


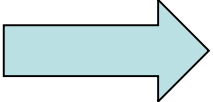


## **36. porada stavebních úřadů**

**Monínec 11.-12. 11. 2021**




## Program porady

- Rekodifikace stavebního práva
- Analýza MMR
- Aktuální otázky ze stavebního práva
- Rozsudky soudů
- Dotazy
- Diskuze

## Rekodifikace stavebního práva

- Již účinné  § 36, § 319, § 322/1 a 3, § 324, § 326/1
- § 36  MO a MV vymezení území pro obranu a bezpečnost státu, vyjádření k záměru, ÚPD a nezbytným úpravám
- § 319  ÚRP
- § 322/1  staré ÚPD, platnost do náhrady novou, max do konce 2028, co tam nepatří nepoužije se

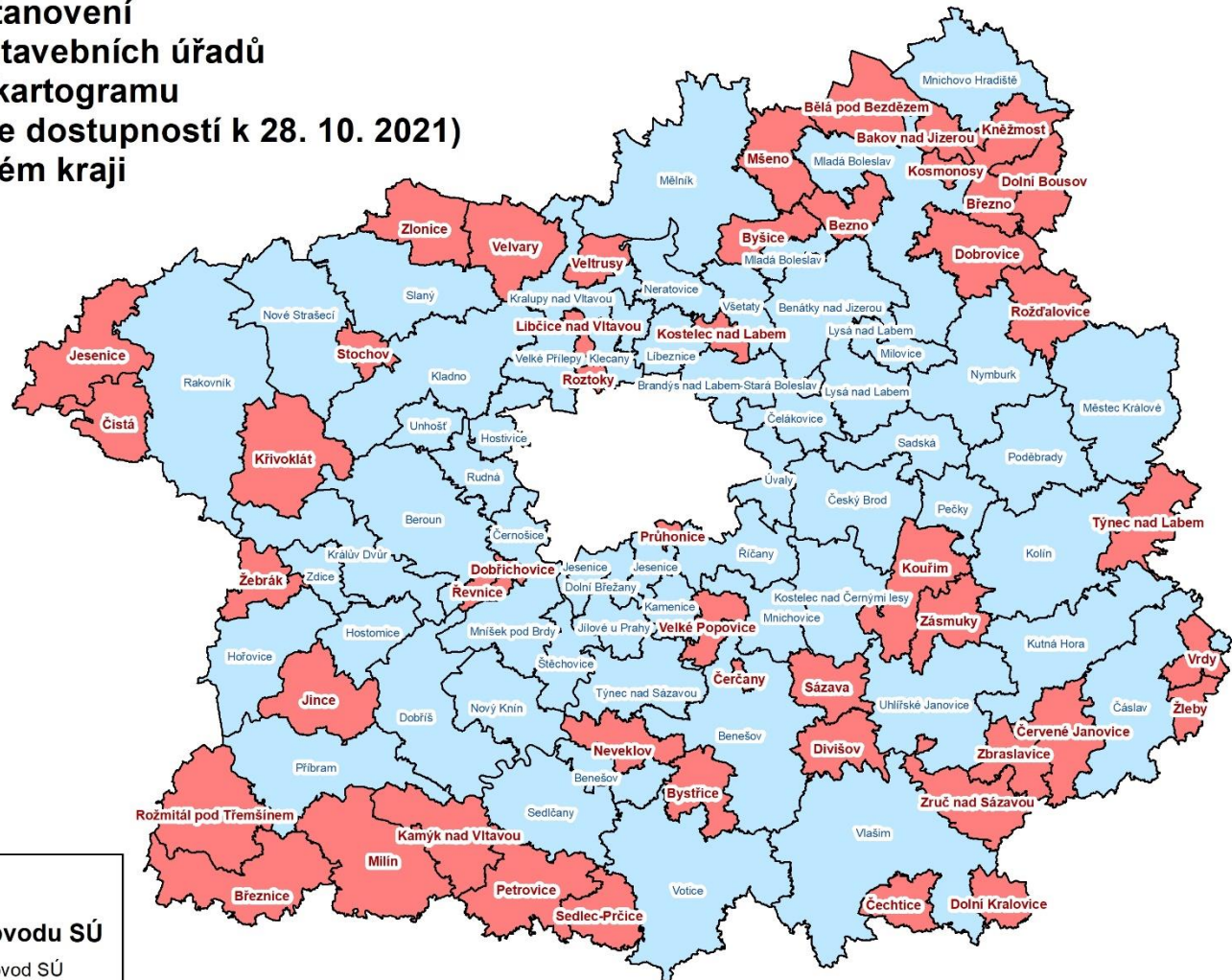
## Rekodifikace stavebního práva

- § 322/3  pořizované změny vydat nejpozději do 31. 12. 2028
- § 324  části, které nepatří do ÚPD (183/2006) se nepoužijí
- § 326/1  stavební uzávěry podle 50/1976 pozbyly platnosti

- **počet obyvatel** správního obvodu stavebního úřadu byl ke dni 31. prosince 2020 vyšší než **10 000**,
- **počet pracovních míst**, na nichž je vykonávána správní činnost při rozhodování na úseku stavebního řádu, byl ke dni 31. prosince 2019 **nejméně 4**,
- obecní úřad vykonal za rok 2019 více než **236 úkonů** podle stavebního zákona ve znění účinném ke dni 31. prosince 2019, stanovených § 332 odst. 2 nového stavebního zákona
- zajištění **dostupnosti stavebních úřadů** tak, aby v žádném správním obvodu územního pracoviště KSÚ nečinila vzdálenost z kterékoliv obce do obce, jež je sídlem územního pracoviště KSÚ, více než **35 kilometry**

# Rekodifikace stavebního práva - Mapa dostupnost

**Přechodná ustanovení  
ke stanovení stavebních úřadů  
zohledněna v kartogramu  
(pracovní verze dostupností k 28. 10. 2021)  
ve Středočeském kraji**





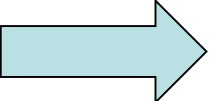

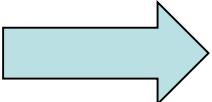
## Legenda

hranice správního obvodu SÚ

zachovaný správní obvod SÚ

zrušený správní obvod SÚ




## Fikce závazného stanoviska (ZS)

- Zákon 403/2020 Sb.,  změna zákona 416/2009 i zákona 183/2006, 500/2004 a dalších
- Změna SZ § 4/9  prodloužení lhůty k vydání ZS podle SŘ  usnesení do spisu, vyznění žadatele; nevydáno ve lhůtě  souhlasné a bez podmínek (fikce ZS)
- Změna SŘ § 149/4  lhůta 30 dnů + až 30 dnů (ohledání na místě; složitý případ)

## Fikce závazného stanoviska (ZS)

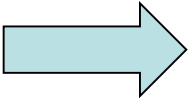
■ Usnesení má význam pro fikci

■ Fikce nenastává

-  výzva k odstranění nedostatků (§ 149/5 SŘ) vydána v 30 denní lhůtě, ale doručena žadateli po lhůtě
-  usnesení do spisu v 30 denní lhůtě, vyrozumění žadatele doručeno po lhůtě
- Žadatel tvrdí fikci  SÚ ověří u ÚÚP, ten sdělí, že fikce nenastala (např. nesplnění výzvy), SÚ zastaví řízení (§ 66/1, písm.c SŘ)



