihní“ reprezentaci. Je očividné, že v tomto ohledu se dosud nepodařilo překonat historicky danou převahu reprezentace ze „starších“ členských států.
- Prezidentem Evropské společnosti na rok 2025 se stal předseda Italské společnosti prof. Giovanni Iudica.
- Příští konference se bude na pozvání Italské společnosti pro stavební právo konat v Neapoli ve dnech 26. a 27. září 2025.

Zápis ze 100. zasedání Sekce územního rozhodování a stavebního řádu České společnosti pro stavební právo ze dne 8. 11. 2024

Emil Flegel, Vladimíra Helebrantová

Jubilejní zasedání zahájil JUDr. Emil Flegel, přivítal přítomné a přednesl návrh programu. Upozornil na vydání Almanachu k 100. výročí Sekce.

Rozsudek Nejvyššího správního soudu sp. zn. 4 As 119/2024-49 ze dne 30. 10. 2024 – zásahová žaloba obce proti výzvě podle § 171 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu

Žaloba i kasační stížnost byly zamítnuty. Je zároveň nutno odlišit, zdali jsou v územním plánu určité plochy vymezeny jako stabilizované, zatímco jiné jako plochy změn. Ačkoliv

podobné názvosloví se v různých územních plánech a v různých časových obdobích neužívá zcela jednotně, obecně platí, že v prvním případě má územní plán pouze zachycovat neměnný současný stav a způsob využití dané plochy, zatímco prostřednictvím návrhových ploch pořizovatel územního plánu určuje nové řešení (navržené řešení), tedy jak by měla být daná plocha v budoucnu využita, a to odlišně od dosavadního způsobu využití (viz rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 25. 9. 2020, č. j. 6 As 151/2019-53, publ. pod č. 4090/2020 Sb. NSS). V tomto ohledu rovněž platí požadavek na řádné odůvodnění nově navrženého řešení, a to s ohledem na práva a oprávněné zájmy vlastníků pozemků dotčených touto změnou. Tomu odpovídá rovněž § 3 odst. 2 písm. a) vyhlášky č. 501/2006 Sb., podle něhož platí, že se plochy vymezují podle stávajícího nebo požadovaného způsobu využití.

NSS judikoval ve věci vedené pod sp. zn. 6 As 151/2019, že „*stavební zákon přitom ukládá pořizovateli územního plánu povinnost vycházet mimo jiné z územně analytických podkladů, které popisují stav území [srov. § 25 a § 47 odst. 1 a 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)]. Současně se i zde, při územně plánovací činnosti, uplatní zásada materiální pravdy, tedy požadavek, aby správní orgán postupoval tak, aby byl zjištěn stav věci, o němž nejsou důvodné pochybnosti (§ 3 správního řádu). Správní soud proto musí být k žalobní námitce oprávněn přezkoumat přinejmenším dodržení tohoto pravidla, neboť jde o otázku zákonnosti.*“ Z uvedeného přitom vyplývá, že rovněž v případě, kdy je konkrétní plocha v územním plánu určena jako stabilizovaná, tj. určuje stávající funkční využití dané plochy jako stávající, je nutno posoudit, zda se pořizovatel územního plánu neodchýlil od územně analytických podkladů, případně dalších závazných podkladů, které měl při přípravě územního plánu k dispozici, a zda určení stabilizovaných ploch v územním plánu není ve zcela zjevném a příkrém rozporu s realitou (tedy se skutkovým stavem).

Rozsudek Nejvyššího správního soudu sp. zn. 7 As 20/2024-41 ze dne 6. 11. 2024 – incidenční přezkum územně plánovací dokumentace

V soudním řádu správním lze rozlišit dva typy návrhu na zrušení opatření obecné povahy. Prvním typem je návrh na tzv. abstraktní přezkum opatření obecné povahy podle § 101a odst. 1 věty první s. ř. s., který je *oprávněn podat ten, kdo tvrdí, že byl na svých právech opatřením obecné povahy, vydaným správním orgánem, zkrácen*. Jde o případy, kdy již samotná právní regulace v podobě opatření obecné povahy může myslitelně zasahovat právní sféru jednotlivce, aniž ještě došlo ke konkrétnímu individuálnímu zásahu (srov. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 19. 11. 2020, č. j. 8 As 34/2020-100). Návrh na abstraktní přezkum lze podat do 1 roku ode dne, kdy napadené opatření obecné povahy nabylo účinnosti (§ 101b odst. 1 s. ř. s.).

