VÁŠ DOPIS ZN.:

### Dle rozdělovníku

ZE DNE:

NAŠE ZN.:

VYŘIZUJE: Ing. Štvánová

TEL.: 377 195 422

FAX: 377 195 478

E-MAIL: helena.stvanova@kr-plzensky.cz

DATUM: 21. 6. 2012

**Zápis z porady Krajského úřadu Plzeňského kraje, odboru regionálního rozvoje, se stavebními úřady Plzeňského kraje konané dne 21. 6. 2012 v Plzni**

Porada byla věnována následující problematice:

1. **Zřizování otvorů ve stěnách panelových domů**

Na poradě vystoupil Ing. Honzík a upozornil stavební úřady na to, že k vyříznutí otvoru do panelu je třeba statický posudek zpracovaný autorizovanou osobou v oboru statika a dynamika.

Vyříznutí otvoru do stěny je stavební úprava, kterou se zasahuje do nosných konstrukcí, a proto je třeba o ní vést stavební řízení. Za účastníky řízení je třeba považovat i vlastníky bytové jednotky nad a pod bytovou jednotkou, ve které je stavební úprava prováděna, a stavebník si musí opatřit souhlas ¾ všech vlastníků bytových jednotek, protože nosná stěna (hlavní svislá konstrukce) je společnou částí domu. Pokud je byt ve vlastnictví bytového družstva, tak je třeba předložit souhlas družstva.

1. **Problematika zákona o základních registrech**

Stavební úřady byly upozorněny na to, že 1. 7. 2012 budou do provozu spuštěny základní registry. Obcím se stavebním úřadem byl dne 6. 6. 2012 zaslán dopis adresovaný starostům a tajemníkům s informací o současné situaci v doplňování a čištění dat v RÚIAN se seznamem chyb. Dopis je k dispozici na stránkách Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního.

V souvislosti se spuštěním základních registrů byly stavební úřady upozorněny na to, že probíhá přihlašování k agendám do registrů práv a povinností orgánů veřejné moci. Na základě přihlášení jednotlivých oprávněných úředních osob ke konkrétním agendám, tj. kompetencím vyplývajících z právních předpisů, bude umožněn vstup do jednotlivých základních registrů.

V rámci správních řízení budou správní orgány povinny ověřovat údaje o účastnících řízení v základních registrech – u fyzických osob v základním registru obyvatel a u právnických a fyzických podnikajících osob v registru osob. Správní orgány nebudou oprávněny po účastnících řízení požadovat sdělení těch údajů, které lze ověřit v základních registrech. K této problematice vydalo ministerstvo vnitra stanovisko k výkladu § 5 zákona č. 111/2009 Sb. a jeho vztahu k § 37 odst. 2 správního řádu. Toto stanovisko je přílohou zápisu.

Vzhledem k tomu, že po 1. 7. 2012 v mnoha případech vznikne situace, kdy oprávněná osoba bude povinna využívat referenční údaje ze základních registrů, ale nebude dokončen proces registrace jeho agendy a jeho činnostní role, bude možné nejdéle do 30. 6. 2013 využívat pro přístup k referenčním údajům obecnou agendu prostřednictvím systému CzechPOINT@office. Proto je nutné, aby na každém obecním úřadě byl zřízen potřebný počet přístupů do CzechPOINTu.

Dne 1. 7. 2012 nabývá účinnosti zákon č. 142/2012 Sb., o změně některých zákonů v souvislosti se zavedením základních registrů. Touto změnou se do zvláštních právních předpisů dostávají seznamy referenčních údajů, které správní orgány využívají při své činnosti. Stavebních úřadů se týká především změna zákona o obcích.

1. **Poznatky z kontrol**

Ing. Janová seznámila stavební úřady s poznatky z kontrol výkonu přenesené působnosti a upozornila především na tyto skutečnosti:

V roce 2011 provedlo oddělení stavebního řádu odboru regionálního rozvoje Krajského úřadu Plzeňského kraje kontroly u 11 stavebních úřadů, z toho u 2 stavebních úřadů byla uložena následná kontrola. V letošním roce provedlo dosud 6 kontrol, z toho u 2 stavebních úřadů byla uložena následná kontrola, přičemž u jednoho z nich byla následná kontrola uložena opakovaně.

Následná kontrola je ukládána v krajních případech a to tehdy, kdy je zásadním způsobem porušována zákonnost, jsou nesprávně volené režimy projednávání žádostí, a tudíž by si většina kontrolovaných spisů zasluhovala přezkoumání v přezkumném řízení.

Z kontrolní činnosti i ze správních spisů předložených v odvolacích řízeních lze usoudit, že mnohé stavební úřady se snaží zlepšit svoji činnost, dodržují zákonné postupy dané stavebním zákonem a správním řádem, dodržují podzákonné právní předpisy tj. prováděcí vyhlášky, dbají na úplnost podaných žádostí, oznámení a doložených podkladů řízení, dodržují předepsané lhůty a snaží se, aby vydaná rozhodnutí naplňovala požadavky na správní rozhodnutí kladené v ust. § 68 správního řádu, v praxi aplikují poznatky a doporučení z porad krajského úřadu a doporučení uveřejněná na webových stránkách Ministerstva pro místní rozvoj ČR, neprodleně odstraňují nedostatky vytknuté nadřízeným správním orgánem při kontrolní činnosti.