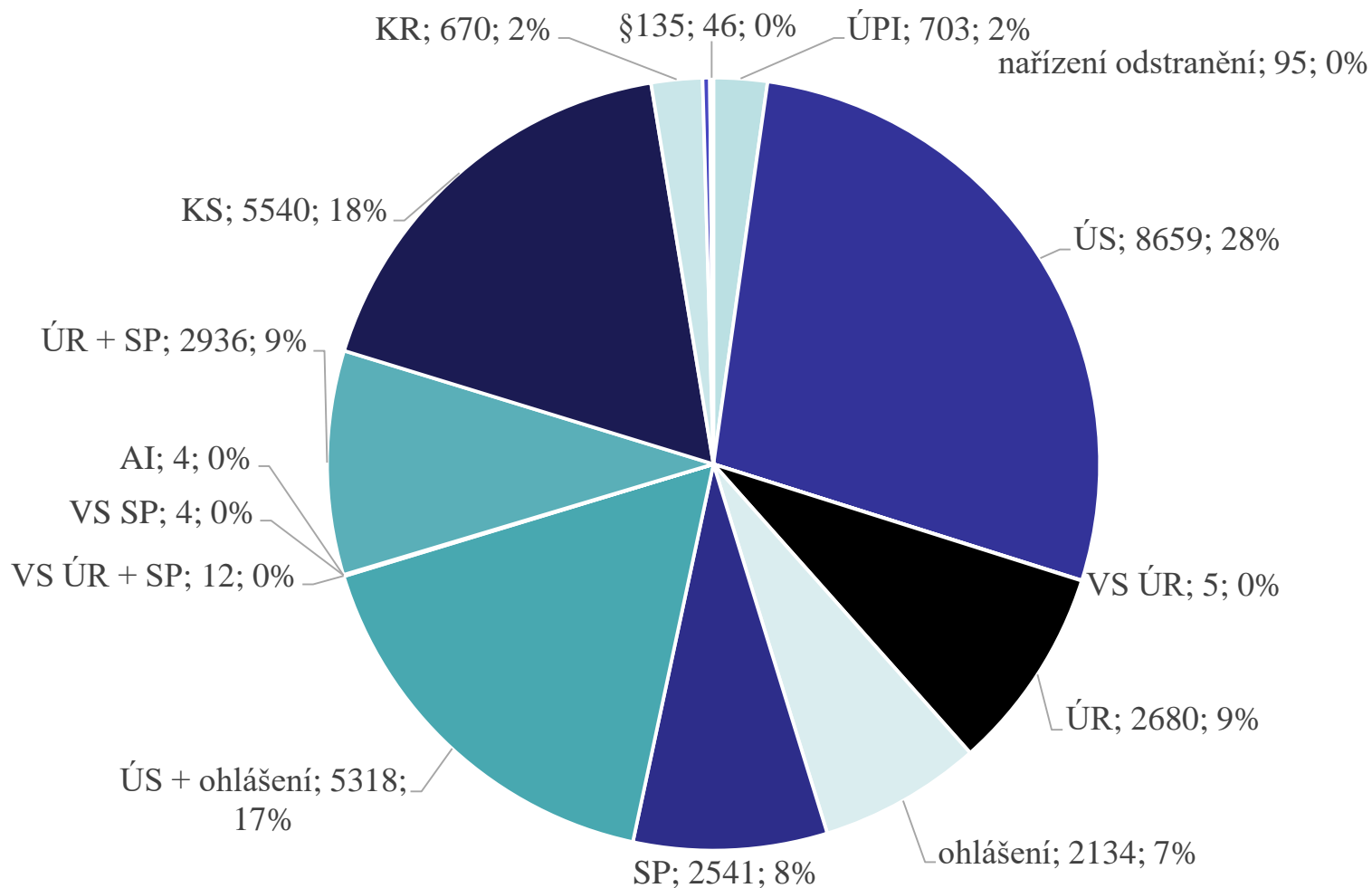
## Závazné stanovisko

- Povolení vydává SÚ ORP  obstarává závazné stanovisko ÚÚP
- Den podání žádosti o povolení = den podání žádosti o ZS ÚÚP
- Neprodleně předat ÚÚP k posouzení

## Vyhodnocení úseku stavebního řádu za Středočeský kraj 2020

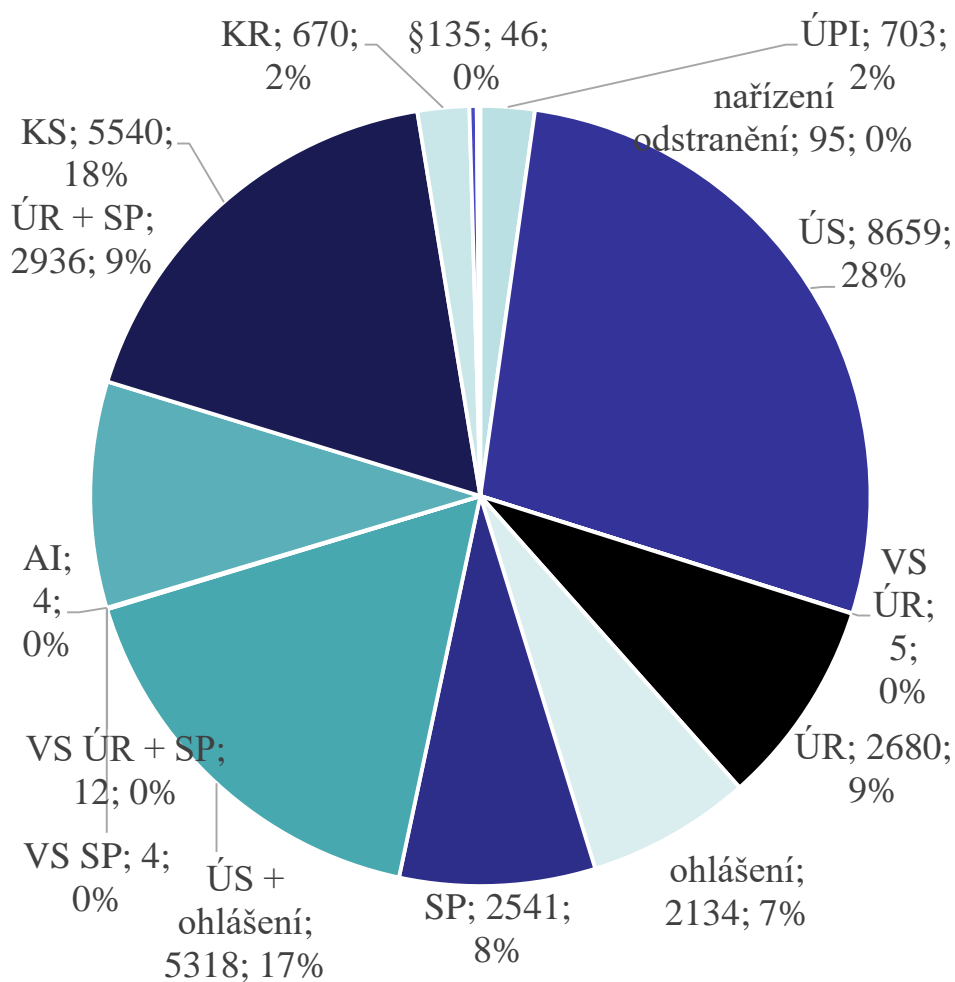
- V rámci SÚ SK bylo vydáno 51 601 úkonů.
- Ø na 1 oprávněnou úřední osobu = 131 úkonů.
- 40 SÚ překračuje tuto průměrnou hodnotu.
- Nejvíce úkonů:
  - SÚ Říčanech – 2214,
  - SÚ Kolín – 2079,
  - SÚ Kladno – 1873.
- Nejvíce úkonů na jednu oprávněnou úřední osobu:
  - SÚ Kamenice – 371,
  - SÚ Mnichovice – 352,
  - SÚ Kamýk na Vltavou – 330.

# Vyhodnocení úseku stavebního řádu za Středočeský kraj 2020

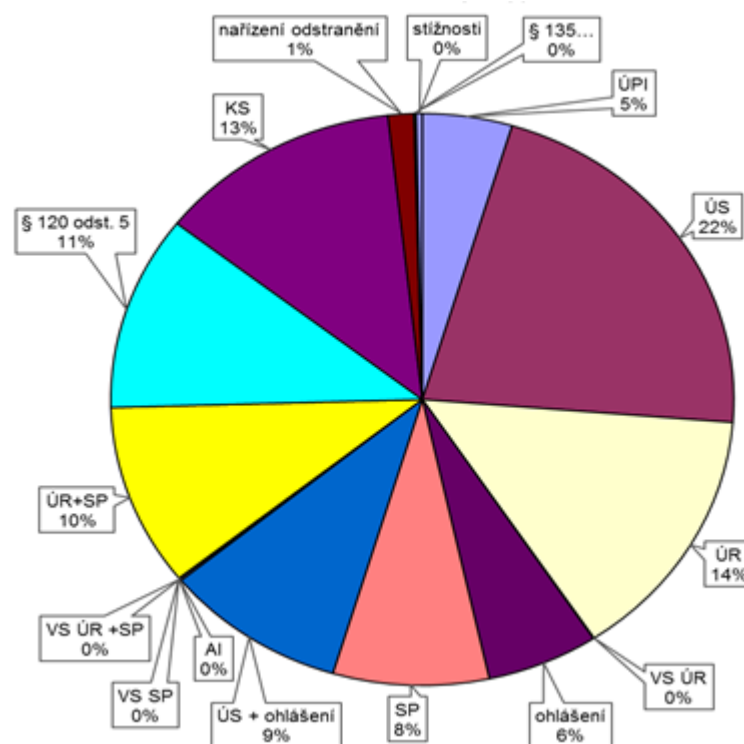


# Vyhodnocení úseku stavebního řádu za Středočeský kraj 2020

2020



2017



## Požárně nebezpečný prostor - vyhl. č. 23/2008 Sb., o technických podmínkách požární ochrany staveb

Tato vyhláška stanoví technické podmínky požární ochrany pro navrhování, provádění a užívání stavby.

## Požárně nebezpečný prostor - vyhl. č. 23/2008 Sb., o technických podmínkách požární ochrany staveb

- Stanovení odstupových vzdáleností a vymezení požárně nebezpečného prostoru při umístění nové stavby se provede v souladu s ustanovením § 11 odst. 1 této vyhlášky.
- Podrobnosti jsou uvedeny v ČSN řady 73 08xx, na které se ustanovení § 11 odkazuje. Protože v čl. 10.2.1 ČSN 73 0802 je stanoveno, že požárně nebezpečný prostor nemá zasahovat přes hranici stavebního pozemku kromě veřejného prostranství (např. do ulice, parku, prostoru vodních ploch) a dále, že požárně nebezpečný prostor se určuje jak pro objekty nově navrhované, tak pro sousední objekty stávající je nutné, aby projektant (zpracovatel požárně bezpečnostního řešení) vždy seznámil investora (stavebníka) s problematikou odstupových vzdáleností a s vymezením požárně nebezpečného prostoru a převědčil ho o nutnosti technického řešení stavby tak, aby požadavek článku 10.2.1 ČSN 73 0802, kterým se prokazuje splnění požadavku právního předpisu (vyhlášky č. 23/2008 Sb.,) byl splněn.