Druhým typem je návrh na tzv. incidenční přezkum podle § 101a odst. 1 věty druhé s. ř. s., který je *oprávněn podat ten, kdo je současně oprávněn podat ve správním soudnictví žalobu nebo jiný návrh ve věci, ve které bylo opatření obecné povahy užito; tento návrh je třeba*

podat společně se žalobou proti rozhodnutí, nečinnosti nebo zásahu, tj. ve lhůtě pro společně podávanou žalobu, a to bez ohledu na lhůtu uvedenou v § 101b odst. 1 s. ř. s. (srov. usnesení rozšířeného senátu Nejvyššího správního soudu ze dne 13. 9. 2016, č. j. 5 As 194/2014-36). Na rozdíl od abstraktního přezkumu je tedy třeba, aby „k samotnému opatření přistoupilo i konkrétní individualizované dotčení práv jednotlivce. Zpravidla v podobě rozhodnutí, nečinnosti či zásahu správního orgánu“ (srov. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 19. 11. 2020, č. j. 8 As 34/2020-100). O takovou situaci se může jednat např. v případě úpravy provozu na pozemních komunikacích provedené dopravní značkou (srov. např. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 30. 3. 2023, č. j. 10 As 263/2022-32).

Současně platí, že v řízení o návrhu na zrušení opatření obecné povahy je navrhovatel aktivně legitimován k podání návrhu za situace, kdy „soud dospěje ke skutkovému a právnímu závěru o skutečném vztahu úpravy obsažené v napadené části opatření obecné povahy a právní sféry navrhovatele a zároveň o podstatné nezákonnosti napadené regulace obsažené v opatření obecné povahy posuzované z hlediska kompetenčních, procesních i hmotněprávních předpisů“ (srov. § 101a odst. 1 věta první a § 101d odst. 2 věta první s. ř. s., a rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 29. 5. 2019, č. j. 2 As 187/2017-264). Soud může podrobit opatření obecné povahy incidenčnímu přezkumu pouze tehdy, pokud je mezi žalobou napadeným rozhodnutím (či jiným úkonem) a návrhem na zrušení opatření obecné povahy jasná obsahová provázanost. Zvláštní podmínkou řízení o incidenčním návrhu na zrušení opatření obecné povahy podle § 101a odst. 1 věty druhé s. ř. s. je totiž akcesoričnost návrhu na zrušení opatření obecné povahy, tj. „jeho reálný význam pro rozhodnutí o žalobě proti úkonu správního orgánu, kterým bylo opatření obecné povahy vůči navrhovateli použito“ (srov. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 4. 10. 2022, č. j. 4 Ao 7/2021-179). Žaloba proti aplikujícímu úkonu má tak sloužit jako „podvozek“ pro incidenční návrh na zrušení opatření obecné povahy (srov. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 14. 5. 2021, č. j. 5 As 430/2019-32). Pokud je zřejmé, že podmínka akcesoričnosti není splněna, je nutné návrh na zrušení opatření obecné povahy odmítnout dle § 46 odst. 1 písm. a) s. ř. s. (srov. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 14. 5. 2021, č. j. 5 As 430/2019-32). Odborná literatura k tomu uvádí, že s ohledem na akcesorickou povahu návrhu na incidenční přezkum není nutno přistoupit k posouzení zákonnosti opatření obecné povahy za situace, kdy výsledek řízení o žalobě vůbec není závislý na posouzení zákonnosti opatření obecné povahy. Příkladem je situace, kdy soud „v řízení o žalobě proti rozhodnutí dospěje k názoru, že rozhodnutí musí zrušit pro nezákonnost, která však s opatřením obecné povahy nijak nesouvisí.“

S ohledem na obsahovou provázanost žaloby proti správnímu rozhodnutí a akcesorického návrhu na zrušení opatření obecné povahy by zásadně měl být návrh projednáván společně s žalobou proti rozhodnutí. Takový postup nejlépe reflektuje požadavek, aby k incidenčnímu přezkumu opatření obecné povahy došlo pouze za podmínky, že jeho závěr může ovlivnit výsledek řízení o žalobě proti rozhodnutí o (aplikujícím) správním rozhodnutí. Společné projednání žaloby a akcesorického návrhu navíc rovněž odpovídá zájmu na ekonomii řízení (viz rozsudek NSS ze dne 9. 10. 2023, č. j. 3 As 234/2022-29).