**Nedostatky žádostí a podání a jejich podkladů:**

* v žádostech nejsou vyplňovány základní údaje.
* plné moci neodpovídají variantám dle ust. § 33 odst. 2 správního řádu.
* žádosti nejsou podávány na předepsaných formulářích, některé stavební úřady si vytvořily vlastní formulář na spojené územní a stavební řízení, který přes výtky neustále používají.
* rozsah, obsah a kvalita předkládaných dokumentací neodpovídá požadavkům uvedeným v příslušných přílohách vyhl. č. 503/2006Sb., a vyhl. č. 499/2006Sb.
* dokumentace pro územní řízení dle přílohy č. 4 k vyhl. č. 503/2006Sb. jsou mnohdy nadále zpracovány neoprávněnými osobami tj. autorizovanými techniky a staviteli.
* podklady řízení jsou neúplné – zejména chybějí závazná stanoviska a rozhodnutí dotčených orgánů vyžadovaná zvláštními právními předpisy, souhlasy správců technické infrastruktury, apod.
* u staveb prováděných svépomocí nejsou dle okolností dokládána písemná prohlášení stavbyvedoucího, že bude řídit provádění stavby nebo prohlášení odborně způsobilé osoby, že bude vykonávat stavební dozor a doklad o kvalifikaci osoby, která bude vykonávat stavební dozor.
* k žádostem o stavební povolení nejsou dokládány plány kontrolních prohlídek stavby dle ust. § 110 odst. 2 písm. c) stavebního zákona.
* u územních souhlasů nejsou v situačním výkresu tak, jak to ukládá ust. § 96 odst. 3 písm. e) stavebního zákona, vyznačeny souhlasy osob uvedených v ust. § 85 odst. 2 písm. a) a b) stavebního zákona, mnohdy chybí i jednoduchý technický popis záměru s příslušnými výkresy dle ust. § 96 odst. 3 písm. d) stavebního zákona.
* ve spisech nejsou doloženy doklady o právu založeném smlouvou provést stavbu nebo opatření k pozemkům nebo stavbám, které jsou předmětem řízení nebo doklady prokazující právo odpovídající věcnému břemenu ve smyslu ust. § 96 odst. 3 písm. a) stavebního zákona popř. ust. § 105 odst. 1 stavebního zákona a ust. § 110 odst. 2 písm. a) stavebního zákona nebo jejich obsah neodpovídá požadavkům zákona.

**Nedostatky úkonů prováděných v průběhu řízení:**

* stavební úřady rozhodují na základě neúplných podkladů, aniž by řízení usnesením dle ust. § 64 odst. 1 písm. a) přerušili a současně dle ust. § 45 odst. 2 vyzvali žadatele k odstranění vad žádosti.
* v usnesení o přerušení řízení stavební úřady neuvádějí termín, do kdy řízení přerušují dobu, je nutné si v tomto smyslu upravit vzory VITA.
* ve spisech mnohdy chybí doklady o tom, zda žadatel o vydání územního rozhodnutí splnil povinnost danou mu ust. § 87 odst. 2 stavebního zákona, tj. zda zajistil, aby informace o záměru a o tom, že podal žádost o vydání územního rozhodnutí, byla bezodkladně poté, co bylo nařízeno veřejné ústní jednání, vyvěšena na místě určeném stavebním úřadem nebo na vhodném veřejně přístupném místě u stavby nebo pozemku, na nichž se má záměr uskutečnit.
* v územním řízení není v mnohých případech nedodržena zákonná 15 denní lhůta daná ust. § 87 odst. 1 stavebního zákona.