Podle ustanovení § 2 odst. 1 písm. a)

*Stavba musí být umístěna a navržena tak, aby podle druhu splňovala technické podmínky požární ochrany na odstupové vzdálenosti a požárně nebezpečný prostor,*

podle odst. 2 písm. a)

*Při navrhování stavby musí být dále podle druhu stavby splněny technické podmínky požární ochrany na stavební konstrukce a technologické zařízení,*

podle § 3

*Při navrhování stavby musí být vymezeny požární úseky a určena pravděpodobná intenzita případného požáru v těchto požárních úsecích nebo jejich částech (dále jen „požární riziko“) v souladu s § 15, 17, 23 a s českými technickými normami uvedenými v příloze č. 1 částech 2 a 3.*

## § 11 - Požárně nebezpečný prostor a odstupová vzdálenost

*(1) U požárních úseků stavby musí být vymezen požárně nebezpečný prostor a stanovena odstupová vzdálenost podle českých technických norem uvedených v příloze č. 1 části 2.*

*(2) Při stanovení odstupové vzdálenosti požárního úseku se musí vycházet z nejvyšší procentní hodnoty požárně otevřených ploch v obvodové stěně, případně ve střešním plášti. Nedosahuje-li tato hodnota 40 %, musí se stanovit odstupová vzdálenost jednotlivých požárně otevřených ploch nebo jejich skupin postupem podle českých technických norem uvedených v příloze č. 1 části 1 bodech 1 a 2.*



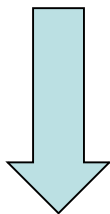
## Požárně nebezpečný prostor - vyhl. č. 23/2008 Sb., o technických podmínkách požární ochrany staveb

**(3) Odstupová vzdálenost se musí porovnat s bezpečnostní vzdáleností<sup>3</sup>); pro vymezení požárně nebezpečného prostoru se použije větší z těchto vzdáleností.**

**(4) Požárně nebezpečný prostor musí být rovněž vymezen u volného skladu hořlavých látek, technologického zařízení, klece na skladování tlakových lahví, výrobků a zařízení, které jsou považovány za stavbu podle zvláštního právního předpisu<sup>4</sup>).**

## Požárně nebezpečný prostor - vyhl. č. 23/2008 Sb., o technických podmínkách požární ochrany staveb

**Závěr:**



Přesah požárně nebezpečného prostoru do veřejného prostranství – může zasahovat.

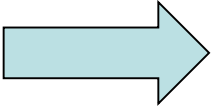


Přesah požárně nebezpečného prostoru do pozemku souseda – vždy se musí posoudit jak je omezeno vlastnické právo - může zasahovat pouze když je řádně zdůvodněno a není nesouhlas souseda.

Přesah požárně nebezpečného prostoru na sousední stavbu – nemůže být.



# Sv. Martin 11. 11. 2021



## Hospodaření se srážkovými vodami

- Zákon 544/2020  změna vodního zákona (254/2001)  § 5/3 -1.2.2021
- Povinnost  omezení odtoku srážkových vod
  - akumulací a následným využitím,
  - vsakováním na pozemku, výparem,
  - není-li žádný z těchto způsobů omezení odtoku srážkových vod možný nebo dostatečný, jejich zadržováním a řízeným odváděním nebo kombinací způsobů.

## Hospodaření se srážkovými vodami






- Bez splnění těchto podmínek nesmí být povolena stavba, změna stavby před jejím dokončením, užívání stavby ani vydáno rozhodnutí o dodatečném povolení stavby nebo rozhodnutí o změně v užívání stavby.
- Vyhláška 501/2006  § 20/3, písm. c  
§ 21/3 - poměrem
- Vyhláška 268/2009  § 6/1,3,4

## Hospodaření se srážkovými vodami



### Občanský zákoník

- §1013 → zdržení vniku imisí na pozemek jiného vlastníka
- §1019 → soused může požadovat úpravu stavby aby voda, sníh, led nepadal na jeho pozemek, ne však přirozené stékání z výše položeného pozemku

## Hospodaření se srážkovými vodami



- Vymezování stavebních pozemků   
závazné stanovisko vodoprávního úřadu
- Není splněn § 5/3 vodního zákona   
SÚ žádost zamítne
- Posouzení hospodaření  podklad  
vyjádření s odbornou způsobilostí   
souhrnná technická zpráva část B.9 –  
Celkové vodohospodářské řešení   
dokladová část – geologický průzkum  
vsakovací schopnosti prostředí

## Hospodaření se srážkovými vodami

- Nelze akumulace s následným využitím, však, výpar  akumulace srážkových vod s regulovaným odtokem do vodního toku nebo kanalizace případně kombinací
- Vodoprávní úřad může požadovat doplnění dokumentace pro vydání ZS   
nedoplnění info, že ZS nelze vydat
- SÚ může v povolení stanovit podmínku vydání kolaudačního souhlasu, i když stavba kolaudační souhlas nevyžaduje!!!



## Hospodaření se srážkovými vodami

- Důvodem kontrola dodržení podmínek ZS vodoprávního úřadu
- SÚ nebo vodopráv. úřad zjištění závadného stavu stavby  postup podle SZ nebo podle § 110 vodního z.
- § 137  účinné odvádění a zneškodňování odpadních vod, k usnadnění průtoku přívalových vod, zamezení vnikání vod do staveb a na přilehlé pozemky.

 Definice pojmu:

- bytový dům (BD), ve kterém více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé bydlení a je k tomuto účelu určena,
- rodinný dům (RD), ve kterém více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé rodinné bydlení a je k tomuto účelu určena; rodinný dům může mít nejvýše tři samostatné byty, nejvýše dvě nadzemní a jedno podzemní podlaží a podkroví,

## Rozdíl mezi rodinným domem a bytovým domem

Rodinný dům má stanovenou max. podlažnost a počet bytů, bytový dům nikoliv.

Minimální světlá výška musí být alespoň:

BD a) 2600 mm v obytných a pobytových místnostech,

b) 2300 mm v obytných a pobytových místnostech v podkroví; místnosti se zkosenými stropy musí mít tuto světlou výšku nejméně nad polovinou podlahové plochy místnosti.

RD a) 2500 mm v obytných místnostech,

b) 2300 mm v obytných místnostech v podkroví; místnosti se zkosenými stropy; místnosti se zkosenými stropy musí mít tuto světlou výšku nejméně nad polovinou podlahové plochy místnosti.

## Rozdíl mezi rodinným domem a bytovým domem

U bytového domu lze udělit výjimku z minimální světlé výšky, u rodinného domu nelze udělit z minimální světlé výšky

BD:

- musí být vymezen dostatečný prostor pro odkládání směsného komunálního odpadu. Není-li možné takovýto prostor situovat v domě, je třeba vymezit stálé stanoviště pro sběrnou nádobu na směsný komunální odpad v přiměřené vzdálenosti od bytového domu s napojením na pozemní komunikaci.
- musí být vybaveny úklidovou komorou s výlevkou pro úklid společných částí domu.
- prostor hlavního domovního schodiště bytového domu musí mít denní osvětlení.

## Rozdíl mezi rodinným domem a bytovým domem

- výtahy se musí zřizovat u novostaveb bytových domů se vstupy do bytů v úrovni pátého a vyššího nadzemního podlaží nebo podkroví v téže úrovni. U změn dokončených staveb bytových domů, kde vstupy do bytů jsou v úrovni pátého nadzemního podlaží nebo podkroví v téže úrovni, se výtahy nemusí zřizovat ani existující výtahy do tohoto podlaží prodlužovat
- musí být každý byt vybaven zařízením autonomní detekce a signalizace. Toto zařízení musí být umístěno v části bytu vedoucí směrem do únikové cesty. Jedná-li se o byt s podlahovou plochou větší než 150 m<sup>2</sup> a v mezonetových bytech, musí být umístěno další zařízení v jiné vhodné části bytu

## Rozdíl mezi rodinným domem a bytovým domem

RD:


- musí být vymezen dostatečný prostor pro odkládání směsného komunálního odpadu. Není-li možné takovýto prostor situovat v domě, je třeba vymežit stálé stanoviště pro sběrnou nádobu na směsný komunální odpad na pozemku rodinného domu nebo na přilehlém pozemku stejného vlastníka.
- musí být vybaven zařízením autonomní detekce a signalizace. U rodinného domu s více byty musí být tímto zařízením vybaven každý byt. Zařízení autonomní detekce a signalizace musí být umístěno v části vedoucí k východu z bytu, a jedná-li se o byt s podlahovou plochou větší než 150 m<sup>2</sup>, mezonetový nebo vícepodlažní byt, musí být v jiné vhodné části bytu umístěno další zařízení autonomní detekce a signalizace. U rodinného domu s více byty musí být umístěno další zařízení autonomní detekce a signalizace také v nejvyšším místě společné chodby nebo prostoru.