Rozsudek Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 12. 9. 2024, č. j. 30 A 45/2024-85 – stavební uzávěry dle stavebního zákona z roku 2006 optikou nového stavebního zákona

Navrhovatel se domáhal vydání návrhu na zrušení OOP o stavební uzávěře z října 2023, účinné od listopadu 2023. Navrhovatel spojoval otázku celkové délky trvání stavební uzávěry na jeho pozemku výlučně s novou právní úpravou, která nabyla účinnosti od 1. 7. 2024, konkrétně s ustanoveními § 123 odst. 3 ve spojení s § 326 odst. 2 stavebního zákona z roku 2021. Akcentoval maximální délku stavební uzávěry stanovenou ustanovením § 123 odst. 3 stavebního zákona z roku 2021 na dobu 6 let a poslední větu § 326 odst. 2 stejného zákona, dle níž ustanovení § 123 odst. 3 se na stavební uzávěry vydané přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona použije obdobně.

Dle krajského soudu je ovšem navrhovatelovo právní posouzení nastolené právní otázky chybné. Ustanovení poslední věty § 326 odst. 2 stavebního zákona z roku 2021 totiž vytrhává z kontextu celé této normy.

Záměrem zákonodárce, který plyne z citovaného přechodného ustanovení, je tedy prověřit a přezkoumat ve stanovené lhůtě aktuálnost a soulad stavebních uzávěr vydaných podle stavebního zákona z roku 2006 s požadavky stavebního zákona z roku 2021. Pokud by ze zákona měly pozbýt platnosti všechny stavební uzávěry, které ve svém důsledku (v součtu jednotlivých na sebe navazujících stavebních uzávěr tak, jako je tomu v posuzované věci) trvají déle než 6 let, nebylo nic snazšího, než aby zákonodárce tento fakt v dané normě jasně zakotvil. Tak jako učinil u stavebních uzávěr vydaných podle zákona č. 50/1976 Sb. Tak se ovšem nestalo. Naopak zákonodárce stanovil shora popsany postup prověření všech stavebních uzávěr vydaných podle stavebního zákona z roku 2006 ze strany k tomu příslušných úřadů územního plánování. Na jejich postup při této revizi se vztahuje právě ustanovení § 326 odst. 2 stavebního zákona z roku 2021, a to včetně věty poslední, která stanoví, že právě v rámci tohoto přezkumného procesu se ustanovení § 123 odst. 3 na stavební uzávěry vydané přede dnem nabytí účinnosti stavebního zákona z roku 2021 použije obdobně.

Z § 326 odst. 2 věty poslední NSZ nelze dovodit, že by jeho ustanovení § 123 odst. 3 mělo zpětnou účinnost, tedy že by se v důsledku něho staly bez dalšího (ze zákona) s účinností od 1. 7. 2024 nezákonnými ty stavební uzávěry vydané dle SZ 2006, které trvají déle než 6 let.

Rozsudek Nejvyššího správního soudu sp. zn. 9 As 159/2024 – 76 ze dne 24. 10. 2024 – posouzení souboru staveb jako funkčního celku

Stěžovatel (stavebník) rozporoval právní hodnocení v řízení o přestupku, zejména závěr městského soudu, že se jedná o komplexní areál, na který musí být nahlíženo jako na jeden funkční celek.

Dle NSS při povolování stavby se záměr posuzuje vždy jako funkční celek, a to včetně těch částí, jež by samy o sobě nevyžadovaly rozhodnutí podle stavebního zákona (srov. rozsudek NSS ze dne 29. 11. 2012, č. j. 7 As 120/2012-40, č. 2829/2013 Sb. NSS, obdobně též rozsudek NSS ze dne 11. 11. 2014, č. j. 6 As 207/2014-36, nebo ze dne 24. 9. 2020, č. j. 1 As 297/2019-49, č. 4129/2021 Sb. NSS).

Důvodem je zamezení umělému tříštění jednotlivých částí stavby, resp. povolování stavby tzv. salámovou metodou. Pojmem „salámová metoda“ bývá neformálně označována taktika, kdy se kontroverzní nebo obtížné cíle a řešení rozdělí na dílčí kroky a prosazují se postupně. Stavebník tak postupnými kroky dosáhne povolení všech dílčích částí svého záměru, který by mu však jako celek povolen nebyl. Salámová metoda tak představuje účelové obcházení zákona (srov. rozsudky NSS ze dne 6. 8. 2009, č. j. 9 As 88/2008-301, nebo ze dne 18. 9. 2014, č. j. 2 As 119/2014-31), a bývá tak ve stavebním právu označováno i postupné rozšiřování schválených a (zdánlivě) hotových staveb, případně postupná legalizace nepovolené stavby po částech. Proto judikatura ustáleně setrvává na názoru, že je třeba jednotlivé záměry posuzovat jako jeden celek.