**Nedostatky rozhodnutí:**

* rozhodnutí vydaná ve spojeném územním a stavebním řízení v mnohých případech stále neodpovídají Metodickému doporučení ministerstva pro místní rozvoj ČR ze dne 14. 5. 2008, které je zveřejněno v aktualizované verzi na webových stránkách MMR ČR, rozhodnutí stavební úřady člení na několik samostatných výroků nikoli na výrok o umístění stavby včetně podmínek pro umístění a rozhodnutí o námitkách účastníků územního řízení a výrok, kterým stavbu povolí včetně podmínek pro provedení stavby popř. užívání stavby a rozhodnutí o námitkách účastníků stavebního řízení, neuvádí 2 poučení k jednotlivým výrokům, nejsou zde vyznačeny dvě právní moci, odkladný účinek vykonatelnosti stavebního povolení bývá často uveden v odůvodnění rozhodnutí nikoli ve výroku, kterým je stavba povolena.
* stavební úřady velmi často v rozhodnutích ukládají podmínky, k jejichž uložení nemají oporu ve stavebním zákoně ani v prováděcích vyhláškách, a tudíž jejich splnění nemohou vymáhat a kontrolovat, např. podmínka, že „stavebník je povinen uhradit případné škody vzniklé stavbou poškozeným subjektům“ náleží do oblasti občanskoprávní a není důvod ji uvádět v rozhodnutích vydaných dle stavebního zákona.
* v podmínkách pro umístění stavby stavební úřady velmi často uvádějí, že stavba bude umístěna v souladu se situací stavby ověřenou v územním řízení, která je přílohou rozhodnutí. Takto formulovaná podmínka znamená, že ke každému stejnopisu rozhodnutí je přiložena situace stavby.
* pokud stavební úřady vedou řízení o dodatečném povolení stavby, pro kterou již bylo vydáno pravomocné územní rozhodnutí, jsou dle ust. § 111 odst. 1 písm. a) a b) povinné přezkoumat, zda doložená dokumentace je v souladu s územně plánovací dokumentací, s podmínkami územního rozhodnutí nebo s územním souhlasem a zda jsou v ní v odpovídající míře řešeny obecné požadavky na výstavbu, pokud vedou řízení o dodatečném povolení stavby, u níž nebyla vydána žádná rozhodnutí či opatření, která by řešila její umístění, musí zkoumat soulad s územně plánovací dokumentací ale i s obecnými požadavky na výstavbu, tj. i s obecnými požadavky na využívání území vyjádřenými ve vyhl. č. 501/2006Sb. Pokud dodatečně povolovaná stavba nevyhovuje požadavkům uvedeným ve vyhl. č. 501/2006Sb., např. nevyhovují odstupové vzdálenosti stavby od hranic pozemků, apod., je nutné i v řízení o dodatečném povolení projednat výjimku z OTP dle ust. § 169 stavebního zákona a to samostatně nebo lze spojit obě řízení.
* v řízení o dodatečném povolení stavby je vždy nutné vydat rozhodnutí ve věci tj. rozhodnutí o tom, že stavba se dodatečně povoluje anebo, že stavbu nelze dodatečně povolit, a to i v případech, kdy žadatel nedoplní podklady řízení. Řízení o dodatečném povolení nelze zastavit dle ust. § 66 odst. 1 písm. c) správního řádu.

**Obecné poznatky:**

* k úrovni správních spisů postupovaných spolu s odvoláním lze uvést, že v současné době se již nestává, že by stavební úřad postoupil správní spis bez spisového přehledu vyžadovaného ust. § 17 správního řádu, ovšem mnohdy nejsou písemnosti ve spisech chronologicky seřazené a očíslované, mnohdy se ve správních spisech nachází písemnosti, které se spisem nesouvisejí nebo lze na jejich základě pochybovat o nestrannosti oprávněné úřední osoby např. listiny soukromého charakteru, neformální e-maily mezi oprávněnou úřední osobou a pracovníkem dotčeného orgánu a doklady o tom, že stavební úřad resp. oprávněná úřední osoba, která žádost vyřizuje, zasílá žadatelům pracovní verzi rozhodnutí ke konzultaci.
* dále se poměrně často stává, že stavební úřady ověřují dokumentaci ještě před nabytím právní moci rozhodnutí, rozhodnutí je napadeno odvoláním a v odvolacím řízení zrušeno vráceno k novému projednání a úpravám již ověřené dokumentace.
* při předání odvolání a správního spisu odvolacímu orgánu dle ust. § 88 odst. 1 správního řádu se stavební úřady omezují na vyplnění formuláře ze vzorů VITA, aniž by se vyjádřily k samotnému obsahu odvolání.
* pokud účastník řízení podá tzv. blanketní odvolání, je nutné, aby stavební úřad usnesením dle ust. § 39 odst. 1 správního řádu určil účastníku lhůtu k doplnění odvolání a s doplněným odvoláním seznámil ostatní účastníky řízení tak, jak mu ukládá ust. § 86 odst. 2 správního řádu.
* odvolací orgán žádá stavební úřady, aby při odvolání proti rozhodnutí o odstranění stavby resp. dodatečném povolení stavby postupovaly odvolacímu orgánu oba správní spisy tj. spis vedený ve věci odstranění stavby i spis vedený ve věci dodatečného povolení stavby. Pokud je nařízeno stavbu odstranit, potřebuje odvolací orgán vědět, že bylo vydáno pravomocné rozhodnutí o tom, že stavbu nelze dodatečně povolit, pokud se účastník odvolá proti rozhodnutí o dodatečném povolení či nepovolení stavby, potřebuje odvolací orgán zjistit, zdali bylo zahájeno řízení o odstranění stavby.
* odvolací orgán žádá stavební úřady, aby v případě, že postupují odvolání proti stavebnímu povolení, současně zaslaly i spis týkající se územního rozhodnutí popř. pokud to z technických důvodů není možné (objemný spis), územní rozhodnutí s doložkou právní moci a situaci stavby ověřenou v územním řízení.
* u územního řízení v území s platným územním plánem stavební zákon ukládá doručovat veřejnou vyhláškou pouze oznámení o zahájení řízení (§ 87 odst. 1 SZ) a rozhodnutí ve věci (§ 92 odst. 3 SZ), ostatní úkony v tomto řízení nejsou stavebním zákonem speciálně upraveny a řídí se správním řádem např. seznámení s podklady řízení dle ust. § 36 odst. 3 správního řádu, usnesení o přerušení řízení dle ust. § 64 správního řádu, vyrozumění o podaném odvolání dle ust. § 86 odst. 2 správního řádu a proto je není třeba, vyjma řízení s velkým počtem účastníků, doručovat veřejnou vyhláškou, nýbrž do vlastních rukou účastníků řízení.
* správní spisy velmi často neobsahují doklady o tom, že účastníkům bylo doručeno datovými schránkami.
1. **Dotazy**