# Souhlas vlastník pozemku SZ § 184a


není potřeba 


Ize vyvlastnit 


z.č. - 13/1997 Sb. - § 17; 274/2001 Sb. - § 1; 458/2000Sb. - § 2

**Dálnice, silnice, místní komunikace I. třídy**, jejich součásti, příslušenství a stavby související (za související stavbu se považuje i stezka pro cyklisty a stezka pro chodce a cyklisty souběžná se silnicí nebo místní komunikací I. třídy) jsou stavby veřejně prospěšné  Ize vyvlastnit

**Vodovody a kanalizace pro veřejnou potřebu** se zřizují a provozují ve veřejném zájmu, vyvlastnit lze  pouze veřejně prospěšná stavba - územní plán/zásady územního rozvoje

**Přenosová, distribuční soustava, výroba energie v elektroenergetice**, zřizují a provozují se ve veřejném zájmu   
Ize vyvlastnit

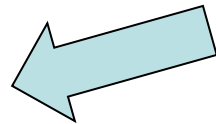
**Distribuční, přepravní soustava v plynárenství, zásobník plynu** se zřizují a provozují ve veřejném zájmu  Ize vyvlastnit

**Soustava zásobování tepelnou energií** je zřizována a provozována ve veřejném zájmu  Ize vyvlastnit

## Souhlas vlastníka pozemku SZ § 184a - společenství vlastníků

§ 1209 zákona č. 89/2012Sb. občanský zákoník

Je-li pro to důležitý důvod, může **přehlasovaný vlastník jednotky nebo i společenství vlastníků**, pokud je vlastníkem jednotky, navrhnout soudu, aby o záležitosti rozhodl; v rámci toho může též navrhnout, aby **soud dočasně zakázal jednat podle napadeného rozhodnutí**. Není-li návrh podán do tří měsíců ode dne, kdy se vlastník jednotky o rozhodnutí dozvěděl nebo dozvědět mohl, jeho právo zaniká.



účastník žaloba u soudu  
otázka




SÚ přeruší, předběžná




# Souhlas vlastníka pozemku, účastník řízení – společenství vlastníků

## NSS 1 As 38/2011 – 146

- NSS  pouhá skutečnost, že **vlastník jednotky nesouhlasí se způsobem provedení opravy a změny společných částí domu a pozemku, nemůže odůvodňovat jeho postavení jakožto účastníka stavebního řízení vedle společenství vlastníků jednotek.**
- Opačný výklad, podle něhož by účastníky stavebního řízení, které se týká společných částí domu nebo pozemku, museli být vedle společenství vlastníků jednotek všichni vlastníci bytových jednotek, tj. všichni členové daného společenství vlastníků jednotek, by zcela pomíjel smysl povinného vzniku společenství vlastníků jednotek.


## Souhlas vlastníka pozemku, účastník řízení – společenství vlastníků

Krajský soud v Praze 48 A 23/2016

KS  lze tak dovodit, že **důsledky nepředložení rozhodnutí společenství vlastníků jednotek o změně stavby přijatého potřebným počtem hlasů vlastníků jednotek jsou totožné jako v případě nepředložení dokladu o právu provést stavbu**, tedy že důsledkem je zastavení správního řízení podle § 66 odst. 1 písm. c) správního řádu

# Účastník územního řízení – společenství vlastníků, jednotliví vlastníci bj.

NSS 3 As 198/2019

- NSS  účastníky územního řízení jsou za podmínek vymezených v § 85/2 písm.b SZ jednotliví vlastníci bytových jednotek
- Za určitých okolností může být účastníkem společenství i jednotliví vlastníci

## Vyvlastnění pozemků a staveb

### Vyvlastňovací řízení -předpisy

- zákon č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo stavbě (zákon o vyvlastnění)
- zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)
- zákon č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích
- zákon č. 458/2000 Sb., o podmínkách podnikání a výkonu státní správy v energetických odvětvích (energetický zákon)
- zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozd. předpisů
- zákon č. 416/2009 Sb., o urychlení výstavby dopravní, vodní a energetické infrastruktury

# Vyvlastnění pozemků a staveb

## Nová judikatura

- **24 Cdo 1291/2020 – Nejvyšší soud ČR ze dne 28. 6. 2021**  
(zamítnuto dovolání ŘSD; co má obsahovat znalecký posudek)
- **7 As 70/2021 – Nejvyšší správní soud ČR ze dne 17. 6. 2021**  
(zamítnuta kasační stížnost; vyvlastnění je podstatným omezením práv vlastníka, a proto je nezbytné trvat na vysoké kvalitě podkladových materiálů v řízení o vyvlastnění, ze kterých musí být jednoznačně zřejmý vyvlastňovaný objekt, důvod vyvlastnění a prokázán veřejný zájem. Nelze připustit, aby došlo k omezení či zbavení vlastnických práv, vyskytnou-li se na základě předložených podkladů v řízení o vyvlastnění pochybnosti, zdali je to pro naplnění deklarovaného účelu vyvlastnění třeba, a tyto pochybnosti nebudou přesvědčivě vyvráceny).

## Vyvlastnění pozemků a staveb

- **6 As 171/2020 – Nejvyšší správní soud ze dne 8. 10. 2020** (ÚR je pouze jedním ze zák. předpokladů vyvlastnění (§ 3 odst. 1 zákona o vyvlastnění); jeho existence sama o sobě neznamená, že je naplněna podmínka subsidiarity podle § 4 odst. 1 zákona. Vyvlastňovací úřad je povinen se při posouzení nezbytnosti vyvlastnění vypořádat mimo jiné s tím, zda nelze místo vyvlastnění využít jiné variantní řešení, které by při srovnatelném naplnění veřejného zájmu méně zasáhlo do práv dotčených subjektů)

### X

- **1 As 176/2019 – Nejvyšší správní soud ze dne 28. 7.2021** (Rozsah odůvodnění považuje soud i vzhledem k poměru zásahu do stěž. práv a vzniku újmy na jeho vlast. právu (stěžovateli bylo vyvlastněno pouze přibližně 500 m<sup>2</sup> půdy, přičemž na dalších pozemcích mu žádným způsobem nebylo znemožněno zemědělsky hospodařit) za dostatečný (...)).

## Vyvlastnění pozemků a staveb

### Nepřípustnost vyvlastnění pro přístup a příjezd k nemovitosti

Vzhledem k tomu, že podle ust. 1029 občanského zákoníku může vlastník nemovité věci, na níž nelze řádně hospodařit či jinak ji řádně užívat proto, že není dostatečně spojena s veřejnou cestou, žádat příslušnou žalobou soud, aby mu soused za náhradu povolil nezbytnou cestu přes svůj pozemek, **je již možné právo získat jinak (soudní cestou) a nebude tak možné právo přístupu a příjezdu řešit cestou vyvlastňovacího úřadu.** Nezbytnou cestu může soud povolit v rozsahu, který odpovídá potřebě vlastníka nemovité věci řádně ji užívat s náklady co nejmenšími, a to i jako služebnost. Zároveň musí být dbáno, aby soused byl zřízením nebo užíváním nezbytné cesty co nejméně obtěžován a jeho pozemek co nejméně zasažen. To musí být zvláště zvaženo, má-li se žadateli povolit zřízení nové cesty.

# Pumptrack





## Pumptrack

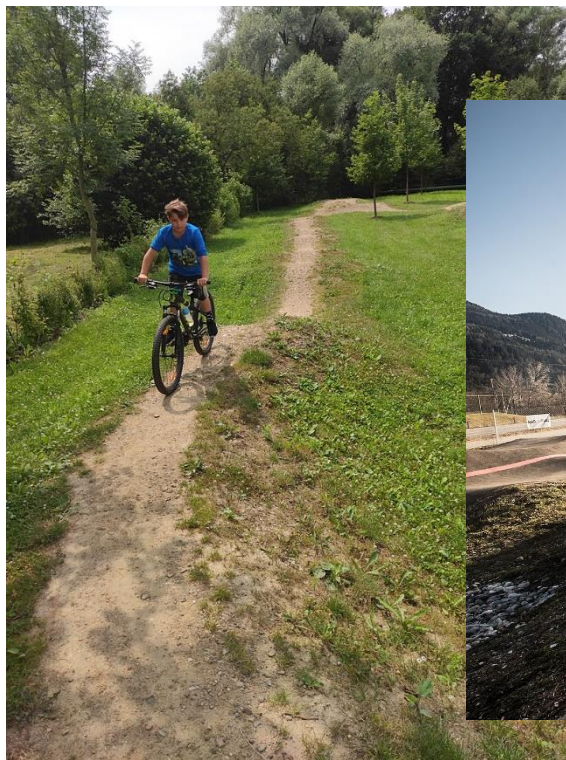
- Uměle vytvořený uzavřený okruh pro jízdu na kole (koloběžce, skateboardu, inline bruslích). Dráhu lze projíždět bez šlapání či odražení.
- Okruh je tvořený vlnami a klopenými zatáčkami, které umožňují udržovat a zvyšovat rychlost.