Rozsudek Nejvyššího správního soudu zn. 2 As 286/2023-46 ze dne 31. 10. 2024 – k aktivní legitimaci uplatnění námitek do povolení výjimky

Žalobce musí vysvětlit, jak by se jeho práv mohlo konkrétně dotknout nedodržení předepsané odstupové vzdálenosti povolované stavby od hranice pozemku třetí osoby, od něhož odvozuje nezákonnost rozhodnutí o výjimce, jakož i konečného rozhodnutí povolujícího záměr.

NSS již mnohokrát dovodil, že účastník v pozici nynějšího žalobce může ve správním řízení a následně soudním řízení správním (úspěšně) uplatňovat jen námitky, které se týkají jeho veřejných subjektivních práv. Nemůže hájit práva třetích osob ani obecně dohlížet nad dodržováním zákonnosti, pokud zároveň nejsou dotčena jeho veřejná subjektivní práva (srov. rozsudky ze dne 11. 7. 2007, č. j. 2 As 10/2007-83, či ze dne 20. 12. 2012, č. j. 1 As 139/2012-40, bod 18, ze dne 27. 2. 2015, č. j. 8 As 135/2014-42, bod 18, a ze dne 29. 9. 2016, č. j. 9 As 238/2015-38, bod 37, nebo nověji ze dne 25. 2. 2022, č. j. 5 As 234/2020-35, bod 37).

Usnesení Městského soudu v Praze č. j. 10 A 65/2024 ze dne 8. 8. 2024 a usnesení Krajského soudu v Ostravě č. j. 65 A 27/2024 ze dne 19. 9. 2024 – ke lhůtám dle § 306 a 330 nového stavebního zákona pro podání správní žaloby dle § 65 s. ř. s.

Přechodná ustanovení týkající se soudního přezkumu se nacházejí v § 331 NSZ, podle nějž *soudní řízení zahájena přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona se dokončí podle dosavadních právních předpisů*. To se však nevztahuje na vyhrazené stavby. Zákonodárce hodlal tzv. vyhrazené stavby podřídít novému stavebnímu zákonu, a tím usnadnit jejich povo-

lování. Současně však hodlal zavést postupný náběh nového stavebního zákona do praxe. Proto vytvořil přechodné období, ve kterém se bude používat v závislosti na druhu stavby jak dosavadní stavební zákon, tak nový stavební zákon. V návaznosti na to rozdělil procesní režim povolování staveb na dva. Vyhrazené stavby uvedené v příloze č. 3 k novému stavebnímu zákonu se od 1. 1. 2024 řídí novým stavebním zákonem (až na nepodstatné výjimky), tj. včetně ustanovení § 306 odst. 1 upravujícího lhůtu pro podání žaloby proti rozhodnutí stavebního úřadu.

K základním principům právního státu patří princip ochrany důvěry osob v právo a s tím související princip zákazu zpětné účinnosti právních norem. Přestože zákaz retroaktivity právních norem je v čl. 40 odst. 6 Listiny základních práv a svobod výslovně upraven toliko pro oblast trestního práva, je nutno z čl. 1 Ústavy dovodit jeho působení i pro další odvětví práva, a to s ohledem na požadavek právní jistoty.

Kratší lhůta pro podání žaloby proti rozhodnutí správního orgánu i citované přechodné ustanovení byly součástí nového stavebního zákona, platného od 29. 7. 2021, od samého počátku, a nejpozději od 1. 1. 2024 bylo zřejmé, že tato změna nabude účinnosti právě 1. 7. 2024.

Rozsudek Nejvyššího správního soudu sp. zn. 9 As 7/2024-38 ze dne 22. 8. 2024 – Kontinuita názoru dotčeného orgánu a přezkoumatelnost odchýlení se od něj

Nejvyšší správní soud se již opakovaně vyslovil k vázanosti dotčených orgánů dříve udělenými závaznými stanovisky a zdůraznil význam kontinuity závazných stanovisek. Její podstata spočívá v tom, že „dotčené orgány jsou vázány svým stanoviskem vydaným v předchozích etapách a měnit jej mohou zpravidla jen při změně poměrů na posuzovaném území“. Takovouto změnou poměrů může být „jen objektivní skutečnost; bez ní správní orgán nemůže své stanovisko zpřísnit jen proto, že později změnil názor.

Rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 27. 9. 2024, č. j. 5 As 341/2022-35 – k ust. § 84 odst. 3 správního řádu, ust. § 128 stavebního zákona 2006

Vlastníkům rodinného domu (osoby zúčastněné na řízení) nelze bránit, aby odstranili stavbu, pokud splní zákonem stanovené podmínky (kladné závazné stanovisko památkářů). Za těchto okolností nelze po osobách zúčastněných na řízení legitimně požadovat, aby se na svém pozemku zdržely zamýšlených stavebních aktivit čistě s ohledem na právo souseda na zachování pohody bydlení.

Pokud jde o vadu řízení spočívající v opomenutí účastníka. Z § 84 odst. 3 SŘ je patrné, že zákon ji nepovažuje za vadu, která by nutně musela mít za následek zrušení prvostupňového rozhodnutí (podle uvedeného ustanovení při vedení řízení po podání odvolání podle odstavce 1 je třeba zvlášť dbát oprávněných zájmů účastníků, kteří byli v dobré víře).

Usnesení Nejvyššího správního soudu sp. zn. Nad 157/2024-59 ze dne 1. 11. 2024 – spor o věcnou příslušnost soudu v případě liniové dopravní stavby

NSS konstatoval, že pokud míra nesrozumitelnosti technického práva dosáhne takové úrovně, že připouští více výkladových možností, pak bude upřednostněna ta, která lépe vystihuje systematiku a smysl celé úpravy, jak by ji patrně zákonodárce zvolil, kdyby se jednalo o bájného zákonodárce racionálního, a nikoliv o zákonodárce roztěkaného až zapomnětlivého, který sice na poslední chvíli změnil související ustanovení, ale opomene odpovídajícím způsobem rovněž upravit znění § 331. Podle NSS zákonodárce v rovině koncepční a systémové opakovaně vyjádřil přání „zefektivnit, zrychlit a zkvalitnit soudní přezkum rozhodnutí v nestandardně složitých územních a stavebních řízeních ve věcech klíčových staveb dopravní infrastruktury“ tím, že zřídil specializované senáty pro tyto typy řízení u Krajského soudu v Ostravě. NSS se opírá o „širší systematiku a smysl samotné specializace soudu“.

Dále bylo upozorněno na následující metodiky a legislativní novinky:

- a) Metodické stanovisko Ministerstva vnitra pro doručování fyzickým osobám, které nemají poštovní schránku k dotazu Památkové inspekce.
- b) Projednávání novely nového stavebního zákona k zajištění právní jistoty v procesech územního plánování a stavebního řízení ve Sněmovně 1. čtení.
- c) Dne 8. října 2024 byl vydán Věstník ÚNMZ č. 10/2024, kterým byly určeny normy k vyhlášce č. 146/2024 Sb., o požadavcích na výstavbu; věstník obsahuje pouze normy určené (tzn. normy, na které vyhláška odkazuje indikativním odkazem), normy, které jsou zezáväzněny výlučně, jsou obsaženy v příloze č. 14 vyhlášky č. 146/2024 Sb., o požadavcích na výstavbu.
- d) Dne 19. září 2024 bylo veřejnou vyhláškou oznámeno vydání Územního rozvojového plánu, který podle § 173 odst. 1 správního řádu vydala vláda České republiky usnesením č. 581 dne 28. 8. 2024 v souladu s § 104 odst. 2 ve spojení s § 20 písm. e) zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, formou opatření obecné povahy.

Byla diskutována následující témata:

- a) povolovací režimy obnovitelných zdrojů energie;
- b) regulace parkovacích míst a dopravy v klidu v územně plánovací dokumentaci;
- c) praktické problémy aplikační praxe nového stavebního zákona.

Odešel Ing. Pavel Křeček

Se zpožděním jsem se dozvěděl, že 5. prosince 2024 zemřel Ing. Pavel Křeček, FENg., který byl v letech 2008 až 2020 předsedou České komory autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě, bez nadsázky dlouholetý příznivec a velký podporovatel České společnosti pro stavební právo a pro mne a pro mnohé další členy vzácný přítel.