*Jak postupovat, když rozhodujeme o povolení stavby např. plotu a sousedi vznáší dotazy, jak a kdo určí, že stavebník zhotoví stavbu skutečně na svém pozemku.*

*Podle stavebního zákona nemáme možnost stanovit, že před zahájením stavby bude provedeno vytýčení pozemku oprávněnou osobou, jak tomu bylo dříve.*

*Pokud nebude stavba vytýčena, je pak možné, že stavebník může tuto zhotovit mimo hranici a sousedi pak budou muset na vlastní náklady pořídit vytýčení a pokud se prokáže, že je stavba opravdu mimo stavebníkův pozemek, bude pak stavební úřad muset vést řízení o odstranění stavby a případně i nařizovat její odstranění atd.*

*Vytýčení polohy stavby je dnes věcí stavebníka, případně odborného dozoru. Takže během stavby nemáme možnost kontroly její polohy. O tom, že stavba je vytýčená jinde, se dozvíme až při předložení geometrického plánu a pokud si souřadnice nepřepočítáme na délky tak ani pak ne. A pak si za pár let např. soused vzpomene, že je to jinak. A vznikne zpětně problém a následná zbytečná řízení o odstranění, resp. dodatečném povolení stavby. Nelze uložit povinnost doložit vytýčení např. oprávněnou osobou již před zahájením stavby přímo do rozhodnutí?*

Vytýčení stavby před jejím zahájením nemusí stavební úřad stavebníkovi podle stavebního zákona ukládat u každé stavby. V nutných případech lze využít ustanovení § 92 odst. 1 a v podmínkách pro realizaci uložit stavebníkovi vytýčení provést – např. u stavby oplocení, pro které se nevydává SP ani ohlášení.

Také podle § 115 odst. 1 lze stanovit podmínky pro realizaci záměru, tedy v nutných případech i vytýčení stavby před její realizací.

Zajistit provádění stavby v souladu s jejím povolením je povinností jak stavebníka - § 152, tak stavbyvedoucího a stavebního dozoru - § 153.

*§ 23 vyhlášky 501 hovoří o tom, že stavební úřad dbá na to, aby výstavbou na jednom pozemku nebyl omezen nebo vyloučena výstavba na pozemku sousedícím.*

*Existují však stavby, u kterých není předepsáno posouzení požární bezpečnosti, resp. dokonce postačí náčrt, který nemusí ani zpracovat způsobilá osoba. Jak máme z takového podkladu posoudit, zda požárně nebezpečný prostor přesáhne hranici sousedního pozemku či nikoliv.*

§ 23 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb. stanoví, že umístěním stavby nebo změnou stavby na hranici pozemků nebo v její bezprostřední blízkosti nesmí být znemožněna zástavba sousedního pozemku.

V dotazu uvedená situace může nastat pouze u staveb, které lze umístit na základě územního souhlasu, tedy stavby uvedené v § 96. Územní souhlas lze vydat pouze tehdy, když stavba nepotřebuje výjimku z vyhlášky. Pokud výjimku nepotřebuje, jsou dodrženy vzdálenosti předepsané vyhláškou a předpokládá se, že stavba vyhovuje požárním předpisům.

U některých staveb, které lze povolit na územní souhlas a ohlášení, se požární dozor vykonává.

K územnímu souhlasu, kterým se povoluje umístění staveb uvedených v § 31 odst. 3 písm. a) a b) zákona č. 133/1985 Sb. musí stavebník předložit závazné stanovisko HZS, protože u těchto staveb se státní požární dozor podle odstavce 1 písm. b) a c) vykonává.

*Ačkoliv stále poučujeme DOSSY o tom, aby necitovaly zákon do svých stanovisek (vznikají tak podmínky) přesto tak stále činí.*

*Můžeme tyto podmínky (obvykle obecný odkaz na zákon) posoudit jako „nepodmínky“ a při přenosu do rozhodnutí je vyhodit nebo je máme DOSSům vracet, aby to vyhodili sami? Vždyť se jedná vlastně o takové „poučení“ o zákonné povinnosti, které DOSS sděluje.*

*Jenže sami děláme vlastně totéž, např. u poučení o odvolání, to je také ze zákona a přesto jej tam všichni píšeme.*

Do rozhodnutí uvádět pouze konkrétní podmínky – obecné odkazy na nutnosti dodržet ustanovení zvláštního právního předpisu do podmínek nepřepisovat.

Je nutné podmínky ze závazných stanovisek převzít do podmínek rozhodnutí, nelze pouze odkázat na to, že budou dodrženy podmínky dotčených orgánů.

Poučení se do rozhodnutí píše na základě správního řádu – na základě ustanovení § 68.