# Pumptrack



## Pumptrack

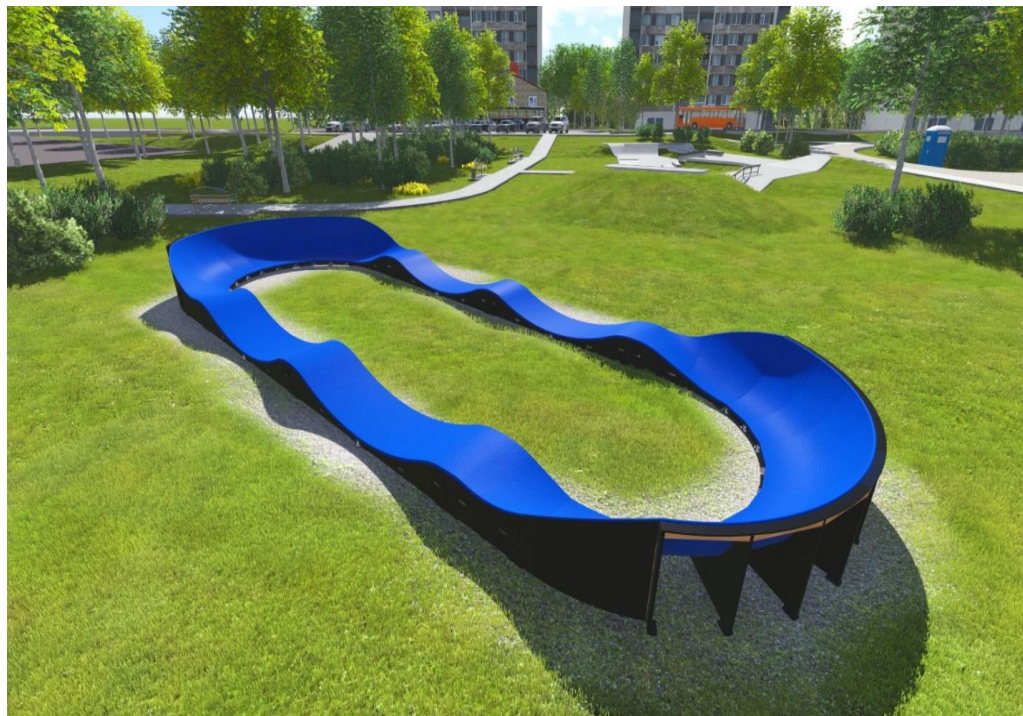
- Pumtracková dráha může mít přírodní nebo umělý povrch.





## Pumptrack

- Pumptrackové dráhy s umělým povrchem, z modulárních dílů.



## Pumptrack

- Pumptrackové dráhy s umělým povrchem, z modulárních dílů.



# Pumptrack

## Posouzení záměru

- Záměr je **X** není stavba ?
- Sportovní plocha, hřiště... → Rozhodnutí o změně využití území
- Terénní úpravy

## Stavba

§ 2 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů

Stavbou se rozumí veškerá stavební díla, která vznikají stavební nebo montážní technologií, bez zřetele na jejich stavebně technické provedení, použité stavební výrobky, materiály a konstrukce, na účel využití a dobu trvání. Dočasná stavba je stavba, u které stavební úřad předem omezí dobu jejího trvání. Za stavbu se považuje také výrobek plnící funkci stavby. Stavba, která slouží reklamním účelům, je stavba pro reklamu.

# Pumptrack

## Terénní úprava

§ 3 odst. 1 SZ

Terénní úpravou se pro účely tohoto zákona rozumí zemní práce a změny terénu, jimiž se podstatně mění vzhled prostředí nebo odtokové poměry, těžební a jim podobné a s nimi související práce, nejedná-li se o hornickou činnost nebo činnost prováděnou hornickým způsobem, například skladovací a odstavné plochy, násypy, závážky, úpravy pozemků pro zřízení hřišť a sportovišť, těžební práce na povrchu.

# Pumptrack

## Terénní úpravy

§ 80 odst. 2 písm. a) SZ Rozhodnutí o změně využití území vyžadují terénní úpravy podle § 3 odst. 1 SZ:

Terénní úpravou se pro účely tohoto zákona rozumí zemní práce a změny terénu, jimiž se podstatně mění vzhled prostředí nebo odtokové poměry, těžební a jim podobné a s nimi související práce, nejedná-li se o hornickou činnost nebo činnost prováděnou hornickým způsobem, například skladovací a odstavné plochy, násypy, zavážky, úpravy pozemků pro zřízení hřišť a sportovišť, těžební práce na povrchu.

§ 80 odst. 2 písm. e) SZ Rozhodnutí o změně využití území vyžadují změny druhu pozemku nebo způsobu využití pozemků, zejména zřizování, rušení a úpravy vinic, chmelnic, lesů, parků, zahrad a sadů, pokud podmínky nejsou stanoveny schválenými pozemkovými úpravami nebo jiným územním rozhodnutím.



# Pumptrack

## Terénní úpravy

**§ 80 odst. 3 písm. a) SZ** Rozhodnutí o změně využití území ani územní souhlas nevyžadují terénní úpravy do 1,5 m výšky nebo hloubky o výměře do 300 m<sup>2</sup> na pozemcích, které nemají společnou hranici s veřejnou pozemní komunikací nebo veřejným prostranstvím, pokud nedochází k nakládání s odpady.

**§ 96 odst. 2 písm. f) SZ** Územní souhlas postačí v případech terénních úprav do 1,5 m výšky nebo hloubky o výměře nad 300 m<sup>2</sup> nejvíce však do 1 000 m<sup>2</sup> na pozemcích, které nehraničí s veřejnými pozemními komunikacemi nebo veřejným prostranstvím, pokud nedochází k nakládání s odpady.

# Pumptrack

## ■ Veřejné prostranství

§ 34 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů

Veřejným prostranstvím jsou všechna náměstí, ulice, tržiště, chodníky, veřejná zeleň, parky a další prostory přístupné každému bez omezení, tedy sloužící obecnému užívání, a to bez ohledu na vlastnictví k tomuto prostoru.

# Pumptrack



## zákon č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon)

- Dělení lesních pozemků
- Změna využití lesních pozemků
- Odnětí pozemků plnících funkci lesa

## zákon č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon)

■ Dělení pozemků:

■ dělený pozemek je **menší než 1 ha** nebo dělením pozemku **vzniká pozemek menší než 1 ha** - rozhodnutí o dělení pozemku **vydává orgán státní správy lesů** - obecní úřad ORP podle § 48 odst. 1 písm. c) (s výjimkou případů, kdy je důvodem dělení záměr povolovaný podle stavebního zákona mimo území národních parků a jejich ochranných pásem )

## zákon č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon)

- **Ostatní případy:** rozhodnutí o dělení pozemku vydává **SÚ** rozhodnutím, podkladem je podle § 14 odst. 2 lesního zákona souhlas orgánu státní správy lesů - **krajský úřad** podle § 48a odst. 2 písm. c) (pozemek o výměře 1 ha a více)

## zákon č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon)

■ Změna využití lesních pozemků

■ **Rozhodnutí o změně využití lesních pozemků vydává SÚ souhlasem:**

- **obecního úřadu ORP** podle § 48 odst. 2 písm. c), jestliže dělený pozemek menší než 1 ha nebo dělením vzniká pozemek menší než 1 ha
- **krajského úřadu** podle § 48a odst. 2 písm c), jestliže dělený pozemek je větší než 1 ha

## zákon č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon)

- Odnětí pozemků plnicích funkci lesa.
- **Rozhodnutí o změně využití** lesních pozemků vydané SÚ je podle § 1 písm. i) vyhlášky č. 77/1996 Sb., o náležitostech žádosti o odnětí nebo omezení a podrobnostech o ochraně pozemků určených k plnění funkcí lesa, **podkladem pro vydání rozhodnutí o odnětí pozemků plnicích funkci lesa** vydávané orgánem státní správy lesů.



## Dobíjecí stanice a parkoviště

Vyhláška č. 268/2009 Sb.



ve sbírce zákonů bylo publikováno pod č. 266/2021

Ustanovení § 48b (Vybavení staveb dobíjecími stanicemi) je účinné od 12.11.2021,  
ostatní změny již nabyly účinnosti

## Dobíjecí stanice a parkoviště

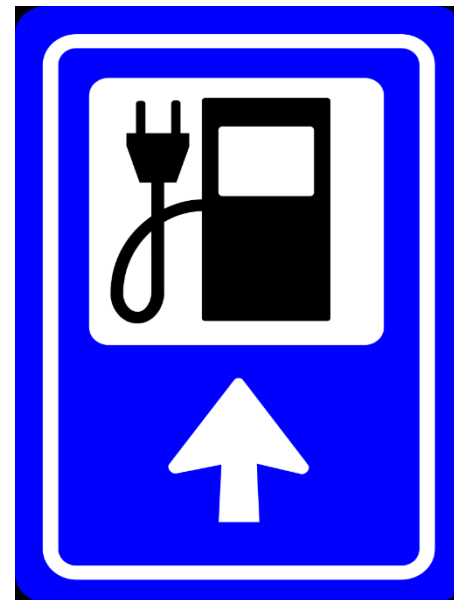
- Nová stavba a změna dokončené stavby, která má více než 10 parkovacích stání, vyjma stavby pro bydlení, musí být vybavena alespoň jednou dobíjecí stanicí a kabelovody pro pozdější instalaci dobíjecí stanice pro elektrická vozidla pro každé páté parkovací místo, jestliže parkoviště takové stavby:
  - je umístěno uvnitř budovy a u změny dokončené stavby se tato změna týká také parkoviště nebo elektrických rozvodů budovy, nebo
  - s budovou fyzicky sousedí a u změny dokončené stavby se tato změna týká také parkoviště nebo elektrických rozvodů parkoviště.