Pavel Křeček byl absolventem Střední průmyslové školy stavební v Dušní ulici v Praze a Fakulty stavební ČVUT v Praze, oboru vodohospodářské stavby. Jeho profesionální zkušenosti zahrnovaly stavby vodního hospodářství a krajinného inženýrství, stavby vodovodů, kanalizací, meliorací, stavby hydrotechnické a inženýrské sítě. V praxi začínal jako mistr a poté jako stavbyvedoucí u Pražských silničních a vodohospodářských staveb. Jako projektant působil v Projektovém a výrobním družstvu Instrukta Praha, následně pracoval jako projektant a hlavní inženýr v Energostavu Praha a v Projektovém ústavu výstavby hl. m. Prahy. Od roku 1989 se stal majitelem a jednatelem projektové kanceláře Komprin, s. r. o. Z jeho projektů lze zmínit např. generel stokové sítě Jihozápadního Města II či technickou infrastrukturu obytného souboru Černý Most I a Černý Most II či sídliště Lužiny. Z mimopražských staveb lze uvést návrh a přípravu stavby vodojemu v Krušovicích a vodojemu ve Voticích, nebo galvanovny ve Frenštátu pod Radhoštěm. Byl ale zcela jedinečným pražským městským inženýrem.

V roce 2008, po odchodu Ing. Václava Macha z funkce předsedy ČKAIT, se Pavel Křeček stal historicky druhým předsedou Komory. Do jejího čela byl zvolen rovněž v dalších volebních letech 2011, 2014 a 2017. V roce 2020 byl vyhlášen osobností stavitelství v rámci soutěže Stavba roku. V roce 2021 se stal čestným členem ČKAIT.

Úzce spolupracoval s naší Společností a mnohokrát se zúčastnil jejích akcí. Díky jeho kamarádské povaze, jeho nadhledu a zkušenostem jsme vyřešili řadu „otázek zajímavých obě strany“ a snažili se o koordinovaný přístup k tvorbě smysluplné stavební legislativy.

Dlouhodobé onemocnění mu v poslední době bránilo v aktivní veřejné činnosti.

Budu na něj s vděčností, že jsem ho v životě potkal, vzpomínat.

JUDr. Jan Mareček

STAVEBNÍ PRÁVO BULLETIN

Číslo 4/2024

Ročník: XXVIII.

Vychází 4x ročně.

ISSN 1211-6386 SP; MK ČR E 7219

STAVEBNÍ PRÁVO

BULLETIN

ZÁKONY ■ ANALYZY ■ STUDIE ■ NÁZORY

Vydavatel: Česká společnost pro stavební právo s odbornou garancí Ministerstva
pro místní rozvoj a Ministerstva průmyslu a obchodu
nám. Curieových 901/7, Staré Město, 110 00 Praha 1
IČO: 47606827

Redakční rada:

Mgr. David Dvořák, LL.M., Ph.D.

Ing. Zdeňka Fialová

JUDr. Emil Flegel

Mgr. Pavel Herman

Ing. Karel Horejš

Mgr. Jana Janečková

JUDr. Lukáš Klee, Ph.D., LL.M., MBA

Mgr. Jana Macháčková

JUDr. Jan Mareček (předseda)

prof. JUDr. Karel Marek, CSc.

Ing. Marcela Pavlová

prof. JUDr. Petr Průcha, CSc.

Ing. Petr Serafín

JUDr. Pavla Schödelbauerová

JUDr. Ing. Josef Staša, CSc.

Mgr. Martin Studnička

doc. JUDr. Ivana Štenglová, CSc.

Ing. Jitka Víchová

JUDr. Zdeňka Vobrátilová

Ing. Roman Vodný, Ph.D.

Ing. arch. Václav Vondrášek

Redakce:

Šéfredaktorka: Mgr. Tamara Blatová: tblatova@gmail.com; tel.: 723 027 485

Nabídky článků, inzerce.

Ing. arch. Hana Bártová: hana.bartova.praha11@seznam.cz; tel.: 731 628 107

Objednávky, předplatné.

Kontaktní adresa:

Česká společnost pro stavební právo, Václavské nám. 31, 110 00 Praha 1

Sazba a tisk:

GRAFEX-AGENCY, s. r. o.

Helceletova 16, 602 00 Brno

Místo vydání: Praha

Náklad: 650 výtisků

Toto číslo vyšlo 18. prosince 2024



The Czech Architectural and Construction Law Society