*Máme objekt, jehož hlavní funkcí je bydlení např. rodinný dům. Stavebník žádá v jeho části o zřízení provozovny (tedy užívání třetími osobami), i když převážnou funkci stavby hlavní zachovává. Jak takovou stavbu nebo změnu posoudit.*

*Posoudit ji jako provozovnu s plnou parádou (stavební řízení včetně požární zprávy, hasiče a hygieny a p.), nebo lze totéž provést jen formou ohlášení bez ničeho s následnou změnou užívání (a u té opět požární zpráva, hasič, hygiena a pod), nebo jiný postup…*

Postup záleží na tom, zda se jedná pouze o změnu užívání, nebo je třeba pro nové užívání provést stavební úpravy nebo jinou změnou dokončené stavby.

Pokud je třeba i změna stavby, pak se postupuje podle § 126 odst. 4

Pokud se jedná pouze o změnu v užívání, postupuje se podle § 127.

U změny v užívání se vykonává požární dozor.

*Lze připustit vydání ÚR, SP nebo jiné opatření pro více staveb najednou, případně i na více katastrálních územích, pokud požádá jeden investor o všechny současně?*

Ano.

*Vedeme povolovací řízení. Podmínkou realizace resp. provozu stavby je realizace jiné (dříve nazývané podmiňující investice). Stavebník obvykle doloží, že se taková investice připravuje, někdy i závazek že ji někdo udělá (např. ČEZ), nebo se zaváže obec (plánovací smlouvou). Jenže nikde není jistota, že podmiňující stavba bude povolena. Nemělo by předcházet i povolení této stavby jako je tomu např. u domovní ČOV nebo studny?*

Stejná problematika byla probírána na minulé poradě v březnu 2012 – viz dotazy.

*§ 25 vyhlášky 501 řeší vzájemné odstupy mezi rodinnými domy nebo mezi sebou rekreačními objekty. Jaká je ale minimální vzdálenost mezi stavbou pro rekreaci a rodinným domem 10 m, 7 m, nebo to pojmout že tato kombinace konkrétně není definována, tudíž není stanovena a řídí se jen dalšími obecnými pravidly?*

Vyhláškou č. 501/2006 Sb. konkrétní vzdálenosti mezi stavbou rodinného domu a rekreační chaty neurčuje, je třeba tedy postupovat podle obecných pravidel pro vzájemné vzdálenosti staveb.

*Dle § 177 odst. 1 stavebního zákona se lze od stavebního zákona odchýlit pouze v mezích odstavců 2 až 4. Odstavec 5 tohoto ustanovení pak odlišně od předchozích odstavců upravuje postupy zejména k odvrácení závažné havárie.*

1. *Je rozhodnutím uvedeným v § 177 odst. 5 písm. d) věty druhé stavebního zákona myšleno zejména územní rozhodnutí, stavební povolení, ohlášení a územní souhlas nebo se jedná o jiný (zvláštní) správní akt?*
2. *Je-li stavba povolena ve smyslu § 177 odst. 5 písm. d) stavebního zákona, je po jejím dokončení vyžadován postup dle § 119 stavebního zákona?*
3. *Pokud povinná osoba dodatečně nepředloží podklady ve lhůtě stanovené v souladu s § 177 odst. 5 písm. d) věty první, je toto důvodem pro postup dle § 129 stavebního zákona?*
4. *Je předběžné povolení rozhodnutím nebo jiným správním aktem?*

a) Rozhodnutí podle § 177 odst. 5 písm. d) je zvláštním rozhodnutím – prozatímní povolení, které nahradí až do jeho vydání řádné rozhodnutí. Stavební úřad vydá podle § 177 odst. 5 písm. d) předběžné povolení, kterým povolí provedení stavby nebo terénních úprav, které je nezbytné bezodkladně provést ke zmírnění nebo odvrácení dopadů živelní pohromy nebo závažné havárie stavby. Rozhodnutí podle věty druhé je rozhodnutí, kterým by byla stavba povolena za normálních okolností.

b) Postup podle § 119 bude následovat až po vydání řádného povolení a dokončení stavby nebo terénních úprav.

c) Ano.

d) Předběžné povolení je rozhodnutím, odvolání nemá odkladný účinek.

*Zasklením balkonu bytového domu dochází k zásahu do společných částí domu, kde působí společenství vlastníků jednotek. Jakým způsobem prokáže stavebník - vlastník bytové jednotky jiné právo takovou změnu stavby provést? Dle § 110 stavebního zákona prokazuje stavebník vlastnické právo nebo právo založené smlouvou provést stavbu. Vlastník bytové jednotky je spoluvlastníkem společných částí domu. Je možné konstatovat, že vlastník bytové jednotky jakožto spoluvlastník společných částí domu nemusí prokazovat stavebnímu úřadu vlastnické právo ke stavbě a jen doloží souhlas ostatních spoluvlastníků ve smyslu § 139 odst. 2 občanského zákoníku respektive (Lex specialis derogat generali) dle § 11 odst. 5 zákona o vlastnictví bytů? Nebo musí prokazovat právo založené smlouvou provést stavbu? Tato smlouva by byla uzavřena po předchozím souhlasu – usnesení dle § 11 odst. 5 zákona o vlastnictví bytů a druhou smluvní stranou by byli spoluvlastníci nebo společenství vlastníků bytových jednotek? U společenství bychom zřejmě narazili na omezenou právní způsobilost k výkonu práv a závazků § 9 odst. 1 zákona o vlastnictví bytů?*