## Dobíjecí stanice a parkoviště

- **Nová stavba pro bydlení a změna dokončené stavby pro bydlení, která má více než 10 parkovacích stání, musí mít instalaci kabelovodů pro každé parkovací místo pro pozdější instalaci dobíjecí stanice pro elektrická vozidla, jestliže parkoviště takové stavby:**
- **je umístěno uvnitř budovy** a u změny dokončené stavby se tato změna týká i parkoviště nebo elektrických rozvodů budovy, nebo
- **s budovou fyzicky sousedí** a u změny dokončené stavby se tato změna týká i parkoviště nebo elektrických rozvodů parkoviště.

## Dobíjecí stanice a parkoviště

- **Vždy je však nutné posoudit u změn dokončené stavby zda:**
- náklady na instalaci dobíjecí stanice a elektrických rozvodů přesahují 7 % celkových nákladů na změnu dokončené stavby.
- Pokud přesahují - pak se dané požadavky na změnu stavby neuplatní (§ 48b odst. 3)



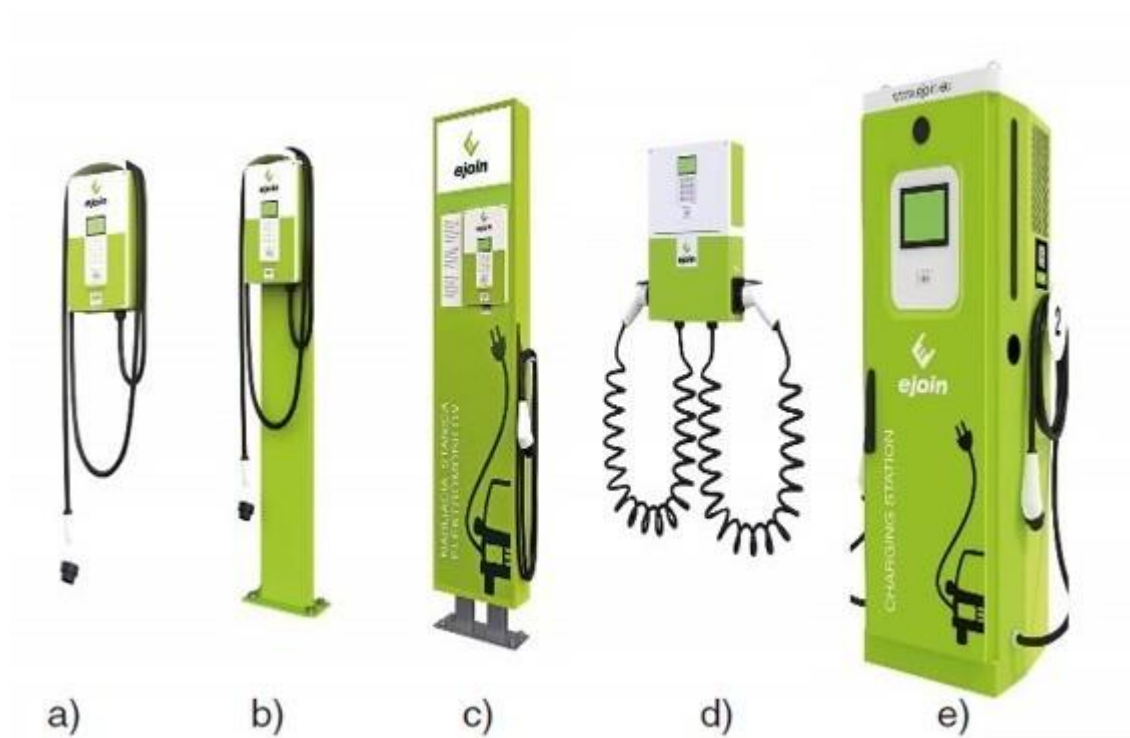
## Dobíjecí stanice a parkoviště





## Dobíjecí stanice a parkoviště

Nabíjecí stanice z produkce ejoin a) nástěnná 22 kW, typ Wallbox, b) sloupek, c) s informačním displejem, d) nástěnná s dvěma nabíjecími místy, e) DC rychlonabíjecí stanice 60/120kW



## Rozhodování o účastenství v řízení po vydání rozhodnutí

- V průběhu řízení (resp. do vydání rozhodnutí) pokud se osoba domáhá účastenství v řízení, pak dle § 28 odst. 1 správního řádu, za účastníka bude v pochybnostech považován i ten, kdo tvrdí, že je účastníkem, dokud se neprokáže opak.
- O tom, zda osoba je či není účastníkem, vydá správní orgán usnesení, jež se oznamuje pouze tomu, o jehož účasti v řízení bylo rozhodováno, a ostatní účastníci se o něm vyrozumí. Postup podle předchozí věty nebrání dalšímu projednávání a rozhodnutí věci.

## Rozhodování o účastenství v řízení po vydání rozhodnutí

- Pokud osoba učiní podání, kterým se domáhá účastenství v řízení, po vydání rozhodnutí (vydání rozhodnutí viz. § 71 odst. 2 správního řádu) rozhodování o účastenství v řízení se stává bezpředmětným.



## Rozhodování o účastenství v řízení po vydání rozhodnutí

- Zde odkazujeme na rozhodnutí Nejvyššího správního soudu č. j. 9 As 222/2014-147 ze dne 2. 7. 2015, dle kterého (zkráceně):
- *Vydáním rozhodnutí se řízení před správním orgánem v zásadě končí, neboť správní orgán je vydaným rozhodnutím vázán a nemůže jej i při zjištění vad změnit jinak než zákonem stanoveným způsobem. Nemůže činit úkony, které jsou vyhrazeny pouze pro dobu do vydání rozhodnutí, jako je například přerušování řízení, nebo doplňování dalších podkladů pro rozhodnutí.*

## Rozhodování o účastenství v řízení po vydání rozhodnutí

- *I pokud by tedy například správní orgán zjistil, že určitou osobu jako účastníka opomenul, pak nemůže sám bez dalšího tuto vadu napravit tak, že by považoval již vydané rozhodnutí za neexistující a mohl by dále v řízení pokračovat a případně vydat rozhodnutí nové, kde by například zohlednil nově vznesené připomínky takového účastníka.*
- *NSS za rozhodnutí, které již nelze po vydání rozhodnutí ve věci samé vydat, považuje i usnesení o účastenství podle § 28 odst. 1 správního řádu.*

## Rozhodování o účastenství v řízení po vydání rozhodnutí

- *Tomuto závěru svědčí i gramatický výklad uvedeného ustanovení, které hovoří v poslední větě o tom, že tomuto postupu nebrání další projednávání a rozhodnutí věci. Z toho je třeba dovodit, že citované ustanovení je mířeno právě na situace, kdy správní orgán ještě věc projednává a nerozhodl o ní.*
- *V situaci, kdy již správní orgán I. stupně vydá rozhodnutí ve věci samé, se může opomenutý účastník bránit zejména podáním odvolání – viz § 84 odst. 1 správního řádu.*

## Rozhodování o účastenství v řízení po vydání rozhodnutí

- Tedy shrnuto: o podání, kterým se osoba domáhá účastenství v řízení po vydání rozhodnutí, se **nerozhoduje**, podání se vyřídí sdělením (samozřejmě pokud dle obsahu nejde o odvolání).

# Nové rozhodnutí ve věci dodatečného povolení a odstranění stavby

## **Rozsudek NSS ze dne 21. 10. 2020 č. j. 9 As 207/2020 - 32**

V řízení o dodatečném povolení stavby je možné vydat nové rozhodnutí podle § 101 písm. b) správního řádu (např. v případě změny územního plánu, se kterým byl záměr původně v rozporu). Takové nové rozhodnutí může při dodržení podmínek § 100 odst. 1 písm. b) správního řádu sloužit jako důvod pro obnovu řízení o odstranění stavby podle § 129 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu.

[35] Takový postup je obecně možný i po vydání nového rozhodnutí o žádosti o dodatečné povolení stavby. NSS si je vědom skutečnosti, že žádost o obnovu řízení musí být podána do tří měsíců ode dne, kdy se žadatel o důvodu obnovy řízení dozvěděl, nejpozději však do tří let ode dne právní moci rozhodnutí, čímž bude v řadě případů omezen praktický dopad nového rozhodnutí vydaného v řízení o dodatečném povolení stavby na řízení o odstranění stavby. To je však nutným důsledkem časového omezení možnosti podat návrh na obnovu řízení.

# Nepovolená stavba – odkaz platné ustanovení v době vzniku stavby

Rozsudek KS v Praze ze dne 12. listopadu 2020 č. j. 43 A 17/2019-70  
Rozsudek KS v Praze ze dne 5. listopadu 2020) č. j. 43 A 126/2018-48

V rozhodnutí o odstranění stavby - je nutné s ohledem na dobu vzniku stavby uvést, jaké povolení či jiný souhlas SÚ stavba v době svého vzniku podle SZ a jeho konkrétního ustanovení vyžadovala, nestačí pouze obecně uvést, že stavební úpravy či stavba vyžadovaly buď ohlášení nebo stavební povolení.

# Odstranit část nebo celou stavbu

## **(Rozsudek Krajského soudu v Praze ze dne 12. května 2021 Č. j. 54 A 70/2019-64)**

Předmětem řízení o odstranění stavby a dodatečném povolení může být buď stavba jako celek, nebo pouze její část (rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 4. 5. 2005, č. j. 3 As 45/2004 - 121, č. 621/2005 Sb. NSS).

Řízení o odstranění stavby – předmět řízení vymezuje stavební úřad, neboť jde o řízení zahajované z úřední povinnosti.

Řízení o dodatečném povolení stavby – žadatel nemůže SÚ vymezený předmět řízení překročit avšak může jej zúžit.

Žadatel může v řízení o dodatečném povolení požádat o rozdělení sporných a nesporných stavebních úprav do dvou řízení, pokud to stavebně technický stav dovoluje.

## Přesah stavby na sousední pozemek

Rozsudek KS v Praze ze dne 13. října 2021 č.j. 55 A 115/2020-59)

- Hranice pozemků – přestavek podle § 1087 NOZ
- Nedostatky projektové dokumentace ani nesprávné vytýčení plochy stavby nezaloží dobrou víru stavebníků
- Stavebník není v dobré víře, pokud sousedé upozorňují na přesah stavby na jejich pozemek v řízení a před zahájením stavby
- Provedení stavby na pozemku jiného vlastníka bez právního důvodu je v rozporu s § 110 odst. 2 písm. a) SZ a § 23 odst. 2 vyhl. č. 501/2006 Sb.
- Pokud stavebník na základě SP postavil stavbu v dobré víře, že staví na svém pozemku, a řádně ji zkolauduje a až následně se zjistí, že byla postavena na cizím pozemku, není dán důvod vést řízení o odstranění stavby (rozsudek NSS ze dne 31. 1. 2007 č.j. Ans 3/2006-85, č. 1134/2007 Sb. NSS)



## Doručení - fikce

Rozsudek NSS ze dne 21. září 2021 č. j. 10 As 423/2019-82)

Doručení – 10. dnem od ode dne, kdy je zásilka na poště připravena k vyzvednutí – § 23 odst. 4 s. ř. nastává fikce doručení.

Doba, po kterou pošta dle jejích poštovních podmínek umožňuje si zásilku vyzvednout na poště (např. po dobu 15 dnů) je z hlediska doručení irelevantní.

# Nezahájení řízení o odstranění stavby – nečinnost

Rozsudek rozšířeného senátu NSS ze dne 26. 3. 2021 č.j. 6 As 108/2019-39

Žaloba na ochranu před nezákonným zásahem § 82 a násl. s. ř. s.

1) Soud určí, že jde o nezákonný zásah, přikáže SÚ zahájit řízení podle § 129 SZ

SÚ a) nařídí odstranění, b) zastaví řízení (pokud bude dodatečně povolena stavba, c) nenařídí odstranění (stavba povolena, nebo nevyžaduje povolení)

2) Soud odmítne žalobu, pokud žalobce neuplatní podnět k zahájení řízení o odstranění stavby, ani nečinnost podle § 80 odst. 2 s. ř.

## Doručenka není veřejnou listinou

Rozsudek NSS ze dne 20. srpna 2021 č.j. 2 As 306/2019-49

Doručenka není veřejnou listinou, neplatí presumpce pravdivosti

Lze správnost údajů na doručence popřít věrohodným způsobem

Důkazní břemeno má ten, kdo doručenku zpochybňuje nebo namítá, že podpis není adresáta nebo že došlo k manipulaci s doručenkou.

Musí předložit taková skutková tvrzení, která jsou způsobilá doručení a údaje na doručence zpochybnit. Předestřená verze však musí být věrohodná.

## Účast občanských sdružení v řízení dle SZ

- **§ 70 ZOPK - ÚS 22/17**
- **není povinností** státu zajistit účast spolků ve všech správních řízeních
- **spolky se nemohou** účastnit územního ani stavebního řízení
- **spolky mohou** žalovat podle § 65/1 soudního řádu správního.

## Dotazy

**Dva rodinné domy v Mnichově Hradišti, č.p. 667 a č.p. 859. Přirozený spád pozemku je od domu čp. 667 k domu čp. 859. Historicky patřily oba domy majitelům domu č.p. 859. Mám zápis z roku 1957, kdy byl dům č.p. 667 původním majitelům znárodněn. V tomto zápisu se píše, že povrchové vody z domu čp. 667 a přilehlých pozemků jsou sváděny přirozeným spádem na dvůr čp. 859, kterýžto stav zůstane nezměněn. Dům se nezměnil a dlažba se žulových kostek na dvoře domu čp. 667 je původní. Spolumajitelka domu čp. 859 se několik let dožaduje zamezení vypouštění dešťových vod na pozemek u domu čp. 859.**

**Lze tento stav na základě zápisu nechat ?**

**Lze povolit za splnění určitých podmínek samostatně základovou desku rodinného domu ?**

## Dotazy

- **Existuje přechodné ustanovení po skončení platnosti § 188 a stavebního zákona?**
- **Povoluje se kamerový systém v obci.**
- **Jak to bude s PENB od nového roku? Platí opět přechodné ustanovení u žádostí podaných do 31. 12. 2021?**
- **Má sdělení k dělení pozemku omezenou platnost jako ÚR nebo nikoliv?**
- **Začala jsem projednávat nepovolené stavební úpravy RD a změnil se vlastník (syn převedl na matku). S kým projednat přestupek, když to provedl syn, ale nyní je vlastníkem matka?**

## Dotazy

**Dotaz ve věci zabezpečení stavby rodinného domu, který je v havarijním stavu. Stavební úřad na základě žádosti obce o zabezpečení stavby rodinného domu, která je v havarijním stavu zjistil, že vlastník stavby zemřel a dle informací notářky pověřené vedení dědického řízení není dosud znám okruh dědiců a dochází k postupnému odmítání dědictví – dědické řízení může ještě probíhat několik let. Dle zpracovaného odborného vyjádření statika je však neodkladná nutnost odstranění nadz. konstrukce uliční části rodinného domu a dále zabezpečit stabilitu zemního tělesa z uliční strany. Stavební úřad tedy musí postupovat dle ustanovení § 135 stavebního zákona – vydat rozhodnutí, kterým nařídí odstranění části stavby a nutné zabezpečovací práce.**

## Dotazy

**Vzhledem k tomu, že nejsou známi dědicové po zemřelém vlastníkovu stavby, postačí, aby SÚ ustanovil opatrovníka nebo má notářka ustanovit správce dědictví?**

**Po konzultaci se zdejšími právními odděleními se domníváme, že dle správního řádu není možné ustanovit opatrovníka. Naskýtá se také otázka, kdo bude hájit práva budoucího vlastníka a oponovat závěrům statika, že je nutné dům odstranit. Ještě podotýkáme, že obdobný případ je nutno vyřešit a konat i v další obci, od které stavební úřad také obdržel žádost o zabezpečení stavby v havarijním stavu. S nastávajícím zimním obdobím hrozí, že stavebně technický stav budov se bude rychle zhoršovat a bude hrozit i jejich zřícení.**



## Dotazy

**Vlastník pozemku většího než 5000 m<sup>2</sup> provedl změnu kultury z orné na zahradu mimo zastavěné a zastavitelné území obce. Katastrální úřad provedl zápis na základě listiny (čestné prohlášení) předložené vlastníkem. Problém spočívá ve skutečnosti, že v regulativech schváleného územního plánu obce je uvedeno: „Nové zahrady mohou vzniknout pouze v zastavěném území a zastavitelných plochách.“ Dále došlo k porušení § 80 odst. 2 písm. c) stavebního zákona. Katastrální úřad odmítá provedenou změnu uvést do souladu se skutečností (pozemek není užíván jako zahrada). Jedná se zřejmě o spekulativní záměr stavebníka – následné rozdělení a stavby nějakých objektů. Jak provést zrušení změny kultury zpět na ornou půdu? Lze využít § 178 odst. 1 písm. a) stavebního zákona?**