*Obecně lze náš dotaz shrnout do následující formulace použitelné i pro další podobné případy:*

*Prokazuje stavebník-spoluvlastník nemovitosti k ostatním vlastnickým podílům vlastnické právo (souhlasem, usnesením) nebo právo založené smlouvou provést stavbu?*

*Přikláníme se k prvé variantě.*

V tomto případě je nutné postupovat podle speciálního právního předpisu – zákona o vlastnictví bytů.

*Byla povolena a zkolaudována dočasná stavba obchodního domu s parkovišti. Stavba je postavena na pozemcích města. Stavba může ještě rok být využívána v souladu s kolaudačním rozhodnutím, ale město již nyní požádalo o územní rozhodnutí na umístění parkovacích stání v části pozemku, kde nyní stojí obchodní dům. Majitel stavby obchodního domu zatím nechce ohlašovat odstranění své stavby a souhlas s umístěním parkovacích stání městu nedá. Jak postupovat ve vedeném územním řízení vzhledem k dočasné stavbě?*

Postup v územním řízení bude záležet na námitkách, které účastníci řízení uplatní.

Vlastník staveb na pozemku by musel dát souhlas s vydáním územního rozhodnutí.

*Stavebník před 20 roky postavil stavbu skladu nářadí v rozporu s ohlášením i na sousedním pozemku (cca 7m2), kde je 5 spoluvlastníků (každý 1/5). Jeden spoluvlastník věc zjistil a vyžaduje,  aby stavební úřad nařídil odstranění stavby. Ostatní spoluvlastníci jsou ochotni se dohodnout se stavebníkem.*

*Může stavebník požádat o dodatečné povolení stavby a se souhlasem 4 vlastníků může  stavební úřad zahájit řízení?*

Řízení o dodatečném povolení stavby je zahájeno dnem, kdy vlastník stavby podá žádost.

Stavební úřad by měl v této situaci, kdy se žadateli nepodařilo zajistit souhlasné stanovisko od všech spoluvlastníků, aplikovat ustanovení § 139 občanského zákoníku. Ustanovení § 139 odst. 1 občanského zákoníku zní: „Z právních úkonů týkajících se společné věci jsou oprávněni a povinni všichni spoluvlastníci společně a nerozdílně“. Ustanovení § 139 odst. 2 občanského zákoníku zní: „O hospodaření se společnou věcí rozhodují spoluvlastníci většinou, počítanou podle velikosti podílů. Při rovnosti hlasů nebo nedosáhne-li se většiny anebo dohody, rozhodne na návrh kteréhokoliv spoluvlastníka soud“. Podle § 139 odst. 2 občanského zákoníku by doložené právo k provedení stavby sice mohlo být dostačující, ale pouze při splnění dalších jiných okolností. Pro tuto situaci, tedy v případě hospodaření se společnou věcí, kdy na této věci (pozemku) má být umístěna nová stavba či část nové stavby a stavebník nezíská souhlas všech spoluvlastníků, lze aplikovat ustanovení § 139 občanského zákoníku o majoritě, ale s jednou podmínkou, kterou je nutnost pro daný případ aplikovat též § 139 odst. 3 občanského zákoníku, který zní: „Jde-li o důležitou změnu společné věci, mohou přehlasovaní spoluvlastníci žádat, aby o změně rozhodl soud“.

Rozhodnutí většiny lze ovšem považovat za platné pouze za situace, kdy se záměrem byli seznámeni všichni spoluvlastníci a byla jim dána možnost se vyjádřit, ať už souhlasně nebo nesouhlasně. Stavebník by měl prokázat, že se tak stalo, a že učinil potřebné kroky k tomu, aby byla dohoda uzavřena se všemi spoluvlastníky, nejen s většinou. Jedná-li se o důležitou změnu věci, kterou umístění nové stavby na pozemek jistě je, pak by měl stavební úřad postupovat tak, že nesouhlasící spoluvlastníky podle § 57 odst. 1 písm. b) správního řádu vyzve, aby se s řešením věci obrátili na příslušný soud a aby ve stanovené lhůtě stavebnímu úřadu doložili, že tak učinili. Ve spojení s tímto by měl stavební úřad řízení podle § 64 odst. 1 písm. c) správního řádu přerušit pro předběžnou otázku. Nedoloží-li spoluvlastník doklad o tom, že se na příslušný soud s řešením věci obrátil, stavební úřad pokračuje v řízení, o věci nerozhoduje jako o námitce, o které mu přísluší rozhodovat, ale učiní si o ni úsudek podobně jako podle § 89 odst. 5 a § 114 odst. 3 stavebního zákona v případě námitek týkajících se existence či rozsahu vlastnického práva. Pokud stavebník předloží souhlas většiny spoluvlastníků a splní výše uvedené podmínky, lze stavbu povolit.

*Jak postupovat, pokud stavebník požádá o „Rekonstrukci rodinného domu", ale stavební úřad žádost posoudí jako „Přístavbu RD". Může stavební úřad změnit název stavby bez dalšího odůvodnění? Veškerá vyjádření účastníků a dotčených orgánů jsou k "Rekonstrukci RD".*

Podle názoru zdejšího odboru lze ponechat název stavby a ve výroku rozhodnutí popsat, o jakou změnu dokončené stavby se podle stavebního zákona jedná.

*Jak postupovat v případě, že stavebník požádá o stavební povolení na stavbu, pro kterou by stačilo ohlášení?*

V takovém případě by měl stavební úřad nejprve upozornit stavebníka, že pro jeho stavbu stačí ohlášení. Pokud bude trvat na stavebním řízení, tak mu vydat stavební povolení.

*Přesah zateplení stavby nad sousední pozemek*

Zateplení pláště stavby se podle § 2 odst. 5 písm. c) stavebního zákona považuje za stavební úpravu a podle § 81 odst. 3 písm. a) nevyžaduje vydání územního rozhodnutí, a v případě, že zateplení přesahuje na sousední pozemek, nevydává se výjimka z ustanovení § 23 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb.

V případě, že požární výška stavby je větší než 12 m, jedná se o stavební úpravu, která může negativně ovlivnit požární bezpečnost, a je třeba vést stavební řízení. Pokud zateplení přesahuje nad pozemek jiného vlastníka, musí stavebník prokázat, že má právo zateplení nad cizí pozemek umístit.

*Žádosti Pozemkového fondu ČR o sdělení podle § 2 zákona č. 95/1999 Sb. o podmínkách převodu zemědělských a lesních pozemků z vlastnictví státu na jiné osoby*

Pozemkový fond je oprávněn tato sdělení vyžadovat, jeho žádosti vycházejí z jednotlivých ustanovení zákona č. 95/1999 Sb. Podle § 2 odst. 1 písm. b) tohoto zákona nelze převádět zemědělské a lesní pozemky nebo jejich části určené vydaným územním plánem nebo vydaným regulačním plánem anebo rozhodnutím o umístění stavby k zastavění veřejně prospěšnými stavbami nebo těmito stavbami již zastavěné, v případě pochybností vydá na základě žádosti Pozemkového fondu konečné stanovisko příslušný úřad územního plánování. Dále podle § 2 odst. 2 zákona č. 95/1999 Sb. na žádost převodce sdělí příslušné orgány státní správy písemně do 30 dnů, zda pozemky označené údaji podle katastru nemovitostí, které mají být převedeny podle tohoto zákona, nejsou podle odstavce 1 z převodu vyloučeny; sdělení se nevydává ve správním řízení.

Dále upozorňujeme na ustanovení § 2 odst. 5 zákona č. 95/1999 Sb., podle kterého lze zemědělské a lesní pozemky uvedené v odstavci 1 podle tohoto zákona převádět, pominou-li důvody převodu bránící nebo není-li převodci doručeno ve lhůtě stanovené podle odstavce 2 sdělení příslušného orgánu, s výjimkou případů podle odstavce 1 písm. a), c) a i). Pokud tedy stavební úřad převodci nezašle sdělení podle § 2 odst. 1 písm. b) zákona č. 95/1999 Sb., bude mít převodce za to, že pozemky lze převést.

*Poskytování informací exekutorům*

V této souvislosti požádal krajský úřad o výklad ustanovení § 33 odst. 1 a 3 zákona č. 120/2001 Sb. (exekuční řád). Stanovisko Ministerstva spravedlnosti ČR je přílohou zápisu. Z tohoto stanoviska vyplývá, že by stavební úřady měly exekutorům poskytovat požadované informace – tedy i kopie stavebních povolení a kolaudačních rozhodnutí.

Podle ustanovení § 34 odst. 1 zákona č. 120/2001 Sb. jsou třetí osoby povinny poskytnout exekutorům součinnost bezplatně, doloží-li exekutor své pověření k provedení exekuce.

*Doručování advokátům*

Od 1. 7. 2012 mají všichni advokáti zřízenou datovou schránku. Typ jejich datové schránky je „Podnikající fyzická osoba – advokát“. Každému advokátovi je tedy nutné doručovat písemnosti do datové schránky.

*Doručování účastníkům řízení*

Na žádost Policie ČR znovu upozorňujeme na možné způsoby doručování účastníkům řízení.

Doručování je upraveno v § 19 správního řádu. Podle odstavce 1 doručuje písemnost správní orgán, který ji vyhotovil. Správní orgán doručí písemnost prostřednictvím veřejné datové sítě do datové schránky. Nelze-li písemnost takto doručit, může ji doručit správní orgán sám; v zákonem stanovených případech může písemnost doručit prostřednictvím obecního úřadu, jemu naroveň postaveného správního orgánu (dále jen „obecní úřad“) nebo prostřednictvím policejního orgánu příslušného podle místa doručení; je-li k řízení příslušný orgán obce, může písemnost doručit prostřednictvím obecní policie. Není-li možné písemnost doručit prostřednictvím veřejné datové sítě do datové schránky, lze ji doručit také prostřednictvím provozovatele poštovních služeb. Správní orgán zvolí takovou poštovní službu, aby z uzavřené poštovní smlouvy vyplývala povinnost dodat poštovní zásilku obsahující písemnost způsobem, který je v souladu s požadavky tohoto zákona na doručení písemnosti.