## Dotazy

- **V poslední době se na stavební úřad stále více obrací vlastníci pozemků se žádostí o přidělení evidenčního čísla na stavby různých skladů, garáží, kůlen apod., na pozemcích, kde není jiná stavba s číslem popisným nebo evidenčním. Zákon o obcích tyto případy nespecifikuje. Jak správně tyto požadavky řešit?**
- **Komu se správně doručuje, když žadatel udělí plnou moc na zastupování v řízení (v plné moci uvede, že souhlasí, aby si zástupce zmocnil dalšího k zastupování a příp. i ten si zvolí zástupce a ten dalšího zástupce - to se často děje)? Kým může být podepsána žádost (o stavební povolení nebo územní rozhodnutí ....)? Je možné, že žádost podepíše až poslední zástupce?**

**Dotaz k novele vyhl. č. 268/2009 Sb. – k § 48b. Stavba musí být vybavena kabelovody pro pozdější instalaci dobíjecí stanice. Musí být řešeno kapacitní pokrytí el. energie již teď při povolení stavby? Je to velký odběr energie, a pokud by s ním nebylo počítáno teď, tak následně třeba nepůjde instalovat nabíječky. Kdy řešit požární zabezpečení stavby – již teď při povolení, nebo později při instalaci (ale to už může být problematické, příp. těžce a nákladně proveditelné)?**

**Je možné za účelem získání důkazních materiálů vstoupit do budovy z pozice úředníka stavebního úřadu bez předešlé výzvy ke kontrolní prohlídce? Bohoslužby v nepovoleném prostoru se konají ve dnech volna, tj. sobota, neděle. Může úředník stavebního úřadu mimo pracovní dny vykonávat kontrolní prohlídky bez výzvy za účelem získání důkazních materiálu pro řízení o přestupku?? Po předchozí výzvě je v době konání místního šetření vždy prostor prázdný (bez důkazů).**

**Jak má stavební úřad postupovat, když jsou doložena dvě různá geometrická zaměření skutečné hranice pozemku, které vypracovaly oprávněné společnosti, potvrdili oprávnění zeměměřičtí inženýři? Řešíme umístění plotu. Rozdílná zaměření hranice předložili oba sousedi.**

- **Lze povolit dvojdům najednou nebo lze povolit jako 2x polovina dvojdому a to každá polovina samostatně jinému vlastníkovi a v jiný čas?**
- **Lze umístit a povolit řadový dům po jednotlivých domech (i když na sebe vzájemně nenavazují)? Jak v tomto případě postupovat?**


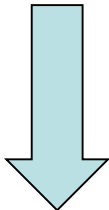

## Dotazy

Zdejší stavební úřad zjistil, že byla započata stavba RD (základy, podezdívka...) bez povolení. Na základě tohoto zjištění zahájil řízení o odstranění stavby a stavebníkovi sdělil, že může požádat o dodatečné povolení... Celé řízení dopadlo v neprospěch stavebníka, kdy nedoložil všechny podklady, řízení o DP bylo zastaveno a nařízení odstranění stavby nepovoleného RD je po odvolání pravomocné již asi 2 roky.

Nyní jsme zjistili, že stavebník v současné době začal ve stavbě pokračovat, přízemí je již vyzděné.



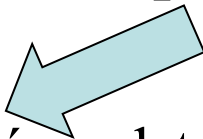
Může si znovu požádat o dodatečné povolení??

# Odstraňování nepovolených staveb - nové řízení – **porada 2016 = 2021**

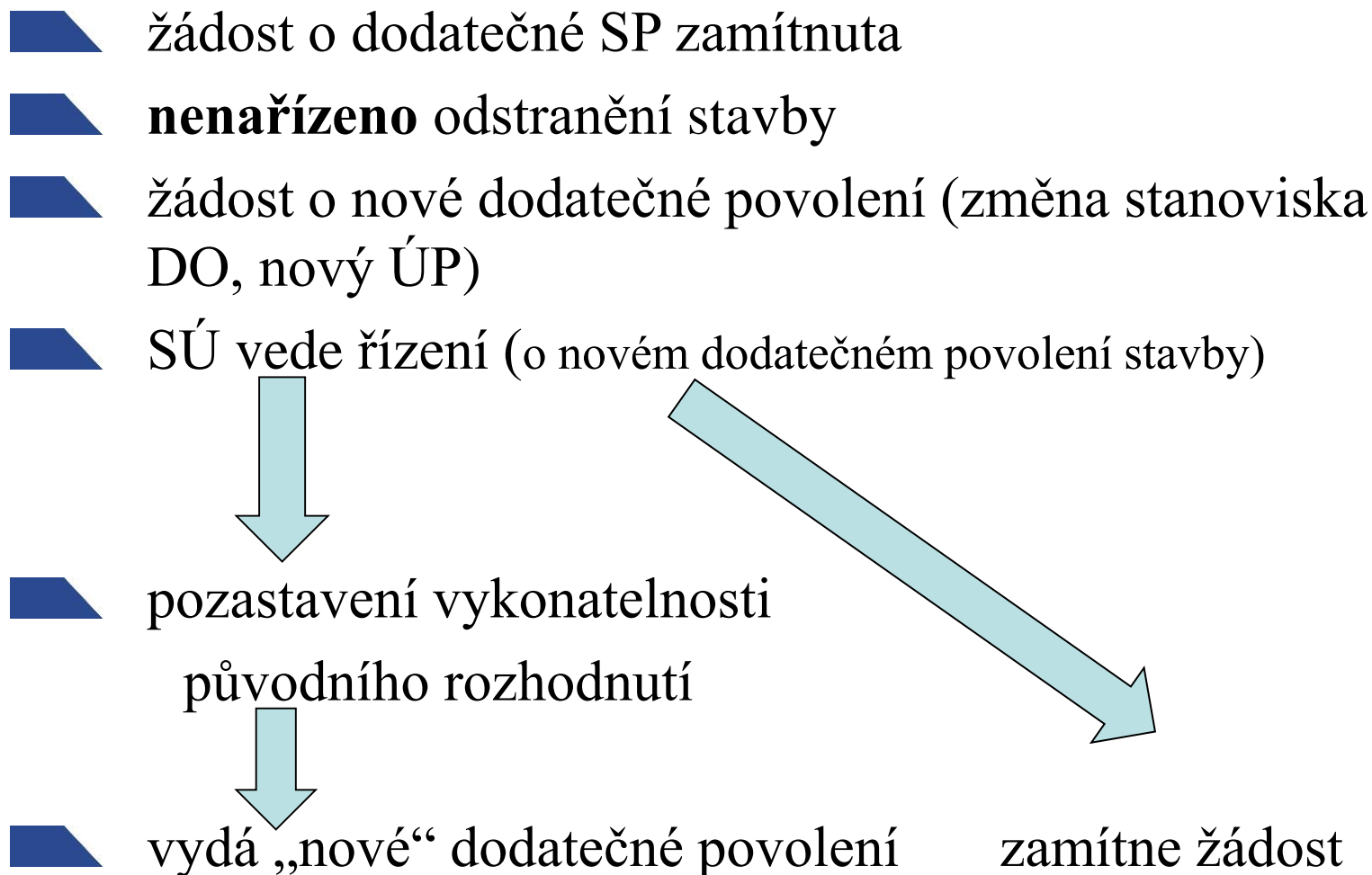
- žádost o dodatečné **SP zamítnuta** 
  - **nařízeno** odstranění stavby (pravomocné)
  - žádost o nové dodatečné povolení (změna stanoviska DO, nový ÚP), (§ 101 písm. b SŘ - bude vyhověno žádosti, která byla pravomocně zamítnuta) 
- SÚ řízení (o novém dodatečném povolení stavby) 
- zastaví** podle § 66 odst. 1 písm. g) SŘ (NSS 2As 166)



# Odstraňování nepovolených staveb - nové řízení – porada 2021 9 As 207/2020-32

- žádost o dodatečné SP zamítnuta 
- **nařízeno** odstranění stavby (pravomocné)
- žádost o nové dodatečné povolení (změna stanoviska DO, nový ÚP), (§ 101 písm. b SŘ - bude vyhověno žádosti, která byla pravomocně zamítnuta)  **dodatečné povolení**
- důvod pro obnovu nařízení o odstranění stavby lhůta 3 roky od právní moci!!! 

# Odstraňování nepovolených staveb - nové řízení – **porada 2016**



## Děkujeme za pozornost 😊

Ing. Lenka Holendová [holendova@kr-s.cz](mailto:holendova@kr-s.cz)

Ing. Jaroslav Smíšek [smisek@kr-s.cz](mailto:smisek@kr-s.cz)

Ing. Karel Štufka [stufka@kr-s.cz](mailto:stufka@kr-s.cz)

Alena Brůčková [brůčková@kr-s.cz](mailto:bruckova@kr-s.cz)

Ing. Jiřina Hartlová [hartlova@kr-s.cz](mailto:hartlova@kr-s.cz)

Mgr. Marková, Blahovcová [markovae@kr-s.cz](mailto:markovae@kr-s.cz)

Ing. Petr Štíčka [sticka@kr-s.cz](mailto:sticka@kr-s.cz)

Marek Vondra Bc. [vondra@kr-s.cz](mailto:vondra@kr-s.cz)

Ing. Barbora Vondrová PhD. [vondrovab@kr-s.cz](mailto:vondrovab@kr-s.cz)

Ing. Luboš Žáček [zacek@kr-s.cz](mailto:zacek@kr-s.cz)