Z výše uvedeného ustanovení vyplývá, že není možné, aby písemnosti doručoval ostatním účastníkům řízení stavebník a nechával účastníky vzdávat se práva na odvolání.

Vzdání se práva na odvolání je upraveno v § 81 odst. 2 správního řádu.

Vzdání se práva na odvolání musí mít formu předepsanou správním řádem – písemně (podání, které musí mít náležitosti podle § 37 správního řádu) nebo ústně do protokolu.

Vzdát se práva na odvolání je možné zásadně pouze u správního orgánu, u kterého se odvolání podává, sdělení o tom učiněné např. jen vůči ostatním účastníkům řízení nemá právní význam.

Zapsala Ing. Štvánová

červen 2012

**Obdrží:**

MěÚ Domažlice, odbor výstavby a ÚP, nám. Míru 1, 344 01 Domažlice

MěÚ Holýšov, stavební úřad, nám. 5. května 32, 345 62 Holýšov

MěÚ Horšovský Týn, odbor výstavby, Nám. Republiky 52, 346 01 Horšovský Týn

MěÚ Kdyně, odbor výstavby, Náměstí 1, 345 06 Kdyně

ÚM Klenčí pod Čerchovem, stavební úřad, Klenčí pod Čerchovem 118, 345 34

MěÚ Poběžovice, odbor výstavby a ŽP, nám. Míru 47, 345 22 Poběžovice

MěÚ Staňkov, odbor výstavby, vodního hospodářství a dopravy, nám. T.G.Masaryka 35,

MěÚ Horažďovice, odbor výstavby a ÚP, Mírové nám. č. 1, 341 01 Horažďovice

MěÚ Klatovy, odbor výstavby a ÚR, Nám. Míru 62/I, 339 01 Klatovy

MěÚ Nýrsko, stavební úřad, Náměstí 122, 340 22 Nýrsko

MěÚ Sušice, odbor výstavby a ÚP, nám. Svobody 138, 342 01 Sušice

MěÚ Železná Ruda, odbor výstavby – stavební úřad, Klostermannovo nám. 26, 340 04

MěÚ Tachov, odbor ÚP a regionálního rozvoje, Rokycanova 1, 347 01 Tachov

MěÚ Bezdružice, odbor výstavby, ÚP, zemědělství a ŽP, Čs. armády 196, 349 53 Bezdružice

MěÚ Bor, odbor výstavby a ÚP, nám. Republiky 1, 348 02 Bor

MěÚ Planá, odbor výstavby a ÚP, nám. Svobody 1, 348 15 Planá

MěÚ Stříbro, odbor výstavby a ÚP, Masarykovo nám. 63, 349 01 Stříbro

MěÚ Rokycany, odbor stavební, nám. T.G.Masaryka 1, 337 01 Rokycany

MěÚ Mirošov, odbor výstavby, nám. Míru 53, 338 43 Mirošov

MěÚ Radnice, stavební odbor, nám. Kašpara Šternberka 363, 338 28 Radnice

MěÚ Zbiroh, odbor výstavby a ŽP, Masarykovo nám. 112, 338 08 Zbiroh

MěÚ Blovice, odbor ÚP a regionálního rozvoje, Masarykovo nám. 143, 336 01 Blovice

MěÚ Dobřany, stavební odbor, nám. T.G.M. 1, 334 41 Dobřany

MěÚ Nepomuk, odbor výstavby a ŽP, nám. A. Němejce 63, 335 01 Nepomuk

MěÚ Kasejovice, stavební úřad, Kasejovice 98, 335 44

MěÚ Přeštice, odbor výstavby, Masarykovo nám. 107, 334 01 Přeštice

MěÚ Starý Plzenec, odbor výstavby, Masarykovo nám. 121, 332 02 Starý Plzenec

MěÚ Stod, odbor výstavby, nám. ČSA 294, 333 01 Stod

MěÚ Spálené Poříčí, odbor výstavby, 335 61 Spálené Poříčí

OÚ Štěnovice, stavební úřad, Čižická 133, 332 09 Štěnovice

MěÚ Třemošná, odbor výstavby, Plzeňská 98, 330 11 Třemošná

MěÚ Kralovice, odbor výstavby, Markova ul. 2, 331 41 Kralovice

MěÚ Nýřany, odbor výstavby a ÚP, Benešova tř. 295, 330 23 Nýřany

MěÚ Manětín, stavební úřad, 331 62 Manětín čp. 89

MěÚ Plasy, stavební úřad, Stará Cesta 558, 331 01 Plasy

MěÚ Město Touškov, stavební úřad, Dolní náměstí č. 1, 330 33 Město Touškov

OÚ Všeruby, stavební úřad, Všeruby č. 2, 330 16

Magistrát města Plzně, odbor stavebně správní, Škroupova 5, 306 32 Plzeň